

2025 APR. 24. előz. JPB
217/2025. előz.



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

**Javaslat a kertés mezőgazdasági (mk) övezetekkel kapcsolatos
GYÉSZ (Győri Építési Szabályzat) módosítására.**

Győr, 2025.április 24.


Előterjesztő:


Hajtó Péter
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést véleményezte:

Az előterjesztést látta: -

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Bakonyi Bernadett *l.*
Győr Megyei Jogú Város Jegyzője

Előterjesztés készítette: Hajtó Péter önkormányzati képviselő

**Javaslat a kertés mezőgazdasági (mk) övezetekkel kapcsolatos
GYÉSZ (Győri Építési Szabályzat) módosítására.**

Tisztelt Közgyűlés!

Győr kertvárosias övezetében, a zártkerti ingatlanokon sok száz győri család él, az elmúlt években – bár a vásárláskor tisztában voltak a helyi adottságokkal a lakosok- megnövekedett az igény Győrhöz való felzárkóztatáshoz.

A zártkerti ingatlanok nagy része jelenleg nem alkalmas arra, hogy lakóingatlanokként tartsuk nyilván. A módosítás és ezeknek az ingatlanoknak a szabályozása azonban elengedhetetlen. Nagyon sokan úgy vették meg az ingatlanokat, hogy azt a korábbi ingatlan tulajdonosai egyáltalán nem, vagy hiányosan, a valóságtól eltérő módon tüntették fel a térképen.

Ezek a családok Győr közigazgatási területein élnek, itt dolgoznak, a vásárlóerejük itt jelentkezik de sokaknak nincsen a fenti okok miatt lakcímkártyájuk sem. Ennek következtében Győr lakosságának a száma sem tükrözi a valóságot, csökkenő számot tapasztaltunk az elmúlt években, de ez a tendencia a zártkerti ingatlanok jogszerű rendezésével változhat.

Ezek a családok nem minden esetben írathatják be a gyerekeiket óvodába, iskolába a lakóhelyükhöz közel álló intézménybe sem vagy csak külön elbírálás alapján tudják megtenni.

Sok száz család megsegítése érdekében szükséges bejelentési moratóriumot is bevezetni, melynek időszakát 2026. december 31-ig szükséges meghatározni tekintettel a várhatóan nagy számú bejelentésre és a hivatalok terhelhetőségére.

A jelenlegi javaslattal a GYÉSZ módosítása az előterjesztésben meghatározottak szerint az OÉTK 253/197.(XII.20.) Korm. rendeletnek megfelel és ezen túlmenően Győr városának zöldterületeinek fejlesztését és Győr város polgárainak igényét is kiszolgálja.

Az új épületek építési illetve a már meglévő épületek bővítése a mindenkor érvényes előírásoknak megfelelően történhet.

Határozati javaslat:

Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés alapján készítse elő a GYÉSZ módosítását, terjessze a bizottságok elé és készítse el legkésőbb 2025. ~~június~~ ^{december} hónapban közgyűlési döntésre.

Felelős: polgármester
határidő: azonnal

Győr, 2025. 04. 24.


Hajtó Péter

Önkormányzati képviselő Győr

1.

Javaslat a kertés mezőgazdasági (mk) övezetekkel kapcsolatos GYÉSZ (Győri Építési Szabályzat) módosítására.

A jelenleg is érvényben lévő, 1/2006.(I.25.) Önkormányzati rendelet (Ök. r.) meghatározza a területek övezeti besorolásait, mely szerint:

kertés mezőgazdasági övezet (Mk)

77. § (1) A kertés mezőgazdasági övezetbe tartoznak:

a) a volt zártkerti területek,

b) kistelkes mezőgazdasági művelésű területek.

(2) A kertés mezőgazdasági övezetekben az övezeti jellel meghatározott korlátokon belül – az

(5) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhető:

a) a 8-11. §-okban előírt közművesítettségi feltételek teljesülése esetén telkenként egy:

aa) mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló

helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület, amelynek összes hasznos alapterülete legfeljebb

45 m²,

ab) terepszint alatti terménytároló pince,

b) a területet használók ellátását szolgáló, telkenként legfeljebb egy 250 m²-es vendéglátó

vagy kiskereskedelmi épület, ha a telek

ba) területét még részben sem érinti meglévő vagy tervezett közmű- vagy más létesítmény (út,

üzem, hulladéklerakó, stb.) védősávja,

bb) legalább 4000 m²-es,

bc) legalább részlegesen közművesített,

bd) megközelítését szolgáló közterület szélessége megfelel az SZT-nek, és rajta szilárd

burkolatú út épült ki.

(3) Az épületek elhelyezésénél – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel



2.

– legalább 10 m-es

előkertet kell biztosítani úgy, hogy az előkertben nem helyezhető el olyan építmény, tárgy, amely a későbbiekben az előkert esetleges közterület céljára való igénybevételét akadályozná.

Ha a telek előtti út szélessége 5 m-nél is kisebb, akkor az előkert méretét a különbségnek megfelelően növelni kell.

(4) 10 m-nél keskenyebb, de legalább 5 m széles előkert kialakítható

a) fekvőtelek esetében,

b) ahol a földrészlet előtti közterület vagy magánút szélessége legalább 12 m.

(5) A területen tájba illő, nyeregvetős, földszintes épület építhető. A tetőtér hasznosítása

megengedett. A tetőtérben csak 1 m²-nél nem nagyobb és a tető síkjában elhelyezett nyílás

létesíthető. Tetőfelépítmény nem létesíthető nyílás céljára sem. A tetőtér oromfalán erkély,

zárterkély, 2 m²-nél nagyobb nyílás nem alakítható ki. A tető hajlásszöge nem lehet nagyobb

45°-nál.

(6) A korábbi építési előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület

kizárólag lakás céljára, legfeljebb 120 m² összes hasznos alapterületig bővíthető, újjáépíthető

az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. A

lakóház épületmagasság legfeljebb 3,6 m lehet, kivéve, ha az övezeti jel az SZT-n mást tartalmaz.

Az ilyen lakóépülettelkén közműpótló létesítmény és legfeljebb 45 m²-es kiegészítő épület elhelyezhető.



AZ Mk övezetben jelenleg a beépíthetőség 3 % és a max. beépíthető alapterület 45 m²!

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmény (OTÉK) 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet szerint:

. §* (1)* A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

(2)* A mezőgazdasági területeken elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű,
- b) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(2a)* A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

- a) kertés,
- b) általános vagy
- c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(2b)* A kertés mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.

(2c)* Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban egyesesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

(2d)* A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeper (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.

(3) A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével -*

1.* a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2.* a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3.* az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4)* A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdés kivételével - lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg.

(5)* A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6)* A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8)* Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

lyp

(9)* A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet általános mezőgazdasági terület övezete esetében a (3)-(7) bekezdés előírásai helyett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet speciális övezeti előírásait kell alkalmazni.

(10)* Tanya vagy tanyás telek kizárólag a területrendezési szabályozás szerinti tanyás területek térségi övezetben jelölhető ki, és a tanya vagy tanyás telek területének beépítettsége legfeljebb 30% lehet. A telken az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések mellett lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

(11)* Tervezett tanya csak a helyi építési szabályzatban meghatározott övezetben, módon és számban létesíthető.

Fentiek alapján javaslom a GYÉSZ módosítását az alábbiak szerint:

- Győr M.J.V. közigazgatási területén mezőgazdasági övezetben lévő, 720 m² területet el nem érő telken épületet elhelyezni nem szabad.
- Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 8 %-os beépítettséggel helyezhető el, maximum 80m² bruttó alapterülettel.

Amennyiben az épület alapterülete meghaladja a korábban engedélyezett 3%-os beépíthetőséget, úgy a max. 8%-os beépíthetőséghez zöldterület fejlesztési hozzájárulás megfizetése szükséges Győr M.J.V. Önkormányzata részére, az e célra létrehozott Zöldterületi Alapba, mely az egyes városrészeket érintő befizetéseket külön kezelve, az adott városrész zöldterületeinek fejlesztésére használható fel.

A zöldterületfejlesztési hozzájárulás 1500.-Ft / m² összeg.

A befizetés alapja a 45 m² feletti rész, max. 52.500.-Ft teljes beépítettség esetén. (80m²- 45 m²= 35m², azaz 52.500.-Ft.

2000m² és 2000m² feletti telekméret esetén a maximum 120m² bruttó alapterületű beépítettség is megengedhető amennyiben az ingatlan az egyéb előírásoknak is megfelel.(előkert, oldaltávolság,...stb....)