

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

A GYŐRI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ELKÉSZÍTÉSE



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

1. A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott és többszörösen módosított építési szabályzatának felülvizsgálatát az eltelt több mint 10 évben a jogszabályi környezetben bekövetkezett változások, a fejlesztési szándékok megváltozása, illetve újabb szakmai szempontok előtérbe kerülése teszik szükségessé.

2. ELŐZMÉNYEK

- 2.1.** Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 2016-ban – külön eljárásban – elkészítette a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 1. melléklete szerinti, a településrendezési eszközök felülvizsgálatához szükséges **alátámasztó vizsgálati munkarészeket**. Ugyanekkor, szintén külön megbízás keretében új örökségvédelmi hatástanulmányt, valamint vízrendezési és vízkár elhárítási tanulmánytervet (amely tartalmazza a Trk. 1. melléklet szerinti árvízvédelmi vizsgálati munkarészeket) készítettett a város. Így ez utóbbiak az alátámasztó vizsgálati munkarésznek nem képezték részét. Az elkészült tanulmánytervekben leírtak, illetve meghatározottak adatszolgáltatás formájában épülnek be az új rendezési tervekbe.
- 2.2.** A 2.1. pont szerinti megalapozó vizsgálat elkészültét követően Győr MJV Önkormányzata 2016 decemberében – pályázat lefolytatását követően – elindította a Trk. 3. és 4. melléklete szerinti **Településszerkezeti Terv (TSZT)** elkészítését. A TSZT belső egyeztetési anyaga 2017 decemberére elkészült, ezzel a tervezés olyan fázisba érkezett, amely indokolta a következő (végső) tervezési fázis, vagyis a győri építési szabályzat és a szabályozási terv készítésének elindítását.
- 2.3.** Győr MJV Önkormányzata a településrendezési eszközeinek teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálata megnevezésű tervcsomag részeként – annak utolsó fázisaként – **a Győri Építési Szabályzat és szabályozási terv elkészítése** tárgyban 2017 decemberében három felkéréses meghívásos, tárgyalás nélküli, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény hatálya alá nem tartozó pályázati eljárást folytatott le. A szerződéskötésre a pályázat lefolytatását követően december végén került sor a nyertes pályázóval. A szabályzat a Trk. 3. és 5. melléklete szerinti tartalommal készül.

3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

3.1. A településképi követelmények új helye

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletet is). Az új településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek el kellett készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) és az új településképi rendeletét.

A továbbiakban a településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, település karakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
- a településképi követelményeket (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégérekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A GYÉSZ – tekintettel a város épített örökségére – jelentős mennyiségű és fontos előírást tartalmaz(ott) a településképre vonatkozóan (többek között a Belvárosra, illetve Újvárosra vonatkozó egyedi előírások, helyi sajátosságok alapján szabályozott területek (beépítési módok, homlokvonal, stb. – a teljes III. fejezet)). Ezen előírások nagy része – ami átkerülhetett a jogszabályi előírások betartásával – átkerült az településképi rendeletbe. Összességében tehát az új szabályzat a „**HOGYAN építhető?**” kérdésre a továbbiakban nem tehet előírásokat.

Az új GYÉSZ a továbbiakban semmilyen településképi (megjelenésre) vonatkozó előírást nem tartalmazhat (ez elsődlegesen egy deregulációs/jogharmonizációs folyamat).

3.2. A helyi építési szabályzat feladata (a továbbiakban)

A városrendezési szabályzatok elsődleges feladata az egyes ingatlanok felhasználási módjának meghatározása, bizonyos mértékű korlátok felállítása. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Ilyen indokolt eset a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, a környezetvédelmi, illetve a környezeti terhelés csökkentését célzó szabályok (pl. lakásszám korlátozás a környező úthálózat kapacitását figyelembe véve, vagy az alapfokú intézményi ellátottság függvényében). A szabályozási előírások – a településképi követelmények GYÉSZ-ből történő kivételével – jellemzően már csak két területre fókuszálnak:

1. **MILYEN FUNKCIÓK** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **MILYEN MÉRTÉKBEN** építhető be az adott ingatlan?

A szabályozás helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlan tulajdonosok jogait, és a területen alkotó építések tervezői szabadságát, ezáltal sematikus, sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

Az új GYÉSZ feladata tehát az „arany középut” megtalálása, vagyis a fejlesztéseket nem teljes mértékben korlátozó, hanem csak kordában tartó, a meglévő beépítettséget, a városi szövetet és a természetközeli területeket, valamint a kerület fejlesztési szándékait figyelembe vevő tervezési megalkotása (újragondolása).

Az új szabályzat **alapját a GYÉSZ képezi**, az abban foglalt elhatározások, előírások kerülnek elsődlegesen felülvizsgálatra. A felülvizsgálat egyik oldalról az országos jogszabályi környezetben bekövetkezett változások lekövetése (jogharmonizáció), másik oldalról pedig a GYÉSZ elfogadása óta felmerült változtatási szándékok tervbe ültetése (készülő TSZT elhatározásai, a város fejlesztési dokumentumaiban, valamint a településképi rendeletben és a TAK-ban foglaltakat figyelembe véve):

„A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, **megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.**” (Trk. 11.§ (1) bekezdés)

A helyi építési szabályzat – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül, részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza.

3.3. Jogszabályi háttér – összefoglaló

Az új GYÉSZ az alábbi jogszabályoknak és elhatározásoknak megfelelően készül:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.);
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK);
- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban Kormányrendelet);
- Győr Megyei Jogú Város 162/2014. (IX.12.) Kgy. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója (TFK), valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS);

- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, valamint a Kormányrendeletben rögzített tartalmi követelményeknek megfelelő kerületi (új) Településképi rendelet, valamint TAK
- a folyamatban lévő TSZT elhatározásai;
- egyéb, az építési lehetőséget, területhasználatot befolyásoló, vagy korlátozó egyéb jogszabályi előírások.

4. ALAPVETŐ SZAKMAI ÉS TARTALMI ELHATÁROZÁSOK

- a jogszabályi környezetbe illeszkedő, a hatályos építésjogi előírásoknak megfelelő helyi építési szabályzat készítése (jogszabályi ütközések kiküszöbölése, a jogszabályszerkesztésre vonatkozó szabályok maximális figyelembe vétele);
- jól alkalmazható, egyértelmű és szakmailag magas színvonalú normarendszer megalkotása;
- új szabályozási struktúra kidolgozása (különös tekintettel a GYÉSZ 103.§-ban foglalt egyedi előírásokra);
- a hatályos, helyi építésjogi keretek, kialakult beépítési paraméterek, OTÉK engedmények figyelembevétele, a szabályzat továbbfejlesztése, egyszerűsítése (a lehetséges keretek között);
- a meglévő, megmaradó struktúrák elsősorban illeszkedő, az átstrukturálódó területek új beépítését ösztönző szabályozása;
- az egyes építési övezetekben az épület(ek) elhelyezésének, a beépítés intenzitásának normatív szabályozása;
- a védelmek, korlátozások, kötelezettségek aktualizálása az államigazgatási, szakigazgatási szervek adatszolgáltatásai alapján.