



GYŐR

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

**Ügyiratszám:** 64709-51/2025

**Ügyintéző neve:** Tóth Norbert

**email:** [toth.norbert@gyor-ph.hu](mailto:toth.norbert@gyor-ph.hu)

**Tárgy:** SZTM 2025-003 és SZTM 2025-004 – véleményeltérés miatti egyeztető tárgyalás

**Készült:** Az SZTM 2025-003 és az SZTM 2025-004 számú „Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban” témában indított településrendezési tervmódosítási eljárások véleményezési szakaszában felmerülő véleményeltérés miatt – Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9021 Győr, Városház tér 1.) Zechmeister termében 2025. szeptember 24-én (szerda) 14:45 órakor megtartott – egyeztetésen.

**Jelen vannak:**

A mellékelt jelenléti ív szerint.

**Szaksz Vince (Főépítész):** Köszönti a megjelenteket, elmondja, hogy mindkét eljárás véleményezési tervével kapcsolatban érkezett be ellenvélemény. Többen visszajeleztek, hogy nem tudnak ezen az egyeztetésen részt venni, és tartják a korábban megküldött véleményüket.

Elsőnek az SZTM 2025-004 számú eljárást ismerteti: A Töltésszer utcában elhelyezkedő vízisport telep későbbi hasznosíthatóságát lehetővé tevő fejlesztések miatt van szükség a módosításra. A módosítással érintett 8706/2 hrsz-ú ingatlan - a szomszédos Győri Vízisport Egyesület vízisport telepével és a céltorony épülettel együtt - önkormányzati tulajdonban van. Korábban készültek már építészeti tervek erre a telekre, jelenleg az önkormányzat a kiszállópon és kiszolgáló épületet szeretné megvalósítani, amely egy épülettömegben van összefogva. A 8706/2 hrsz-ú ingatlanra építési hely kerül feljelölésre.

Az egyik eltérő vélemény az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól érkezett, amelyben a 01287 számú övezetre vonatkozó egyedi előírást kéri módosítani a következő szerint:

*„A 01287\* számú tömb a Mosoni-Duna folyó nagyvízi medrének áramlási holttér zónájában található. Azt csak a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben előírtaknak megfelelően lehet beépíteni. Az épületek, építmények elhelyezéséhez a vízügyi igazgatóságtól nagyvízi mederkezelői hozzájárulást kell kérni.”*

**Makra Ágnes (ÉDUVIZIG):** 2014-ben született a fenti rendelet, amely részletesen szabályozza a nagyvízi medreket, és e rendelet a „hullámtér” helyett a „nagyvízi meder” fogalmát vezette be.

**Szaksz Vince (Főépítész):** Ennek megfelelően az övezet egyedi előírását cserélni fogjuk.

Ezen kívül az Állami Főépítész fogalmazott meg egy eltérő véleményt. Eszerint a szabályozási tervlapon felrajzolt építési hely előkerti határvonalat nem tartalmaz, a Győr, 8707 hrsz-ú ingatlantól is a minimális oldalkerti távolság tartása szükséges. Hivatali kapun elküldtük a kiszolgáló épület koncepció terveit az ÁFI részére. Egy rövid ismertetést kér a tervről a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Városfejlesztési és városüzemeltetési osztályvezetőjétől.

**Szabó Gábor (Osztályvezető):** Az Aktív turisztikai fejlesztések keretében szeretnénk Győr területén turisztikai elemeket létrehozni, és ennek egyik fő pontja lenne a GYVSE kiszállópont létesítése. Ami már régóta napirenden van, és elsősorban az amatőr vízi túrázókat fogadná a bázis. Az épületben közösségi hely, iroda, és öltöző+ vizesblokk kerülne kialakításra, amelyet a GYVSE sportolói is tudnának használni. Összefoglalva a jelenlegi pályázat a folyóhoz közelebbi „kiszállópont” épületre vonatkozik.

**Szaksz Vince (Főépítész):** A korábbi terveken szerepelt egy csónaktároló épület is, amely hozzáépítésre kerülne a Győr, 8707 hrsz-ú szomszédos ingatlanon álló GYVSE által használt épülethez, és ezt a koncepciót továbbra is fontosnak tartja az önkormányzat. Az eredeti terveken a csónaktároló épület a szomszédos telkeken kialakult 5,0 méteres előkertet nem tartotta.

**Szabó Ádám (Állami Főépítész):** Nem lát problémát abban, hogy zárt sorúan csatlakozzon a két épület egymáshoz, viszont az előkert legyen nagyobb, az épület kerüljön hátrahúzásra. Az építési hely a szükséges minimumként legyen feljelölve, amit a beépítési tanulmányterv alá tud támasztani.

**Makra Ágnes (ÉDUVIZIG):** A Vízügy részéről hozzátenné, hogy a véleményezés során megküldött építési helyet el tudja fogadni, részükről ezen nem kell módosítani.

**Szaksz Vince (Főépítész):** Arra kérdez rá, hogy megfelelő-e egy összefüggő építési hely feljelölése, vagy a két épület miatt kettőre van szükség?

**Szabó Ádám (Állami Főépítész):** Csak az építési hely kontúrjával szemben volt kifogása, nem szükséges kettő különálló építési helyet jelölni a terven. Egy eljárásjogi kérdést tesz fel arról, hogy az egyeztető tárgyalás meghívóját az összes véleményezésre jogosult szervnek megküldte -e az önkormányzat?

**Dr. Kozák Bettina (Főosztályvezető):** Elmondja, hogy az önkormányzat minden véleményezésre jogosult szervnek elküldte a meghívót, mert az eredeti tervtől eltérés történt. A későbbiekben problémákat okozhat, ha egy másik szakterület azt állítja, hogy nem kapott lehetőséget az egyik szakterület kérésére végrehajtott módosítások véleményezésére.

**Szabó Ádám (Állami Főépítész):** Jelzi azt, hogy ha nagyobb volumenű változások esetén a záró vélemény kiadása előtt, az Állami Főépítész Iroda összehívhat egy egyeztető tárgyalást a végbement módosítások véleményezésére.

**Szaksz Vince (Főépítész):** Következő napirendi pontként az SZTM 2025-003 számú eljárást ismerteti:

A Győr – Szabadhegy, Varga Katalin utca - Patkó utca – Kakashegy utca – József Attila utca által határolt tömbön belül a 00596\* és 00569\* sz. falusias lakóövezeteket érintő módosítás. Röviden elmondja az önkormányzat célját: a Patkó utca észak-keleti oldalán elhelyezkedő telkeknél és a Patkó utca észak-nyugati részén az önkormányzat az övezetek egyedi előírását kívánja felülvizsgálni olyan módon, hogy a Patkó utcára nyíló új telkek esetében is kötelező érvényű legyen az út-és közműhozzájárulás. A Patkó utca egy része jelenleg féloldalas beépítésű, szükség lesz a másik oldal közmű-és közterület alakítására is, amennyiben a másik oldal is beépül. Az önkormányzat nem akarja kötelezni a telektulajdonosokat a telkek megosztására.

**Szabó Ádám (Állami Főépítész):** Lehet, hogy jó megoldás volna a jelölt építési jogot adó vonal megtartása, kiegészítve azzal, hogy kettős funkcióval rendelkezzen: kötelező telekhatár is legyen egyben.

**Dr. Kozák Bettina (Főosztályvezető):** Az elsődleges célunk csak annyi volt, hogy szabályozott keretek közé szorítsuk a beépítéseket. A telekalakítások tekintetében nem volt célunk. Látható, hogy az 1447 hrsz-ú telken például épületen megy keresztül az építési jogot adó vonal, és ha ott kellene kötelezően telket alakítani, akkor az csak az épület bontásával lehetséges.

**Cseh-Németh Ida (Főépítési koordinátor):** Két utcás telekre vonatkozóan a GYÉSZ 82. § (12) bekezdése kimondja: Olyan két – meglévő, kiépített – utcára néző teleknél, ahol a telek mélysége nem éri el az övezeti előírásban meghatározott minimális telekméret kétszeresét, de eléri a minimális telekméret 1,5-szeresét, második épület is építhető a másik utcához igazodó beépítéssel, az egyéb övezeti előírások keretein belül, ha azok a második utcához illeszkedő épület létesítését még lehetővé teszik.

**Szabó Ádám (Állami Főépítész):** Az ÁFI félreértelmezte az önkormányzat célját. A telekmegosztások kialakításában van némi rugalmasság mindkét övezetben, az építésnek pedig feltétele lesz az építési hely feljelölése, tehát nem lát benne további problémát.

**Cseh-Németh Ida (Főépítési koordinátor):** Az építési jogot adó vonal azt a pontot határozza meg, ameddig a telek az intenzitás mutatók szempontjából figyelembe vehető, és úgy szól a mellékletünk a fogalom magyarázatnál, hogy egyben egy jövőbeli telekosztás vonalát is előíranyozza. Az intenzitás mutató szempontjából tehát kötelező elem.

**Szaksz Vince (Főépítész):** Megköszöni mindenkinek a részvételt. A tárgyalást 15:25-kor lezárja.



Szaksz Vince  
főépítész



Tóth Norbert  
jegyzőkönyv-vezető