



TSZTM, SZTM 2025-009
Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközének módosítása
általános eljárásban

Véleményezési Szakasz
Tervdokumentáció

2026. február

T·P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373; email: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



TSZTM, SZTM 2025-009
Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközének módosítása
általános eljárásban

ELŐLAP

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula

TT1 08-0066

Handwritten signature of Németh Gyula in blue ink, positioned above a dotted line.

Segédtervező:

Tóth Csaba

Handwritten signature of Tóth Csaba in blue ink, positioned above a dotted line.

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila

TKö 08-513

Handwritten signature of Miklósi Attila in blue ink, positioned above a dotted line.

Tájépítész:

Pintér Gabriella

TK 08-0373

Handwritten signature of Pintér Gabriella in blue ink, positioned above a dotted line.

Energia-közmű tervező,

Vízi közműtervező,

Hírközlési tervező:

Ferenczi Huba

TE 08-0253

TV 08-0253

TH 08-0253

Handwritten signature of Ferenczi Huba in blue ink, positioned above a dotted line.

Városi főépítész:

Szaksz Vince

Handwritten signature of Szaksz Vince in blue ink, positioned above a dotted line.

TARTALOMJEGYZÉK

0. ELŐZMÉNYEK	4
----------------------------	---

Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városban, térségi kapcsolatok	8
1.14. Az épített környezet vizsgálata	9
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	9
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	9
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	10
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet..	10
1.14.6.9. helyi védelem	11

Alátámasztó javaslat

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	12
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	12
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	12
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	12

Hatályos-tervezett szerkezeti tervlap (TSZTM)

Hatályos-tervezett szabályozási tervlap (SZTM)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2026. (...) KGY. HATÁROZAT

TSZTM 2025-009

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M 1: 2 000

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2026. (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2025-009

SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1: 2 000

TERVIRATOK

Indító határozat, főépítési feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésének iratai

Környezeti értékelés előzetes egyeztetését lezáró határozat

0. 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 módosítások nem érintik a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáit, új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

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

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (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)

A településrendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése határozatban döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról (189/2025. (IX. 30.) Kgy. határozat).

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

TSZTM, SZTM 2025-009 környezeti értékelés előzetes vizsgálatában beérkezett vélemények		
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Osztály – Erdészeti Osztály	nem érkezett	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Növény és Talajvédelmi Osztály	GY/37/02320-2/2025 2025.12.01.	A Kormányhivatal Győr település- rendezési eszközeinek módosítása tekin- tetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	12.138/2025. 2025.12.02.	Belterületi fekvésű ingatlanok földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá, ezért a tervezett módosítással kapcsolatban a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	NNGYK/86860- 2/2025.ált. 2025.11.25.	A kisvárosias lakóterület beépítési paramétereit érintő módosításához a NNGYK-nak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	FNHPI-2736-2/2025. 2025.12.02.	A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet és közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000) nem érint. A 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	GY/15/01393- 2/2025. 2025.11.26.	Az Állami Főépítészeti Iroda a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
GYMS Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Term.véd. Osztály	GY/41/02907- 2/2025. 2025.11.27.	A Kormányhivatal nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/06305- 2/2025 2025.12.02.	BFKH a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok védelme szempontjából a város településrendezési tervének készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térész – a védőidom által érintett területek – esetében a <i>vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről</i> szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet

		10. § - a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	GY/NEF/00797-2/2025. 2025.11.20.	A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni.
Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi Osztály	110002-2/2025. 2025.12.01.	A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján helyi környezet- és természetvédelmi követelményekre kiterjedő, jelentős környezeti hatás nem várható a tárgyi termódosítással összefüggésben.
Budapest Főváros Kormányhivatal (kulturális örökség védelem hatáskör)	BP/2602/0912-2/2025. 2025.11.24.	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Megállapítottam, hogy a Nyilvántartás aktuális adatai alapján az eljárással érintett Győr, Kálóczy tér 9-11. szám, 10466 hrsz.-ú ingatlan része a 2860 törzsszámú, 4251 azonosítójú műemlék Révfalui r. k. templom ex-lege műemléki környezetének. A védettség tényét a csatolt dokumentáció nem tartalmazza, kérjük annak kiegészítését.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	30408/6212-1/2025. 2025.11.24.	A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz , a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	30408/6242-1/2025. 2025.12.08.	A módosítások kapcsán <i>az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról</i> szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.
ÉD Vízügyi Igazgatóság (tájékoztatásul)	041441-0059/2025. 2025.11.24.	A tárgyi módosítás egy része érinti a 01.05. árvízvédelmi szakasz Mosoni-Duna balparti védvonal mentett oldali 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett területét. A GYÉSZ 80.§. (8) bekezdésében szereplő fakadóvízes területre előírt előírásokat kiemelt figyelemmel be kell tartani. Megállapítjuk, hogy a rendezési terv helyszínrajzán feljelölésre került a 110 m-

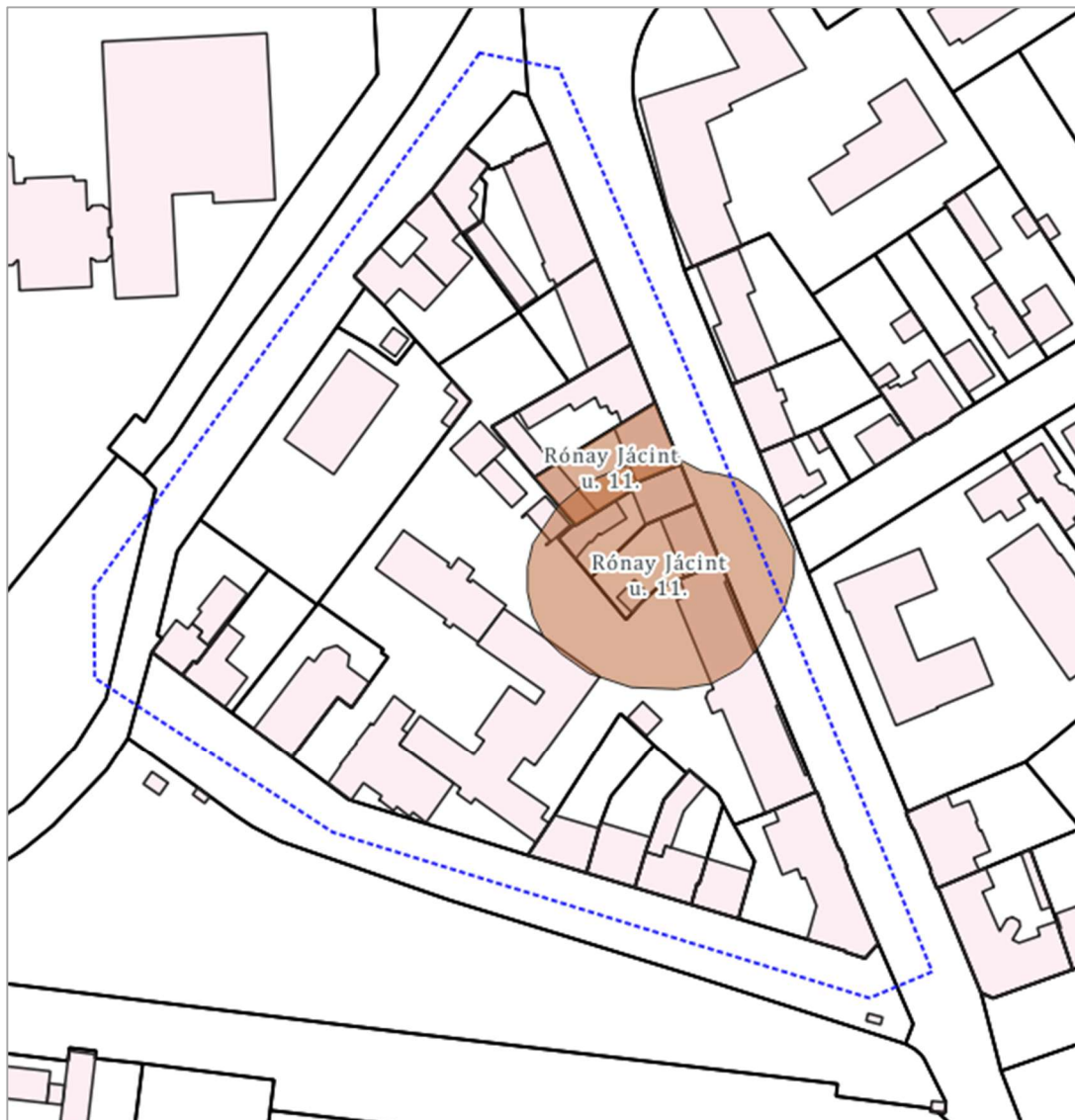
		es fakadóvízzel veszélyeztetett terület határa.
--	--	---

A hatóságok összességében nem kérték a környezeti értékelés elkészítését, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy nem szükséges azt elkészíttetni (413/2025. (XII.19.) VSTRB határozat).

1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület



Jelmagyarázat:

- barna kitöltés: nyilvántartott régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely: Rónay Jácint utca 11.

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet



Jelmagyarázat:

- piros „M” betű: műemlék

A Győr, Kálóczy tér 9-11. szám 10466 hrsz-ú ingatlan része a 2860 törzsszámú, 4251 azonosítójú műemlék Révfalui r. k. templom ex-lege műemléki környezetének.

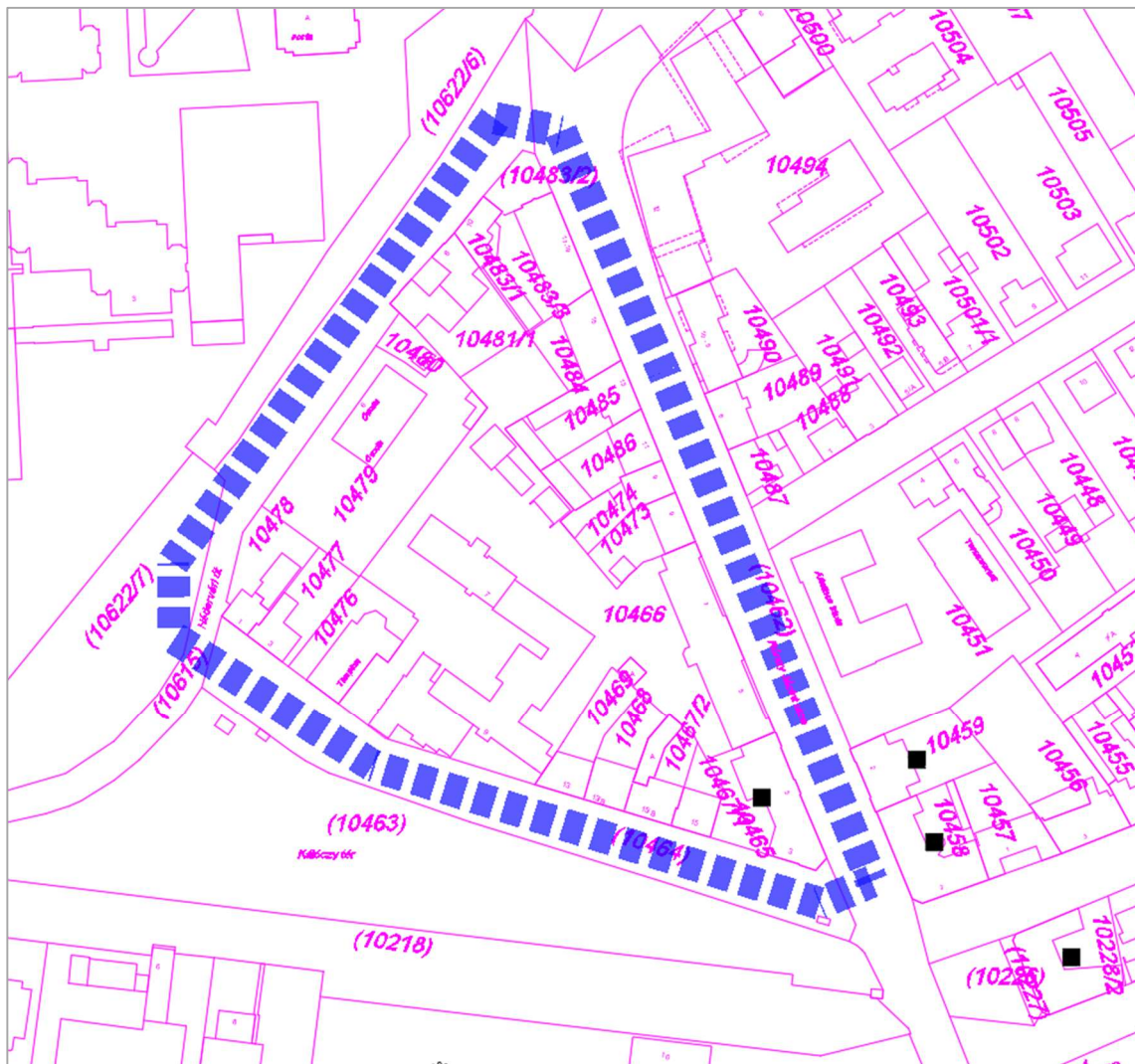


Az 1780 körül, barokk stílusban emelt templom a mai városrész Révfalu hajdani önállóságának emlékét is őrzi. Főoltára a XVIII. század második felében készült késő barokk munka.

A Győr, Kálóczy tér 9-11. szám 10466 hrsz-ú ingatlan Rónay Jácint utcára néző oldalával szemben található a műemlék Tulipános Általános Iskola, amely a magyar szecesszió népies irányzatának kiemelkedő vidéki alkotása, a stílus egyetlen győri emléke, 1910-1911-ben épült.



1.14.6.9. helyi védelem



A Győr, Kálóczy tér 9-11. szám 10466 hrsz-ú ingatlan mellett és a túloldalon - Rónay Jácint utca 2/A, 2/B és 3. (Hrsz.: 10458, 10459, 10465): Épületegyüttes. Az első világháború utáni neobarokk és korai modern stílusban épült, városias házak, a korszak jellegzetes dokumentumai, egy ígéretes és soha meg nem valósult, korszerű Révfalu indító motívumai.

Ady Endre utca 2. (Hrsz.: 10228/2) - Lakóház. A híres „Csermák Ház”; Káldy Barna győri építész tervei alapján 1930 körül épült kettős saroképület, szép épületplasztikákkal, az első világháború utáni historizáló stílus reprezentatív alkotása, kiemelkedő városképi szerepben.

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.
Összességében a módosításokkal nem sérülhetnek az örökségi értékek.

Alátámasztó javaslat

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A Kálóczy tér, Rónay Jácint utca közötti kisvárosias lakóövezet (Lk) egy része nagyvárosias lakóövezet (Ln) besorolást kap.

A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás által érintett területek:

Győr – Révfalu, Hédervári út-Rónay Jácint utca-Kálóczy tér által határolt tömb, azon belül a 01086 és 01090 sz. kisvárosias lakóövezet (Lk)

A módosítás célja:

A Győr, Kálóczy tér 9-11. szám alatt álló Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény meglévő kialakult állapota és a hatályos szabályozás nincs teljes mértékben összhangban:

- a megengedett legnagyobb 12,5 m-es épületmagasságnál magasabb épületek is vannak a telken, ezt az értéket szükséges növelni,
- a megengedett legnagyobb szintszám 5, ugyanakkor hétszintes épület is található a telken, ezt az értéket szükséges növelni,
- az előírt 40 %-os zöldfelület megengedett legkisebb mértéke sem tud teljesülni, ezt az értéket szükséges csökkenteni,
- mivel a kisvárosias lakóövezet (Lk) épületmagassága 12,5 m-ben van maximálva a magasabbrendű jogszabályokban, ezért szükséges nagyvárosias lakóövezetre (Ln) átváltani,
- a területre építési hely került felrajzolásra

01086 sz. övezet

hatályos: Lk15/T/40/40-/125/05-//K

tervezett: Ln15/T/40/15-/160/07-//K

	Hatályos	Tervezett
Övezetszám	01086	
az övezet szerepköre	kisvárosias lakóövezet	nagyvárosias lakóövezet
a használat megengedett intenzitása	1,5	
a beépítés megengedett módja	telepszerű beépítés (GYÉSZ 94. §)	
a megengedett legnagyobb beépítettség	40 %	
a zöldfelület megengedett legkisebb aránya	40 %	15 %
a megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	16,0 m
a megengedett legnagyobb szintszám	5	7
a megengedett legkisebb teleknagyság	kialakult (GYÉSZ 101. § (10) bekezdés)	

Az intézmény telkéhez tartozik északon egy olyan részterület, amely a hatályos tervben a 01090 sz. Lk övezetbe került hozzácsatolásra. Az a cél, hogy ez is tartozzon a 01086 sz. Ln övezetbe.



Kálóczy tér: Balra a műemlék templom, hátul a szociális intézmény 6 szintes tömbje, elől a nyugdíjas otthon 7 szintes tömbje a földszintes orvosi rendelővel

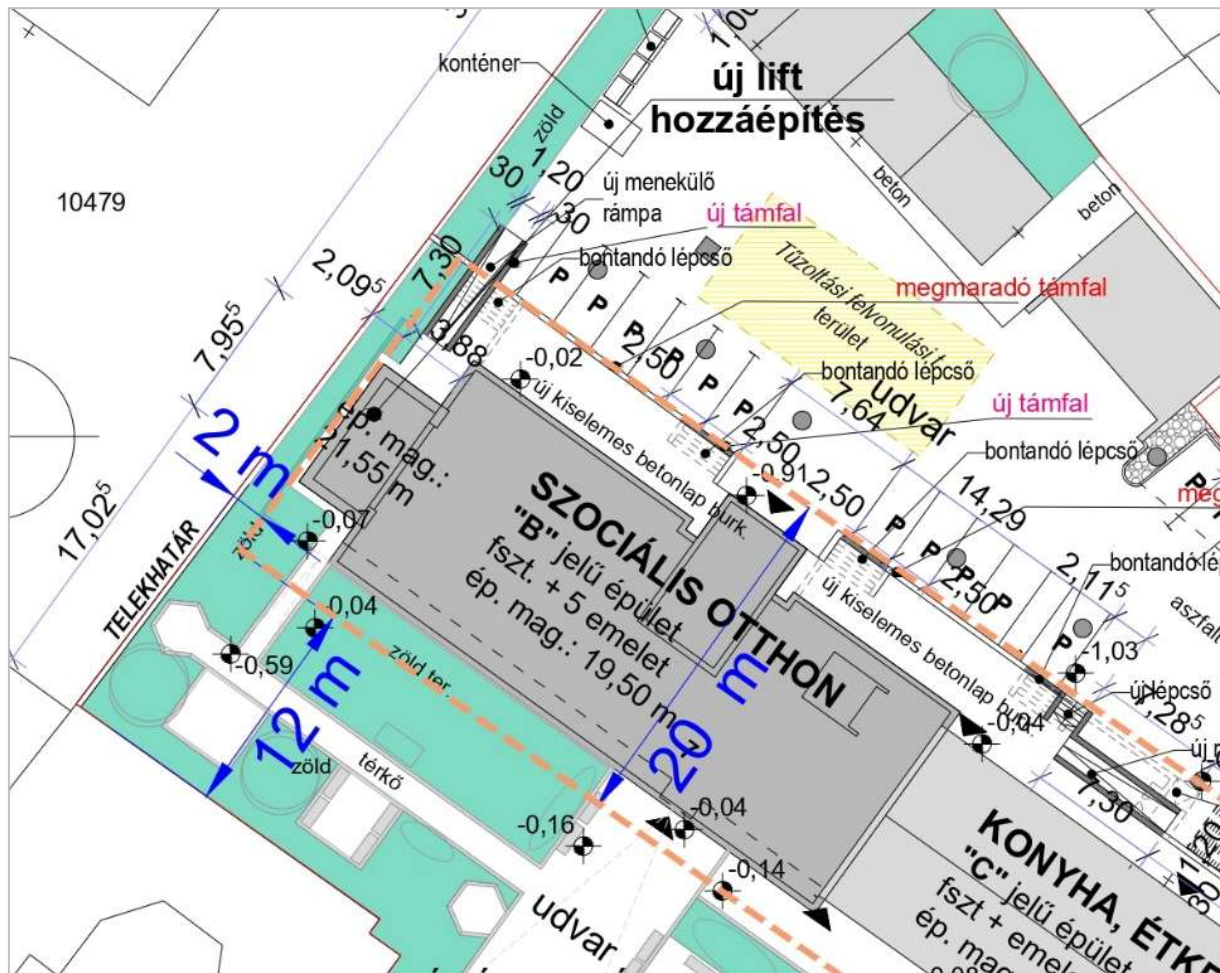


Rónay Jácint utca: a nyugdíjsház 6 szintes tömbje

Az építési hely elsősorban a hatályos GYÉSZ 94. § (2) bekezdés b) pontja miatt került feljelölésre:

„b) Telepszerű beépítésű területen, az SZT módosítása nélkül, a terven nem jelölt építési helyen, telkenként legfeljebb egy 30 m²-es, földszintes épület építhető.”

E építési helyen belül kerülne sor a hivatkozáson felüli, nagyobb mértékű épületbővítésre, a többi részen nincs igény bővítésre, oda a fenti hivatkozás megfelelő.



Az önkormányzati tulajdonú telken álló szociális otthonhoz (közintézményhez) szeretnének egy liftet hozzáépíteni, amelyet csak a szintén önkormányzati tulajdonú óvoda (közintézmény) hátsókertjéhez közel tudnának megépíteni, az óvoda telkének ezen a részén nem tervezett épület építése.

A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!