



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

**Javaslat településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló döntés
meghozatalára**

Győr, 2023. október 30.

Előterjesztő:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

-

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

-

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály



Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat településrendezési eszközök módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg.

„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Lehetőség van arra, hogy a Közgyűlés döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítson olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárással történhet.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 60. §. (7) bekezdése szerint, amennyiben az előterjesztés benyújtását fontos önkormányzati érdek indokolja a bizottság véleményének hiánya nem akadályozza az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésének.

A volt Rába területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé, melynek elsődleges célja a közel két évtizede rögzített és végrehajthatatlan szabályozási vonalak törlése, korrekciója a telekjogi viszonyok figyelembe vételével.

A tervezett beruházás nagyságrendjére tekintettel, annak mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javasolt, hogy a T. Közgyűlés döntsön az 1. sz. mellékletben körülhatárolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A Korm. rendelet 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a jogszabályban írt tartalommal a közgyűlésnek címzett feljegyzésben, mely az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező területet érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás lefolytatásával egyetért és a lehatárolt területet a beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. A Közgyűlés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének e) pontja alapján megállapítja, hogy a módosítás során az új beépítésre szánt terület növekmény a jelenleg útként szabályozott közlekedési célú területek megszüntetéséből keletkezik, azaz helyhez kötött, máshol nem valósítható meg.
3. A Közgyűlés a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 2. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
4. A Közgyűlés arról dönt, hogy a településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. §-a alapján az e-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételelével folytatja le.
5. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás megindítására és lefolytatására.

Határidő: azonnal

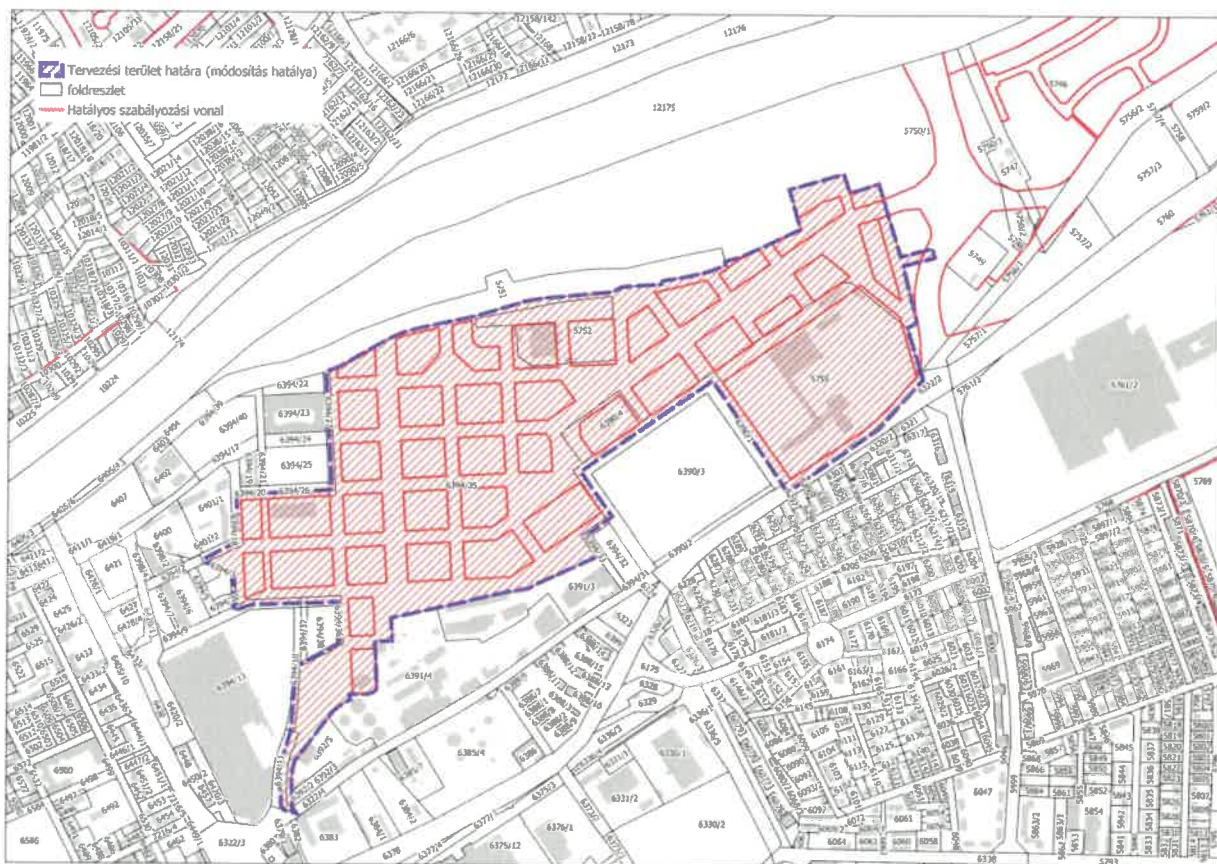
Felelős: polgármester

Győr, 2023. október 30.



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

1. sz. melléklet



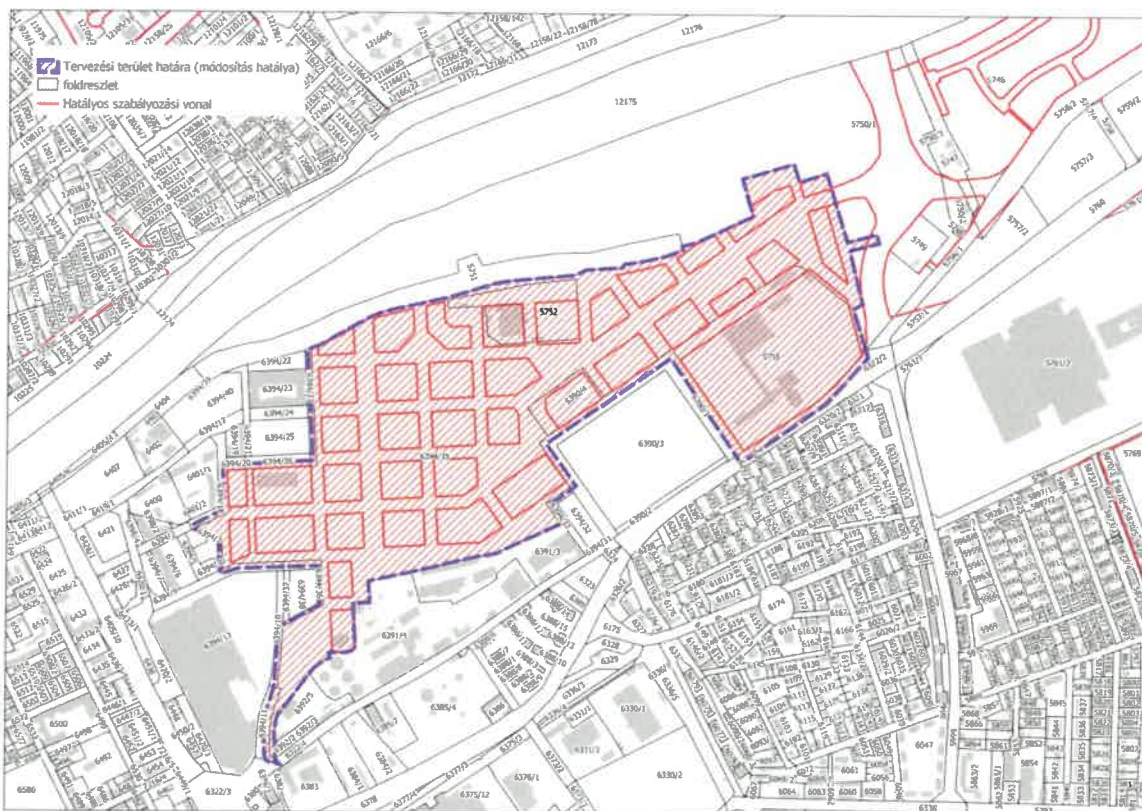
FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

**A Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek (TSZT és GYÉSZ)
a volt RÁBA gyár területére vonatkozó módosító dokumentációjához**

a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása

Tervezési terület:



Tekintettel arra, hogy Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: új R.) **68.§ (1) a) aa)** pontja értelmében a településrendezési tervek módosítása **egyszerűsített eljárásban** történhet.

A módosítás várható környezeti hatásának jelentőségének és egyben a **környezeti vizsgálat** elkészítésének szükségességének eldöntésére a **véleményezést megelőzően az egyes tervek, illetve**

programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4.§-a szerinti eljárást szükséges lefolytatni, mely eljárásban a környezet védelméért felelős szervek nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, valamint a nyilatkozattal egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. (Utóbbi esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor). *(Hivatkozás: új R. 60.§ (3) bekezdés)*

A tervezési feladatnak **nem része a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet** (továbbiakban KÖVr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.

Tekintettel arra, hogy Győr Megyei Jogú város hatályos településrendezési eszközei 2012. augusztus 6-át megelőzően készültek, így azok módosítása az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete**, valamint **1. számú melléklete** és a településrendezési eszköz módosításkor hatályos III. fejezete figyelembe vételével történhet. *(Hivatkozás: OTÉK 121.§ (1) bekezdés a) pont)*

A TSZT és GYÉSZ módosításához kapcsolódó tervezési feladatok tekintetében **megállapítható**, hogy

- a tervezett módosítás az egykori Rába-gyár jelenleg használaton kívüli, alulhasznosított területén a lassan két évtizede rögzített és végrehajthatatlan szabályzási vonalak törlésére irányul (összhangban az Étv. 27.§ (2) bekezdésében foglaltakkal);
- a módosítás során elsődlegesen a jelenlegi telekjogi viszonyokat figyelembe véve a környező területek tervezett szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon szükséges a szabályozási vonalak felülvizsgálatát elvégezni és a területre egy egységes keretszabályozást létrehozni, amely alkalmas a területen városközponti-intézményi-, korszerű munkahelyi-, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók számára is;
- a területet feltáró tervezett belső gyűjtőutak nyomvonalát kizárólag irányadó jelleggel szükséges a tervben feltüntetni a meglévő, illetve a tervezett úthálózathoz való csatlakozási pontok figyelembevételével;
- a módosítás jellegére tekintettel beépítési terv készítése nem szükséges, a szabályozás a fentebb meghatározott tervezési feladatok szerint történhet.

Előbbieket figyelembe véve a módosításhoz szükséges tervdokumentációt **az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:**

1. ELŐZEMÉNYEK

- **Előzmények rövid ismertetése, a tervekészítés célja**

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- **Tervezési terület lehatárolása**
- **A módosítással érintett terület összefoglaló terület- és településrendezési vizsgálata:**
 - Területhasználat
 - Hatályos területrendezési terv (GyMSM TrT) vonatkozó megállapításai
 - Hatályos terület- és településfejlesztési döntések rendezéssel érintett területre vonatkozó megállapításai
 - Hatályos településrendezési tervek (TSZT és GYÉSZ) rendezéssel érintett területre vonatkozó megállapításai

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- **Településrendezési javaslatok**
 - o Településszerkezeti Terv módosítása
 - o GYÉSZ módosítása (a GYÉSZ normaszövegét és minden releváns mellékletét érintően, kiemelt tekintettel a GYÉSZ 1.3.7. Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek c. szabályozási tervlapjára),
- **A területrendezési tervvel való összhang igazolása**
- **Terület- és településrendezési követelmények teljesítése**
- **Szakági javaslatok (csak a releváns szakágak és tartalmak tekintetében, a döntéshez szükséges mélységű vizsgálatokkal együtt)**
 - o Táj-, természetvédelem
 - o Környezetvédelem
 - o Közlekedés
 - o Közmű
 - o Hírközlés

- Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, azt az alátámasztó javaslat részeként, az SKVr. 4.§-a szerinti eljárás során a felelős szervek nyilatkozatában meghatározott konkrét tartalommal és részletezettséggel szükséges elkészíteni.

A vizsgálati és javaslati munkarészek **összevonhatók, átcsoportosíthatók.**

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által **a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.**

Kelt: Győr, 2023. október 30.

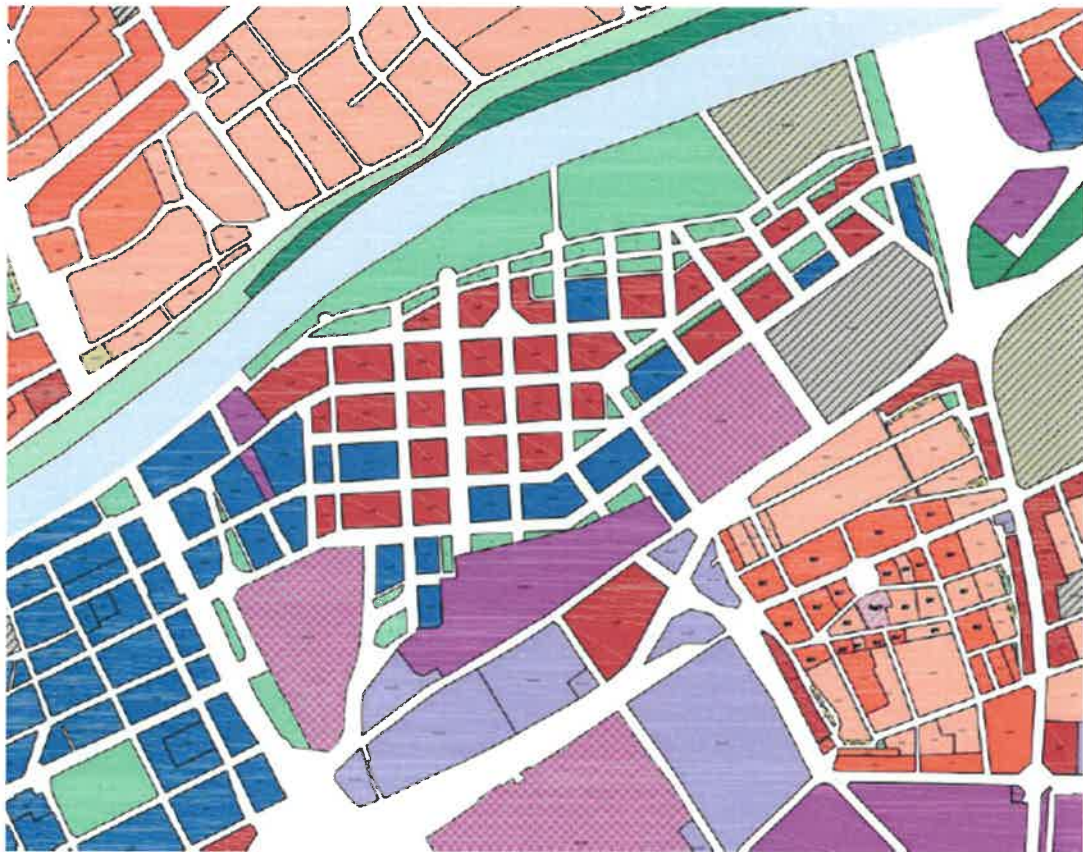


Szaksz Vince

Főépítész

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSÁNAK INDOKLÁSA

A módosítás a 6394/35, 6390/4, 5752 és 5755 hrsz. ingatlanokat érintő végrehajthatatlan szabályozási vonalak törlésére, egyidejűleg a területfelhasználási rendszer egységesítésére irányul. Előbbiek okán a tervezési területet – a korábbi gyakorlat szerint – a sajátos használat szerint azonos, valamint a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együttesének meghatározásával javasolt kijelölni, vagyis jelen esetben a településrendezési cél (végrehajthatatlan szabályozási vonalak érintett ingatlanokról történő törlése, a telekcsoport újra osztásának felülvizsgálata) megvalósítása szempontjából szabályozási vonallal nem érintett Budai út északi oldala menti, tényleges használat szerint szabályozott gazdasági területbe sorolt területeket, valamint a végrehajtott szabályozási vonalak szerint kialakult területeket nem javasolt a módosítás hatálya alá venni sem településszerkezeti, sem az ingatlanhoz fűződő építési jogok folytonosságára való tekintettel.



1. ábra: Győr MJV egyszerűsített szerkezeti terve (forrás: gyor.hu; 2023.10.27.)