



**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

**Pintér Bence polgármester előterjesztése**

**Döntés a „Javaslat a településrendezési terv módosítására, változtatási tilalom elrendelésére és településrendezési szerződés megkötésére” című képviselői indítványról, egyben javaslat a településrendezési eszközök SZTM 2025-010 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára**

2025. szeptember 22.

Előterjesztő:

  
Pintér Bence  
polgármester


Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság

Meghívásra javasolt:

Dr. Laczkovits-Takács Tímea

Az előterjesztést látta:

  
Kósa Roland  
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
dr. Bakonyi Bernadett  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítészeti Osztály  


## Pintér Bence polgármester előterjesztése

### **Döntés a „Javaslat a településrendezési terv módosítására, változtatási tilalom elrendelésére és településrendezési szerződés megkötésére” című képviselői indítványról, egyben javaslat a településrendezési eszközök SZTM 2025-010 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I.**

Dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony szóbeli indítványában 2025. június 27-én tájékoztatta a Közgyűlés tagjait, hogy a körzetében lévő Tüzkő-kert utca környékén élők kezdeményezésére kéri a tervezési területen hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát, változtatási tilalom elrendelését, valamint településrendezési szerződés megkötésének előírását az alábbiak szerint:

1. A 04552 számú övezetben a telekalakítás elvi lehetőségének megszüntetése.
2. A 04553 számú övezetben a győri 25785/14 hrsz.-ú telek közúti közlekedési övezetből zöldterület övezetbe való átsorolása.
3. A fenti szabályozásokat magában foglaló településrendezési szerződés megkötésétől a módosítási eljárás lefolytatásának idejére változtatási tilalom elrendelése a 04552, és 04553 számú övezetre vonatkozóan.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 124/2025. (VI. 27.) Kgy. határozatában úgy döntött, hogy dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony „Javaslat a településrendezési terv módosítására, változtatási tilalom elrendelésére és településrendezési szerződés megkötésére” című képviselői indítványát felveszi a Közgyűlés 2025. szeptember havi rendes ülésének napirendjére. Egyben a Közgyűlés felkérte a polgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztés elkészítéséről és arról, hogy az előterjesztés elkészítése során a képviselői indítványt figyelembe vegyék, és a Polgármesteri Hivatal szakmai támogatást biztosítson.

A Főépítési Osztály a javaslatot szakmailag megvizsgálta – és ismerve a területen évek óta fennálló helyzetet – az alábbi szakmai állásfoglalást tette:

1. A 04552\* jelű övezet a Hegyalja utca telekvégeit szabályozza önálló építési övezetként. A Tüzkő-kert utca két oldalának tulajdonosi köre, illetve a tulajdon részjogosítványjaiból eredeztethető érdeke eltér egymástól. Tekintettel arra, hogy a Hegyalja utcáról nyíló telkek mérete (hosszúsága), illetve a jelenlegi szabályozás lehetővé teszi önálló építési telkek kialakítását, így a szabályozás visszaminősítése jelentős mértékű jogelvonással, illetve telekérték csökkenéssel járna az érintett telektulajdonosok számára. A Tüzkő-kert utca egyik fele már beépült, ennek okán az utca másik felére vonatkozó szabályozás módosítása körültekintő vizsgálatot igényel.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) 22. §-a rendelkezik az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területekről. Ezeket a területeket a GYÉSZ SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja tartalmazza. A 04552\* jelű övezet szerepel ezen a tervlapon.

A Méptv. 88. § (4) bekezdése alapján új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoporthoz – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Ennek megfelelően a GYÉSZ 22. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti – újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő –

területeken a beépíthetőség feltétele a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítása, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

A Méptv. és a GYÉSZ fent idézett szabályai okán a **04552\*** jelű építési övezetben telekalakításra és építési telek kialakítására jogszerűen csak úgy kerülhet sor, ha valamennyi telek egyidejűleg, egy telekalakítási eljárásban kerül kialakításra. Ehhez valamennyi tulajdonos együttes kérelmére van szükség. Ennek okán az egyes tulajdonosok önállóan és jogszerűen nem alakíthatnak telket. Ezen túlmenően a telekalakítás „elvi” lehetőségének kizárására telekalakítási és építési tilalom, vagy változtatási tilalom elrendelése esetén van lehetőség, amennyiben annak jogszabályi feltételei adottak.

2. A 04553 jelű zöldterület övezet a 25785/15 és a 25785/17 hrsz.-ú ingatlanokból áll. A 25785/14 hrsz.-ú ingatlan KöU jelű közlekedési övezetben van. Erre a szabályozásra a 25785/3, a 25795, a 25796/4 és a 25797 hrsz.-ú ingatlanok övezethatárok mentén történő telekosztása utáni megközelíthetőségének megteremtése miatt volt szükség. A **25796/4 hrsz.-ú ingatlan közútkapcsolata kizárólag a 25785/14 hrsz.-ú ingatlanról biztosított.**

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdése alapján a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – **úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetőek legyenek.**

Tekintettel arra, hogy a magasabb szintű jogszabály nem teszi lehetővé a zárványtelkek (vagyis útkapcsolattal nem rendelkező telkek) kialakítását, így a **25785/14 hrsz.-ú ingatlan KöU övezetből való átminősítésének jogszabályi feltétele nem áll fenn.**

3. A Méptv. 85. § (3) bekezdése szerint a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

A Méptv. 86. § (4) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A változtatási tilalom legkisebb szabályozási területi egysége az ingatlan, ennek okán a változtatási tilalom elrendelésére legalább telek szinten kerülhet sor. A 04552\* jelű övezet a Hegyalja utcáról nyíló telkek végén került kijelölésre, így egy esetleges változtatási tilalom nem rendelhető el kizárólag erre az övezetre, hanem valamennyi az övezethatárral érintett ingatlanra szükséges lenne elrendelni a változtatási tilalmat. Ennek okán a 04948\* és a 04947\* jelű építési övezetekben lévő azon ingatlanokra is kiterjedne a változtatási tilalom területi hatálya, amely mindkét övezettel érintett. Ennek következtében a Hegyalja utca ezen szakaszán a meglévő lakóházak is a tilalom hatálya alá esnének. A változtatási tilalom hatálya alatt a Méptv. 86. § (4) bekezdése szerint semmilyen értéknövelő változást végrehajtani nem szabad, azaz az ingatlanokon semmilyen építési tevékenység, illetve – az állagmegóvás körén túlmutató – felújítás (pl. ablakcsere, fürdő felújítás) sem lenne végezhető.

A 04553 jelű zöldterület övezetben 2%-os legnagyobb beépíthetőséggel, 80% minimális zöldfelület biztosítása esetén létesíthetőek az alábbi építmények a GYÉSZ 71. § (1) és (2) bekezdése alapján:

- a) zöldfelület,
- b) vízfelület
- c) pihenést szolgáló építmény (pergola, pavilon),
- d) testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, sportpálya, stb.),
- e) köztárgy,
- f) az OTÉK 27. §-ában megengedett mértékig
  - fa) vendéglátó épület,
  - fb) nyilvános illemhely,
  - fc) a terület fenntartásához szükséges épület.

A zöldterület övezet az egyik legkevesebb és leginkább korlátozott tartalmú építési jogot adó övezeti kategória, így a változtatási tilalom elrendelésének alapjául szolgáló rendezési terv módosítás hatályba lépéséig terjedő időszakon belül nem áll fenn annak a konkrét veszélye, hogy a területen olyan beépítésre kerül sor a jelenlegi övezeti paraméterek keretei között, amely a terület jövőbeni hasznosítását ellehetetlenítené.

A változtatási tilalom egy rendkívüli, legvégső esetben alkalmazható eszköz a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között, így annak elrendelésére csak kivételesen és akkor kerülhet sor, ha nincs más, enyhébb eszköz a szabályozási cél elérésére, és akkor is csak a legszükségesebb időre és területre kerülhet elrendelésre.

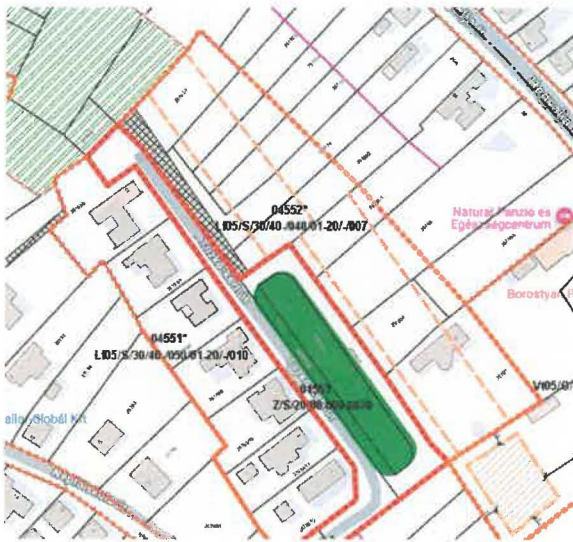
A fentiekre tekintettel azon cél eléréséhez, hogy az érintett területen csak szabályozott keretek között lehessen telket alakítani, illetve építési tevékenységet végezni nincsen szükség a legszigorúbb jogintézmény alkalmazására, mivel a helyi építési szabályzat szerinti telekalakításra, illetve építésre vonatkozó – akár a GYÉSZ-ben, akár magasabb szintű jogszabályokban meghatározott – rendelkezések elegendő biztosítékot jelentenek az önkormányzat településfejlesztési céljaival ellentétes tevékenységek megakadályozására. Erre tekintettel a változtatási tilalom elrendelésének jogszabályi feltétele (szükségesség, arányosság) nem áll fenn.

Az indítványban megfogalmazott lakossági aggályokat figyelembe véve, a telekalakítások és az építkezések jogszerű megvalósításának önkormányzat általi kikényszeríthetősége érdekében a 04552\* jelű építési övezet tekintetében - az előterjesztés II. szakasza szerint - településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás lefolytatását kezdeményezi.

## II.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata úgy döntött, hogy Győr településrendezési terve vonatkozásában szükséges az SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak városrészben lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú településrendezési eszköz módosítás általános eljárásra vonatkozó szabályok szerint történő lefolytatása.

A településrendezési eszköz módosításához településtervezési szerződést kell kötni a tervezési feladat ellátására jogosult tervezővel. A településtervezési szerződés költségei a „HelybenJó! Városrendező Program” keretből kerülhetnek finanszírozásra, a korábban a képviselői kezdeményezés alapján induló településrendezési eszköz módosítás kapcsán kialakított gyakorlatnak megfelelően.



Az előterjesztés I. számú szakaszában bemutatott településrendezési probléma megoldását a Főépítészeti Osztály az érintett 04552 számú övezet egyedi előírásának felülvizsgálatával kívánja megteremteni, annak érdekében, hogy az egyedi övezeti előírás biztosítékot jelentsen az övezetet érintő jövőbeni telekalakítások, építési beruházások jogszerű lefolytatására.

A módosítás mind a telekalakításokat, mind a telkek beépítését korlátozná oly módon, hogy a 04552 számú övezet egyedi előírásának tervezett szövege értelmében az övezeten belül építmények kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen lennének elhelyezhetők, telket alakítani pedig kizárólag az övezetben feltüntetett irányadó telekhatárok mentén kerülhetne sor. Az építési hely kijelölése, illetve az irányadó telekhatár feljelölése az övezet teljes területére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata alapján, és kizárólag olyan településrendezési termódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a cél megvalósítója vállalta az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.

A Méptv. 22. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) – alábbiakban rögzített – 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg:

„A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

**tartalmazó döntése** alapozza meg.”

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E jogszabályi rendelkezés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat – főépítész által meghatározott – tartalmát a tárgyi ügyben az 1. sz. melléklet szerinti feljegyzés rögzíti.

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatokat:

### Határozati javaslat 1.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony „Javaslat a településrendezési terv módosítására, változtatási tilalom elrendelésére és településrendezési szerződés megkötésére” című indítványa tekintetében megállapítja, hogy

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete kérelmezett tartalommal történő módosításának jogszabályi feltétele nem áll fenn.
2. Az érintett területen a változtatási tilalom elrendelésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

### Határozati javaslat 2.

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az **SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak városrészben lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”** tárgyú településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás – általános eljárásban történő – lefolytatásával egyetért, annak megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás megindítására és lefolytatására, azzal, hogy a településtervezési szerződés költségei a „HelybenJó! Városrendező Program” keretből kerülnek finanszírozásra.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2025. szeptember 22.

  
**Pintér Bence**  
polgármester