



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

2..... napirendi pont

### 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 2022-008, SZTM 2022-008, TSZTM 2023-005, SZTM 2023-005 számú  
tervmódosítás)

Győr, 2023. december 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 - Főépítészeti 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 2022-008, SZTM 2022-008, TSZTM 2023-005, SZTM 2023-005 számú  
tervmódosítás)

#### Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya az alábbi eljárásokat folytatta le:

TSZTM, 2022-008 SZTM 2022-008	Győr, új 82. számú főút bevezető szakasz szabályozási vonalának korrekciója
TSZTM 2023-005 SZTM 2023-005	Győr volt RÁBA gyár területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása

#### I. TSZTM, SZTM 2022-008 Győr, új 82. számú főút bevezető szakasz szabályozási vonalának korrekciója

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 1.2.104. pontja a beruházást 2021. április 30-tól nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánította.

A fentiek értelmében a módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) aa) pontja alapján **egyszerűsített eljárás szerint került lefolytatásra.**

#### A módosítás célja:

A módosítás célja a már kiszabályozott közlekedési útterület aktualizálása (a Győr-Pannonhalma kerékpárút melletti területek, illetve a Győrujbaráttal közös közigazgatási határtól a 83. sz. főút-821. sz. főút csomópontjáig tartó területek) az útterv és a kisajátítási vonalak alapján.

#### A módosítás eredménye:

A jelenlegi és új 82. sz. főút elválsai turbó körforgalmú csomópontjához kapcsolódó kerékpárút korrekció miatt, a Külső Veszprémi út meghosszabbításában lévő turbó körforgalom negyedik ága miatt, illetve a 83. sz. főút - 821. sz. főút tervezett körgeometriás csomópontjában az állami és egyéb tulajdonú közlekedési útterületek határának módosítása miatt szükséges beavatkozás, valamint több kisebb korrekció miatt. A déli részen a megépült Győr-Pannonhalma kerékpárút is kiszabályozásra kerül, átminősül közlekedési útterületté a meglévő telekmegosztások mentén.

Megegyezés szerint a szabályozási terület nem csökken, változás csak ott lesz, ahol az útterületet növelni szükséges.

Az úttervet és a kisajátítási vonalakat az Építési és Közlekedési Minisztérium jóváhagyta, a beruházás útépitési engedéllyel rendelkezik.

A módosítások legnagyobbbrészt csak szabályozási korrekciók, a hatályos tervben elhatározott elképzelésektől alapvetően csak kismértékben térnek el.

**Szabályozási javaslat:**

A tervanyag a TSZT és az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként 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:**

A módosítás a Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága (a továbbiakban: Városstratégiai Bizottság) az Skvr. 5. § (3) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek). A Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja alapján **egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt**, majd a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket. A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került. A partnerségi véleményezés során 2023. 06. 27-én feltöltésre került az E-TÉR felületére a tervezők által elkészített dokumentáció a környezeti értékeléssel együtt, ezzel párhuzamosan a partnerek számára megtekinthető volt a város honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztályán. A tervanyag lakossági fórum keretében való bemutatására 2023. július 4-én került sor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében. A határidők lejárta után a Városstratégiai Bizottság 41/2023. (IX. 19.) számú VSTRB határozatával lezárta a partnerségi véleményezési eljárást.

A záró szakasz lefolytatása előtt Győr Megyei Jogú Város Polgármestere úgy döntött, hogy – élve a Korm. rend. 78/D. §-ában leírtakkal – az elektronikus ügyintézés részletszabályairól

szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybevételel folytatja le az eljárást. Ennek értelmében a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint a Főépítési Osztály hivatali kapun megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját (a továbbiakban: állami főépítész) a záró szakasz lefolytatása céljából. A Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja alapján a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket. Az állami főépítész az egyeztető tárgyalását 2023. október 20-án tartotta meg.

2023. november 22-én megküldte az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti GY/15/00307-29/2023. számú záró szakmai véleményét, melyben a településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselő-testület elé terjesztését, annak elfogadását támogatja.

## **II. TSZTM, SZTM 2023-005 Győr volt RÁBA gyár területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása**

A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-ban meghatározott **egyszerűsített eljárás szerint került elindításra**, mivel az (1) bekezdés ba) pontja alapján a közgyűlés döntésével a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az eljárás megindításakor a Közgyűlés úgy döntött, hogy – élve a Korm. rend. 78/D. §-ában leírtakkal – az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybevételel folytatja le az eljárást.

### **A módosítás célja:**

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési terület Rába Nyrt. tulajdonát képező részén – elsődlegesen a jelenlegi telekjogi viszonyokat figyelembe véve – a környező területek tervezett szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon a szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerüljenek, és a területre egy egységes keretszabályozás kerüljön meghatározásra, amely alkalmas a területen városközponti, intézményi, korszerű munkahelyi, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók elhelyezésére.

A területet feltáró tervezett belső gyűjtő utak nyomvonala jelen módosítás keretében nem kerül meghatározásra. A tervezett úthálózathoz való csatlakozási pontok továbbra is a jelenleg hatályos településrendezési tervben foglaltaknak megfelelően biztosítják a terület főközvetlen csomópontjait.

### **A módosítás eredménye:**

Az érintett terület Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01.25.) Ök. rendelete szerint a tervezési területen érintett szabályozási övezetek az alábbiak:

00003\*, 00054\*, 00055\*, 00060, 00061, 00063, 00064\*, 00065\*, 00066, 00067, 00068, 00069, 00070, 00071, 00072\*, 00073\*, 00074, 00075, 00076, 00077\*, 00078, 00079, 00080, 00081, 00082, 00083, 00085, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090\*, 00091, 00092\*, 00093, 00094\*, 00095\*, 00097, 02035\*, 04264, 04270, 04272, 04274, 04276, 04281, 04282, 04283, 04284, 04285, 04286, 04287, 04289, 04290, 04295, 04296, 04297, 04298, 04302, 04303, 04398

Mivel a módosítás alapvetően egy - a területen belüli későbbi fejlesztési lehetőségek megvalósíthatósága érdekében történő - keretszabályozás érdekében történik, a tervezési terület egészére vonatkozóan úgy került meghatározásra, hogy a beépítési intenzitási paraméterek, a terület egészére vonatkozó, a jelenleg hatályos szabályozási tervben meghatározott beépíthető összes szintterülettel megegyező volumenű beépítés legyen megvalósítható. A meglévő településközpont vegyes, a nagyvárosias lakó és a zöld övezet helyett, beépítésre szánt településközponti vegyes (Vt 00071\*) és oktatási központ különleges övezet (Kok 00097\*) kerülnek kijelölésre.

### **Szabályozási javaslat:**

A módosítás a GYÉSZ szöveges és a SZT rajzos módosítását tartalmazza.

### **Meglévő övezetek**

00003\*  
Vt30/Z/65/20-125/160/05-30/20/  
00054\*  
Vt19/S/60/30-/095/02-//015  
00055\*  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00060  
Ln24/S/60/30-125/340/10-20/30/  
00061  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00063  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00064\*  
Vt19/S/60/30-045/096/02-//006  
00065\*  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00066  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00067  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00068  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00069  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00070  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00071  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00072\*  
Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00073\*  
Vt24/S/80/10-045/160/03-//025  
00074  
Vt19/S/60/30-075/105/03-//035  
00075  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00076  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00077\*  
Vt19/S/80/10-075/125-//030

00078  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00079  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00080  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00081  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00082  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00083  
Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00085  
Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00086  
Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00087  
Vt21/S/80/10-095/124/04-//040  
00088  
Vt19/S/80/10-045/075/01-//040  
00089  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00090\*  
Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/  
00091  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00092\*  
Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00093  
Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00094\*  
Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00095\*  
Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/  
00097  
Kok20/S/40/40-/K/-//040  
02035\*  
Vt19/S/60/30-/095/02-//020  
04264  
Z/S/20/80-036-  
04270  
Z/S/20/80-036-  
04272  
Z/S/20/80-036-  
04274  
Z/S/20/80-036-  
04276  
Z/S/20/80-036-  
04281  
Z/S/20/80-036-  
04282  
Z/S/20/80-036-  
04283  
Z/S/20/80-036-

04284  
Z/S/20/80-036-  
04285  
Z/S/20/80-036-  
04286  
Z/S/20/80-036-  
04287  
Z/S/20/80-036-  
04289  
Z/S/20/80-036-  
04290  
Z/S/20/80-036-  
04295  
Z/S/20/80-036-  
04296  
Z/S/20/80-036-  
04297  
Z/S/20/80-036-  
04298  
Z/S/20/80-036-  
04302  
Z/S/20/80-036-  
04303  
Z/S/20/80-036-  
04398  
Z/S/20/80-036-

### **Tervezett új területek**

00071\*  
Vt18/S/32/30-/195/06-//  
00097\*  
Kok20/S/40/40-/K/-//040

### **Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként a településközpont vegyes, a nagyvárosias lakó és a zöld övezet helyett beépítésre szánt településközponti vegyes és oktatási központ különleges övezet övezetek kerülnek kialakításra.

### **Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadon állóra módosul.

### **Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék a 00071\* övezetnél 32 %-ban a 00097\* övezetnél 40%-ban kerül rögzítésre.

### **Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya a 00071\* övezetnél 30% és a 00097\* övezetnél 40%.

### **Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság a 00071\* övezetnél 19,5 m, a szintszám: 6, a 00097\* övezetnél kialakultként került meghatározásra.

### **Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság a 00097\* övezetnél 4000 m<sup>2</sup>.

## **Eljárási rend ismertetése:**

A módosítás a Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága (a továbbiakban: Városstratégiai Bizottság) az Skvr. 5. § (3) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Korm. rendelet szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt egyeztetési eljárásban véleményezteteti a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek). A Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja alapján **egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt**, majd a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket. A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került. A partnerségi véleményezés során a tervezők által elkészített dokumentáció a környezeti értékeléssel együtt 2023. 11. 15-én feltöltésre került a város honlapjára, továbbá megtekinthető volt a Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztályán. A tervanyag lakossági fórum keretében való bemutatására 2023. november 21-én került sor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében. A határidők lejárta után a Városstratégiai Bizottság a partnerségi véleményezési eljárást lezárta.

Ezt követően a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a Főépítési Osztály hivatali kapun megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját (a továbbiakban: állami főépítész) a záró szakasz lefolytatása céljából. A Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja alapján a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket. Az állami főépítész az egyeztető tárgyalását követően kiadott záró szakmai véleménye a Közgyűlés előtt kerül ismertetésre.

A fenti módosításokhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapokat az előterjesztés 1. sz. *melléklete*, a rendelettervezetet az előterjesztés 2. sz. *melléklete tartalmazza*. A rendelettervezet melléklete tartalmazza a GYÉSZ szabályozási tervlapjait.

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 az 1. sz. melléklet szerint.

**TSZTM 2022-008 és  
TSZTM 2023 005 tervek szerint.**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a jóváhagyott módosítások átvezetésére Győr Megyei Jogú Város Szabályozási Terve és Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. december 31.

Győr, 2023. december 8.



**Szaksz Vince**  
főépítész