



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Révi Zsolt főépítész előterjesztése

Javaslat Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(SZTM 2013-061, SZTM 2014-010 és az SZTM 2014-046 és számú szabályozási tervmódosítások)

Győr, 2015. április 14.

Előterjesztő:



Révi Zsolt
főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta:

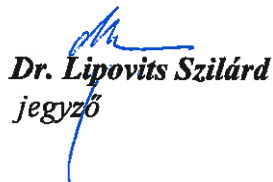


Borkai Zsolt
polgármester



Fekete Dávid
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:



Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési Főosztály /
Városfejlesztési Osztály /
Főépítészeti Csoport

Révi Zsolt főépítész előterjesztése

Javaslat Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(SZTM 2013-061, SZTM 2014-010 és az SZTM 2014-046 és számú szabályozási tervmódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés Győr Megyei Jogú Város SZTM 2013-061, SZTM 2014-010 és SZTM 2013-046 számú szabályozási tervmódosítások ismertetését tartalmazza.

SZTM 2013-061 01836 sorszámú övezet módosítása
SZTM 2014-010 Győr, Kiskút – állatkert és környékének módosítása
SZTM 2014-046 03829 sz. övezet övezeti átsorolása Gksz területbe

I. SZTM 2013-061 01836 sorszámú övezet módosítása

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Főépítész Csoport az SZTM 2013-061 számon nyilvántartott, 01836 sorszámú övezet módosítása tárgyban a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében lefolytatta.

A rendezési terv módosítása:

A módosítás a 01836 sorszámú övezetben (Ménfőcsanak, Gergely Béla u.) a lakásszám növelését célozta. Az övezet jelenleg Lf falusias területfelhasználású. A természetbeli beépülések figyelembevételével az Lke kertvárosias övezetbe történő átsorolás és 4 lakásos beépülés nem indokolt, a szűkebb környezet vonatkozásában nem kedvező. A módosítás eredményeként a kötetlenebb beépítési lehetőség és telkenként plusz egy db lakás elhelyezése kerülhet előírásra.

- A 25568/52-53 hrsz-ú ingatlan egyben használt, a 25568/52 hrsz-on nagykiterjedésű mediterrán jellegű családi ház áll, a szomszédos 25568/53 hrsz hozzátartozó kertként használt.
- A 25568/54-55 hrsz-ú ingatlanok 2 lakásos társasházakkal beépültek.
- A 25568/47 hrsz-ú ingatlan szintén kétlakásos társasházzal beépül (építése folyamatban van)

Tárgyi javaslatban a területfelhasználás megtartása mellett telkenként 3 lakás elhelyezésének lehetősége szerepel. A szabályozás adta többlet lakásszámot hordozó beépítés engedélyezése azonban csak a három telek egységes építészeti arculata mellett képzelhető el.

Ez az előírás a GYÉSZ vonatkozó 103. §-ában az alábbi szövegezéssel szerepel:

„Az övezetben a 25568/47, /48, /49 hrsz-ú ingatlanokon háromlakásos lakóépületek csak egységes építészeti arculattal engedélyezhetőek a településképi véleményezési eljárás keretében. Az épületek zöldfelületi rendszere egységes arculatot mutatva kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.”

A módosítási eljárás ismertetése:

1. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 41. §-a alapján:

Az SZTM 2013-061 számon nyilvántartott, Ménfőcsanak, Gergely Béla u. 01836* övezet módosítása a Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra. A

Korm. rendelet 38. § szerinti dokumentációja 2014. március 31-én az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek megküldésre került.

A rendezési terv módosításáról szóló közlemény a GYŐR+ hetilap 2014. március 31-i számában jelent meg. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2014. március 31-től 2014. május 20-ig kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentiekén túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

3. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti eltérő vélemények egyeztetése:

A tervmódosítással kapcsolatban egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt. Eltérő vélemény nem maradt fenn.

4. A partnerségi rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti lakossági közzététel és szakmai záróvéleményezés:

Tárgyi módosítás jóváhagyás előtti szabályozási javaslata a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában 2014. május 23-tól 2014. június 22-ig kifüggesztésre került. A módosítás az önkormányzat internetes oldalán is megtekinthető. A közzététel közérdekű közlemény formájában 2014. május 19-án a Győr+ hetilapban is megjelent.

A módosítási eljárás szakmai záró véleményezése:

A záró véleményezési tervdokumentációt a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítészének záró véleményezés céljából átadásra került, egyetértő záró véleményét 2014. június 10-én megadta. (1. sz. melléklet)

II. SZTM 2014-010 Győr, Kiskút – állatkert és környékének módosítása

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Főépítési Csoport az SZTM 2014-010 számon nyilvántartott, Győr, Kiskút – állatkert és környékének módosítása tárgyban a Korm. rendelet 41. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását egyszerűsített eljárás keretében lefolytatta.

A módosítás fő feladatai:

A hatályos szabályozási terv nem felel meg a tavaly módosult településszerkezeti tervnek, ezért az összhangot a szabályozási terv módosításával meg kell teremteni közöttük.

A műjélpálya és a Stadion utcai lakóházak közötti szabad területen a környéken meglévő sportlétesítmények nyújtotta kínálatot kibővítő sportpályák elhelyezhetőségét kell biztosítani, ez a településszerkezeti tervi terület-felhasználási határok kis mértékű pontosítását is igényli.

A módosítás célja a településszerkezeti és a szabályozási terv összhangjának megteremtése, valamint új sportpályák elhelyezhetőségének biztosítása.

A rendezési terv módosítása

1. A hatályos településszerkezeti tervben már nem szereplő, az állatkerti területet kettévágó gyűjtőút és a mellé tervezett védőerdő kikerül a szabályozási tervből.
2. A hatályos településszerkezeti tervben már nem szereplő kisvárosias lakóterület és kiszolgáló útja kikerül a szabályozási tervből.
3. A hatályos településszerkezeti tervben már nem szereplő üdülőházas üdülőterület kikerül a szabályozási tervből.
4. A területen új építési övezetként jelenik meg az a nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet, amelyben - a sportpályák elhelyezhetősége érdekében - a kialakítandó legkisebb

zöldfelület mértéke az állami főépítész egyetértő véleménye alapján (OTÉK alóli felmentéssel) 25%-ban kerül meghatározásra.

5. A területen új építési övezetként jelenik meg a fürdő- és rekreációs célú különleges övezet, amelyben - 20% beépíthetőséggel, 9,0 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal, 40% zöldfelület kialakításával - szabadtéri fürdőmedence, játék- és sporteszközök, rekreációs célú zöldfelületek, uszoda, fürdőépület, az ezeket kiszolgáló épületek, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület, parkolóház, kivételesen kiskereskedelmi, egészségügyi, szociális épület, egyéb sportépítmény és szolgálati lakás helyezhető el, alakítható ki.
6. A hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően – a módosuló településszerkezeti tervi határokkal – védőerdő övezet kerül kijelölésre a nagyvárosias lakóterület (Stadion utca) és a nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet között.
7. A szabályozási terven, mint az építmény-elhelyezést befolyásoló tényező, feltüntetésre kerül az Iparcsatorna iszapjának elhelyezésére szolgáló zagyterület, ahol építmények elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a talaj alapozást befolyásoló teherbíró képességére.
8. A szabályozási terven kijelölésre kerül az Iparcsatorna mellett a településszerkezeti terven jelölt, szerkezetileg fontos területfeltáró kiszolgáló út területe. A közlekedés számára szolgáló közúterület 18m széles, az ezen túli, az Iparcsatorna telekhatáráig nyúló terület olyan, jelentős mértékben (legalább 65%) háromszintes növényzettel fedett zöldfelület, amelyben sétaút, futóút alakítható ki. A közúterület rekreációs terület felé eső határát a közművek által meghatározottan rögzített útpályához kapcsolt közlekedési elemek - járda, parkoló, zöldsáv - helyszükséglete határozza meg.
9. A módosítással érintett terület déli határát jelentő, a hatályos szabályozási tervben is szereplő Kiskúti út kikötésre kerül az Iparcsatorna melletti útra. A közterület közvetlen kapcsolatot ad a gyárvárosi lakóterületek és az Iparcsatorna vízfelülete, zöldfelülete között, ezért ennek megtartása közérdek.

A módosítások a TSZTM 2014-010, SZTM 2014-010 tervlapon átvezetésre kerülnek.

OTÉK alóli felmentés

A Győri ETO stadion, az Audi Aréna Győr és a jégpálya szomszédságban központi elhelyezkedésű, egy nagy és több kisebb területű sportpálya kialakítása a cél. A felhasználható terület nagysága környezetének használata miatt meghatározott. Nyugatról lakóterülettel szomszédos, amelynek védelme miatt erdőterülettel kell a sportpályákat elválasztani, keletről a jégpálya, délről pedig szintén a védő erdőterület szabja meg a területi korlátokat. A kijelölt övezetben egy nagy futballpálya és három kézilabdapálya méretű pálya helyezhető el, valamint a szükséges parkolók. A pályákon és a parkolókon kívül mintegy 10% zöldfelület marad. A pályák műfüves borításúak, ezért a GYÉSZ szerint területük 25%-a számítható be zöldfelületként, így az OTÉK szerinti 40% zöldfelület nem biztosítható.

A tervezett beruházás helyhez kötött, s környezetében a jelen szabályozási terv szerint 10-20% beépíthetőségű, nagy zöldfelületű rekreációs területek, állatkerti terület található. Összességében a kiskúti terület elvárt zöldfelületi borítottsága az övezeti zöldfelület csökkentése mellett is biztosítható.

A kért felmentés: A 01490 számú nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 40% helyett 25% lehessen.

A módosítási eljárás ismertetése:

A Korm. rendelet 41. §-a szerint egyszerűsített eljárás keretében történt a településrendezési eszköz módosítása.

1. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 38. §-a alapján:

Az egyszerűsített eljárás esetén a Korm. rendelet 41. §-a szerinti véleményezési szakasz került lefolytatásra, mely során településrendezési eszköz módosításai a partnerek megkeresésével a (partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg) történtek. 2014. július 14-én a véleményezési szakasz lezárult.

2. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti eltérő vélemények egyeztetése:

Az eltérő vélemények egyeztetése 2015. március 26-án megtörtént, ellenvélemény nem maradt fenn.

3. A partnerségi rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti lakossági közzététel és szakmai záróvéleményezés:

Tárgyi módosítás jóváhagyás előtti szabályozási javaslata a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában 2015. április 15-től 2015. április 29-ig kifüggesztésre kerül. A módosítás az önkormányzat internetes oldalán is megtekinthető. A közzététel közérdekű közlemény formájában 2015. április 18-án a Győr+ hetilapban is megjelenik. A Korm. rendelet 40. § (1) bekezdés szerinti záró véleményezési tervdokumentáció a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítésének záró véleményezés céljára átadásra került, véleménye a Közgyűlésen kerül ismertetésre.

III. SZTM 2014-046 Győr 03829 sz. övezet övezeti átsorolása Gksz területbe

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Főépítési Csoport az SZTM 2014-046 számon nyilvántartott, 03829 sz. övezet övezeti átsorolása Gksz területbe című módosítás tárgyban a Korm. rendelet 36. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását teljes eljárás keretében lefolytatta.

A módosítás fő feladatai:

A módosítás célja tervezési területtel szomszédos (Szentiván, autópálya melletti külterület) területek felhasználáshoz való igazodás, és a gazdasági igények lekövetése. A módosítandó terület a jelenlegi különleges sportterületből gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe kerül.

A módosítások elfogadásával a tervezési területeken olyan használat alakítható ki amely

- a tulajdonviszonyoknak és a jelentkező igényeknek megfelelő telekosztást tesz lehetővé
- figyelembe veszi a szomszédos területfelhasználásokat, beépítéseket,
- a meglévő közműves és közlekedési adottságokat tartja szem előtt, valamint
- a zöldfelületi és környezetalakítási szempontokat is figyelembe veszi

A rendezési terv módosítása:

A 01109/53 hrsz.-ú terület a jelenlegi hatályos rendezési tervben beépítésre nem szánt (Ksp) (különleges-sport terület) terület felhasználású területként szerepel. A rendezési terv a területre vonatkozóan tartalmaz szabályozási tervet és építési előírásokat. A fejlesztési terület övezeti besorolása változik beépítésre szánt gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe (Gksz). A területek magántulajdonban vannak. A területeket a gazdasági területekre jellemző paraméterekkel kerül szabályozásra.

- Gazdasági – kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- Maximális szintterületsűrűség: 1,0

- Tervezett minimális telekméret: 4 000 m²
- Tervezett beépíthetőség: 50 %
- Tervezett minimális zöldfelületarány: 25 %
- Tervezett maximális építménymagasság: 12,5 m
- Tervezett közművesítettség: részleges

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a telektömb nem rendeződik át. A 03829 sz. övezet beépítésre szánt gazdasági területfelhasználási kategóriába kerül.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként változik, az épületek szabadon állóan helyezhetőek el, a telekalakítások után az OTÉK figyelembevételével.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként az érintett övezet mutatói változnak, a maximális beépíthetőség 50%-ra módosul.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként zöldfelületi mutató min. 25%-ra módosul.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként az érintett övezet maximális építménymagassága 12,5 m-re módosul.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a minimális telek méret: 4.000 m²

A módosítási eljárás ismertetése:

A Korm. rendelet 36. §-a szerint teljes eljárás keretében történt a településrendezési eszköz módosítása.

1. Előzetes tájékoztatási szakasz:

A tárgyi módosítás a Korm. rendelet 37. §-a szerinti tájékoztatás 2013. májusában lezajlott, majd az eljárás felfüggesztésre került és 2014 év végén folytatódott az államigazgatási eljárás.

2. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 38. §-a alapján:

Az egyszerűsített eljárás esetén a Korm. rendelet 41. §-a szerinti véleményezési szakasz került lefolytatásra, mely során településrendezési eszköz módosításai a partnerek megkeresésével a (partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg) történt. A véleményezési idő 2014. december 11-től – 2015. január 12-ig tartott.

3. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti eltérő vélemények egyeztetése:

Az eltérő vélemények egyeztetése 2015. február 5-án megtörtént, ellenvélemény nem maradt fenn.

4. A partnerségi rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti lakossági közzététel és szakmai záróvéleményezés:

Tárgyi módosítás jóváhagyás előtti szabályozási javaslata a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában 2015. április 15-től 2015. április 29-ig kifüggesztésre kerül. A módosítás az önkormányzat internetes oldalán is megtekinthető. A közzététel közérdekű közlemény formájában 2015. április 18-án a Győr+ hetilapban is megjelenik.

A Korm. rendelet 40. § (1) bekezdés szerinti záró véleményezési tervdokumentáció a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítésének záró véleményezés céljára átadásra került, véleménye a Közgyűlésen kerül ismertetésre.

A szerkezeti tervlapok az előterjesztés 2. sz. mellékletét, a rendelettervezet az előterjesztés 3. sz. mellékletét képezik. A rendelettervezet 1. és 2. melléklete a szabályozási tervlapokat tartalmazza, 3. melléklete a GYÉSZ 7. sz. mellékletének módosítása.

Fentiek alapján kérem, a T. Közgyűlés fogadja el a csatolt rendelettervezetet.

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Győr Településszerkezeti Tervének módosítását a

TSZTM 2014-010 és a TSZTM 2014-046 tervlapok szerint.

2. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a jóváhagyott módosításokat a Győr Megyei Jogú Város Szabályozási terve és a Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban való átvezetésére, és a módosított dokumentumokat a polgármester nevében való megküldésére az egyeztetésében részt vett államigazgatási, érdek-képviselői szervezeteknek és társadalmi szervezeteknek.

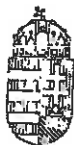
Felelős: főépítész
Határidő: 2015. december 31.

Győr, 2015. április 14.



Révi Zsolt
Főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYE



14593-12/2014
GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: GYD-02-077-06/2014.

Tárgy: Győr, GYÉSZ módosítás SZTM
2013-036-040, 042-045, 047-048, 051,
053, 056, 061, teljes eljárás, végső
szakmai vélemény

Ügyintéző: Kusliits Tibor
Telefon: (96) 507-255
E-mail: kusliits.tibor@gyorkozig.hu

Mellékletek: -
Hív. szám: 14593/2014.
Ügyintéző: Juhász Balázs

Győr Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Településfejlesztési Főosztály
Főépítész Csoport
Győr,
Városház tér 1.
9021

Rév' Zsolt Főépítész Úr részére

Tisztelt Főépítész Úr,

Győr Megyei Jogú Város 1/2006. (01.25.) Ök. rendeletével elfogadott, többször módosított Győri Építési Szabályzata SZTM 2013-036-040, 042-045, 047-048, 051, 053, 056, és 061 kódszámú, teljes eljárás keretében egyeztetett módosításával kapcsolatos, Főépítész Úr által átküldött dokumentumokat áttanulmányozva, a Juhász Balázs Településmérnök Úr és munkatársai által elkészített anyag alapján a tervezetről - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § alapján kialakított - végső szakmai véleményem a következő:

A termódosítás előző eljárási lépése: során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítható, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, az érintett államigazgatási szervek véleményét a módosító javaslatok többsége esetében a tervezés folyamán, illetve a módosítások véglegesítésekor figyelembe vették, továbbá a véleményezés során felmerült, a vitatott kérdések kapcsán az Állami Főépítész Irodán kezdeményezett egyeztető tárgyalás is sor került.

A fentiek alapján az SZTM 2013-036, SZTM 2013-037, SZTM 2013-038, SZTM 2013-042, SZTM 2013-043, SZTM 2013-044, SZTM 2013-045, SZTM 2013-047, SZTM 2013-051, SZTM 2013-056 és SZTM 2013-061 kódszámú módosítási javaslat tekintetében

a tárgyi dokumentáció képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

Az SZTM 2013-039, SZTM 2013-040 és az SZTM 2013-053 kódszámú módosítások véglegesítése azonban további egyeztetést, átdolgozást igényel. Ennek esetenkénti szakmai indokai az alábbiak:

SZTM 2013-039

Az egyeztetés során egyértelműen tisztázásra került a tömbbelső telkei feltárásának módja, de a Tervező továbbra sem adott magyarázatot az elő-és oldalkertek – a beépíthetőség fenntartása mellett – szűkítése szükségességére. A közvetlen és a távolabbi környezet is sokféle beépítési módra ad példát, de egy közös esetükben: a szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres épületek is jelentős távolságot tartanak a telekhatároktól és egymástól. A csökkenő előkert és oldalkert méreteknek, különösen a beépíthetőség fenntartása mellett, nem mutatkozik ésszerű indoka, ugyanakkor a környezet beépítési szövetének lazaságához nem illeszkedik. Különösen ellentmondásos a tervezői indoklás: „A telekalakításokkal párhuzamosan megkezdődtek az épülettervezések is. A tervezett elképzelések a kijelölt építési helyek kismértékű módosítását teszik szükségessé.” Hivatásuk szerint a településrendezési szabályok értelme, hogy rendezett kereteket szabjon az építésnek, mely rendhez a tervezett épületeknek kell alkalmazkodniuk. Az a gyakorlat, mely az építési szabályokra tekintet nélkül jár épületek megtervezésével, a tervekhez pedig utólag hozzá kell igazítani a szabályokat, – és ezt az elvek szintjén fogalmazza meg, nem hivatkozik különös körülményekre – az építésszabályozás értelmét kérdőjelezi meg. Jelen esetben pedig a környezethez nem illeszkedő épület-elhelyezést engedne meg.

SZTM 2013-040

A szóban forgó terület telektömbjeinek szerkezete teljesen egyenletes, világos és tulajdonképpen hibátlan, ezért az azonos adottságú telkeken azonos paraméterek szerint építhető házak is egyenletes, homogén és tiszta rendszert jelentenek. Az említett „*építési jogot adó vonal*” törlésének következménye az, hogy az egységes településkép elveszik – a 70 m mély telkeken emelendő, „*léptékváltó*” épületek nem képesek a telek mindkét végén a szemben fekvő utcakéval azonos utcaképet, térfaiat biztosítani – a szomszédos telkek más léptékű, más karakterű épületekkel épülnék be. A kétszeres méretű telkek közel azonos arányú beépíthetősége ezt jelenti. Márpedig az egyenletes és homogén telekszerkezet és következménye, az egységes és homogén településkép érték, melynek feladását csak komoly településrendezési nyereség, végiggondolt és meghatározott, rögzített, beépítési tervvel igazolt koncepció alapozhat meg. Karakterváltások természetesen lehetségesek, de azok illeszkedését, kapcsolódását a felállt rendszerhez és építészeti karakterhez pontosan ki kell dolgozni, megtervezni.

A dokumentáció mellé benyújtott beépítési vázlat azonban éppen azt igazolja, hogy a terv következetességének feladása milyen szerencsétlen és esetleges építészeti képletek létrejötte előtt nyitna utat.

SZTM 2013-053

Bár a szabályozási tervlap módosítása mindössze egy telektömbön belüli, eltérő építési övezetek közötti határvonal korrekciójáról szól, a leírásban jelzett cél azonban három szomszédos telek összevonására vonatkozik. Ennek két fontos következménye van: egyrészt a telekstruktúra telektömbön belüli egyenletessége megbomlik, a szinte teljesen egyöntetű szélességű telkeknél lényegesen szélesebb telek jön létre, következésképpen a rajta emelhető épület is kiesik a házak tömegének egyenletes ritmusából, továbbá egy nem útként szabályozott, de az alaptérképen „Névteler út”-ként jelzett áttörés lehetősége is megszűnik. További komoly (építészeti) aggodalmakat kelt az az egyeztetési anyagban megjelent kusza, szabálytalan beépítési kontúr, mely láthatólag egy már sajátosan és némileg riasztóan kitalált épületre utal. Az építési hely a véleményezési dokumentációban még szerepeltetett, konkrét megjelölése minden normatívitást nélkülöződt és egy építésügyi rendelethez méltatlanul csak ezt az egyetlen, (igen furcsára kitalált) házat tette volna a szabályok alapján megépíthetővé. Egyedi esetre rendeletet alkotni, ez már csak jogi értelemben sem támogatható. Most ez a kusza építési hely-jelölés a szabályozási tervről ugyan kimaradt, de az övezeti határ áthelyezésének egyéb oka, új indoka az ügyben nem merült fel feltehetően: az a korábbival azonos.

Felhívom Főépítész Úr figyelmét, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

a) az teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon (...) lép hatályba.

(2) A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

(4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.”

Emlékeztetem, hogy záró véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

TSZTM 2014-010

TSZTM 2014-046

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének
...../2015. (.....) önkormányzati rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló
1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításáról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) kiegészül a következő 27/A. §-szal:

„27/A. §

Kiskút városrendezési körzetnek a Nagysándor József utcától délre eső része

A Nagysándor József utca Iparcsatornáig vezetett meghosszabbításától a Kiskúti út Iparcsatornáig tervezett meghosszabbításáig tartó tervezett kiszolgáló út az SZT-en nem közlekedési célú közterület-zöldfelület jellel jelölt részének legalább 65%-a zöldfelületként, háromszintes növényzettel fedetten alakítandó ki.”

2. §

(1) A GYÉSZ 103. §-a kiegészül a következő 01836 övezeti sorszámú előírással:

01836	Az övezetben a 25568/47, /48, /49 hrsz-ú ingatlanokon háromlakásos lakóépületek csak egységes építészeti arculattal engedélyezhetőek a településképi véleményezési eljárás keretében. Az épületek zöldfelületi rendszere egységes arculatot mutatva kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.
-------	--

(2) A GYÉSZ 103. §-a kiegészül a következő 01488 övezeti sorszámú előírással:

01488	Az övezetben a rendezett zagyarázók területén építmény elhelyezése kizárólag geodéziai és talajmechanikai vizsgálat alapján lehetséges
-------	--

3. §

(1) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2013-061 tervszámú szabályozási tervlap szerint.

(2) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 2. mellékletét képező SZTM 2014-010 és az SZTM 2014-046 tervszámú szabályozási tervlapok szerint.

(3) A GYÉSZ 2. számú melléklete (Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa) kiegészül a következő jelkulccsal:

zagyarázó

- (4) A GYÉSZ 7. számú melléklete a rendelet 3. melléklete szerint módosul.
(5) A szabályozási tervben szereplő 01485, 04178 és 04180 sorszámú övezetek törlésre kerülnek.

4. §

- (1) Jelen rendelet 2015. május 15. napján lép hatályba a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel.
(2) A rendelet 1. §-a, a 2. § (2) bekezdése és a 3. § (2)-(5) bekezdése 2015. május 30. napján lép hatályba.
(3) Hatályát veszti a GYÉSZ 103. §-ának a 04178 övezetre vonatkozó előírása.

.....
Borkai Zsolt
polgármester

.....
Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Általános indoklás

A rendelettervezet Győr Megyei Jogú Város SZTM SZTM 2013-061, SZTM 2014-010 és SZTM 2013-046 számon nyilvántartott tervmódosításokhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza.

SZTM 2013-061	01836 sorszámú övezet módosítása
SZTM 2014-010	Győr, Kiskút – állatkert és környékének módosítása
SZTM 2014-046	03829 sz. övezet övezeti átsorolása Gksz területbe

Részletes indoklás

1. §

A GYÉSZ egyes, konkrét városrészekre vonatkozó rendelkezésének kiegészítése.

2. §

A GYÉSZ egyes övezetekre vonatkozó előírásainak módosítása.

3. §

A szabályozási terv egyes tervlapjainak módosítását tartalmazó rendelkezés, valamint a jelkulcsra és az OTÉK alóli felmentésre vonatkozó mellékleteinek módosítása.

4. §

Hatályba léptető rendelkezések.

1. melléklet a...../2015. (....) önkormányzati rendelethez

SZTM 2013-061

2. melléklet/2015. (...) önkormányzati rendelethez

SZTM 2014-010

SZTM 2013-046

A 7. melléklet „Helyhez kötött eltérések” megnevezésű táblázata a következő 25. sorral egészül ki.

025	Győr- Kiskút sportterület	A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 40 %-ról 25 %-ra való csökkentése	01490	Állami főépítész számú levele alapján.
-----	---------------------------	--	-------	--

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	<i>Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására</i>			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:
<ul style="list-style-type: none"> - építészeti normák biztosítása, - jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése; 	-	a települési környezet minősége javul	-	-
<p>A rendelet megalkotása szükséges, mert: Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja.</p>				
<p>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</p>				
<p>Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása, mely során a jelenkező fejlesztési igények nem valósíthatóak meg.</p>				
<p>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</p>				
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll	
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.	