



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Révi Zsolt városi főépítész előterjesztése

*Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételekről
TSZTM 2015-018 szerkezeti tervmódosítás, SZTM 2015-018 számú szabályozási tervmódosítás*

2015. szeptember 29.

Előterjesztő:



Révi Zsolt
főépítész

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 városi főépítész előterjesztése

Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételekről TSZTM 2015-018 szerkezeti tervmódosítás, SZTM 2015-018 számú szabályozási tervmódosítás kapcsán

Tisztelt Bizottság!

A Főépítési Csoport a

TSZTM és SZTM 2015-018 Győr, Újváros – a volt Olajgyár területének szabályozási tervmódosítása

tárgyban rendezési tervmódosítási eljárásokat folytat. 2013. január elsejétől az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ában szabályozott tervmódosítási eljárás módosult. 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) az egyes eljárási lépések megnevezését, az egyeztetési eljárásba bevonandók körét és egyes szakaszok határidejét módosította. A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján véleményezést követően a beérkezett állásfoglalásokról és az azokra elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról testület általi döntés meghozatala szükséges.

„39. § (2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.”

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete a döntési jogát a rendelet 8. §. (3) bekezdésében az illetékes Városstratégiai Bizottságra ruházta át.

„8. §(3) A véleményezési eljárás során a beérkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról rendelkező döntés jogát átruházza a Városstratégiai Bizottságra.”

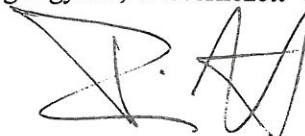
Az eljárások során az államigazgatási szervek és a partnerek által megküldött vélemények másolatát és az összefoglaló táblázatot a **1. melléklet** tartalmazza.

A fenti jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében kérem a T. Bizottságot, a csatolt beérkezett észrevételekről állásfoglalást megadni szíveskedjen az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

HATÁROZATI JAVASLAT

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételekről a TSZTM 2015-018 szerkezeti tervmódosítás és SZTM 2015-018 számú szabályozási Győr, Újváros – a volt Olajgyár területének szabályozási tervmódosítása kapcsán című előterjesztést megtárgyalta, a beérkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat megismerte, azokat elfogadta.

Győr, 2015. szeptember 29.



Révi Zsolt
Városi főépítész

1.melléklet

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet, módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételek ismertetése

TSZTM és SZTM 2015-018 Győr, Újváros – a volt Olajgyár területének szabályozási termódosítása

Elfogadott észrevételek ismertetése

ÉSZREVÉTELT ADÓ SZERV	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ/KIEGÉSZÍTÉS/INDOKLÁS
Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság 08000/4530-1/2015	A tervvel kapcsolatban határrendészeti szempontból kifogás nincs.	-
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal HHH/4965-1/2015	A Magyar Honvédség védelmi feladataink végrehajtása biztosított, külön észrevételt nem tesz	-
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Ikt.sz.: 990-5-2/2015	A módosítás védett területet nem érint, védett értéket nem veszélyeztet, azzal szemben eltérő véleményt nem fogalmaz meg.	-
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály Ikt.sz.:GYF-01/545-4/2015	Hatáskörrel nem rendelkezik.	-
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatala Ikt.sz.:10.182/9/2013.	A rendezési termódosítással érintett – művelés alól kivett – földrészek esetében a művelési ága alapján nem terjed ki a Tfv. hatálya, így észrevételt nem tesz, a rendezési terv módosítással kapcsolatban a fenti törvény figyelembevételével kifogást nem emel.	-
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni hatósági iroda Ikt.sz.:CS/18497-2/2015.	A rendelettervezet hírközlési érdekeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.	-

<p>Nemzeti közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal FD/RR/NS/A1937/1/2015</p>	<p>Az NKH Légügyi Hivatal a termódosításhoz hozzájárul. A tervezés további szakaszában nem kíván részt venni.</p>	
<p>Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal EHOT Főosztály Állami Főépítész GYD-02/129-4/2015</p>	<p>A településrendezési eszköz tervezett módosítása a Sziget városrész szempontjából kiemelt jelentőségű, nagyléptékű beruházás előkészítése. Egyetértve a tervezési cél megfogalmazásával, miszerint a terület beépítése a városrész rehabilitációjának további motorjává válhat, a fejlesztés messzemenőig támogatható. A beépítés funkcionális összetétele és léptéke a terület központi szerepéhez mérten megfelelő.</p> <p>A településrendezési eszköz tervezett módosításának konkrét megoldásai azonban esetlegesen, kaotikusak, több helyen ellentmondásosak.</p> <p>Fent összegzett kifogást az alábbiakban részletezem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A hatályos településrésztervezeti terv hangsúlyosan rögzíti a Vámbéry Ármin utca és a Knézich utca közterületi és vizuális kapcsolatát. A módosítás ezt megszünteti és esetleges vonalvezetésű gyalogos kapcsolattal helyettesíti. A vizuális tengely megtörése és rávezetése a kereskedelmi „doboz” sarkára kevésbé fogadható el, mint a várostörténeti szempontból is igazolható, fent említett vizuális kapcsolat helyreállítása és hangsúlyozása. 2. A tömbbelső leghangsúlyosabb vizuális tengelye és gyalogos kapcsolata jelentéktelen pontokat köt össze, városrésztervezeti tengelyként nem értelmezhető. Ugyanez elmondható a terület többi feltáró és behálózó gyalogos kapcsolatára és tengelyére is. Egy tengelypont, vagy tengelyirány sem akad, amely a tervezett beépítés tömbjeinek a 	<ol style="list-style-type: none"> 1. A tömbkiosztást és a közlekedési kapcsolatokat újragondoljuk. A Vámbéry Ármin és Knézich utca átkötését megtartjuk, az új átdolgozott terv ezt fogja tartalmazni, ennek megfelelően új övezeti határok kerülnek meghatározásra. 2. A tengely a Vámbéry - Knézich utca átkötésével megalósul, a városzövetbe jól illeszhető tömbök tudnak kialakulni. A tengelyre merőlegesen rá lehet kötni a Botond utca - Simor János Püspök tér és a Bercsényi liget felől egyaránt, ezzel a meglévő közlekedési szövetbe jól integrálhatóvá válik a módosítandó terület, mind gépkocsis, kerékpáros és gyalogos közlekedés szempontjából. A szabályozás ezek alapján átdolgozásra kerül. 3. A módosításon megjelenő építési övezeten belüli ültetési kötelezettség megszűnik, helyette az újra gondolt szabályozási tervben a Botond utca – Simor János Püspök tér felől hosszában elhúzóó önálló zöldterület kialakítását javasoljuk. 4. A kereskedelmi funkció elhelyezéséhez új építészeti megoldás

	<p>környező városszövetbe illesztését segítené. A tervezett beépítés szándékosan izolált, környezetével nem kommunikáló városszöveti sejtté válik.</p> <p>3. A tervezett kis park helyéről ugyancsak a fentiek szerinti vélemény mondható el. A terület sarkán kialakuló zöldfelület esetlegesen kapcsolódik a tervezett és a meglévő környezetéhez. Érthetetlen, hogy a park miért a 01031* számú övezet része, ahol a tervezett 35%-os beépítést így eleve kihasználhatlaná teszi. A park területére eső, megmaradó kémény szintén nem része a tervezett morfológiai koncepciónak.</p> <p>4. A kereskedelmi egység önálló, egyszerű dobozként való megfogalmazása messze nem méltó a terület városszerkezeti jelentőségéhez. A külvárosi, lakótelepi, terület felhasználást idéző telepítés helyett megfontolandó a kereskedelmi egységek földszinti integrálása a lakóegységek tömbjeibe, ezáltal a tömbbelső kellemes, városias hangulatú, kávézókkal, kiülő teraszokkal kialakított, belső közhasználatú terének megfogalmazására is több lehetőséget kínálhatna.</p> <p>5. A 01033* számú övezet tervezett beépítése nincs összhangban a tömbön átvezető gyalogos kapcsolattal.</p> <p>6. A tervezett beépítés madártávlati- és látványtervei nincsenek összhangban a tervezett és megengedett beépítés léptékével. A 01030* számú övezet területén 20,0 m magas épülettömb helyett kb. 9,0 m magas épületeket ábrázol. A látványtervek</p>	<p>szükséges, ez átdolgozásra kerül.</p> <p>5. A szabályozás átdolgozásával a tömbök gyalogos megközelítése is rendezettebbé válik.</p> <p>6. Az övezetekre meghatározott építménymagasságok, az elkészült beépítési koncepció szerint nem mindenhol kerülne kihasználásra, az épületek több traktusban, különböző fellépcsőző koncepcióval kerülne kialakításra. A 01030* sz. övezetben a magasabb szintszám csak az épület egy részén alkalmazható az övezet tömbbelső felé eső részén, az új közlekedési tengely mentén.</p> <p>7. A két olajgyári kéményre folyamatban van a védettségi eljárás. Amennyiben a kémények védettséget kapnak, úgy a jövőben megvalósuló épületek tervezésekor azt figyelembe kell venni. Amennyiben a kémények védettséget kapnak, úgy a szabályozáson majd átvezetésre kerül.</p> <p>8. A parkoló felületek kialakítása valóban még fennmaradt kérdés. A terület adottságaiból fakadóan a teremgarázs, mélygarázs kialakítási lehetőségét is meg kell adni, annak szabályozási paramétereit tudni kell biztosítani. A tervezett beruházás parkolóigénye nagy, ezért a</p>
--	---	---

	<p>elnagyoltak és nem a tényleges beépítési lehetőségeket ábrázolják.</p> <p>7. A 01030* számú övezet területére eső megmaradó kémény a beépíthető terület közepére esik, ezzel szinte ellehetetlenítve az optimális beépítés lehetőségét. Ahogyan a látványterveken is látszik, rendkívül kínos beépítési szituációt eredményez a funkcióban sem, karakterben sem illeszkedő megmaradó kémény.</p> <p>8. A közlekedési terv ellentmond a beépítési javaslatnak. A 01030*, a 01031* és a 01033* számú övezet területén felszíni parkoló jelenik meg, miközben a leírás és a beépítési javaslat terepszint alatti parkolókkal számol. Teljes mértékben hiányzik a parkolási és a forgalmi méretezés</p>	<p>javaslatban a 1030* sz. övezetben, csak gépjármű elhelyezés céljából egy nagyobb beépíthetőségi százalék meghatározásra lesz szükség. Ez az átdolgozott tervben szerepeltetve lesz, illetve a rendelettervezet szövege is ennek megfelelően átírássra kerül.</p>
<p>Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály GY/ÚO/NS/A/426/37/2015</p> <p>Győr-Moson-Sopron Megyei Mérnök Kamara 350/2015</p>	<p>A Hatóság a módosításhoz az általános előírások betartása mellett hozzájárul.</p> <p>A tervezett megoldással egyetért, észrevételt nem tesz.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p>Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Terülefejlesztési és Területrendezési Iroda 243-2/2015</p>	<p>A településszerkezeti tervet érintő tervezett változással kapcsolatban - mivel a szabályozási tervben bejelölt gyalogos nyomvonalal visszaidézik a történelmileg kialakult, értékes, de szerkezeti tervben megszüntetett településszerkezetet – ellenvéleménye, kifogása nincs.</p> <p>Javítani szükséges a 01036 sz. övezet szerkezeti tervi</p>	<p>A szerkezeti tervben javításra kerül a 01036 sz. övezet területfelhasználási jelölése.</p> <p>A szabályozási észrevételeket, utcai képi kialakítások átgondolásra kerülnek.</p>

<p>Nemzeti Agrárgazdasági -Kamara GYMS01-00349-54/2015/</p> <p>Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály GY-01D/1730-6/2015</p>	<p>jeiölését. A szabályozási terv és a szerkezeti terv jelenleg ellentétes, a szerkezeti terven nem központi vegyes területként szerepel.</p> <p>A szabályozási tervhez kapcsolódóan: Amennyire kívánatos az Ecet utca tekintetében, hogy a tervezett parkoló-kialakítással megakadályozzák azt, hogy a megengedett 20 méteres építménymagasságú épületek rátelepedjenek az Ecet utcai meglévő épületekre és tömegükkel elnyomják azokat, annyira nem kívánatos a Simor Püspök tere felé a parkoló autók látványa és az általuk alkotott utcakép.</p> <p>A tervezett módosítás agrárgazdasági stratégiát nem érint.</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> A tervezett módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és védett műemlékeket érint. A műemléki környezetek és a régészeti lelőhelyek azonban a szabályozási terven rosszul kerültek ábrázolásra. Ezek javítása szükséges. A tervezett beépítés a történeti utcavonalakat nem jeleníti meg, környezetéhez nem illeszkedik. A tömb beépítésének a terv szerinti töredezettsége, rendezetlensége a kialakult beépítéstől idegen, azzal nem szervesül. Nem támogatható a tömb északi és nyugati oldalán az utcavonal mentén tervezett parkoló, illetve azok megközelítésének esetleges kijelölése. A Hivatal az utcavonalak mentén építési helyek kijelölését javasolja. A tervezett 20 méteres építménymagasság túlzott, a városrész maximum 2-3 szintes kialakult léptékétől idegen. Az Erkel F. u. másik oldalán 10,5 méter, az Ecet utca másik oldalán 7,5 méter a jelenleg megengedett 	<p>-</p> <ol style="list-style-type: none"> A terveken a régészeti lelőhelyek és a műemléki környezetek ábrázolása javításra kerülnek. A szerkezeti terv szerinti közlekedési tengely megtartásával, új övezeti struktúra alakul ki a tömbben, mely a történeti városszerkezethez jobban illeszkedik. A terv ezek alapján átdolgozásra kerül. Az építési helyek kijelölésével egyetértünk. A tömbök parkolási megoldása valóban nem a legjobb utcakép szempontjából, átdolgozásra kerül a terv és a tömbbelsőben esetleg teremgarázs mélygarázs javasolásával kerülhet kialakításra

	<p>építménymagasság. A magasabb beépítést a Hivatal a kialakult beépítési környezet miatt a terület északnyugati részén tartja elképzelhetőnek.</p> <p>5. A terven jelölt – jelen formájában a Simor Püspök tér zöldterületéhez nem kapcsolódó – zöldterületi kialakításra a pihenő funkció miatt a tömb belseje alkalmasabb lehet.</p> <p>6. A tervezett építménymagasság a terület közelében található 2822 műemléki azonosítójú volt Zárda épület, illetve a 2819 műemléki azonosítójú Római Katolikus templom, 2320 műemléki azonosítójú Szentháromság szobor) megjelenését kedvezőtlenül befolyásolja.. Az építménymagasság meghatározásánál a Hivatal kéri, a műemlékeket figyelembe venni szíveskedjenek.</p> <p>A felsorolt észrevételek miatt és a figyelembe nem vett műemléki szempontok miatt a rendezési terv módosítást a Hivatal nem támogatja</p>	<p>4. Az építménymagasságokat átgondolja a Város, az Erkel Ferenc utca felől visszahúzásra kerül, magasabb beépítés csak a tömbbelsőben fog megjelenni.</p> <p>5. A Simor Püspök tér felől a megszokott homlokzati kialakítást javasolunk, a zárt térfal kialakításával a város sem ért egyet, ez a szabályozásba feltétlenül bele fog kerülni. A tér felől az építési övezetek mentén önálló zöldterületek kialakítását javasoljuk. Ezek alapján módosítandó a szabályozási tervjavaslat.</p> <p>6. A műemlékeket a szabályozási javaslat készítése során figyelembe vesszük.</p>
<p>Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Egészségfejlesztési, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály GYR/047/00716-4/2015/</p>	<p>A módosításhoz hozzájárul.</p>	<p>-</p>
<p>Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 5992-040/2015</p>	<p>A módosítás az Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő vízfolyást, tavat, felszín alatti vízbázist, illetve egyéb vízellátási infrastruktúrát nem érint, vízügyi érdekeket nem sért. A módosításhoz hozzájárul.</p>	<p>-</p>

<p>Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Ikt.sz.: 35800/6591-3/2015</p>	<p>Előzetes állásfoglalását fenntartja: A módosítás ellen kifogással nem él, az általános katasztrófavédelmi jogszabályok betartása mellett.</p>	-
<p>Pannon-Víz Zrt. 2015. július 15-i email</p>	<p>A tervezett módosításhoz az alábbiak figyelembe vételével járulunk hozzá: A víziközműveket az igényeknek megfelelően fel kell bővíteni, melyről tervet kell benyújtani Társaságunkhoz, előzetes egyeztetés után. Az eljárás további részeiben is részt kívánunk venni.</p>	-
<p>Vas Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály VAG/EI/2443-4/2015</p>	<p>A tervezett módosítás erdőtervezett területet nem érint, a tervmódosításnak erdészeti szempontból akadálya nincs.</p>	-

Nem elfogadott vélemény nem volt a beérkezett állásfoglalások között.

TSZTM 2015-018 és SZTM 2015-018
Győr, Újváros – a volt Olajgyár területének szabályozási
tervmódosítása