

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

SZTM 2025-005

Győr településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei:**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.) számú** önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen településrendezési termódosítás keretén belül Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata egy nádorvári lakóterületi tömbön belül kívánja kismértékben módosítani a szabályozási paramétereket a kialakult beépítések, valamint az ahhoz kapcsolódóan felmerülő használati igények (gépjármű-elhelyezés) figyelembe vételével.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. Évi CXXXIX. törvény
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 140/2025.(VI.27.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:
A Szigethy Attila út-Nagy Imre utca-Somogyi Béla utca és a Zrínyi utca által határolt 00488* és 03097 számú szabályozási tömbök területe

A módosítás célja:

A Győr-Náadorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosai a fenti tömbben található telekre vonatkozó minimális zöldfelület mutatószámának módosítását kérték.

Az ingatlanon, amely jelenleg kertvárosias lakóterület besorolású övezetben található egy 15 lakásos társasház áll.

Jelenleg a telken belül nem megoldható a lakásonként egy gépjármű elhelyezhetősége az övezetben előírt 50 %-os minimális zöldfelületarány miatt. A társasház tulajdonosai a lakásszámnak megfelelően 15 db felszíni parkoló kialakításának lehetőségét szeretnék biztosítani.

A kialakult beépítés figyelembe vételével a 00488* számú szabályozási övezet egyedi előírásainak kiegészítését javasoljuk, amelyben a 3575 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan javasoljuk a minimális 50%-os zöldfelülettől való eltérés engedélyezését.

A 3575 hrsz.-ú telek jelenlegi övezeti besorolása:

Lke 06/I/30/50-/075/03-13//004

A szabályozási terv nem módosul. A GYÉSZ 103 §. rendelkezései kiegészítésre kerülnek.

Mellékletek:

Átnézeti helyszínrajz

KSZT 2025-005

SZTM 2025-005



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv kivonat (munkaközi)
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás
Felelős tervező:	Németh Géza TT-1 08-0065

Dátum:	2025. 08. 15.
Munkaszám:	SZTM-2025-005
Rajzszám:	KSZT-2025-005
Munkatárs:	Pócsi András
Lépték:	M1:2000

Közmuves szaktervező	Horváth Ervin TV-T 18-0033 TE-T 18-0033
Közlekedési szaktervező	Musitz Róbert TKó 11-0550
Tájerrendezési szaktervező	Szűcs Gábor TK/1 19-0458

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

SZTM 2025-006

Győr településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei:**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.) számú** önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen településrendezési módosítás tárgya a Győr északnyugati elkerülő út Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területét érintő tervezett nyomvonalának kialakításával összefüggésben kialakítandó közlekedési hatósági feladatellátást szolgáló tengelysúlymérő állomás által érintett terület helybiztosítása érdekében a szükséges terület kiszabályozása.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. Évi CXXXIX. törvény
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 141/2025.(VI.27.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:
A 03852 számú szabályozási tömb területe

Előzmények:

Az építési engedéllyel rendelkező Győr északnyugati elkerülő út Győr közigazgatási területét érintő 1. számú főúti csomóponti ágaihoz kapcsolódó, a végleges terveknek megfelelő területbiztosítás átvezetése Győr MJV településrendezési tervében megtörtént, amely az 1/2024 (I.30.) Önk. rendelettel került jóváhagyásra.

Jelenleg a 85. számú főút – 1. számú főút szintbeni csomópontjának közelében, attól Győr irányába található a főutak korábbi felhagyott csomóponti területe, amelyet jelenleg időszakosan hatósági ellenőrzőhelyként használ a Közlekedési Hatóság.

A módosítás célja:

Az elkerülő út tervezett nyomvonalának kialakításával összefüggésben az 1. számú főút 130+207 – 130+385 km szelvényei közé egy a közlekedési hatósági feladatellátást szolgáló tengelysúlymérő állomás kialakítása tervezett. A tengelysúlymérő állomás terveit a Pannonway Építő Kft. elkészítette.

A tengelysúlymérő állomás által érintett terület helybiztosítása érdekében a 0270/6 hrsz.-ú jelenleg szántó művelési ágban lévő ingatlan területéből mintegy 1050 m² terület kiszabályozása tervezett.

A tervezési területen belül csak a területbiztosításhoz szükséges szabályozási vonal módosul, a javasolt beépítési paraméterek és egyéb szabályozási elemek nem változnak.

Mellékletek:

Átnézeti helyszínrajz

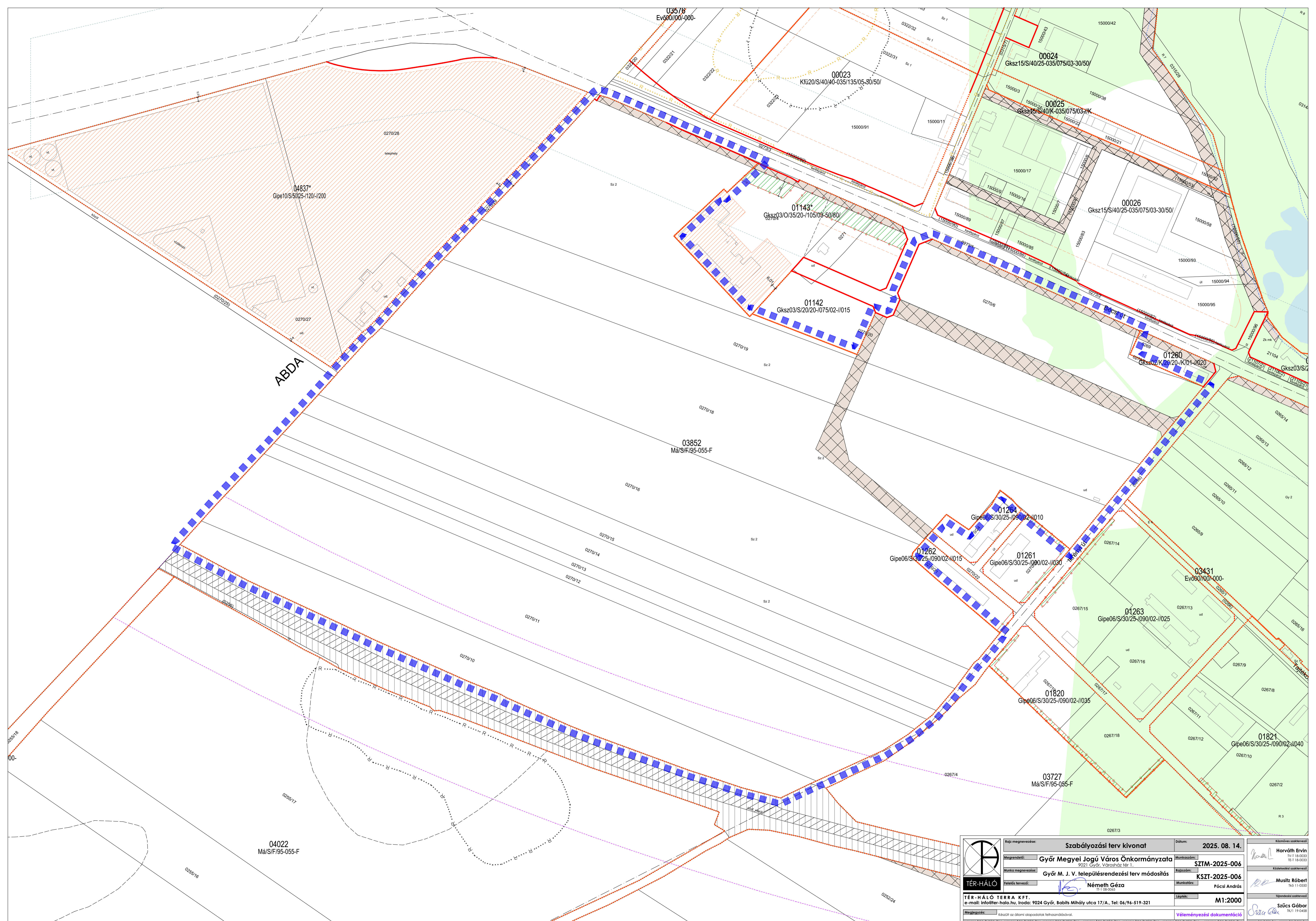
KTSZT2025-006

TSZTM2025-006

KSZT 2025-006

SZTM 2025-006

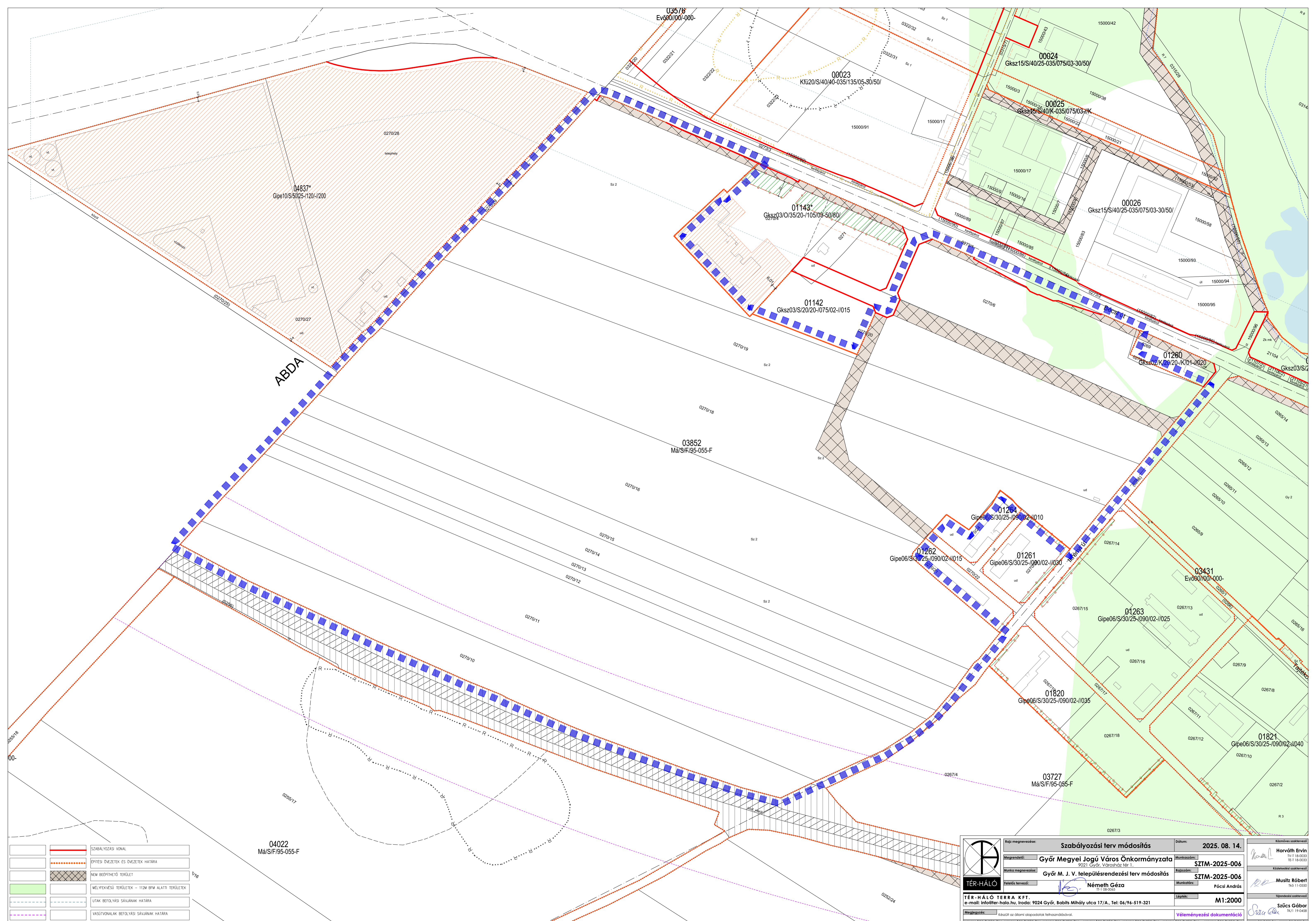
Győr, északnyugati elkerülő szakasz terve, Átnézeti helyszínrajz



ABDA

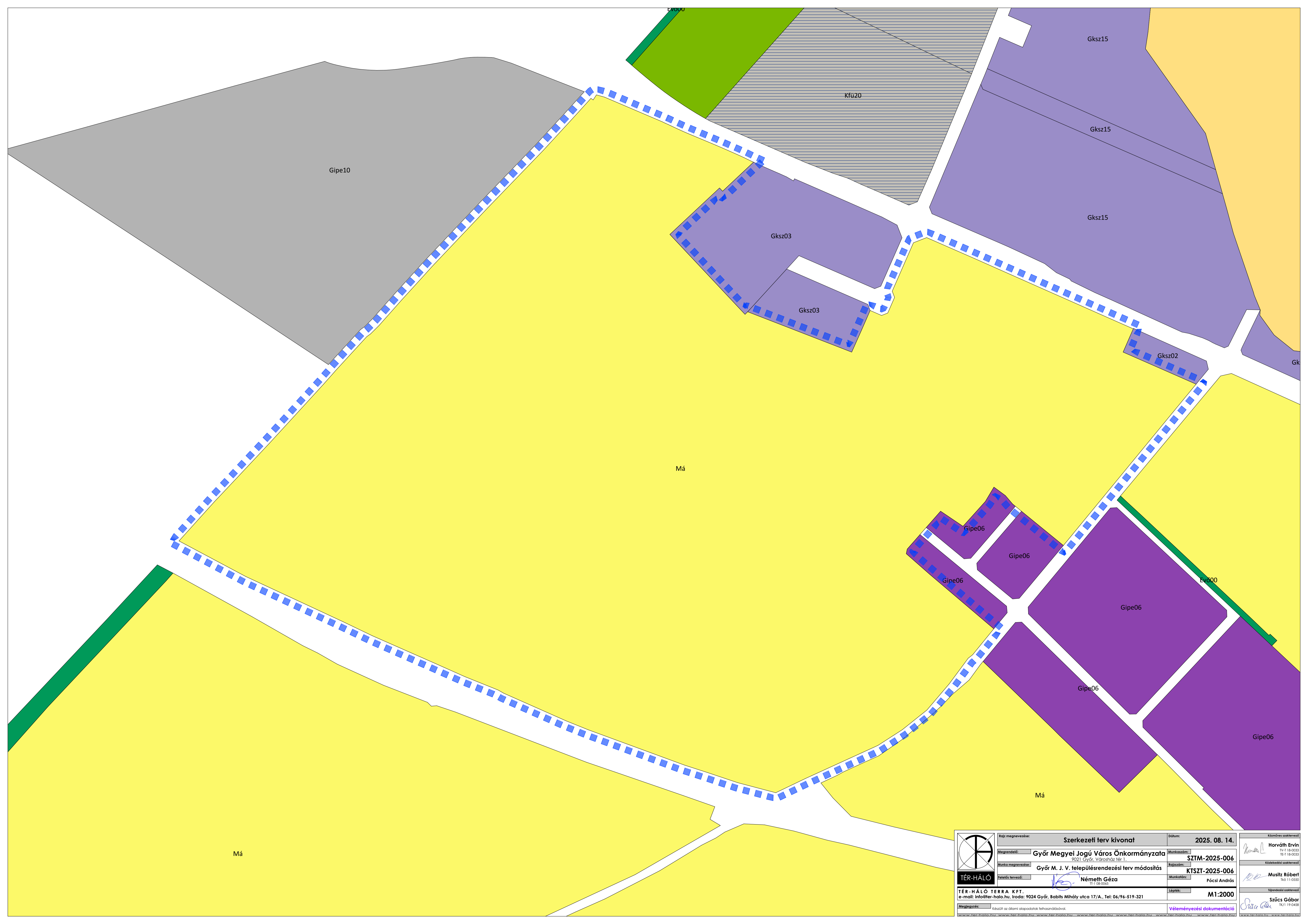
<p>TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Bobits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321</p>	<p>Rajz megnevezése: Szabályozási terv kivonat</p>		<p>Dátum: 2025. 08. 14.</p>
	<p>Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.</p>		<p>Munkaszám: SZTM-2025-006</p>
	<p>Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás</p>		<p>Rajzszám: KSZT-2025-006</p>
	<p>Felkészítők: Németh Géza T.I. 08-0063</p>		<p>Munkatárs: Pócsi András</p>
<p>Méret: M1:2000</p>			<p>Lépték: M1:2000</p>
<p>Megjegyzés: Készült az általam alapadatok felhasználásával.</p>			<p>Véleményezési dokumentáció</p>

Készítve szerkesztve
Horváth Ervin
 T.I. 18-0033
 T.E. 18-0033
 Készítve szerkesztve
Musitz Róbert
 T.I. 11-0050
 Készítve szerkesztve
Szűcs Gábor
 T.I. 19-0458



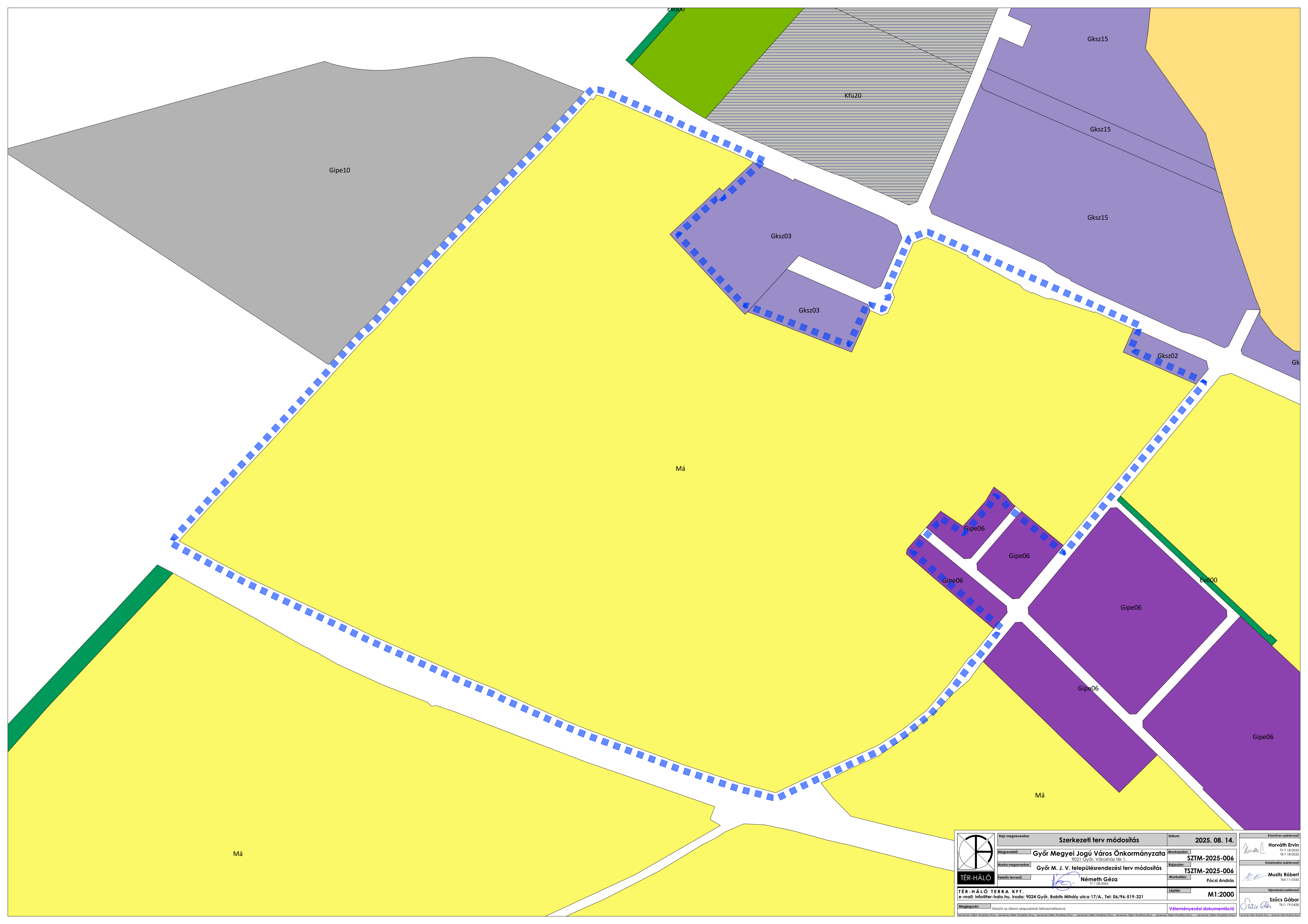
	szabályozási vonal
	építési övezetek és övezetek határa
	új megépítendő terület
	mélyvízkészítő területek - 112M BFW ALATTI TERÜLETEK
	utak befolyási sávjának határa
	vasútvonalak befolyási sávjának határa

<p>TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Bobits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321</p>	Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítás Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Munka megnevezés: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás Felelős tervező: Németh Géza	Dátum: 2025. 08. 14. Munkaszám: SZTM-2025-006 Rajzszám: SZTM-2025-006 Munkatárs: Pócsi András Lépték: M1:2000	Készítve szaktervező: Horváth Ervin TV: 18-0033 TE: 18-0033 Készítve szaktervező: Musitz Róbert TR: 11-0550 Tervező szaktervező: Szűcs Gábor TK: 19-0458	
	Megjegyzés: Készült az általam alapadatok felhasználásával.		Véleményezési dokumentáció	
	www.ter-halo.hu			
	www.ter-halo.hu			



	Rajz megnevezése:	Szerkezeti terv kivonat	Dátum:	2025. 08. 14.
	Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	SZTM-2025-006
	Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzsorszám:	KTSZT-2025-006
	Felkészítő tervező:	Németh Géza T.I. 08-0063	Munkatárs:	Pócsi András
Megjegyzés:	Készült az általam alapadatok felhasználásával.		Lépték:	M1:2000
Megjegyzés: Készült az általam alapadatok felhasználásával.			Véleményezési dokumentáció	

Készítve szerkesztve: Horváth Ervin TV: 18-0033 TE: 18-0033	Készítve szerkesztve: Musitz Róbert Tkp: 11-0050
Készítve szerkesztve: Szűcs Gábor TK: 19-0458	



Gipe10

Kfu20

Gksz15

Gksz15

Gksz15

Gksz03

Gksz03

Gksz02

Má

Gipe06

Gipe06

Gipe06

Gipe06

Eva00

Gipe06

Gipe06

Má

Má

	Rajz megnevezése: Szerkezeti terv módosítás	Dátum: 2025. 08. 14.	Készítve szerkesztve: Horváth Ervin TV: 18-0033 TE: 18-0033 Készítve szerkesztve: Musitz Róbert Tkp: 11-0550 Terveztési szerkesztve: Szűcs Gábor TK: 19-0458
	Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata	Munkaszám: SZTM-2025-006	
	Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzsorszám: TSZTM-2025-006	
	Feladatok tervezése: Németh Géza	Munkatárs: Pócsi András	
TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321		Lépték: M1:2000	
Megjegyzés: Készült az általi alapadatok felhasználásával.		Véleményezési dokumentáció	

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

SZTM 2025-007

Győr településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei:**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.) számú** önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen településrendezési termódosítás keretén belül Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata egy a történelmi Belvárosban régóta foghíjként beépítetlen ingatlan beépíthetősége érdekében kívánja módosítani a településrendezési tervet.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. Évi CXXXIX. törvény
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 142/2025.(VI.27.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:
A 02056 számú szabályozási tömb területe

A módosítás célja:

A 02056 számú Vt-T besorolású, Újkapu és Apáca utca találkozásánál lévő tömbben a 6712 hrsz.-ú jelenleg üresen álló ingatlan magántulajdonba került. A tulajdonos a mindössze 152 m² területű ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső mintegy 44 m²-es területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi. A történelmi térképek azt igazolják, hogy a telekhatárok régebben a tulajdonos által megvalósítani kívánt állapot környékén húzódtak. A tervezett módosítás során az Apáca utca vonatkozó szakaszán 12 m-es szabályozási szélesség tervezett. A tervezett szabályozási szélesség megfelel mind a kialakult útburkolatok és járdák helybiztosítása szempontjából, mind az Újkapu és Apáca utca csomópontjában igényelt belátási igényeknek, figyelembe véve az egyirányú forgalmi rendet is.

A tervezett ingatlan területén 1 db lakó és 1 üzlet rendeltetési egységet tartalmazó, családi lakóház léptékű, a történelmi beépítés struktúrájába illeszkedő épületet kíván megvalósítani a tulajdonos.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

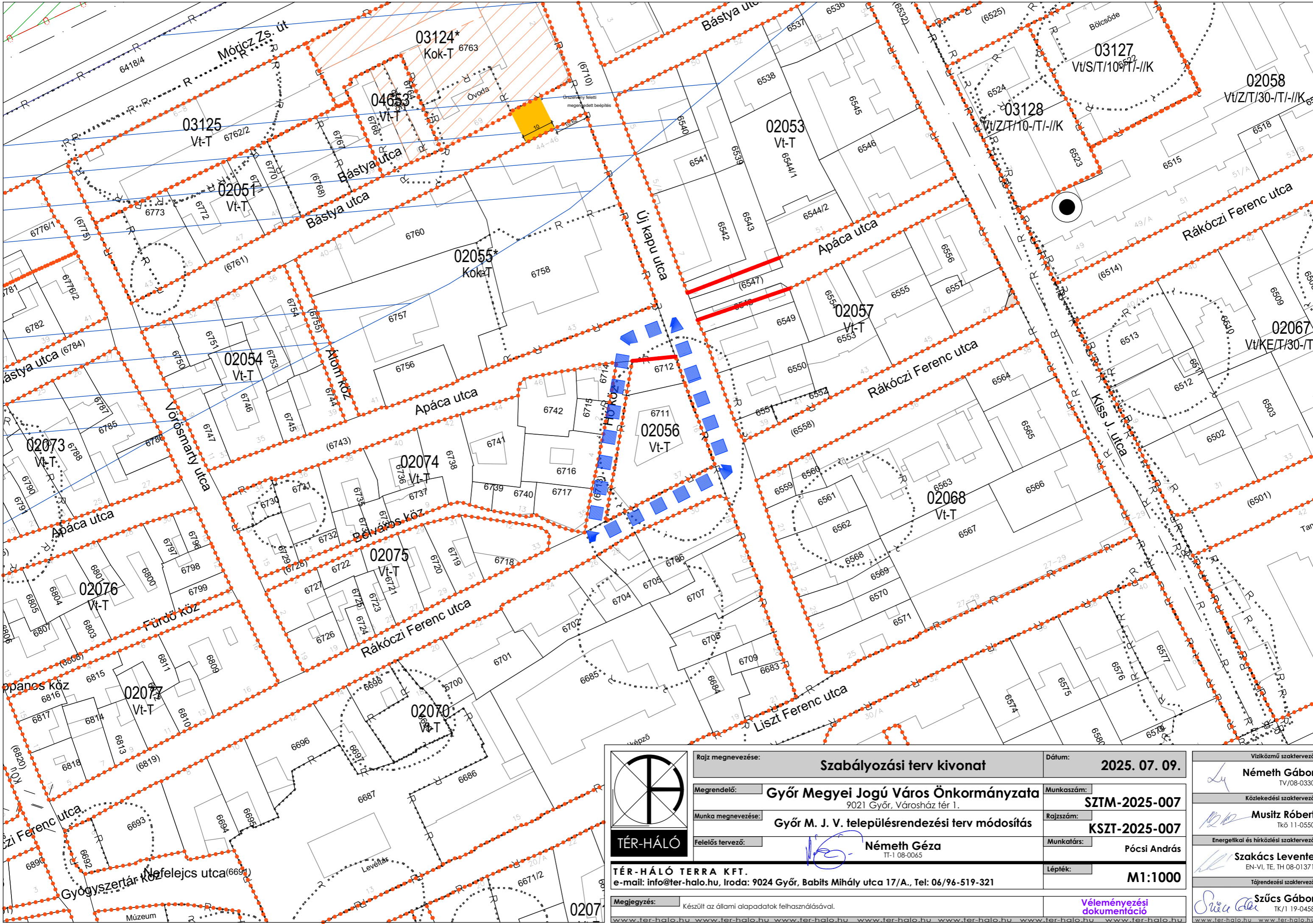
b) **ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

Mellékletek:

Átnézeti helyszínrajz
KSZT 2025-007
SZTM 2025-007



TÉR-HÁLÓ

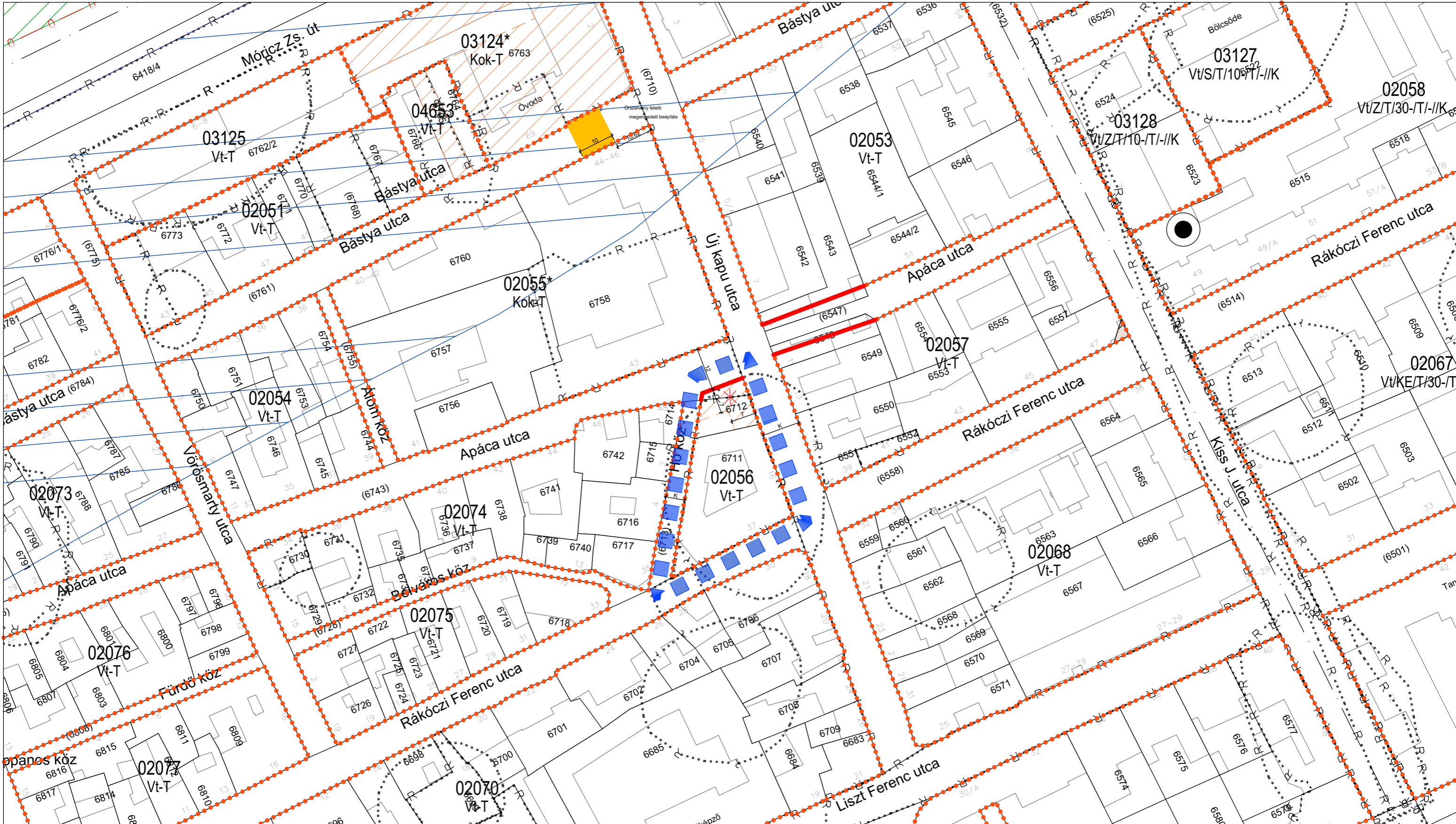
TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

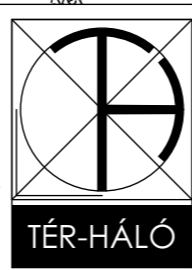
Rajz megnevezése:	Szabályozási terv kivonat
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás
Felelős tervező:	Németh Géza TT-1 08-0065

Dátum:	2025. 07. 09.
Munkaszám:	SZTM-2025-007
Rajzszám:	KSZT-2025-007
Munkatárs:	Pócsi András
Lépték:	M1:1000

Viziközmű szaktervező	Németh Gábor TV/08-0330
Közlekedési szaktervező	Musitz Róbert TKó 11-0550
Energetikai és hírközlési szaktervező	Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Tájerrendezési szaktervező	Szűcs Gábor TK/1 19-0458



	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA - FOKOZOTTAN VÉDETT
	MEGSZÜNTETŐ JEL - KÖTELEZŐ



TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv módosítás	Dátum:	2025. 07. 09.
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	SZTM-2025-007
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzszám:	SZTM-2025-007
Felelős tervező:	 Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs:	Pócsi András
Térkép készítésének dátuma: 2025.07.09.		Lépték:	M1:1000

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Viziközmű szaktervező	 Németh Gábor TV/08-0330
Közlekedési szaktervező	 Musitz Róbert TKó 11-0550
Energetikai és hírközlési szaktervező	 Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Térrendezési szaktervező	 Szűcs Gábor TK/1 19-0458

Véleményezési dokumentáció
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu