



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, Hegyalja utca 55. szám alatti, 25204/4 hrsz.-ú ingatlan beépítése)

Győr, 2025. november 13.

Előterjesztő:


Pintér Bence
polgármester

Meghívásra javasolt:

Dr. Laczkovits-Takács Tímea
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést látta:


Kósa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítész Osztály



Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására és a telepítési tanulmányterv elfogadására (Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja utca 55. szám alatti, 25204/4 hrsz.-ú ingatlan beépítése)

Tisztelt Városstratégiai Bizottság!

Lakits János Ede (a továbbiakban: a cél megvalósítója) a **Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja utca 55. szám alatti, 25204/4 hrsz.-ú ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan) egy lakásos lakóépülettel történő beépítését tervezi (a továbbiakban: fejlesztési cél). Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a *Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 103. § szerint az érintett övezet egyedi előírása alapján: „Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozási terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal az Ingatlanon tervezett egy lakásos lakóépületre kiadott építési engedélyben a kivitelezés megkezdésének feltételeként előírta településrendezési szerződés megkötését.

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 terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

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.

Az Ingatlan beépítése a hatályos településrendezési terv szerint lehetséges, rendezési terv módosítása, valamint közfejlesztés nem szükséges.

Tekintettel arra, hogy a meglévő telken tervezett lakóépület megközelítése a Hegyalja utca felől történik, annak megvalósításához nem szükséges a 02601* sorszámú övezeten belül a 25165/3 hrsz.-ú Gangl András utca meghosszabbítása vagy telekalakítás. A hosszabb távon tervezett útépités jövőbeni helybiztosítása érdekében a hatályos GYÉSZ be nem építhető területsávot jelöl, valamint a 103. § egyedi előírást tartalmaz. Jelen Ingatlan beépítéséhez a Gangl András utca folytatása nem szükséges, arra kizárólag később kerülhet sor, amennyiben a 02601* és a 02598* sorszámú övezetek tulajdonosaival vagy a területen beruházni szándékozóval kötendő új településrendezési szerződés jön létre. A későbbi telekalakítások és a közterület kialakítása érdekében az érintett ingatlan tulajdonosokkal vagy a cél megvalósítójával a jövőben újabb településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ2) kell majd kötni. A TRSZ2 tárgya lesz majd az út meghosszabbításával kapcsolatos közfejlesztések kapcsán felmerülő kötelezettségvállalások rögzítése.

Fentiek alapján a jelenleg megkötendő TRSZ tárgya az Ingatlanon egyalakos lakóház építéséhez kapcsolódóan a Gangl András utca későbbiekben tervezett meghosszabbításával összefüggő kötelezettségvállalások rögzítése.

A fenti jogszabályok alapján a cél megvalósítója a kérelme megalapozásához telepítési tanulmánytervet készíttetett, 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, 25098 munkaszámú telepítési tanulmánytervet. A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A cél megvalósítója által a TRSZ-ben vállalt kötelezettségek:

- A fejlesztési cél megvalósítása során - a későbbi tömbfeltárással járó leendő telekosztásra tekintettel - a telepítési tanulmányterv szerinti beépítési tervnek megfelelően végez építési tevékenységet.
- Amennyiben TRSZ2 megkötésére kerül sor, abban szerződő félként részt vesz. A TRSZ2 alábbi vállalásokat fogja tartalmazni: Kialakuló közterületi földrészletek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása; Gangl András utca meghosszabbításával kapcsolatos közfejlesztések, infrastrukturális beruházásokkal összefüggésben felmerülő költségek a cél megvalósítója részének átvállalása, erre vonatkozó egyéb megállapodások megkötése; a kialakuló közterületeken megvalósuló beruházások eredményének önkormányzati tulajdonba adása.

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

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján a városi főépítész a telepítési tanulmánytervet a 71381-7/2025. ügyiratszámú feljegyzésében elbírált (2. sz. melléklet).

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a főépítész 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. október 22. napján került kihelyezésre. A közzétételével egyidejűleg a partneri rendelet 3. §-ban meghatározott partnerek tájékoztatása elektronikus úton megtörtént. A véleményezésre nyitva álló időszak 2025. október 23-tól 2025. november 6-ig tartott.

A beérkezett partneri véleményeket és az arra adott főépítész érdeemi válaszokat az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza. A partnerek véleménye egységesen a jelen TT tárgyat nem képező későbbi utcahosszabbítás kapcsán érkezett.

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 kötendő TRSZ mellékletét képezi a telepítési tanulmányterv, a főépítész 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:

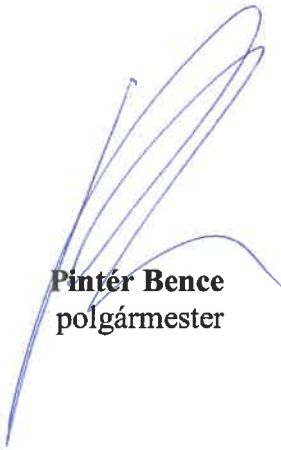
Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai Bizottsága elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja utca 55. szám alatti, 25204/4 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, valamint a vele kapcsolatban beérkezett partnerségi véleményre adott válaszokat, továbbá az előterjesztés 2. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Győr, 2025. november 13.



Pintér Bence
polgármester