



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására és a telepítési tanulmányterv elfogadására
(Győr-Ménfőcsanak, Búza utcai – Árpa utcai tervezett lakóterület)

Győr, 2025. október 2.

Előterjesztő:


Pintér Bence
polgármester

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:


Kósa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály



Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására és a telepítési tanulmányterv elfogadására

(Győr-Ménfőcsanak, Búza utcai – Árpa utcai tervezett lakóterület)

Tisztelt Városstratégiai Bizottság!

A Csanak-Lakópark Kft. (a továbbiakban: a cél megvalósítója) a Győr-Ménfőcsanak 01486/20 hrsz.-ú ingatlanon hat darab falusias lakóövezeti ingatlan kialakítását tervezi, melynek megvalósításához szükséges a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) módosításának hatálybalépése. A beruházás megvalósítása során az Önkormányzatnak közfejlesztési kötelezettsége keletkezne.

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a törvény végrehajtására kiadott településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján.

A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a TRSZ tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Jelen beruházás kapcsán a településrendezési terv kidolgozása a cél megvalósítója finanszírozásában már megtörtént. A településrendezési terv-módosítás célja a 04951 és 04952 sorszámú övezetek szabályozásának módosítása (szabályozási tervlap a telepítési tanulmányterv 90. old.). A módosításra irányuló eljárás SZTM 2023-011/2 számon lezajlott és a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: GYÉSZ-módosítás) módosításra került a GYÉSZ. A GYÉSZ-módosítás 1. § (5) bekezdése, 2. § (4) bekezdése és 3. § (2) bekezdése rendelkezései a TRSZ hatálybalépését követő napon lép hatályba.

Fentiek alapján a megköthető TRSZ tárgya azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A tervezett beépítéshez feltétlenül szükséges a területen lévő ingatlanok megfelelő közterületről való feltárása és kiszolgálása, az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének, a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésének vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

A fejlesztési cél megvalósítása Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló 12/2025. (III. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TRSZ rendelet) hatálya alá tartozik.

A fenti jogszabályok alapján a cél megvalósítója a kérelme megalapozásához telepítési tanulmánytervet készített, amely az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti

környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv az önkormányzattal kötendő TRSZ mellékletét fogja képezni.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület dönt a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A cél megvalósítója hiánytalanul benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a TALENT-PLAN Kft. (9023 Győr, Richter J. utca 11.) által készített, 25023 munkaszámú telepítési tanulmánytervet. A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések és közérdekű kötelezettségek körét és előzetes költségbecslését, amelyek a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé. A TRSZ-ben rögzíteni szükséges, hogy a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére.

A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerint a TRSZ-ben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie, továbbá igazolni szükséges azt, hogy a vállalt kötelezettség és a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, mely a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem lehet aránytalanul nagymértékű.

Az alábbiakban ismertetett, a cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál felmerülő többletterhek kiegyenlítését, továbbá a szükséges infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

A cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek:

Kizárólag a fejlesztési terület megközelítését, beépítését elősegítő infrastruktúra-fejlesztések:

1. Győr-Ménfőcsanak városrészben a Csanaki útról nyíló Árpa utca meghosszabbítása mintegy 83 méter hosszban és 6 méter szélességben, 1,5 méter széles, egyoldali járdával, nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal és közvilágítással.
2. Az Árpa utcából nyíló Búza utcával párhuzamos 57 méter hosszú új kiszolgáló út építése, amelyről három-három darab falusias lakóövezeti ingatlan feltárása történik.
3. A kiszolgáló út 6 méter széles, 1,5 méter széles kétoldali járdával, egyoldali nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal és közvilágítással ellátott kivitelben.
4. A Búza utca és az új kiszolgáló út közötti gyalogos összeköttetés biztosítása a meglévő árok mellett 1,5 méter széles sétaúttal.
5. Közműfejlesztés a kialakításra kerülő hat ingatlan kiszolgálása ivóvíz és szennyvíz vezetékkel.

A fejlesztési területen kívüli, de azzal okozati összefüggésben álló vállalások:

1. A fejlesztési terület beépítésével a szennyvízelvezetés kapacitásának bővítése, tervezési területen kívüli közműfejlesztés (Szél utcai szennyvíz-átemelő bővítése) válik szükségessé, mely kivitelezés aránytalanul nagy költsége nem terhelhető egyetlen beruházóra sem, ezért a cél megvalósítója ezen feladathoz településfejlesztési hozzájárulás befizetésével járul hozzá, rendeltetési egységenként egymillió forint összegben.
2. A városrész zölddebbé tételéhez a fejlesztési terület közelében lévő közterületek fásítása érdekében 15 db fa ültetésével segíti az Önkormányzatot.
3. A terület csapadékvíz elvezetése színvonalának elősegítésére a rendszerhez kapcsolódó Hegyalja úti levezető árok tisztításában vállal feladatot.

Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:

- belterületbe vonási eljárás kezdeményezése,
- ingatlanok és megvalósuló infrastrukturális létesítmények átvétele.

A TRSZ tervezete az előterjesztés 4. sz. mellékletét képezi.

A fenti vállalásokat tartalmazó TRSZ megkötését követően a közfejlesztések részletes műszaki feltételeiről a cél megvalósítója és az önkormányzat külön beruházási megállapodásban, az ingatlanok és a megvalósuló infrastrukturális létesítmények térítésmentes átadásáról egyéb megállapodásokban rendelkeznek.

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján a városi főépítész a telepítési tanulmánytervet a 41276-17/2025. ügyiratszámú feljegyzésében elbírálta (2. sz. melléklet).

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a főépítészi véleményezést követően a telepítési tanulmánytervet a polgármester véleményeztette a partnerekkel. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 2/2025. (I. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partneri rendelet) alapján a telepítési tanulmánytervet a partnerek az Önkormányzat honlapján megjelenő közlemény útján véleményezhették. A közlemény a www.gyor.hu honlapon 2025. szeptember 11. napján került kihelyezésre. A közzétételével egyidejűleg a partneri rendelet 3. §-ban meghatározott partnerek tájékoztatása elektronikus úton megtörtént. A véleményezésre nyitva álló időszak 2025. szeptember 12-től 2025. szeptember 26-ig tartott.

A beérkezett partneri véleményeket és az arra adott főépítészi érdemi válaszokat az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése szerint a képviselő-testület a városi főépítész feljegyzését, és a partnerek véleményét a TRSZ megkötése előtt érdemben vizsgálja. A kötetendő TRSZ mellékletét képezi a telepítési tanulmányterv, a főépítészi feljegyzés, a partnerek véleménye, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.1. alpontjának értelmében a településfejlesztéssel, településrendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala a Városstratégiai Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem, hogy a Tisztelt Bizottság fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai Bizottsága elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Győr-Ménfőcsanak, Búza utcai – Árpá utcai tervezett lakóterület tárgyú telepítési tanulmánytervet, valamint az ezekkel kapcsolatban beérkezett partnerségi véleményre adott válaszokat, továbbá az előterjesztés 2. számú mellékletét képező főépítészi feljegyzést.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Győr, 2025. október 2.

Pintér Bence
polgármester

