

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Településrendezési eszközeinek módosítása**

**SZTM 2025-015**

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 az Iparteknika Ingatlankezelő Kft. kérelmére, a gazdasági társaság telephelyét érintő fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága 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 tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A tervezési feladat tehát a szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítész 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 Vármegyei Területrendezési Terv (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 304/2025.(XII.19.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

### Módosítások ismertetése:

#### A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:  
A 01803\* számú szabályozási tömb területe

#### A módosítás célja:

A 01803 számú Gipe besorolású, Puskás Tivadar utcában lévő tömbben az 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő volt trafóépületet a tulajdonos Iparteknika Ingatlankezelő Kft. új funkcióval kialakítva kívánja hasznosítani. Az épületben jelenleg 2 terepszint feletti szint van kialakítva, a funkcionális átalakítás során a tulajdonos az épület külső megjelenésének változtatása nélkül további két belső szintet kíván kialakítani. Az övezet területén jelenleg legfeljebb 3 terepszint feletti szint létesíthető. A tulajdonos az épületben irodákat és szociális helyiségeket kíván létrehozni.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében az övezet területén belül eltérő paraméterekkel szabályozott terület kerül kijelölésre az épület által elfoglalt terület vonatkozóan. Az eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül legfeljebb 4 terepszint feletti szint kialakítása lesz lehetséges.

Az övezetre vonatkozó egyedi előírások kiegészítésre kerülnek a GYÉSZ-ben az alábbiak szerint:

A GYÉSZ 103. § rendelkezései az övezetre vonatkozóan jelenleg:

01803*	<i>Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb.</i>
--------	--

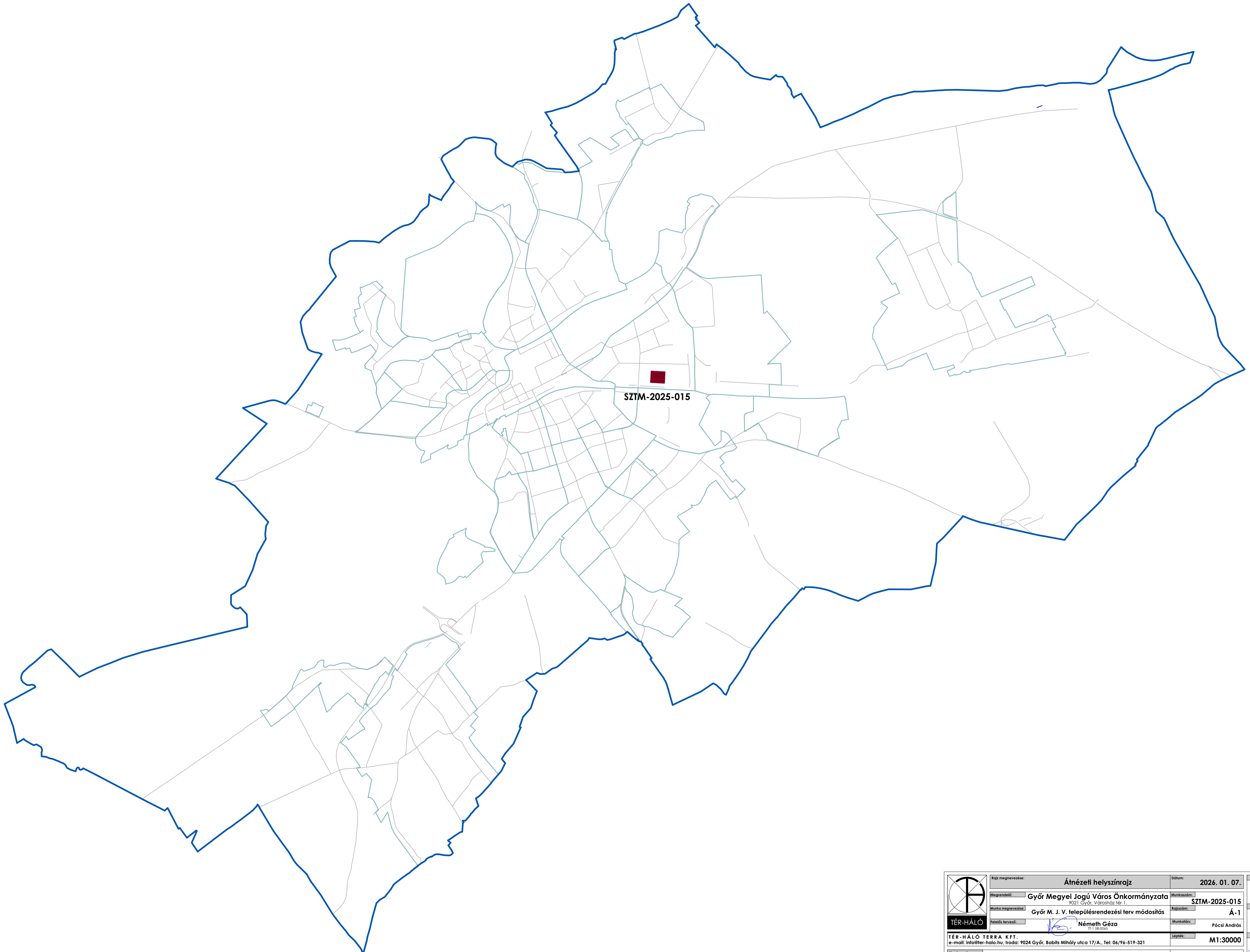
A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

01803*	<p><i>Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb.</i></p> <p><b><i>Az övezet területén a szabályozási terven eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül a meglévő épület külső méretének növelése nélkül abban legfeljebb 4 terepszint feletti szint is kialakítható, amennyiben az egyéb övezeti paraméterek betartásra kerülnek.</i></b></p>
--------	--

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

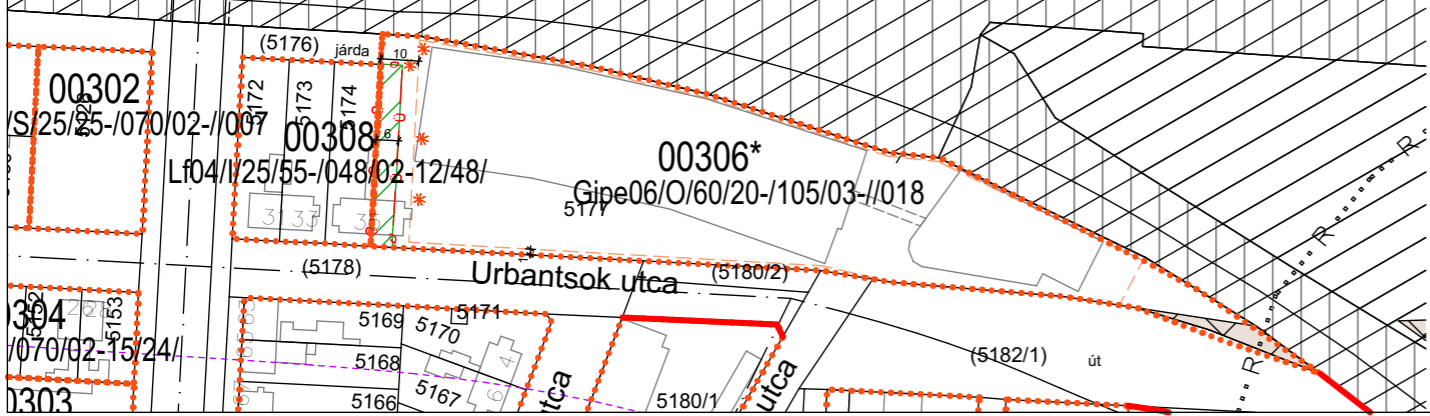
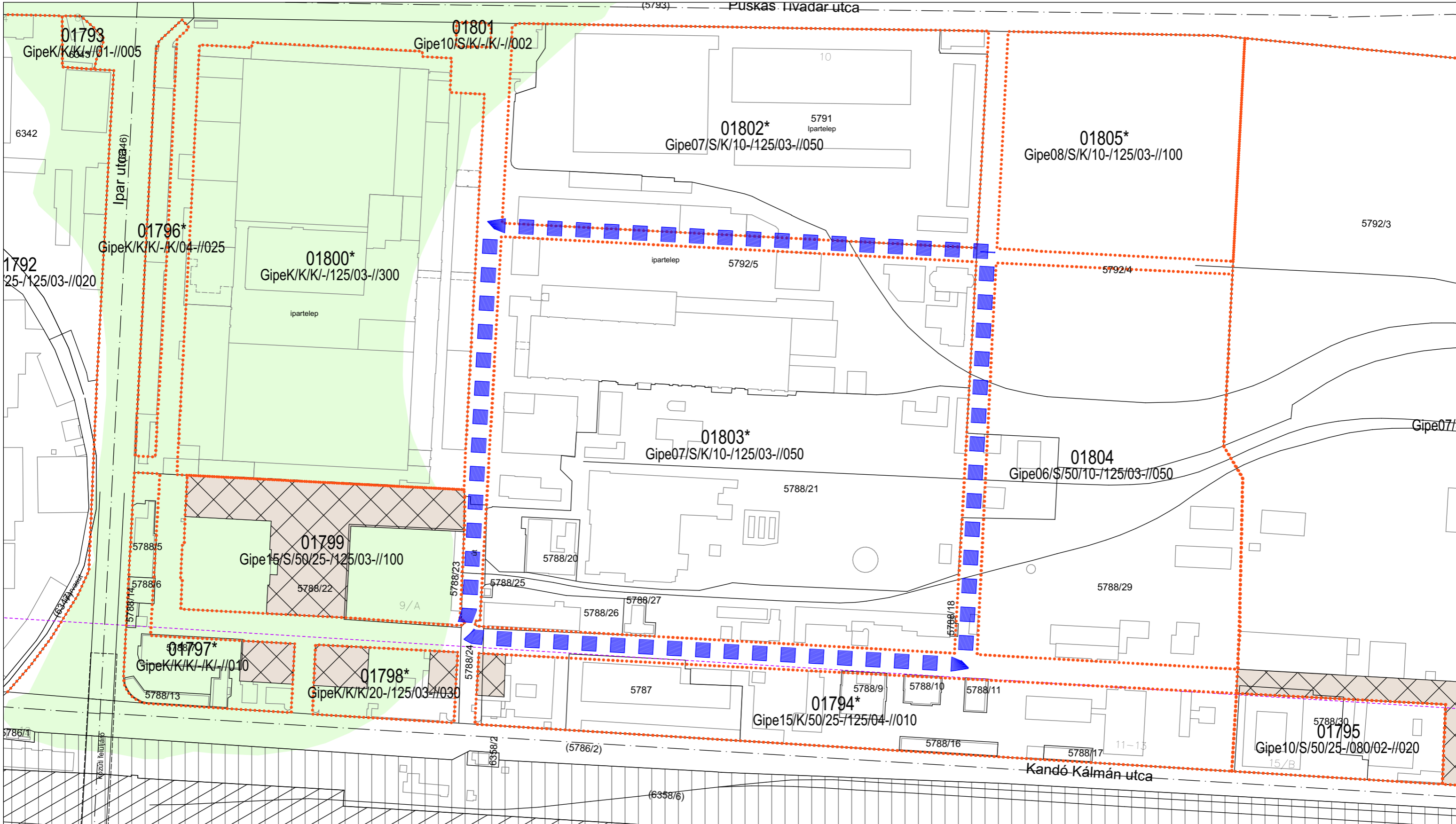
**Mellékletek:**

Átnézeti helyszínrajz  
KSZT 2025-015  
SZTM 2025-015



SZTM-2025-015

 <p><b>TÉR-HÁLÓ</b> TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321</p>	Rajz megnevezése:	<b>Átnézeti helyszínrajz</b>	Dátum:	<b>2026. 01. 07.</b>
	Megrendelő:	<b>Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata</b> 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	<b>SZTM-2025-015</b>
	Munka megnevezése:	<b>Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás</b>	Rajzsám:	<b>Á-1</b>
	Felkészítő tervező:	<b>Németh Géza</b> TT-1 08-0063	Munkatárs:	<b>Pócsi András</b>
Megjegyzés:	Készült az általi alapadatok felhasználásával.		Lépték:	<b>M1:30000</b>
<p><b>Véleményezési dokumentáció</b></p>			<p>Készítve szaktervező:</p> <p><i>Horváth Ervin</i> <b>Horváth Ervin</b> TV-1 18-0033 TE-1 18-0033</p> <p>Küldetési szaktervező:</p> <p><i>Musitz Róbert</i> <b>Musitz Róbert</b> TK-1 19-0458</p> <p>Tárgyalási szaktervező:</p> <p><i>Szűcs Gábor</i> <b>Szűcs Gábor</b> TK-1 19-0458</p>	



**TÉR-HÁLÓ**

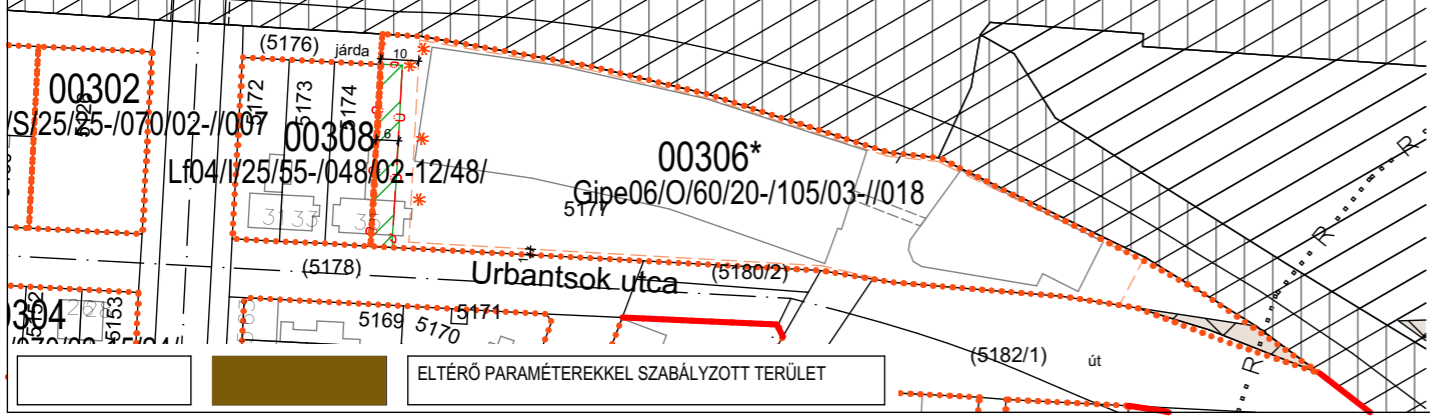
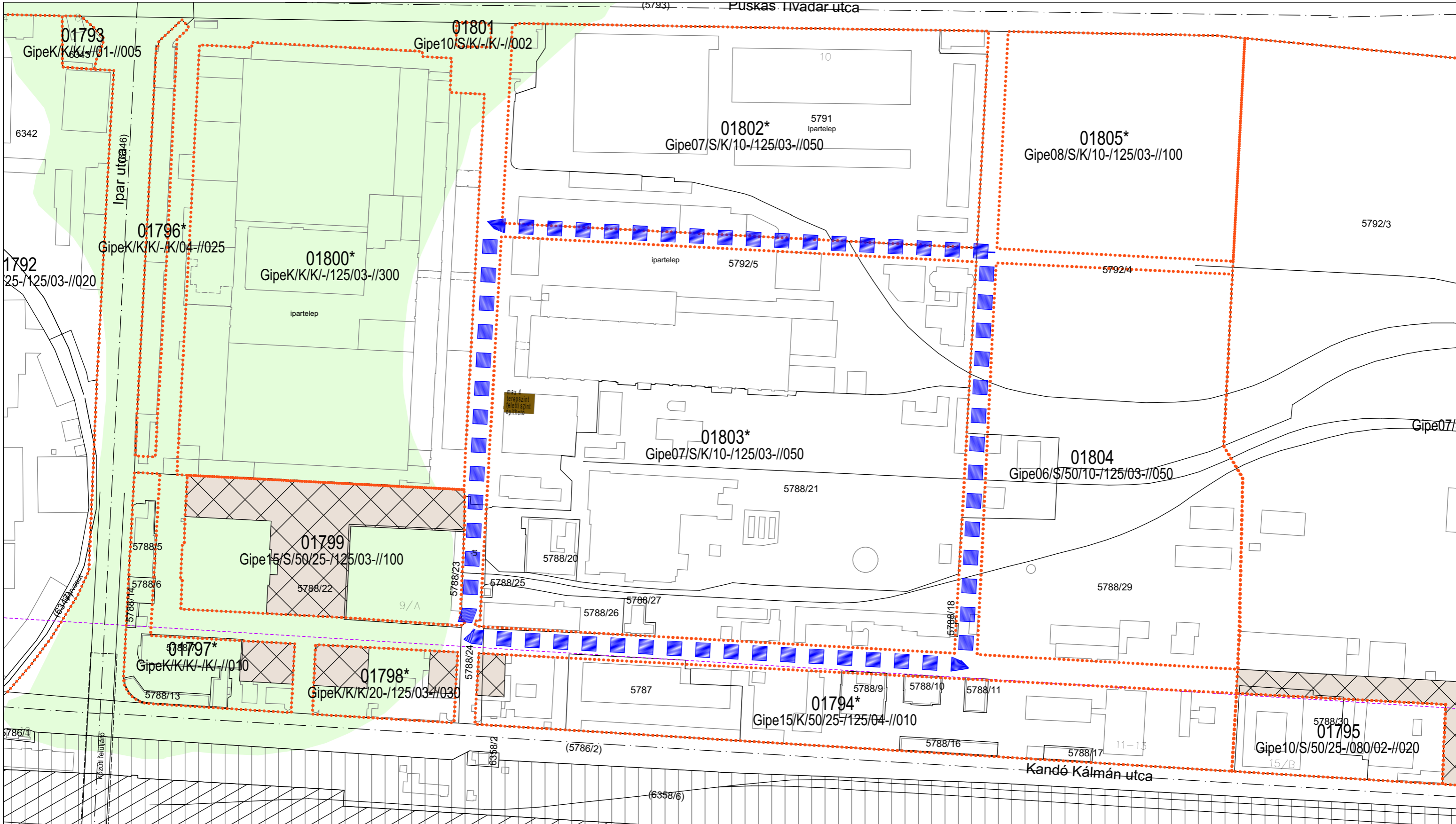
Rajz megnevezése:	<b>Szabályozási terv kivonat</b>	Dátum:	<b>2026. 01. 07.</b>
Megrendelő:	<b>Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata</b> 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	<b>SZTM-2025-015</b>
Munka megnevezése:	<b>Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás</b>	Rajzszám:	<b>KSZT-2025-015</b>
Felelős tervező:	<b>Németh Géza</b> TT-1 08-0065	Munkatárs:	<b>Pócsi András</b>

**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.

Lépték:	<b>M1:2000</b>
Véleményezési dokumentáció	

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



**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.  
[www.ter-halo.hu](http://www.ter-halo.hu)

Rajz megnevezése:	<b>Szabályozási terv módosítás</b>	Dátum:	<b>2026. 01. 07.</b>
Megrendelő:	<b>Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata</b> 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	<b>SZTM-2025-015</b>
Munka megnevezése:	<b>Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás</b>	Rajzszám:	<b>SZTM-2025-015</b>
Felelős tervező:	<b>Németh Géza</b> TT-1 08-0065	Munkatárs:	<b>Pócsi András</b>
		Lépték:	<b>M1:2000</b>

Közműves szaktervező:	<i>Horváth Ervin</i> TV-T 18-0033 TE-T 18-0033
Közlekedési szaktervező:	<i>Musitz Róbert</i> TKó 11-0550
Térrendezési szaktervező:	<i>Szűcs Gábor</i> TK/1 19-0458

**Véleményezési dokumentáció**