



GYŐR

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

40754-51/2025

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A TSZTM, SZTM 2024-011 számú „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban” tárgyú termvmódosítási eljárásban - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (4) bekezdése szerint - összehívott egyeztető tárgyaláson.

Helyszín: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Zechmeister I. terem

Ideje: 2025. augusztus 13. (szerda) 10:30 óra

Jelen vannak:

Herczinger Vera Máh Zoltán	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya
dr. Kozák Bettina	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály főosztályvezető
Szaksz Vince	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály főépítész
Cseh-Németh Ida	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály főép. koordinátor
Vargáné Papp Katalin	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály ügyintézője
Németh Géza	TÉR-HÁLÓ TERRA Kft. vezető településtervező

Szaksz Vince, városi főépítész: Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a tárgyi módosítási eljárásban beérkezett ellenvéleményre reagálva az Önkormányzat egyeztető tárgyalást hívott össze, melyet megelőzően összeállított egy alátámasztó, kiegészített tervanyagot. Az anyag hétfői napon kiküldésre került az érintett véleményező szervezeteknek. Sajnálja, hogy a megjelent képviselőkhez nem jutott el időben, és csak most van lehetőségük áttanulmányozni.

Mellékesen megjegyzi, hogy az ellenvélemény tárgyát képező Erzsébet ligetben történő új közúti közlekedési terület kijelölés a módosítási eljárásban megtartott lakossági fórum témája is volt. Hajtó Péter önkormányzati képviselő jelezte, hogy nem ért egyet az új út terv szerinti kiszabályozásával.

Előadja, hogy az Önkormányzat eredeti szándéka is az volt, hogy a meglévő aszfaltburkolat a jövőben is jelenlegi formájában szolgálja ki a vendéglátó egységet.

Ezt a szándékot hangsúlyozva – egyben a véleményező szerv felé is garanciát nyújtva – a módosított anyagban feltüntetésre került a geodéziával felmért jelenlegi szilárd burkolat mindkét oldalán egy „közlekedési terület kötelezően zöldterületként megtartandó része” megnevezésű új szabályozási kategória.

Felkéri Németh Géza vezető településtervezőt az általa elmondottak kiegészítésére.

Németh Géza, vezető tervező: Megerősítve a Főépítész úr által elmondottakat előadja, hogy a fejlesztő és az Önkormányzat szándéka is mindig az volt, hogy a meglévő zöldfelület ne csökkenjen a módosítással. Az új – 12 m szélességű - közúti közlekedési terület kijelölésére jogszabályi kötelezettsége volt az Önkormányzatnak. Az új szabályozási eszköz biztosítékot jelent arra vonatkozóan, hogy a jövőben se lehessen kibővíteni a burkolt felületet. Az új útkijelölés kizárólag az új „Vt” övezettel kialakuló új telek útkapcsolata miatt szükséges. Felületminőség szempontjából is a jelenlegi állapot megtartása a cél.

Máh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Kérdezi, hogy milyen jogszabály írja elő azt a kötelezettséget, hogy az újonnan kijelölésre került övezetnek, teleknek útkapcsolatra van szüksége?

Szaksz Vince, városi főépítész: Előadja, hogy a tervezési munka első szakmai egyeztetésekor az Állami Főépítési Iroda nem járult hozzá, hogy a megközelítés zöldterületen keresztül történjen.

Máh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Kérdezi, hogy pontosan melyik jogszabály rendelkezik erről a kötelezettségről?

dr. Kozák Bettina, főosztályvezető: Válaszában előadja, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 27. pontja mondja ki az építési telek fogalmát, miszerint:

- építési telek az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről **az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint**, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.

Megjegyzi, hogy korábban a fogalom az OTÉK-ban volt szabályozva, de az új törvény annál konkrétabb és szigorúbb szabályozást hozott az úti jogszabályi megfelelés vonatkozásában.

Máh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Köszöni a választ, így már egyértelmű számára is a jogi kötelezettség.

Szaksz Vince, városi főépítész: Előadja, hogy a módosítással fakivágás és a zöldterület módosulása nem várható. A kiegészített anyagban erre próbált garanciát adni az Önkormányzat.

Cseh-Németh Ida, főépítész koordinátor: Megjegyzi, hogy a véleményben kifogásolt elem volt az is, hogy miért szélesedik ki az új útterület a Magyar utcai csomópontjánál. Reagálva erre a felvetésre megjegyzi, hogy a kiszélesedés oka a meglévő burkolat vonala, melyet követve ekkora szélességre volt szükség. A terven látható burkolt nyomvonal jelölések mind geodéziával előzetesen bemért méreteken alapulnak pontosan azért, hogy azok a legkisebb mértékben se változhassanak. Előadja, hogy az út melletti kétoldali zöldterület jelöléssel az Önkormányzat úgy gondolja, hogy a lehető legnagyobb garanciát adta ahhoz, hogy az érintett meglévő állapot a jövőben se változzon.

Szaksz Vince, városi főépítész: Kiegészítve az elhangzottakat előadja, hogy a tervezett jelölés a későbbi parkoló építést is lehetetlenné teszi. Kérdezi a megjelent véleményező szerv képviselőit, hogy a felvázolt módosítási javaslatot elfogadják-e?

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Megjegyzi, hogy mivel sajnos a hétfőn megküldött anyagot még nem kapták kézhez a hivatalukban, ezért szeretnének időt kérni annak részletesebb áttanulmányozására, annak osztályon belüli vezetői egyeztetésére. Az egyeztetés után írásban küldik meg állásfoglalásukat.

dr. Kozák Bettina, főosztályvezető: Elfogadja az elhangzottakat, és megjegyzi, hogy az Önkormányzat célja is az, hogy a módosítás elfogadásra kerüljön. Megjegyzi, hogy az Önkormányzatot határidő nyomja abban az értelemben, hogy a módosítás elfogadása a szeptember végi Közgyűlésre tervezett, addig pedig egy záró szakaszt is kezdeményezni kell. Ennek értelmében kérését fejezi ki a gyors ügyintézésre.

Szaksz Vince, városi főépítész: Kiegészítve a már elhangzottakat megjegyzi, hogy az Önkormányzat a zöldterület védelmén belül a fakivágás témájába azért nem ment bele, hiszen ma nem lehet tudni azt, hogy 10-20 év múlva milyen jogos egyéb indokok merülhetnek fel egy-egy fa kivágására.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Megjegyzi, hogy az, hogy a módosítás eredményeként közvetlenül nem tervezett fakivágás, neki, mint természetvédelmi hatáskörrel rendelkező véleményezőnek, jelenleg a legfontosabb válasz. Előadja, hogy az eredeti tervdokumentáció kézhezvételekor az út kijelölése természetvédelmi szempontból elég aggályosnak tűnt.

Előadja továbbá, hogy az étteremhez kapcsolódó településközponti vegyes övezet terület jóval nagyobb, mint az épület által elfoglalt terület. Kérdezi, hogy a többlet terület teljes mértékben zöldterület lesz?

Németh Géza, vezető tervező: Az épülethez tartozó telekterület jelenleg is nagy részben burkolt. Az új övezet beépítési paraméterei a kialakult állapot figyelembevételével kerültek meghatározásra.

A tervdokumentáció része volt egy helyszínrajz, ahol feltüntetésre kerültek az új övezetbe kerülő jelenlegi burkolt és zöldterületek. A megállapított paraméterek nem teszik lehetővé sem az épület bővítését, sem a zöldterület csökkentését.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Kérdezi, hogy ezen felül nem lehetne-e egyedi építési helyet kijelölni, ami kizárólag az éttermet fedi le?

dr. Kozák Bettina, főosztályvezető: Az épület jelenlegi kontúrjára kerüljön építési határvonal jelölés?

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: A jelenlegi kiemelt helyrajzi számú ingatlanra gondolt. Kérdezi továbbá, hogy arra nincs lehetőség, hogy az új övezet ne vegyen el területet a park területéből?

Cseh-Németh Ida, főépítész koordinátor: Kérdezi, hogy a Természetvédelmi Osztály egyfajta garanciát érezne akkor, ha „építési hely” szabályozási jelölés lenne magán az épületen?

Németh Géza, vezető tervező: Előadja, hogy semmi akadálya sincs egy ilyen jelölésnek.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Megjegyzi, hogy előző kérdése konkrétan arra vonatkozott, hogy van-e lehetőség arra, hogy az új „Vt” övezetbe kizárólag a jelenleg kiemelt 4130/1 hrsz.-ú ingatlan tartozzon bele?

Németh Géza, vezető tervező: Előadja, hogy az országos építésügyi jogszabályok maximalizálják az egyes övezetek legnagyobb beépítettségét, legkisebb zöldfelületét. 100 %-os beépítettség nem lehetséges.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Kérdezi, hogy a jelenlegi étterem épülete teljes mértékben elfoglalja a 4130/1 hrsz.-ú ingatlan területét?

Szaksz Vince, városi főépítész: Igennel válaszol.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Kérdezi, hogy akkor a módosítás hatálybalépése után telekalakítás is várható?

Szaksz Vince, városi főépítész: Igennel válaszol. Előadja, hogy a hatályba lépés után az új szabályozási elemek figyelembevételével telekalakítási eljárás kerül majd lefolytatásra, mellyel a fejlesztő tulajdonosnak vételi kötelezettsége keletkezik a telek kiegészítésére. Ismételten hangsúlyozza, hogy a megállapított beépítési paraméterek a jelenlegi állapot szerint kerültek meghatározásra.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Köszöni az elhangzott szakmai kiegészítéseket, mely segítik a véleményező szerv tisztánlátását az ügyben.

Továbbra is úgy látja, hogy a hétfőn megküldött anyag áttanulmányozása után, írásban fogják megküldeni felülvizsgált véleményüket.

Szaksz Vince, városi főépítész: Úgy látja, hogy az Önkormányzat mind a park, mind az új övezet meghatározásakor a jelenlegi változattal a lehető legnagyobb garanciát adja azzal kapcsolatban, hogy a zöldfelület ne sérüljön.

Előadja továbbá, hogy a jövőben a park területén található KRESZ pálya meg fog újulni, amelyhez külön zöldfelületi terv készül.

Mäh Zoltán, Természetvédelmi Osztály: Köszöni az információkat, és reméli, hogy még a héten meg tudják küldeni írásos véleményüket.

Szaksz Vince, városi főépítész: Köszöni a véleményező szerv aktív részvételét, és lezárja az egyeztetési tárgyalást.

Győr, 2025. augusztus 14.


Szaksz Vince
városi főépítész




Vargáné Papp Katalin
jegyzőkönyv-vezető