



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítési Osztály

Ügyiratszám: 51017- 35 /2025
Ügyintéző neve: Tóth Norbert/RK
email: toth.norbert@gyor-ph.hu

Tárgy: TSZTM, SZTM 2024-010 „Győr
Megyei Jogú Város több tervezési
területre kiterjedő
településrendezési eszközének
módosítása általános eljárásban”
– véleményeltérés miatti
egyeztető tárgyalás

Készült: A TSZTM, SZTM 2024-010 „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban” – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66 §.-ban meghatározott általános eljárás szerint – Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9021 Győr, Városház tér 1.) Zechmeister termében 2025. július 22-én (kedd) 14:30 órakor megtartott egyeztetésen.

Jelen vannak:

A mellékelt jelenléti ív szerint.

Szaksz Vince (Főépítész): Köszönti a megjelenteket, elmondja, hogy a kiküldött véleményezési tervvel kapcsolatban két területet érintően érkeztek be ellenvélemények, maga a tervanyag az több területet is érintett. Az eljárásból több terület is kivételre került így ezeket nem érintette a módosítás. A Sashegy és az Intertranscoop területtel kapcsolatban érkezett ellenvélemény. A tárgyalás időpontjának kitűzésekor házon belüli egyeztetés került összehívásra és egy módosítási javaslat került kidolgozásra, melyet minden érintett számára megküldtünk. Többen visszajeleztek, hogy nem tudnak ezen az egyeztetésen részt venni. Megkéri tervezőt, hogy ismertesse a két területre vonatkozóan, milyen módosítások kerültek be az anyagba.

Németh Gyula (Talent-Plan): Köszönti a jelenlévőket, és elmondja, hogy a Sashegyi téma kapcsán az Útügyi osztálynak volt ellenvéleménye.

„A módosítást a Kormányhivatal nem fogadja, ellene kifogást emel, az alábbi indokok alapján:

- A Győr 01291/2 hrsz.-ú ingatlanon út, parkolóhelyek és zöldterület található. Ennek a területnek a közforgalom számára megnyitott magánút övezetbe (Köm) történő átsorolását a Kormányhivatal támogatja.

- A Győr 01291/1 hrsz.-ú ingatlanon hulladékudvar, épület és zöldterület található. Ennek a területnek a közforgalom számára megnyitott magánút övezetbe (Köm) történő átsorolását a Kormányhivatal nem támogatja. A hulladékudvar kapuval elzárt terület.
- A Győr 00052* számú közforgalom számára megnyitott magánút övezetben (Köm) található a Győr 01290/3 hrsz.-ú kivett hulladékkezelő megnevezésű terület, amely nagyjából a Győr 01291/1 hrsz.-ú ingatlan kezdeténél sorompóval elzárt terület.
- A Győr 00052* számú közforgalom számára megnyitott magánút övezetben (Köm) található a Győr, 01262/4 hrsz.-ú kivett közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű terület.
- Tisztázni szükséges, hogy az övezeti besorolás, a közlekedési létesítmények használati állapota szerint miként kell besorolni az érintett területeket.”

Ezekre a felvetésekre a válasz az volt, hogy a 00052* egyedi előírása kiegészül a következő mondattal: Az övezetben közforgalom elől elzárt magánút is létesíthető. Eddig valóban ezt nem különböztette meg a GYÉSZ sehoh sem és általában a konkrét engedélyezéseknél és a földhivatali bejegyzéseknél szokott ez differenciálódni, de itt mivel látszik, hogy van jelentősége ezért az a javaslat hangozott el, hogy a csillagba (az övezeti jel egyedi előírásai közé) kerüljön bele ehhez az övezetbe ez a rendelkezés. Tehát ebben az övezetben létesíthető közforgalom elől elzárt magánút is.

Köteles László (Ütügy): Elmondja, hogy neki az volt a véleménye, hogy van egy övezeti besorolás, ami közforgalom elől el nem zárt magánútként van aposztrofálva, és ebben a tömbben vannak olyan területek, ami viszont közforgalom elől elzárt. Ez a kettő számára üti egymást, szóval ez így nem jó. De ha ez a módosítással megoldható, akkor ez részükről elfogadható.

Dr. Kozák Bettina (Főosztályvezető): Elmondja, hogy ezt tudtuk kitalálni, mivel az önkormányzat nem kívánja általánosságban egész Győr területén belül ezt lehetővé tenni, ezért itt egy egyedi előírásként lett megfogalmazva, hogy csak itt lehet elzárt magánút is.

Köteles László (Ütügy): Részéről ez elfogadható.

Szaksz Vince (Főépítész): Megállapítja, hogy egyéb kifogás nincs, így a terv tud tovább záró véleményre menni. Elmondja, hogy a másik volt a Puskás Tivadar utcától délre eső területnek a szabályozása. Ebben nagyobb módosítást javaslat született. Kéri a tervezőt, hogy ismertesse.

Németh Gyula (Talent-Plan): Elmondja, hogy az eredetileg benyújtott módosítás kapcsán az Állami Főépítészeti Iroda kifogást emelt.

„A tervezett fejlesztési igény a leírás alapján Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató övezetben is kialakítható lenne 20%-os minimális zöldfelülettel úgy, hogy többszintes növényállománnyal és egyéb zöldterületekkel (pl. tető, homlokzat stb.) elérhető zöldfelület kialakítható, az OTÉK 5. számú melléklete alapján, mely szerint a többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati felület beszámít a telekre előírt zöldfelület mértékébe.”

A több szintes növényállománynak részletezi a számítását. Ennek előzménye az, hogy az először leadott anyagban nem Gksz-ként hanem Gipeként szerepelt, viszont beépítési százalékában és főleg zöldfelületi mutatójában a Gipehez képest alacsonyabb zöldfelületi mutatót célzott. Ez a pont, egyeztetésre került a beadott Állami Főépítészeti vélemény tükrében, a befektető és a város is elfogadta, hogy ez módosításra kerüljön (Gksz) gazdasági szolgáltató területre. Illetve a zöldfelületi mutató is módosításra került 20 %-ra az eredetileg tervezett 15 % helyett, hiszen valóban ezek a fajta növény és zöldfelületi számítási normák használhatók és a konkrét fejlesztéseknél figyelembe

vehetők. Ezért a jelen meghívóhoz csatolt módosításban az lett kidolgozva, az Önkormányzat és a fejlesztő elfogadja, hogy a terület Gksz besorolást kapjon minimálisan 20% ban lett a zöldfelületi arány megállapítva, ezzel együtt az Önkormányzat elvállalta, hogy az OTÉK alóli felmentést kérje. A területen a telek oszthatóság is átgondolásra került. A terület csak a Puskás Tivadar útra merőleges, a hatályos terven is szereplő útról lenne feltárva. Más belső utat nem kíván a fejlesztő külön helyrajzi számra osztani. A fejlesztési tervben ábrázolt utak csak a gazdasági területen belüli belső burkolt felületek. És ez a gondolat, ami kapcsolódik az Útügyi Osztály véleményéhez is. Tulajdonképpen egy kicsit válasz arra is, tehát külön feltáró út nem létesülne a Puskás Tivadar útról, hanem a meglévő feltáró utat használnák.

Van még egy mondat az Útügyi Osztály véleményéhez, ami a Puskás Tivadar úti kicsatlakozásánál a tervező lesarkította az övezethatárokat, a belátási háromszögeket.

Szaksz Vince (Főépítész): Elmondja, hogy az övezet egyedi előírása megszűnik, mert a Gksz lehetővé teszi azokat a használati módokat, funkciókat, amiket Ipari övezetben egyedi előírásban lett volna biztosítva. Tehát a csillag megszűnne.

Millei Alíz (Állami Főépítész Iroda): Részükről rendben van így a módosítás.

Köteles László (Útügyi Osztály): Elmondja, hogy alapvetően nem volt kifogásuk ez ellen a módosítási pont ellen, tehát hozzájárultak, Ő olyan dolgokat írt le a kikötésnél, hogy mivel itt kereskedelmi szolgáltatási célú létesítmények is lesznek, a belső úthálózatot is közforgalom számára megnyitottan kell megvalósítani. Elmondja, hogy ez részükről továbbra is rendben van és elfogadható.

Németh Gyula (Talent-Plan): A Csutora utcához kapcsolódóan elmondja, hogy az Állami Főépítésznek volt némi megjegyzése az szintén javításra került. Itt nem emelt kifogást csak felhívta a figyelmet az építési hely pontos méretezésére és a telekhatártól mért távolság jelölésére, ezek pótlásra kerültek.

Szaksz Vince (Főépítész): Megköszöni mindenkinek a részvételt. A tárgyalást 14:46-kor lezárja.



Szaksz Vince

főépítész



Rosta Krisztina

jegyzőkönyv-vezető