



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... 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 2024-015, SZTM 2024-015 számú tervmódosítás), továbbá

Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) rendelet módosítására

Győr, 2025. május 16.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bakonyi Bernadett
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 2024-015, SZTM 2024-015 számú tervmódosítás), továbbá

Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztálya az alábbi eljárást folytatta le:

Általános eljárásrend

1.	TSZTM 2024-015 SZTM 2024-015	Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban
----	---------------------------------	--

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) 66. § szerint **általános eljárás szerint került lefolytatásra.**

TSZTM, SZTM 2024-015 Győr MJV településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban

Az SZTM 2024-015 számú településrendezési eszköz módosítás leírása:

A módosítás célja:

A Győr-Ménfőcsanak, Bodócs István utca – Katód utca – Holenda Barnabás utca által határolt 2858/90 hrsz.-ú ingatlan a hatályos rendezési tervben nagyvárosias lakó övezetben van.

A Kiserdő egészének zöldterületté nyilvánítása indokolja ezen ingatlan övezeti átsorolását zöldterület övezetté (Z), lehetővé téve, hogy a Kiserdő teljes területe jogilag is zöldterület legyen és induljon meg a Kiserdő fáiért gondozása.

A módosítás eredménye:

A 00419* sz. övezet törlésre kerül és a 03005* sz. övezetbe csatlakozik.

A Katód utcán ábrázolt „eltérő szintű építési hely” törlésre kerül, nem cél továbbá az övezetek út feletti összekötése, az ehhez kapcsolódó egyedi előírás is törlődik a GYÉSZ-ből.

Mivel a 00419 sz. övezet törlésre kerül a szabályozási tervből, ezért értelemszerűen a hozzá tartozó egyedi előírás is hatályát veszti. A Bodócs István utca és a Katód utcai szabályozási vonal törölhető, mivel a Katód utca és a Bodócs István utca közterületi szélesítése okafogyottá vált.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag az SZT rajzos és a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

A 00419* sz. övezet övezeti jele:

Ln/Z/50/30-/125/-30//018

**Az övezet területe a 03005* sz. övezetbe kerül besorolásra, amelynek övezeti jele:
Z/S/02/80-036-**

Területfelhasználás:

Az övezet szerepköre zöldterület övezetre változik.

Beépítési mód:

A beépítés megengedett módja zártosú beépítésről szabadon álló beépítésre változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 50%-ról 0,2 %-ra csökken.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 30%-ról 80%-ra változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m-ről 3,6 m-re csökken.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem kerül megállapításra.

A 00422 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő - egyedi előírások helyébe a következő rendelkezés lép:

Hatályos GYÉSZ 103. § részlet:

00422	A Győr 2858/97 helyrajzi számú, Riesz Frigyes utca elnevezésű közterület úrszelvénye feletti eltérő szintű építési hely a 00368 és 00422 építési övezetek összekötésére szolgál. A Győr 2858/103 helyrajzi számú, Katód utca elnevezésű közterület úrszelvénye feletti eltérő szintű építési hely a 00419 és 00422 építési övezetek összekötésére szolgál.
--------------	--

Tervezett GYÉSZ 103. § részlet:

00422	A Győr 2858/97 helyrajzi számú, Riesz Frigyes utca elnevezésű közterület úrszelvénye feletti eltérő szintű építési hely a 00368 és 00422 építési övezetek összekötésére szolgál.
--------------	--

A 00419 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő - egyedi előírás hatályát veszti.

Az eljárásrend ismertetése:

A módosítások a Korm. rendelet 66. §-ban meghatározottak alapján általános egyeztetési eljárásban kerültek 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 Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága (a továbbiakban: Városstratégiai Bizottság) 50/2024. (XII. 11.) számú határozatában megállapította, hogy a TSZTM, SZTM 2024-015 számú településrendezési terv módosításának környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A Korm. rendelet szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt egyeztetési eljárásban véleményezteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervezetek), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetemény a Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került.

A tervanyag 2025. február 12-től megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 232. szám alatti irodájában is. Az SKVr. 8. § (3a) bekezdése szerinti 30 napos határidő biztosítása a környezeti értékelés véleményezésére megtörtént.

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2025. február 20-án 16:30 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint. A véleményezési szakaszban partnerektől nem érkezett érdemi vélemény az E-TÉR felületén.

A határidők lejárta után a Városstratégiai Bizottság a véleményezési szakaszban a partnerektől és a véleményezésre jogosult szervezetektől beérkezett véleményeket megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indokolásokat elfogadta, egyben a partnerségi egyeztetési eljárás és a véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály E-TÉR felületen megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját (a továbbiakban: állami főépítész) a záró szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Állami Főépítési Iroda által kiadott 1. számú melléklet szerinti GY/15/00344-7/2025 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

II.

Az Önkormányzat, a Bajcsy Center Ingatlanfejlesztő Kft. és magánszemély ingatlan tulajdonosok 2022. január 11-én településrendezési szerződést kötöttek egymással, Győr, Likócs városrészben kialakuló fejlesztési területen a fejlesztési cél megvalósítási feltételeinek meghatározása tárgyában (a továbbiakban: TRSZ) A TRSZ megkötése óta szükségessé vált a fejlesztői vállalatok műszaki tartalmának módosítása, ennek következtében a hatályos szabályozási terv módosítása.

Az Önkormányzat a GYÉSZ módosítására vonatkozó eljárást 2023-008 számon lefolytatta, a Közgyűlés a *Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról* szóló 18/2024. (VI. 25.) rendeletével elfogadta azzal, hogy a szabályozási tervlap egy későbbi időpontban – 2027. június 30. napján – lép hatályba, mivel legkésőbb eddig az időpontig a felek a TRSZ-t módosítják.

A TRSZ módosítása 2025. április 28-án hatályba lépett, így az SZTM 2023-008-6 tervlap is hatályba léptethető. Ennek érdekében a 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelet hatályba léptető rendelkezéseit tartalmazó 4. § (2) bekezdését módosítani szükséges.

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

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a 2/2006 (I.19.) Kgy. számú határozattal elfogadott Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező TSZTM 2024-015 számú szerkezeti tervlapok szerint.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a jóváhagyott módosítások átvezetésére Győr Megyei Jogú Város 1/2006 (I. 25.) Ök. rendeletével elfogadott Szabályozási Terve és Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban.

Felelős: polgármester
Határidő:

Győr, 2025. május 16.



Szaksz Vince
főépítész

SZTM 2024-015
GY/15/00344-7/2025

TSZTM 2024-015

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (VI. 2.)
önkormányzati rendelete**

**a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006.
(I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról, továbbá a Győri Építési Szabályzatról
(GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) rendelet módosításáról**

[1] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési és építési követelmények meghatározása, az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét abból a célból, hogy a település területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos, telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében 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. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 1. melléklet SZTM 2024-015 számú tervlap szerint módosul.

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 1.3.6. jelű szabályozási tervlapja a 2. melléklet SZTM 2024-015-2 számú tervlap szerint módosul.

2. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 00422. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

00422	A Győr 2858/97 helyrajzi számú, Riesz Frigyes utca elnevezésű közterület úrszelvénye feletti eltérő szintű építési hely a 00368 és 00422 építési övezetek összekötésére szolgál.
-------	--

”

3. §

Hatályát veszti a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 00419. sora.

4. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az 1. § (1) bekezdése 2025. június 10-én lép hatályba.”

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az 1. § (2) bekezdése és a 2. § (1) bekezdése 2027. június 30-án lép hatályba.”

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 4. § 2025. június 10-én lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

1. melléklet a .../2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A rendeletervezet Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2024-015 számon nyilvántartott termódosításhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza. A termódosítás során a GYÉSZ szabályozási tervlapja és a 103. § egyedi előírásai módosulnak.

A rendelet tartalmazza továbbá a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) rendelet hatályba léptető rendelkezésének módosítását, mivel egy korábban eljáráshoz kapcsolódó településrendezési szerződés hatályba lépésével az SZTM 2023-008-6 tervlap is hatályba léptethető.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

A GYÉSZ 103. §-ának módosítását tartalmazó rendelkezés.

A 3. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 4. §-hoz

A 18/2024. (VI. 25.) rendelet hatályba lépéséről szóló 4. § (2) bekezdését módosító rendelkezés.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.