



1.  
..... napirendi pont

## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

### Szaksz Vince városi 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**

(TSZTM 2020-032 és SZTM 2020-032 számú tervmódosítás)

Győr, 2022. szeptember 8.

Előterjesztő:

**Szaksz Vince**  
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság  
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

Dr. Dézsi Csaba András  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Nagyné dr. László Edit  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai  
Főosztály - Főépítész Osztály

## Szaksz Vince városi 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

(TSZTM 2020-032 és SZTM 2020-032 számú tervmódosítás)

#### Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya TSZTM 2020-032 és SZTM 2020-032 számú tervmódosításokkal összefüggésben az alábbi eljárást folytatta le:

#### I. Teljes eljárás

TSZTM 2020-032 SZTM 2020-032	Győr – Dózsa tag 04628 sz. övezet (Vízgazdálkodási terület) törlése
---------------------------------	---

#### I.

A polgármester nevében a Főépítési Osztály az alábbi tárgyokban a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását **teljes eljárás** keretében lefolytatta.

#### TSZTM 2020-032, SZTM 2020-032 Győr – Dózsa tag 04628 sz. övezet (Vízgazdálkodási terület) törlése

#### A módosítás célja:

A módosítás lényege, hogy megszűnne az észak-déli irányban húzódó 04628 sz. folyóvizek medre es partja övezet (Vf) Audi Hungária út felé eső (északi) ága, mely funkcióját nem tölti be, a valóságban nincs vízelvezető-árok. Ezzel együtt a 01808\* es a 01810 számú Gipe övezet összevonásra kerül (a paramétersoruk ugyanaz és változatlan marad), és a 01808 övezet sorszámom kerül szabályozásra az egyesített övezet. A 01808\* számú Gipe övezetben az építési hely határvonala az SZT-n rajzosan jelölésre kerül.

#### A módosítás eredménye:

A módosítás eredményeként a mozaikos területfelhasználás megszüntetésre kerül. Egységesen a 01808 sz. beépítésre szánt területfelhasználási övezetbe kerül a rendezési tervben az érintett tömb. Az övezeti paramétersorok nem változnak. Értéknövekmény ebből adódóan nem keletkezik. A vízelvezetés a kiépített és kiépítésre kerülő közterületeken kerül megoldásra.

#### Szabályozási javaslat:

A tervanyag a SZT rajzos módosítását tartalmazza. A szabályozási terven az övezethatár korrekciója során egy övezet, a 01808 sz. övezet változatlan paramétersorral kerül szabályozásra. Az SZT-n rajzosan építési hely kerül jelölésre.

**A 01808\* sz. övezet hatályos paramétersora:**

Gipe10/S/50/25-/125/03-//015

**A 01810 sz. övezet hatályos paramétersora:**

Gipe10/S/50/25-/125/03-//015

**A módosítás eredményeként megtartásra kerülő 01808\* sz. övezet paramétersora:**

Gipe10/S/50/25-/125/03-//015

Az övezetbe tartozó egyedi előírás szintén nem változik: („\*” tartalma, GYÉSZ 103. §):  
„Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv tervezési területe minden esetben a telektömb.”

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

**Eljárási rend ismertetése:**

1. Előzetes tájékoztatási szakasz a Korm. rendelet 37. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

A módosítás a Korm. rendelet 32. §-a szerinti teljes eljárás keretében került lefolytatásra.

A Korm. rendelet 37. §-a szerinti előzetes tájékoztatási szakasz szerinti dokumentációja 2021. december 8-án megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek.

A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. december 8-tól 2021. december 29-ig kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentiekben túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

2. Partnerségi egyeztetés – előzetes tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2022. április 20-án 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.

A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetés GYŐR+ hetilap 2022. április 8-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2022. április 7-től 2022. május 2-ig kifüggesztésre került. A hirdetés és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében hirdetőfelületén 2022. április 7-től 2022. május 2-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

### 3. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 38. §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési dokumentációja 2022. április 29-én megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára 2022. április 29-től.

### 4. Partnerségi egyeztetés - munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

A szabályozási tervmódosítással összefüggő lakossági fórumra 2022. június 13-án 8.30 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.

A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2022. június 3-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2022. június 3-tól a 2022. június 21-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2022. június 3-tól a 2022. június 21-ig a véleményezési időszak végéig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

### 5. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti egyeztető tárgyalás

A Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumokon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

A Korm. rendelet 39. §-a szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt.

### 6. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:

A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, amely véleményét 2022. július 14-én megadta.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletét az állami főépítészzi záró szakmai vélemény, a 2. sz. melléklet a fenti módosításokhoz kapcsolódó szerkezeti tervlap, a 3. sz. mellékletét a rendelettervezet képezi. A rendelettervezet mellékletei a GYÉSZ szabályozási tervlapját tartalmazzák.

A Korm. rendelet szerint előírt kötelezettségnek eleget téve a GYÉSZ módosítás során a lakossági észrevételek, vélemények kiértékelésre kerültek.

Fentiek alapján kérem a Közgyűlést, fogadja el a határozati javaslatot és a csatolt rendelettervezetet.

## Határozati javaslat

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

**TSZTM 2020-032 tervlap szerint.**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a polgármester a jóváhagyott módosítások átvezetésére Győr Megyei Jogú Város Szabályozási Terve és Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban, valamint a módosított dokumentumok megküldésére az egyeztetésében részt vett államigazgatási, érdek-képviselői szervezeteknek és civil szervezeteknek.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 20.

Győr, 2022. szeptember 8.



**Szaksz Vince**  
főépítész

Előterjesztés 1. sz. melléklete  
Állami főépítész záró szakmai vélemény

SZTM 2020-032

*Handwritten signature and initials: J. K. K. 20715*

*Handwritten date: 2022 JÚL 15. W*  


*Handwritten date: 2022 JÚL 15. U*

*Handwritten text: Főép. 67846/2022*

*Handwritten text: K. K. K.*

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

*Handwritten text: K. K. K.*

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/691-4/2021.

Tárgy: Győr Megyei Jogú Város  
településrendezési eszközeinek  
SZTM 2020-032  
munkaszámú módosítása  
teljes eljárás  
**végző szakmai vélemény**

Ügyintéző: Németh Edina  
Telefon: titkárság 96/795-678

Mellékletek: -  
Hiv. szám: 346-26/2022 *KK*

**Dr. Dézsi Csaba András úr**  
polgármester  
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

*Handwritten date: 2022 JÚL 14.*  
*Handwritten text: 346-26/22*  
*Handwritten initials: R. K.*

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város (továbbiakban: Város) településrendezési eszközeinek **SZTM 2020-32 munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére – 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 (továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § alapján az Állami Főépítési Iroda az alábbi **végző szakmai véleményt** adja:

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végző szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

**A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen az Állami Főépítési Iroda kifogást nem emel.**

A Korm. rendelet előírásai alapján a rendelet mellékletét képező terveket vektoros formátumban létrehozott pdf-ben kérjük jóváhagyás után feltölteni, mely a rajzi formátum esetén is lehetővé teszi a „keresés” használatát.

Az Állami Főépítési Iroda emlékezteti, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytár (NJT-LOCLEX) felületén az Önkormányzati rendelettárban, a módosításokkal egységes szerkezetben kell közzétenni a hatályos önkormányzati rendeletet!

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

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

(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4)** bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

Étv. 8. § (4) bekezdése alapján a polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Állami Főépítészeti Iroda emlékezteti, hogy a településrendezési eszköz elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

Győr, 2022. 07. 14.

Tisztelettel

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából

**Németh Edina**  
állami főépítész



## ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal


A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve: Kondor Alíz (KONDORAL)

Másolatkészítő rendszer: Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer 3.745.2.30

Másolatkészítési szabályzat: A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

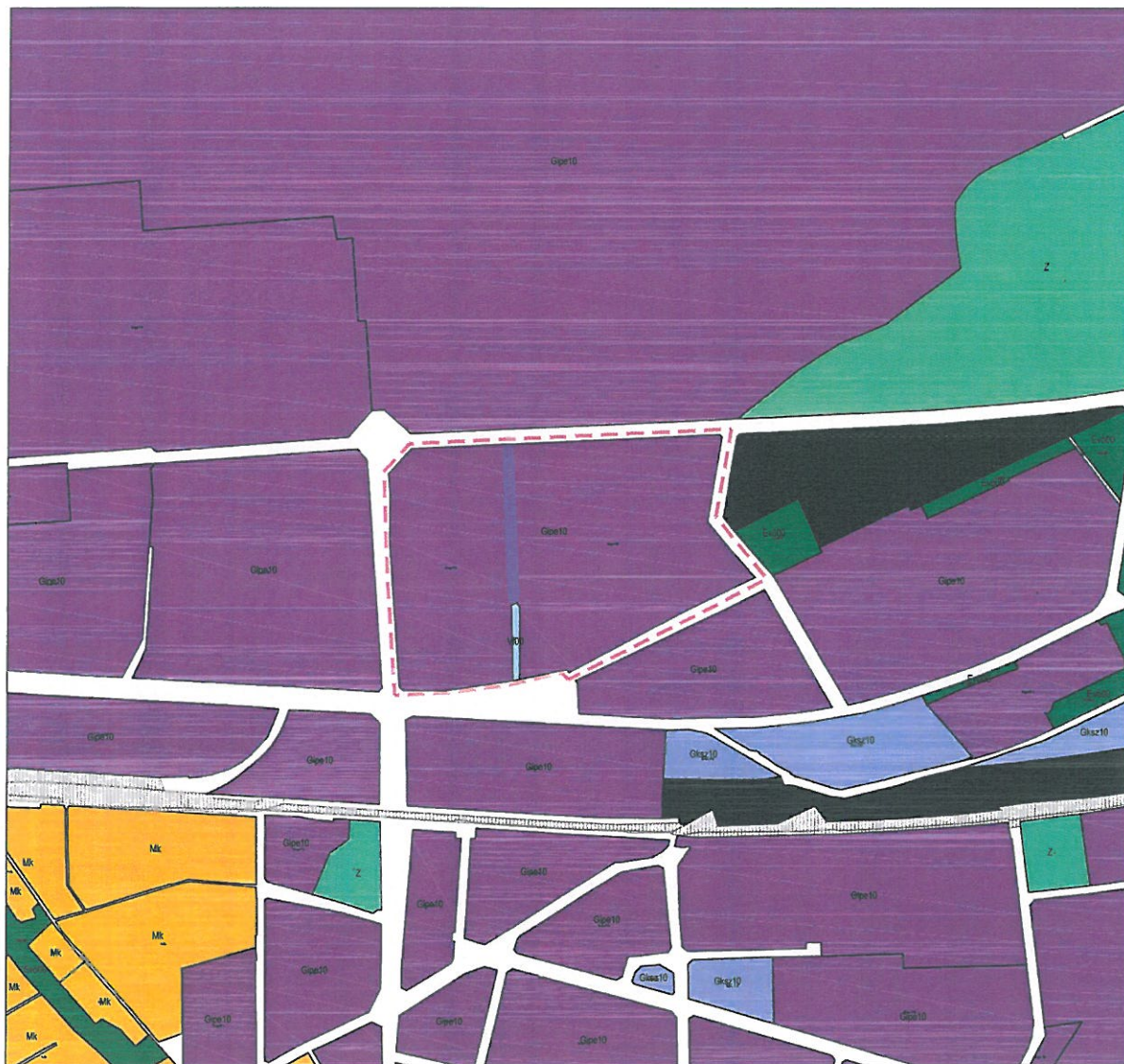
Másolatkészítési rend elérhetősége: <http://www.kormanyhivatal.hu/download/1/29/c5000/Masolatkeszitesi%20sz>

Másolatkészítés időpontja: 2022.07.14. 15:33:12

 A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2022.07.14 15:33:12  
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal  
Kondor Alíz

TSZTM 2020-032

# Győr - Szerkezeti terv módosítás M 1: 10 000



### Tervlapon szereplő jelölések:

Tervezési terület határa

### Területfelhasználási kategóriák:

#### Beépítésre szánt területek:

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató övezet

Gipe Egyéb ipari gazdasági övezet

#### Beépítésre nem szánt területek:

Evő Védőerdő övezete

Mk Kertes mezőgazdasági övezet

Z Zöldterület övezete

Vf Folyóvizek medre és partja övezet



"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

<b>T·P</b>		<b>TALENT - PLAN</b> Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; Fax: (96) 418-699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető településtervező TT1 08-0066	MEGBÍZÓ: Győr MJV Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Városház tér 1.	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2022. április	LÉPTÉK: M= 1: 10 000
TÁRSZERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés vezetőtervező TKö 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: Győr – Központi Iparterület, Dózsa tag 04628 sz. övezet (vízgazdálkodási terület) törlése Településrendezési terv módosítása	TP MUNKASZÁM: 21022	MUNKASZÁM: TSZTM SZTM 2020-032
TÁRSZERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szerkezeti terv módosítás	RAJZSZÁM: TSZTM 2020-032	

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2022. (.....) rendelete**

**a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 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 szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2020-032 tervszámú szabályozási tervlap szerint.

2. §

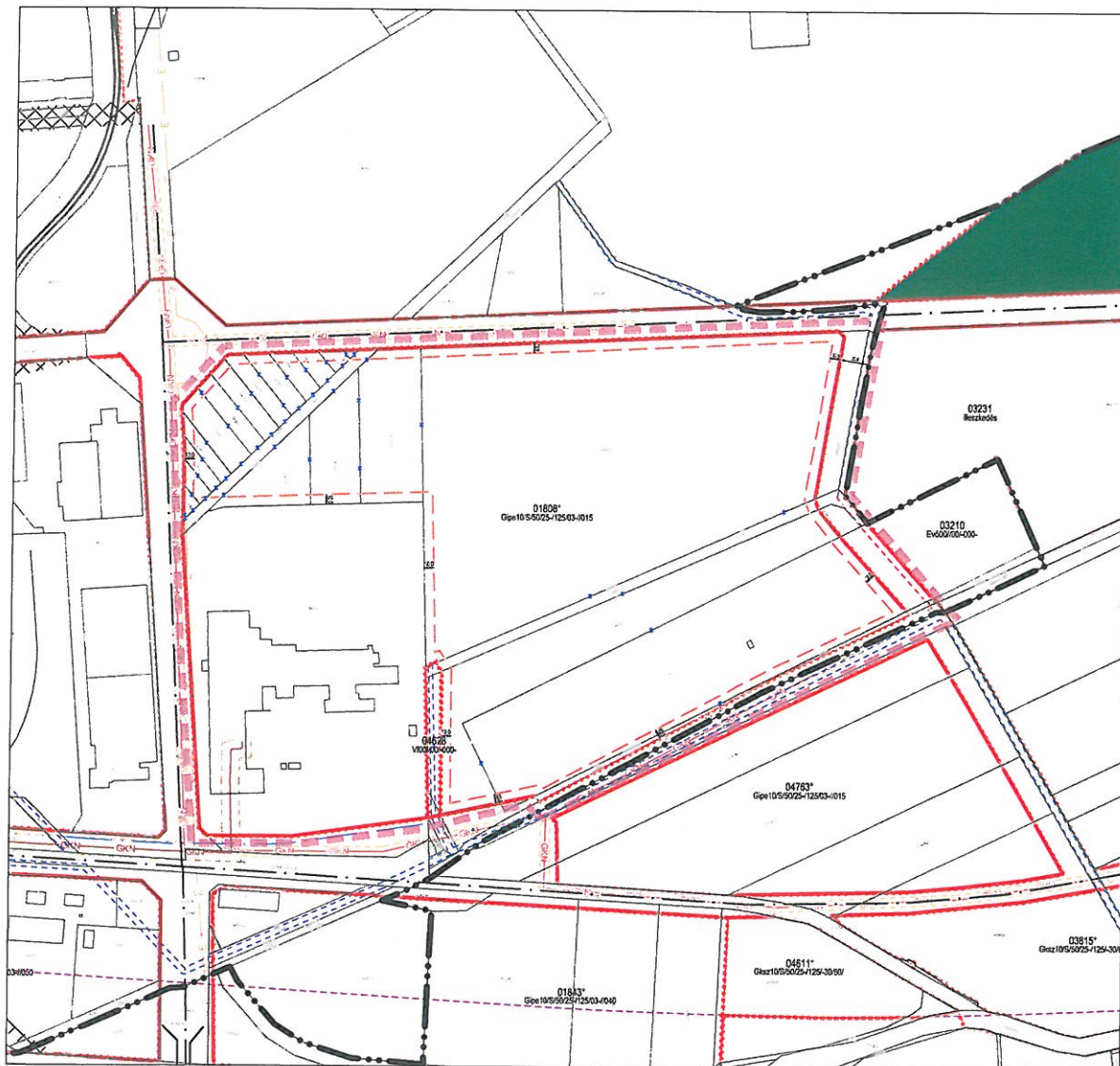
Ez a rendelet a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata és a fejlesztő között az SZTM 2020-032 számú szabályozási tervmódosítással kialakuló fejlesztési területre vonatkozó településrendezési szerződés hatálybalépését követő napon, de legkorábban 2022. október 20. napján lép hatályba.

.....  
**Dr. Dézsi Csaba András**  
polgármester

.....  
**Nagyné dr. László Edit**  
jegyző

SZTM 2020-032

# Győr - Szabályozási terv módosítás M 1: 5 000



## Tervlapon szereplő jelölések:

Tervezési terület határa

## Területfelhasználási kategóriák:

### Beépítésre szánt területek:

Egyéb ipari övezet

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

### Beépítésre nem szánt területek:

Zöldterület övezete

Védő erdő övezete

A folyóvizek medre és partja övezet

Szabályozási vonal

Övezetek határa

Építési hely határvonala

Vasútvonalak befolyási sávjának határa

Felszíni vizek parti sávjának határa

Vízvezeték védőtávolsággal

Villamos hálózat (120 kV) védőtávolsággal

Nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsággal

Belterület határa

Megszüntetendő jel - javasolt



"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

**T·P**

**TALENT - PLAN** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; Fax: (96) 418-699;  
E-mail: talent\_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu

TERVEZŐ:

MEGBÍZÓ:

NYOMTATÁSI DÁTUM:

## **Általános indokolás**

A rendelettervezet Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2020-032 számon nyilvántartott tervmódosításokhoz kapcsolódó módosítási javaslatot tartalmazza.

### **Részletes indokolás**

az 1.§-hoz

A GYÉSZ szabályozási terv egyes tervlapjainak módosítását tartalmazó rendelkezés.

a 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Javaslat a 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</b>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- építészeti normák biztosítása,</li> <li>- jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése;</li> </ul>	-	a települési környezet minősége javul	-	-
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>				
Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata, illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja.				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>				
Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása esetén a felmerült fejlesztési igények nem valósíthatóak meg.				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll	
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.	