



GYŐR

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

55514-44/2025

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A TSZTM, SZTM 2025-007 számú „Győr-Belváros városrész, Apáca utca – Újkapu utca sarok közterület-kiszabályozása” tárgyú tervmódosítási 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

Idője: 2025. december 10. (szerda) 13:00 óra

Jelen vannak:

Marek László	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád u. 32.)
Ferenczy Boglárka	
Szaksz Vince	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály főépítész
Vargáné Papp Katalin	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály ügyintézője
Németh Géza	TER-HÁLÓ TERRA Kft. vezető településtervező
Maráz Péter	

Szaksz Vince, városi főépítész: Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a tárgyi módosítási eljárásban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályától beérkezett ellenvéleményre reagálva az Önkormányzat egyeztető tárgyalást hívott össze.

A megfogalmazott ellenvélemény értelmében a Kormányhivatal álláspontja szerint a védett terület műemléki értékét képező történeti beépítés struktúrájához tartozik a telekhatárok középkori előzményeihez, valamint a meglévő beépítési formákhoz való igazodása. A telekalakítás támogatható a hatástanulmány által meghatározott módon, a középkori telekszerkezethez való igazodással, csökkentett beépítési százalékkal és korlátozott építménymagassággal.

Előadja, hogy a módosítási eljárás előtt a tárgyi ingatlanra készült egy előzetes építészeti vázlat, mely része is volt a véleményezési tervanyagnak.

Megjegyzí, hogy a véleményezési szakaszban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útgyi Osztálya felhívta az Önkormányzat figyelmét a 12 m szabályozási útszélesség betartására az Apáca utcára nézve.

Németh Géza, vezető tervező: Előadja, hogy a módosított telekhatár Erős Erika műemlékvédelmi szakmérnök által készített örökségvédelmi hatástanulmány szerint részletezett – időben több változatú - történelmi telekszerkezet figyelembevételével lett megállapítva.

Előadja, hogy fejlesztői igény a telek alapterületének megnövelése. A véleményezési anyagban lévő változatban az Apáca utca tekintetében figyelemmel voltak a 12 m-es szabályozási szélesség megtartására.

Megjegyzí, hogy az eltérő vélemény beérkezése után az Építésügyi Hatóságnál volt egy tervezői egyeztetés, aminek eredményeképpen a tervezett telekhatár a jelenlegivel párhuzamosan került megrajzolásra.

Az új telekvonallal megmarad a történelemhez hű közlekedésszerkezeti játékoság, viszont a 12 m szabályozási szélesség kb. 6 m-es szakaszon nem teljesül, de véleménye szerint ez nem jelenthet problémát, mert a jelenlegi közterület szélessége kb. 10 m. Véleménye szerint forgalomtechnikailag megfelelő hely áll rendelkezésre a jelenlegi terv alapján is.

A beépítéssel kapcsolatos felvetésre reagálva előadja, hogy a fejlesztő szándéka a telek 100 %-os beépíthetősége. A főtömeg egy „L” alakú, magastetős, fsz.+tetőtér beépítésű épület, melynek hónaljában egy gépkocsi tároló kerülne kialakításra.

Maráz Péter, építész tervező: Példákat hoz fel a telek környezetében az elmúlt 30 évben beépült épületekről, amiket már – bízva a módosításban - a későbbi tervtanácsi szakaszhoz gyűjtöttek össze. Előadja, hogy az eredeti telekhatár is Erős Erika instrukciója által lett meghatározva, ahogy ez a módosított is.

A tulajdonos elképzelése egy családi ház építése, melynek a földszintjén szolgálató, emeleten lakó rendeltetés kerülne kialakításra.

Előadja, hogy nem akarnak emeletes házat építeni, annál is inkább, mert valószínű sosem állt a telken ilyen.

Ezek után - rámutatva a helyszínrajzon a környék egyes épületeire - történelmi visszatekintést ad elő kitérve a régi idők tömegformálásaira, ablakkiosztásaira, megemlítve, hogy az építendő épületnél ezeknek figyelembevétele a tervtanács, és az engedélyező hatóság hatásköre lesz.

Előadja, hogy úgy tudja, a belvárosban a GYÉSZ alapján már mindenhol 100%-os beépítés lehet. Amennyiben ki kellene alakulni egy belső udvarnak, az egy sötét udvar maradna mindig is. A terv szerint az udvar területe a gépkocsi tároló fölött, a tetőtéri szintre „kerülne” egy terasz formájában, ahová már besütne a nap.

Szaksz Vince, városi főépítész: Előadja, hogy az övezetben lévő „T” paraméter azt jelenti, hogy nincs konkrét beépítési paraméter megadva, hanem a tömbre nézve kell megállapítani azokat.

A tömb átlagát nézve a számítás egy magas épület megépítésének lehetőségét adja, viszont a zöldfelületet, beépítési százalékot nézve nem eredményez 100 %-os beépítettséget. Megjegyzí, hogy az illeszkedés vizsgálata a tervtanács hatásköre.

Maráz Péter, építész tervező: Véleménye szerint lehet, hogy a jogszabály telektömbről beszél, de ebben az esetben szerinte hibás lenne csupán a két telket vizsgálni illeszkedés szempontjából.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Előadja, hogy a szakmai véleményük egy része az Erős Erika által készített hatástanulmányból került beemelésre. A véleményezési tervanyagból hiányolták a hatástanulmányban látottak lekövetésének következetességét. Az ellenvéleményük hangsúlyosan a történelmi telekhatár lekövetésének nem megfelelőségéről szól. Az illeszkedésre megjegyzí, hogy a Méptv. úgy fogalmaz a telektömb fogalmánál, hogy méretbeli és számbeli korlátozás nélkül kell vizsgálni az illeszkedést. Pont az ilyen, egy, vagy kettő telekből álló tömb esetére gondolva. Az ilyen esetekben a jogszabály lehetőséget ad arra, hogy a telektömböt közterületek körbehátárolásával ugyan, de egy nagyobb területre lehessen értelmezni. Megjegyzí, hogy a 100%-os beépítettséget nagyon nehéz kimutatni, mert ha már van egy telek a vizsgált tömbben, ami nem az, akkor nem igazolható az illeszkedés. Megjegyzí, hogy az egyeztetésre született telekhatár szemlélteti a történelmi játékoságot, a vonalak élére vasalás helyett. Véleménye szerint, ahol a középkori telekszerkezetre jellemzően semmi sem párhuzamos, semmi sem merőleges, ott nem lenne szerencsés egy jelenkori útgyi előírás miatt derékszögeket kialakítani.

Rámutat a helyszínrajzon egy pár méterrel arrébb lévő szakaszra, ahol már leszűkül az Apáca utca keresztmetszete, így nem látja akkora sérelemnek a jelen telekhatárral kialakult szűkületet, de az Útügyi Hatósággal ezt egyeztetni szükséges.

Vargáné Papp Katalin, településrendezési ügyintéző: Tájékoztatásul előadja az Állami Főépítészeti Irodától az ezt megelőző egyeztetésen elhangzott álláspontot, miszerint a véleményezési szakaszban tartott egyeztetésen született esetleges módosításokat az Állami Főépítészeti Iroda a záró szakaszban vizsgálja, és saját hatáskörben eljárásába bevonja az azzal érintett szakigazgatási szervet.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Kijelenti, hogy a jelen egyeztetésre módosított telekhatárt szakmailag el tudják fogadni, az egyéb előírásokban is lát kompromisszumot, viszont még számára is kérdéses, hogy a telek 100 %-os beépítettségi igénye hogyan tud építészetileg teljesülni.

Szaksz Vince, városi főépítész: Megjegyzi, hogy a módosításnak a jelenlegi „T” paraméter megváltoztatása nem része, így a kérdéses paraméterek vizsgálata a tervtanács, és az engedélyező hatóság hatásköre lesz. Előadja, hogy a Főépítészeti Osztály jogi értelmezése alapján az adott szűkített tömböt tekinti vizsgálandónak.

Maráz Péter, építész tervező: Véleménye szerint ebben az esetben egy kb. 30 %-os beépítettségről lehetne beszélni, amivel a telek élhető épülettel nem beépíthető. Az így kialakult kerítéssel körülvett kert szerinte sehol sincs a Belvárosban.

Szaksz Vince, városi főépítész: A térképen rámutat egy ilyen típusú kertre a Rákóczi u. és a Hó köz sarkán. Ismételt előadja, hogy a beépítettségre vonatkozó irányok eldöntése nem a jelen módosítási eljárás része. Véleménye szerint is elfogadható a jelen egyeztetésre módosított telekvonal.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: A telekhatár korrekciót kérték a hatástanulmány szerint, és ez teljesült is.

Szaksz Vince, városi főépítész: Szerinte a jövőben egy egységes tömegű épület megépítése a cél.

Maráz Péter, építész tervező: Előadja, hogy a tervtanácsra több – tömeget, tetőidomot, és homlokzati megjelenést kidolgozó - változattal is fognak készülni. Úgy gondolja, hogy a tömeg ugrálása ezen a kis területen szerinte sem szerencsés.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Ismételt hangsúlyozza, hogy kizárólag az új telekhatárnak a hatástanulmánnyal való összhangját hiányolták a véleményezési anyag tervlapján.

Maráz Péter, építész tervező: Megjegyzi, hogy építészként még izgalmasabb telekhatár jött léte, aminek örül.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Jelzésként megjegyzi az Útügyi Osztály figyelemfelhívására, hogy a Méptv.-ben van egy olyan előírás, ami műemléki érdekre hivatkozva megengedi az eltérést az országos szabványoktól.

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

Győr, 2025. december 12.

Szaksz Vince
városi főépítész



Vargáné Papp Katalin
jegyzőkönyv-vezető

