



## **GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

#### **VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Győr, 2026.02.hó

Rp.I.143-25



Munkaszám: Rp.I.143-25

## GYÓR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**GYÓR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYÓRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

#### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

##### Felelős tervezők:

**Szeredi Gábor**

településmérnök  
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

*Szeredi Gábor*

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0653

Települési Főépítész

**Kalmár Ágnes**

településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

*Kalmár Ágnes*

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

**Pekkerné Szabó Piroska**

okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

*Pekkerné Szabó Piroska*

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

**Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

*Ferenczi Huba*

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

**Réder Tibor**

okl. közlekedéscsopótómérnök  
okl. forgalomtechnikai  
szakmérnök

Közlekedési szakág

*Réder Tibor*

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

**Szabó Lilla**

okl. településmérnök

Településrendezés

*Szabó Lilla*

**Ügyvezető igazgató**  
Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor  
GYÓR, 2026.02. HÓ

*Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.*



**GYÓR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYÓR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYÓRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 233/2025. (X.31.) határozata az SZTM 2025-010 rendezési terv módosítás megindításáról:

**K I V O N A T** Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
2025. október 31-én tartott Közgyűlésén  
készült jegyzőkönyvéből

**16. NAPIRENDI PONT:**

**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK SZTM 2025-010 SZÁMÚ  
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉS MEGHOZATALA**

**233/2025. (X. 31.) Kgy. határozat**

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás – általános eljárásban történő – lefolytatásával egyetért, annak megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

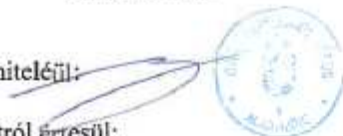
Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

K. m. f.

**Pintér Bence s. k.**  
polgármester

**Dr. Bakonyi Bernadett s. k.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:



A határozatról értesül:

- Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály/Főépítészeti Osztály

**Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú módosításához kapcsolódó 419/2021.  
(VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

**FELJEGYZÉS**

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának  
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése részére történő  
meghatározásához Győr településrendezési tervének**

**SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak városrészben lévő 04552 számú övezetet érintő  
településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú módosításához**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő SZTM 2025-010 számú településrendezési tervmódosításához:*

**1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok  
*A módosítás léptékében nem releváns.*

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.

*A módosítás léptékében vizsgálandó.*

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

*A módosítás léptékében vizsgálandó.*

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

*A módosítás léptékében vizsgálandó.*

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

1.7. A település társadalma

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

- 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
- 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
- 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
- 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
- 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
- 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
- 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere
- 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
- 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
- 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
- 1.10.6. Intézményfenntartás
- 1.10.7. Energiagazdálkodás
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.12.1. Természeti adottságok
- 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
- 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
- 1.12.2.2. tájhasználat értékelése
- 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
- 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
- 1.12.3.3. ökológiai hálózat
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
- 1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
- 1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
- 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
- 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
- 1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok
- 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- 
- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
  - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
  - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
  - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
    - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
    - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
  - 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
  - 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
  - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
    - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
    - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
    - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
    - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
  - 1.14.6. Az épített környezet értékei
    - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
    - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
    - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
    - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
    - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
    - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
    - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
    - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
    - 1.14.6.9. helyi védelem
  - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
- A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
  - 1.15.2. Közúti közlekedés
  - 1.15.3. Közösségi közlekedés
    - 1.15.3.1. közúti
    - 1.15.3.2. kötöttpályás
  - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
  - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
- A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.16.1. Víziközművek
    - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
    - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
    - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
  - 1.16.2. Energia
    - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
    - 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
- Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
-

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

*A módosítás léptékében vizsgálandó.*

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.20. Városi klíma

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

*Nem releváns*

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetilemzése (potenciális akcióterületek)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetilemzése (potenciális akcióterületek)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

## **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA**

<b>Alátámasztó javaslat tartalmi elemei</b>	<b>Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?</b>
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Nem releváns</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>A módosítás léptékében nem releváns</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i>
<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>

<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
4.1. Víziközművek	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<i>Elkészítendő</i>
<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i>
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	<i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Győr, 2025. október 27.

Készítette:

.....  
 Szaksz Vince  
 városi főépítész

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 234/2025. (X.31.) határozata az SZTM 2025-016 rendezési terv módosítás megindításáról:

---

**K I V O N A T** Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
2025. október 31-én tartott Közgyűlésén  
készült jegyzőkönyvéből

**17. NAPIRENDI PONT:**

**DÖNTÉS A „JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA,  
VÁLTOZTATÁSI TILALOM ELRENDELÉSÉRE” CÍMŰ KÉPVISELŐI  
INDÍTVÁNYRÓL, EGYBEN JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
TSZTM, SZTM 2025-016 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ  
DÖNTÉS MEGHOZATALÁRA, VALAMINT A TSZTM, SZTM 2025-016 SZÁMÚ  
RENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉNEK IDŐSZAKÁRA ELRENDELT  
VÁLTOZTATÁSI TILALOMRÓL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET  
MEGALKOTÁSÁRA**

**234/2025. (X. 31.) Kgy. határozat**

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás – általános eljárásban történő – lefolytatásával egyetért, annak megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás megindítására és lefolytatására, azzal, hogy a településtervezési szerződés költségei a „HelybenJó! Városrendező Program” keretből kerülnek finanszírozásra.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

K. m. f.

**Pintér Bence s. k.**  
polgármester

**Dr. Bakonyi Bernadett s. k.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

A határozatról értesül:

- Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály/Főépítési Osztály

**Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2025-016 számú módosításához kapcsolódó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

### **FELJEGYZÉS**

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának  
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése részére történő  
meghatározásához Győr településrendezési tervének**

**TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225,  
02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú  
módosításához**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő TSZTM, SZTM 2025-016 számú településrendezési tervmódosításához:*

#### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok  
*A módosítás léptékében nem releváns.*
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
  - 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
  - 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
  - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
  - 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
  - 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
  - 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

- 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája  
*A módosítás léptékében vizsgálendő.*
- 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
- 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálendő.*
- 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
- 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
- 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
- 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
- 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere  
*A módosítás léptékében vizsgálendő.*
- 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
- 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere
- 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
- 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
- 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
- 1.10.6. Intézményfenntartás
- 1.10.7. Energiagazdálkodás
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások  
*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálendő.*
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálendő.*
- 1.12.1. Természeti adottságok
- 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
- 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
- 1.12.2.2. tájhasználat értékelése
- 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
- 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
- 1.12.3.3. ökológiai hálózat
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálendő.*
- 1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
- 1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
- 1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
- 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata  
*A módosítás léptékében vizsgálendő.*
- 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
- 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
- 1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok
- 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- 
- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
  - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
  - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
  - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
    - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
    - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
  - 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
  - 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
  - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
    - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
    - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
    - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
    - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
  - 1.14.6. Az épített környezet értékei
    - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
    - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
    - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
    - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
    - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
    - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
    - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
    - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
    - 1.14.6.9. helyi védelem
  - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés  
*A módosítás léptékében vizsgálandó.*
- 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
  - 1.15.2. Közúti közlekedés
  - 1.15.3. Közösségi közlekedés
    - 1.15.3.1. közúti
    - 1.15.3.2. kötöttpályás
  - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
  - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés  
*Nem releváns.*
- 1.16.1. Víziközművek
    - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
    - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
    - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
  - 1.16.2. Energia
    - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
    - 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
- Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*
- 1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
-

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

*A módosítás léptékében vizsgálandó.*

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.20. Városi klíma

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatások összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatások összevetése, folyamataik elemzése

*Nem releváns*

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

*Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó*

## **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA**

<b>Alátámasztó javaslat tartalmi elemei</b>	<b>Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?</b>
<b>I. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>I.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Nem releváns</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>A módosítás léptékében nem releváns</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
<b>I.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)  - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.  - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Elhagyható, a módosítás során településszerkezeti változás nem tervezett</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való	<i>Elhagyható, a módosítás során településszerkezeti változás nem</i>

összefüggéseinek bemutatása	<i>tervezett</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások.</i>
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i>
<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>


3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
4.1. Víziközművek	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiazsájkódás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<i>Elhagyható, a módosítás szempontjából irreleváns elem</i>
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<i>Elkészítendő</i>
<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i>
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	<i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Győr, 2025. október 27.

Készítette:

  
 Szaksz Vince  
 városi főépítész

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2026. (.....) számú határozata  
Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosításáról

---

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
...../2026. (.....) számú határozata  
Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosításáról**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének településszerkezeti tervét módosítja az alábbiak szerint, a határozat mellékletét képező Rp.I.143-25 munkaszámú, Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervét című tervlapon a módosítással érintett terület határa jellel körülhatároltnak megfelelően:

1. A 26296, 26297, 26298, 26299, 26300/1, 26300/2 és a 26301 hrsz-ú telkek területe (Győr Megyei Jogú Város Szabályozási Tervén a 02638\* sz. övezet) településközpont vegyes területből (Vt) falusias lakóterületbe (Lf) kerül átsorolásra.

A határozat mellékleteiben foglaltakat a Képviselő-testület egyéb határozatainak és rendeleteinek meghozatalánál figyelembe kell venni.

Felelős: Pintér Bence polgármester  
Határidő: azonnal

Győr, 2026

Pintér Bence  
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett  
jegyző

---

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .....rendelete a Győr  
Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

---

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .....rendelete  
Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A GYÉSZ szabályozási tervlapja (SZT) az Rp.I. 143-25 munkaszámú, SZTM 2025-010, SZTM, 2025-016 módosítási számú tervlap szerint módosul.

2. §

A GYÉSZ 103.§ -a kiegészül az alábbi 01225\* övezet egyedi előírásával

01225	Az övezetben jelölt építési helyen legfeljebb hat rendeltetési egység helyezhető el. Az építési hellyel érintett telkeken 450m <sup>2</sup> -ként egy rendeltetési egység helyezhető el. Az építési hellyel érintett telkek közlekedési feltárása a Győzelem utca felől biztosítandó.
-------	---

3. §

A GYÉSZ 103.§ 02638\* övezet egyedi előírása az alábbiak szerint módosul:

02638 <sup>425</sup>	A 26296 helyrajzi számon kizárólagos használatként közműlétesítmény helyezhető el. Az övezetben, az SZTM 2025-016 számú helyi építési szabályzat módosítás hatálybalépésének időpontjában már szabályosan, a falusias lakóövezetben megengedett egy önálló rendeltetési egységnél több rendeltetési egységgel beépített ingatlanon a rendeltetési egységek száma kialakulhatnak tekinthető. Az egynél több rendeltetést tartalmazó ingatlanokon kizárólag állagmegőrzési munkák és alapterületet nem növelő átalakítási munkák végezhetőek. Az egynél több rendeltetési egységet tartalmazó ingatlan elbontása
----------------------	---

---

	esetén, új lakóépület építéskor a normatív szabályozásban előírt legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető.
--	--

---

4. §

A GYÉSZ 3. melléklet táblázatában szereplő 1.3.7. rajzszámú, Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek című tervlapja módosul a rendelet 1. melléklete szerint.

5. §

(1) Ez a rendelet 2026. .... napján lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók, ha az az ügyfél számára kedvezőbb

Pintér Bence sk.  
polgármester

Dr. Bakonyi Bernadett sk.  
jegyző

---

---

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**GYŐR-MÉNFIÓCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –  
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK

Egyeztetési folyamat

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 2.1. Területrendezési követelmények
- 2.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 2.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 2.5. Biológiai aktivitásérték számítás
- 2.6. Közlekedés
- 2.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

3. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 4.1. Településrendezési javaslat, a településrendezési módosítások bemutatása
  - 4.2. Terviratok
-

---

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. ELŐZMÉNYEK

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatályos helyi építési szabályzatát 1/2006.(I.25.) sz. rendeletével állapította meg. A helyi építési szabályzat azóta több alkalommal módosításra került.

A módosítás alá vont terület kapcsán több rendezési tervi kérdés merült fel és megoldandó feladat került meghatározásra, mind városi, fenntartói részről, mind a képviselői oldalról és lakossági szempontból egyaránt.

#### SZTM 2025-010 számú módosítás:

A körzeti képviselő szóbeli indítványában 2025. június 27-én tájékoztatta a Közgyűlés tagjait, hogy a körzetében lévő Tűzkő-kert utca környékén élők kezdeményezésére kéri a tervezési területen hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

A tervezés tárgya a 04552 számú falusias lakóövezetet érintő telektömb településrendezési eszközeinek módosítása, ahol a szabályozási cél az övezet beépíthetőségének megszüntetése.

#### SZTM 2025-016 számú módosítás:

A körzeti képviselő szóbeli indítványában 2025. szeptember 25-én tájékoztatta a Közgyűlés tagjait, hogy a körzetében lévő Győzelem utcai 01225, 01226, 02638 számú övezetek vonatkozásában kéri a tervezési területen hatályos településrendezési eszközök módosítását, egyben változtatási tilalom elrendelését az alábbiak szerint:

„1. A polgármester a városrészközpont képének megőrzése érdekében a következő ülésre terjessze elő a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot a 01226, 01225, 02638 övezetek egyedei övezeti előírásaira vonatkozóan oly módon, hogy egy ingatlanon csak egy lakóegység legyen elhelyezhető.

2. A polgármester a következő közgyűlési ülésre terjessze elő a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzést a főépítész ellenjegyzésével.

3. A polgármester a következő közgyűlési ülésre terjessze elő a 01226, 01225, 02638 övezetekre vonatkozóan - a jogszabályi előírások betartásával - a változtatási tilalom elrendelését a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (1. 25.) önkormányzati rendelet módosításáig, de legfeljebb a rendelet hatálybalépésétől számított három évig tartó időszakra.”

A tervezés tárgya a Győri út, Győzelem utca, Zsellér út által határolt telektömbben a 01225 és 02638 számú övezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek körének, számának, továbbá az övezeti előírásoknak a felülvizsgálata.

A módosítás célja, hogy a 01225 számú övezet egyedi előírásaként a kialakítható rendeltetési egységek száma kerüljön korlátozásra oly módon, hogy az övezetben lévő ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximalizálva legyen. A 02638 számú övezetet két övezetre kell bontani az alábbiak szerint:

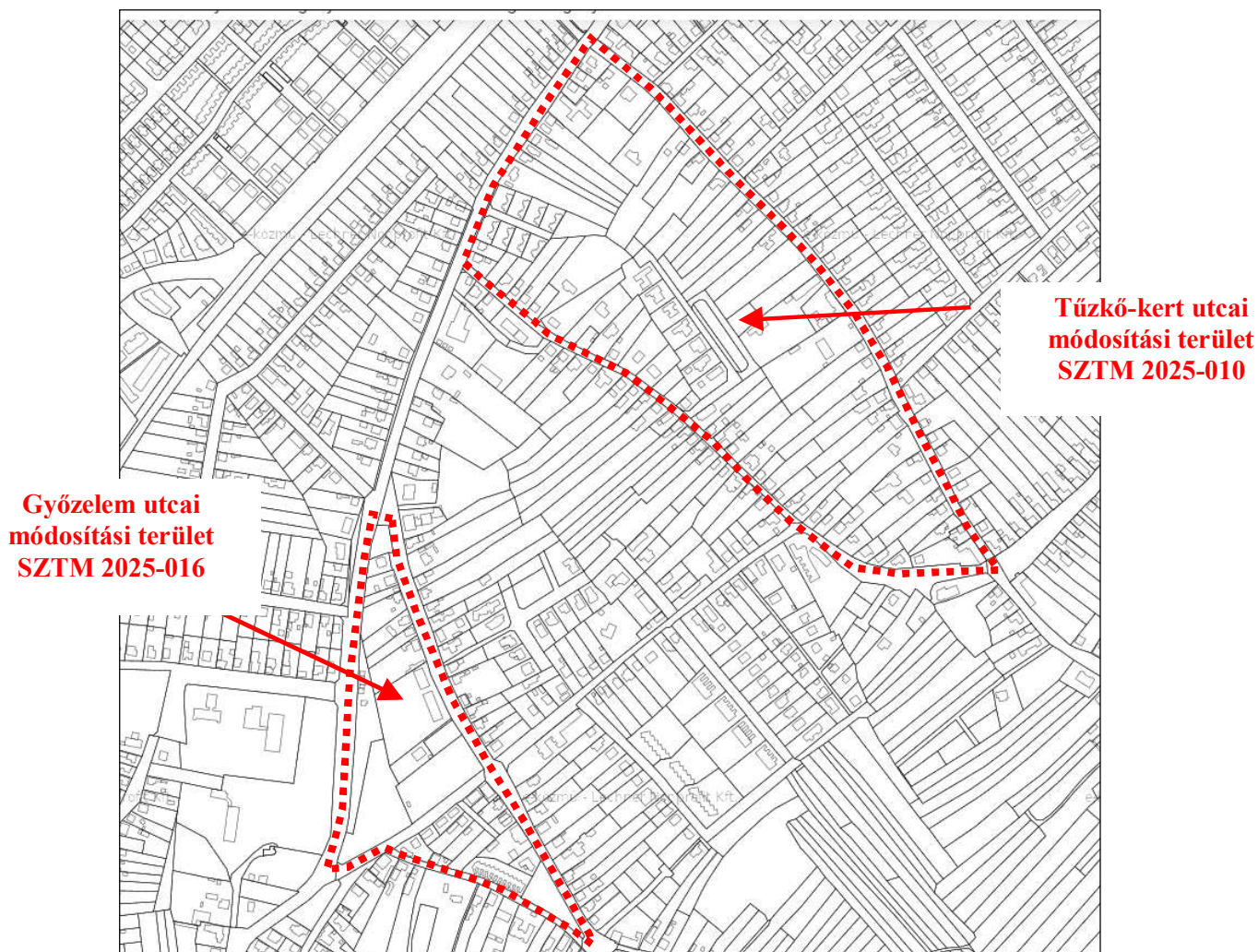
- a Győzelem utca felőli tömbrészt Lf (falusias lakó) övezetbe való átminősítése a kialakult állapot rendezésére vonatkozó egyedi övezeti előírás megfogalmazásával,
  - Az övezet Győri út felőli - jelenleg szolgáltató rendeltetésű épületek által elfoglalt területének leválasztása, a Vt (településközponti vegyes) övezeti besorolás megtartásával.
-

Az Önkormányzat a módosítás megindításával egy időben a Győr 26317/4, a 26317/3 és a 26301 hrsz.-ú ingatlanokra változtatási tilalmat rendelt el, mivel megalapozottan feltételezhető, hogy a változtatási tilalom elrendelése nélkül a területükön olyan változtatást hajtanak végre, amely a TSZTM, SZTM 2025-016 számon futó eljárással elérni kívánt szabályozási célt ellehetetlenítené.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése döntött a területek módosítása kapcsán, annak termódosításának elindítását támogatta.

## 1.2. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

**Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:**



---

SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

SZTM 2025-16 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:
    - Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.
    - A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.
    - A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
    - Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta
    - Az érintett övezeteket közvetlenül érintő, a szakmai véleményezők által észrevételezett, szakmailag indokolt szabályozási elemek korrekciója
-

## 2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

A településrendezési tervmódosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **általános egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra.

Lezajlott Győr Megyei Jogú Város Rp.I.143-25 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a **Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**. A dokumentációval kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

<b>SZTM 2025-010, -016 számú módosítások környezeti értékelés előzetes vizsgálatában beérkezett vélemények</b>			
Vas Kormányhivatal Osztály – Erdészeti Osztály	Vármegyei Agrárügyi Osztály	nem érkezett	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Agrárügyi Talajvédelmi Osztály	Kormányhivatal Növény és	GY/37/02380-2/2025 2025.12.02.	A Kormányhivatal Győr településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését <b>nem tartja szükségesnek.</b>
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Földhivatali Földvédelmi és Osztály	Kormányhivatal Főosztály Földmérési	12.141/2025. 2025.12.03.	Belterületi fekvésű ingatlanok földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá, ezért a tervezett módosítással kapcsolatban a Kormányhivatal <b>nem érintett</b> a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály		NNGYK/89263-2/2025 2025.12.02.	Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését <b>nem tartjuk szükségesnek.</b>
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság		FNHPI-2808-2/2025. 2025.12.12.	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 véleményünk szerint <b>nem szükséges elvégezni.</b>
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Állami Főépítészeti Iroda	Kormányhivatal	GY/15/01415-6/2025. 2025.12.22.	Az Állami Főépítész „Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkökert utcában lévő 0552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”, valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú témában indított településterv módosítása kapcsán

		<b>környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</b>
GYMS Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Term.véd. Osztály	GY/41/02957-2/2025. 2025.12.11.	A Kormányhivatal <b>nem tartja szükségesnek</b> az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti <b>környezeti értékelés elkészítését.</b>
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/06464-2/2025 2025.12.11.	A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	GY/NEF/00811-2/2025. 2025.11.28.	A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának, mint kidolgozónak <b>nem szükséges</b> környezeti értékelést készíteni.
Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi Osztály	111307-2/2025. 2025.12.15.	A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján helyi környezet-és természetvédelmi követelményekre kiterjedő, <b>jelentős környezeti hatás nem várható a tárgyi termódosítással összefüggésben.</b>
Budapest Főváros Kormányhivatal (kulturális örökség védelem hatáskör)	BP/2602/0930-2/2025. 2025.12.08.	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból <b>az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek</b> a környezeti vizsgálat lefolytatását. <b>A tervezett 1. módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (77285 azonosítójú lelőhely).</b>
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	30408/6383-1/2025. 2025.11.28.	A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt <b>nem tesz</b> , a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat <b>nem érint.</b>
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	30408/6389-1/2025. 2025.12.09.	A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból <b>nem tartja szükségesnek.</b>
ÉD Vízügyi Igazgatóság (tájékoztatásul)	041441-00613/2025. 2025.12.09.	A tervezett módosítás <b>nem érinti</b> az Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő vízrendezési létesítményt, felhívja azonban a figyelmet, hogy a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.

A beérkezett államigazgatási vélemények alapján a módosítással kapcsolatban **nem kell elkészíteni** a Környezeti értékelés dokumentációt.

---

A környezeti értékelés előzetes szükségességére vonatkozó önkormányzati döntés:

**KIVONAT** Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
Városstratégiai Bizottsága  
2026. január 14-én tartott ülésén készült jegyzőkönyvéből

**3. NAPIRENDI PONT:**

**DÖNTÉS A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁT MEGELŐZŐ KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSÁRÓL, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ELKÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL, EGYBEN A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSÉNEK LEZÁRÁSÁRÓL**  
(SZTM 2025-010 SZÁMÚ, „GYŐR-MÉNFOCSANAK, TŰZKŐ-KERT UTCÁBAN LÉVŐ 04552 SZÁMÚ ÖVEZETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA”, VALAMINT TSZTM, SZTM 2025-016 SZÁMÚ, „GYŐR-MÉNFOCSANAK, GYŐZELEM UTCÁBAN LÉVŐ 01225, 02638 SZÁMÚ ÖVEZETEKET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA” TÁRGYÚ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSOK)

**6/2026. (I. 14.) VSTRB határozata**

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a megkeresett környezet védelméért felelős szervek – jelen határozat 1. számú mellékletében szereplő – beérkezett véleményeinek megismerése után úgy dönt, hogy az SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”, valamint a TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” című településrendezési terv módosítások környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges. Ezzel a környezeti értékelés előzetes egyeztetése lezárul.

2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a városi főépítést, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 5. § (2)-(3) bekezdése alapján gondoskodjon a döntés nyilvánosságra hozataláról, illetve a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szervek értesítéséről.

Felelős: városi főépítész  
Határidő: a döntéstől számított 15 napon belül

K.m.f.

**Dr. Fekete Dávid s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:   
Horváth Kis Orsolya bizottsági titkár

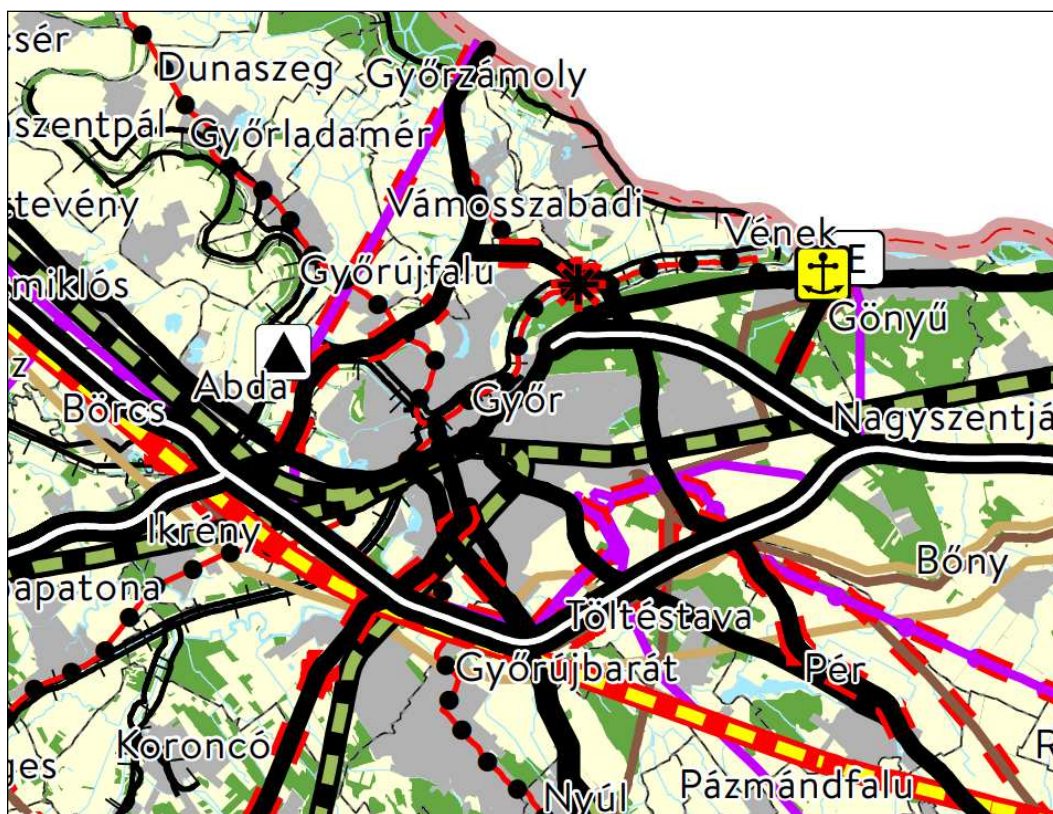


### 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

#### 2.1 TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A 2018.ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA:








Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



**Országos Területrendezési Terv**  
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből









#### Az Országos területrendezési tervben Győr térségét érintő vonalas elemek:

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

---





	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

#### Vízi létesítmények

	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
---	---

### Ikrény község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

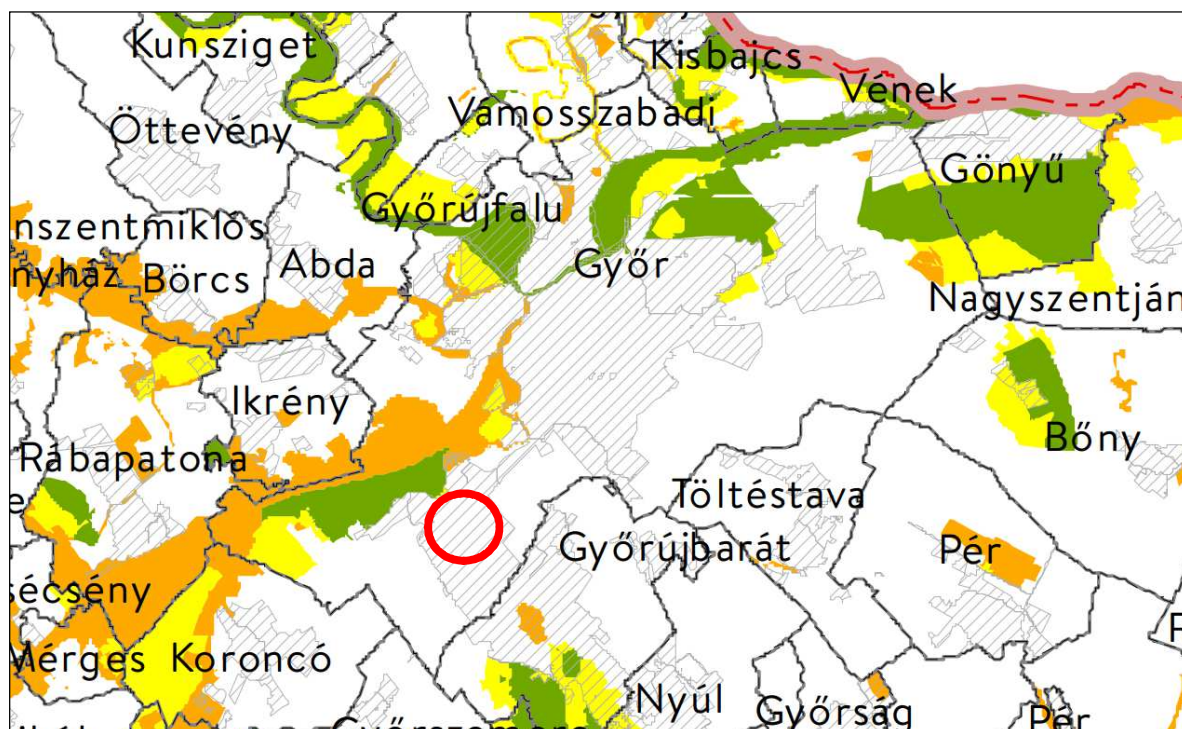
#### Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

---

Az OTrT Győr Megyei Jogú Várost érintő övezetei

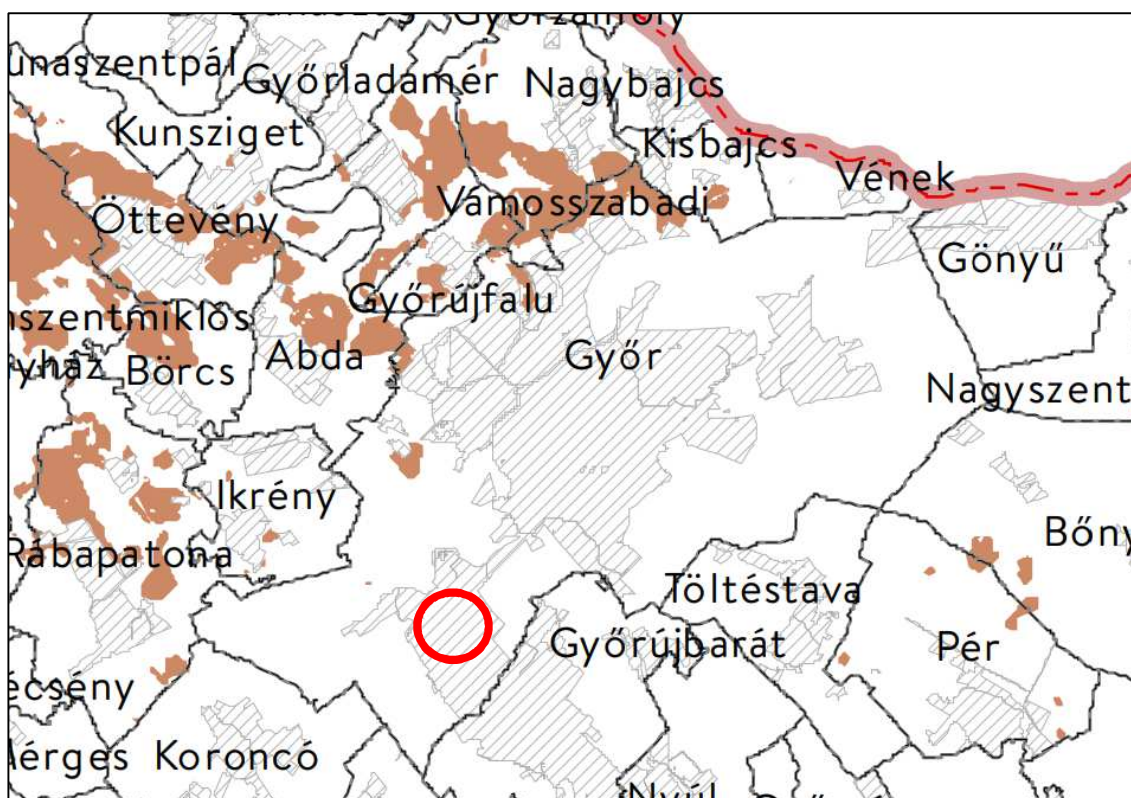
Az SZTM 2025-010 és az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett terület elhelyezkedése



*Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

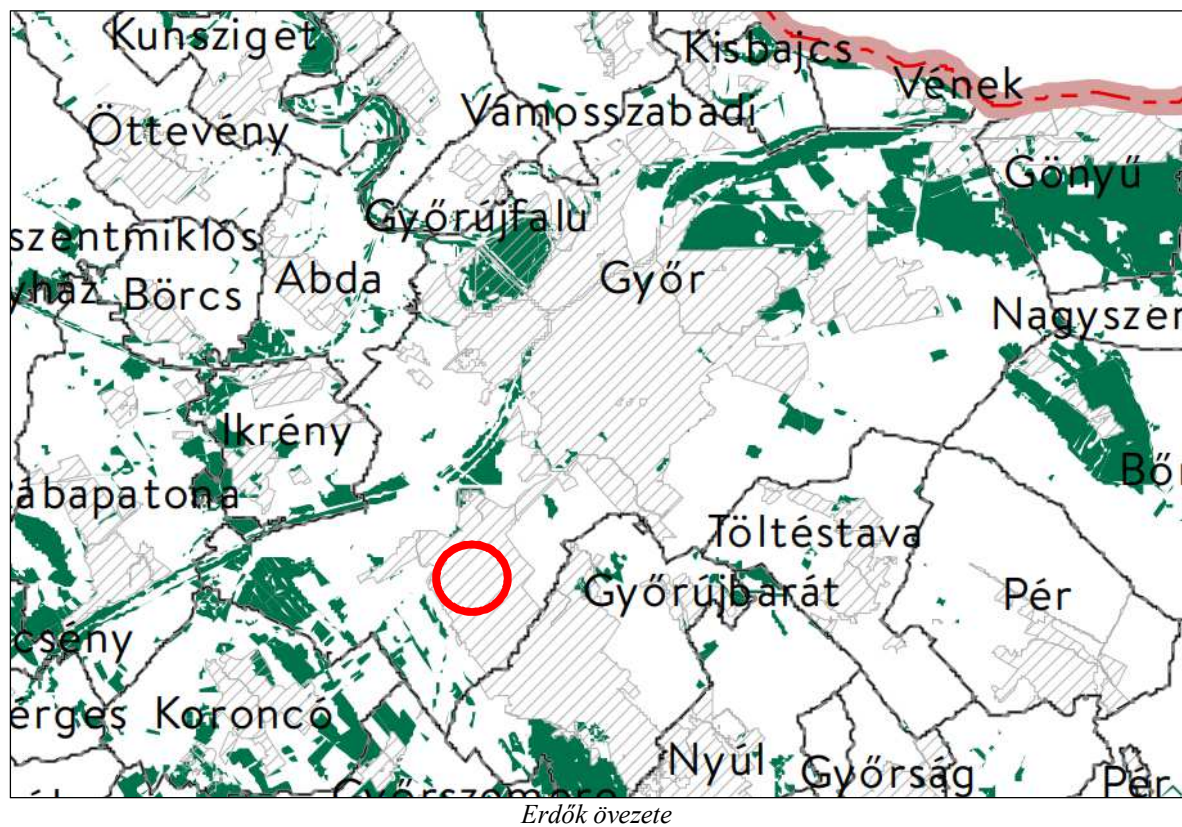
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetenem érintik a módosítás alá vont területeket.



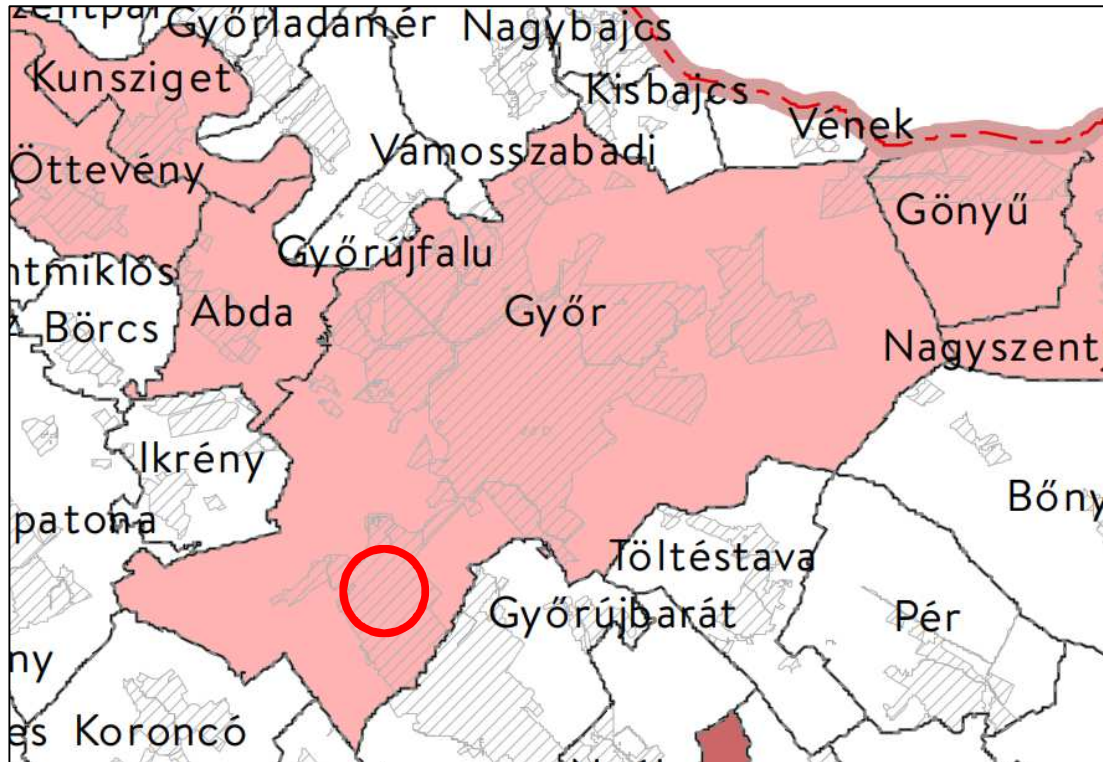
*Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete*

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket



Az Erdők övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket



*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések*

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

A Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete lefedi Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területét.



*Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezete által érintett települések övezete lefedi Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területét.



ⓧ Térségi logisztikai központ (meglévő)

### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Ⓔ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Ⓔ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Ⓔ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- - - - - Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

### Vízi létesítmények

- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- ▲ Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)

- Térségi csatorna (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

### Hulladékgazdálkodási létesítmények

- \* Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- \* Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Ⓜ Térségi hulladékkezelő (meglévő)

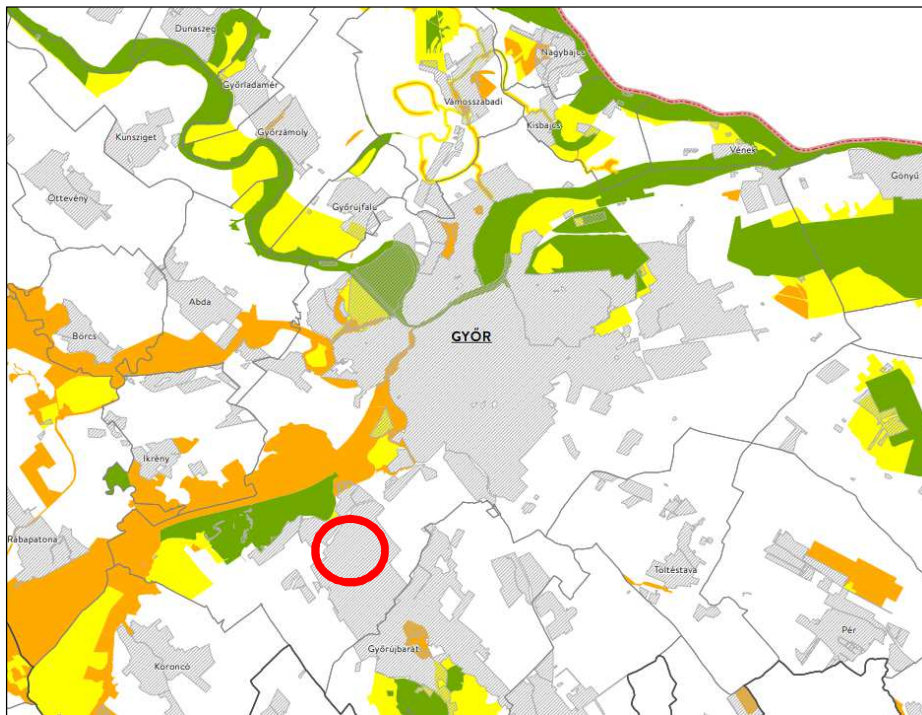
### Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Vármegyehatár
- Járáshatár
- Település közigazgatási határa

1-2 számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

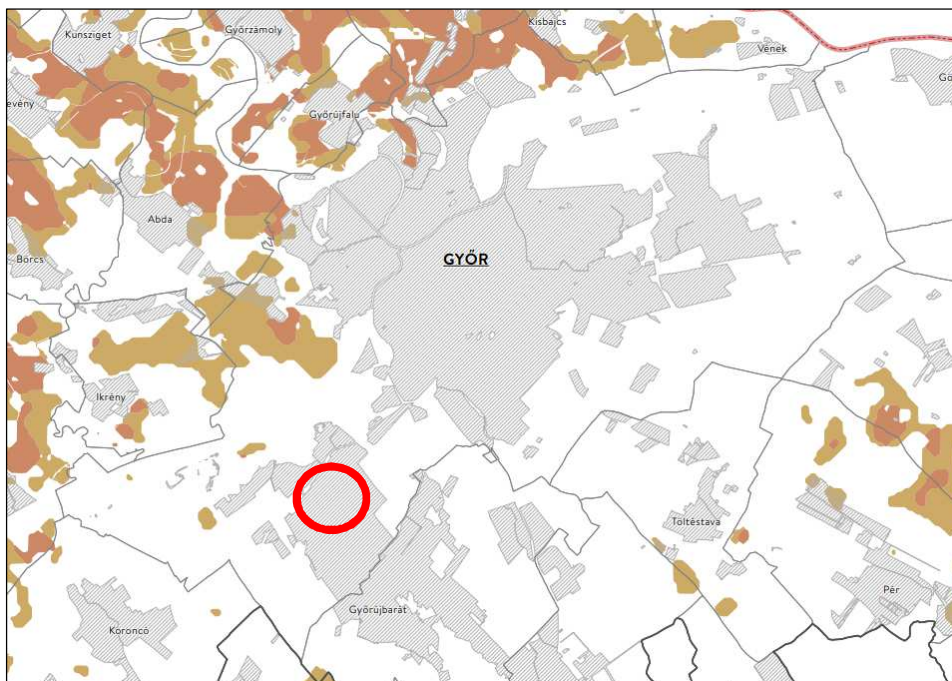


Kivonatok a Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT-ből



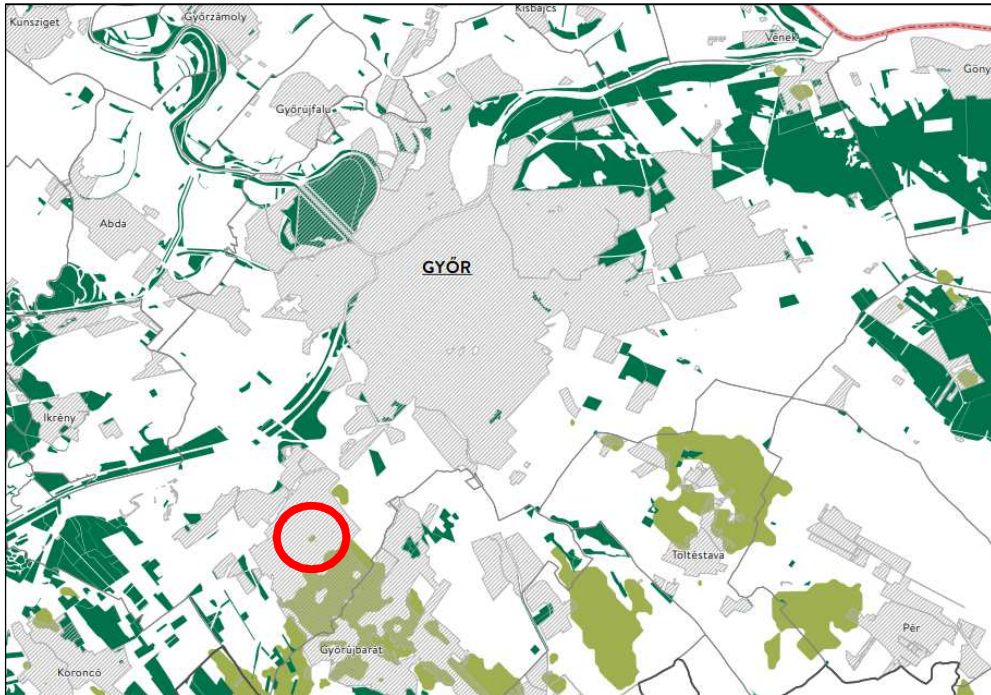
Ökológiai hálózatok övezete

Az Ökológiai hálózat övezeti nem érintik a módosítás alá vont területeket.

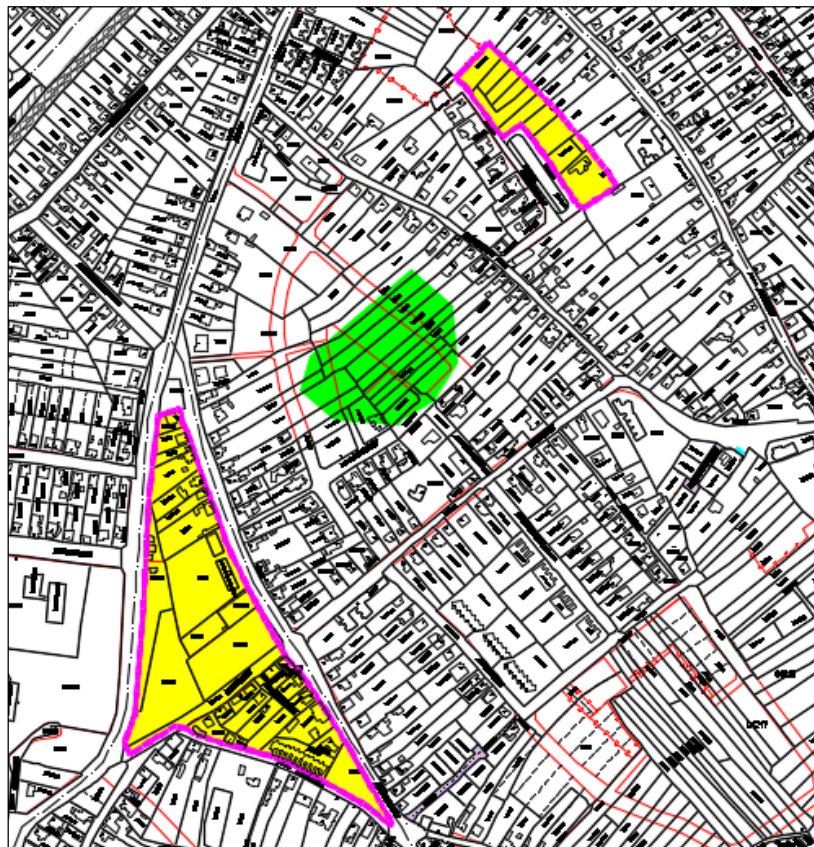


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket.

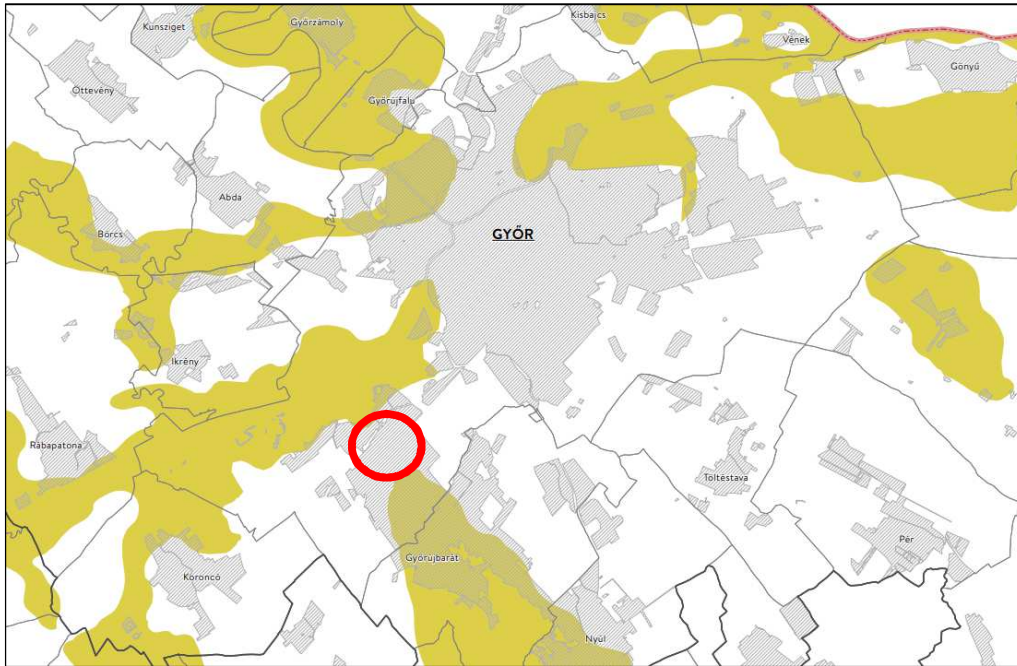


Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

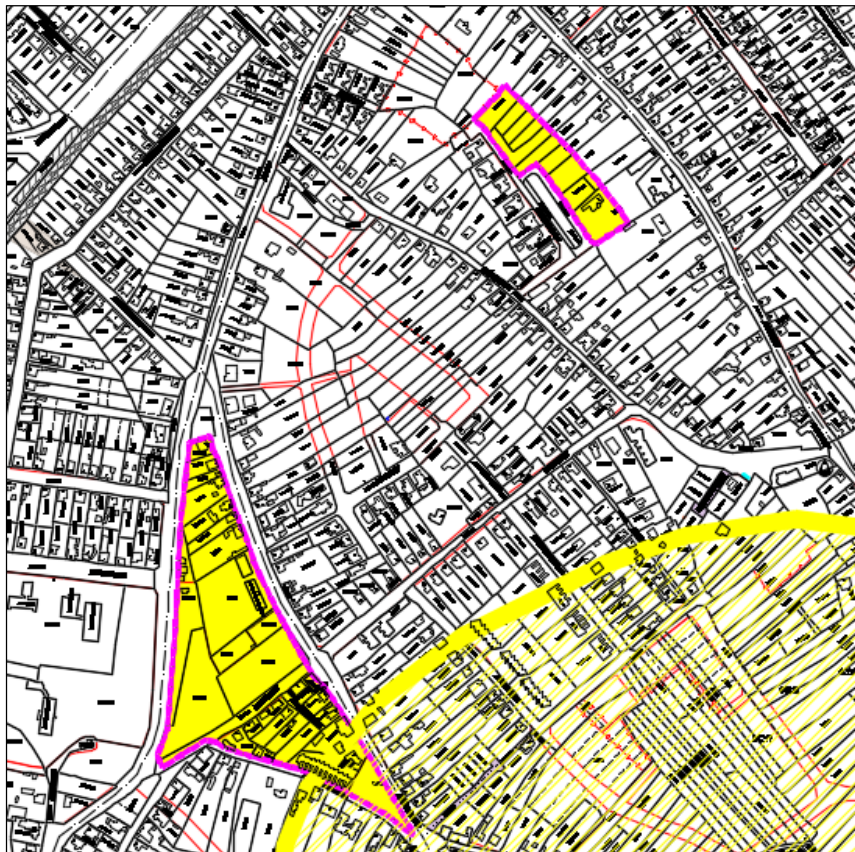


erdőtelepítésre javasolt terület

Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet helyezkedik el a két módosítás alá vont terület között



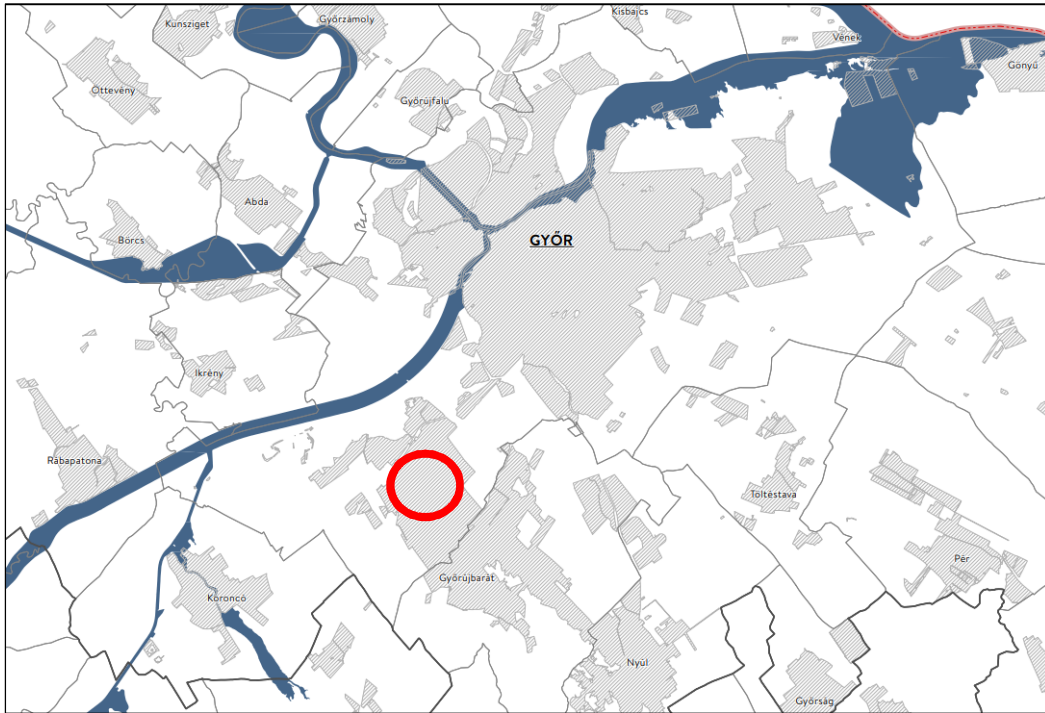
Tájképvédelmi terület övezete



tájképvédelmi terület övezete

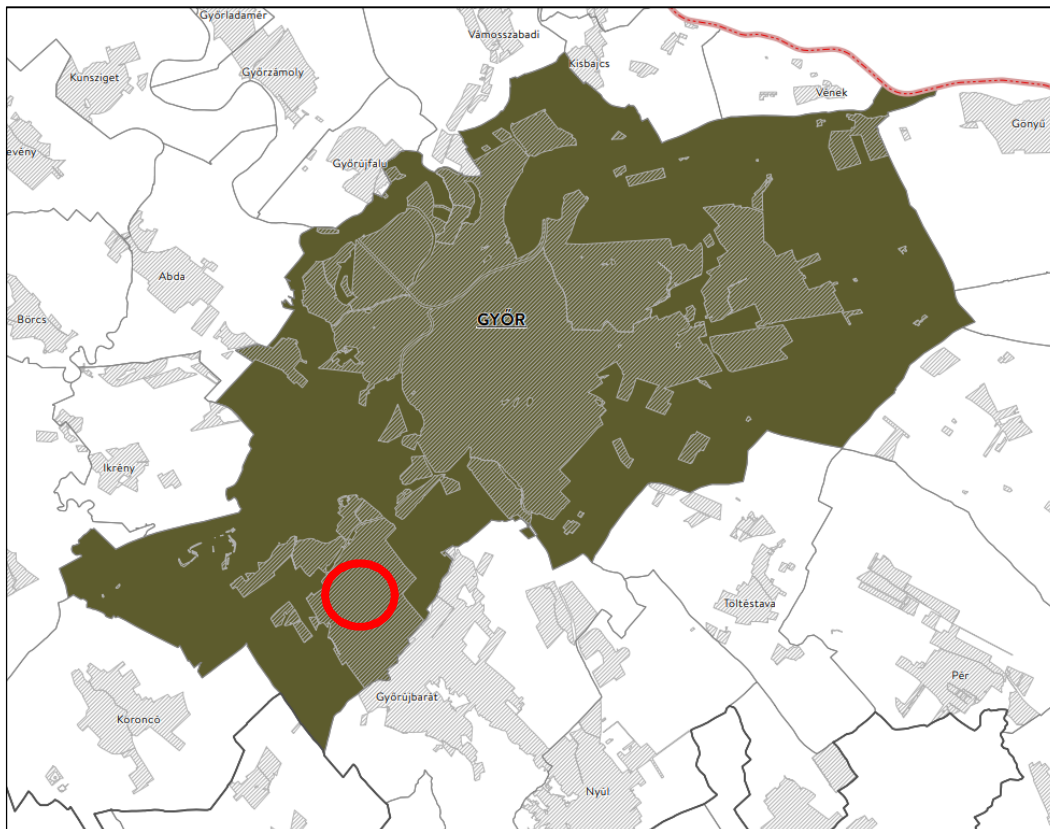
Tájképvédelmi terület övezete a Győzelem utcai tömb déli oldalát érinti, a módosítás a megyei tervi övezetet nem befolyásolja.





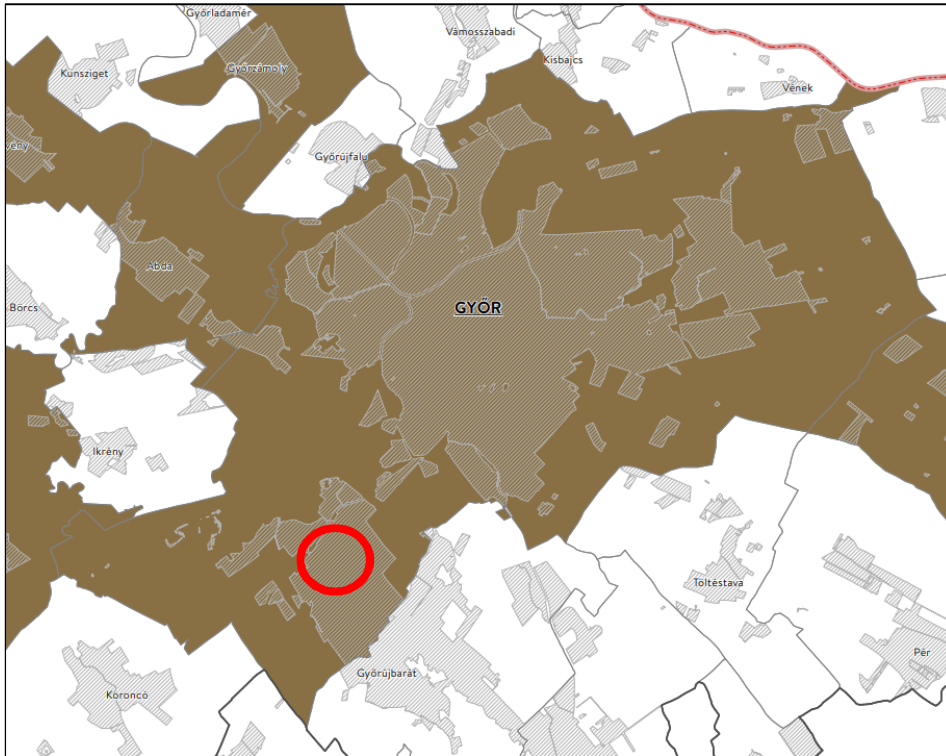
Nagyvízi meder övezete

Nagyvízi meder övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.



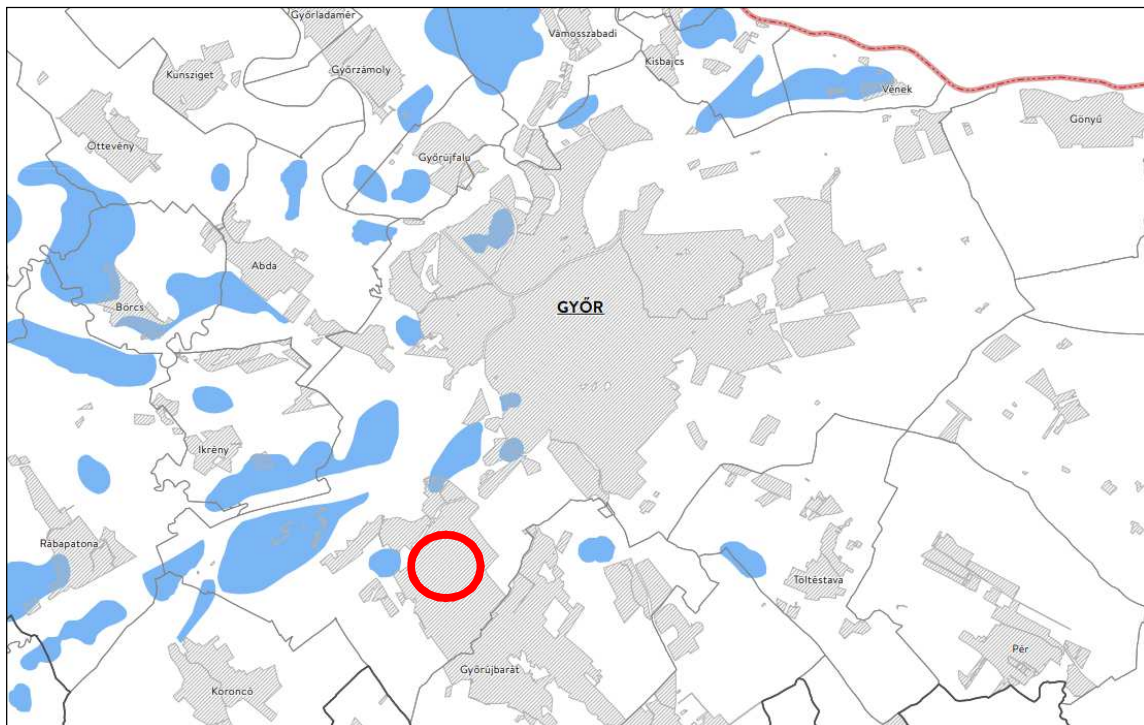
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



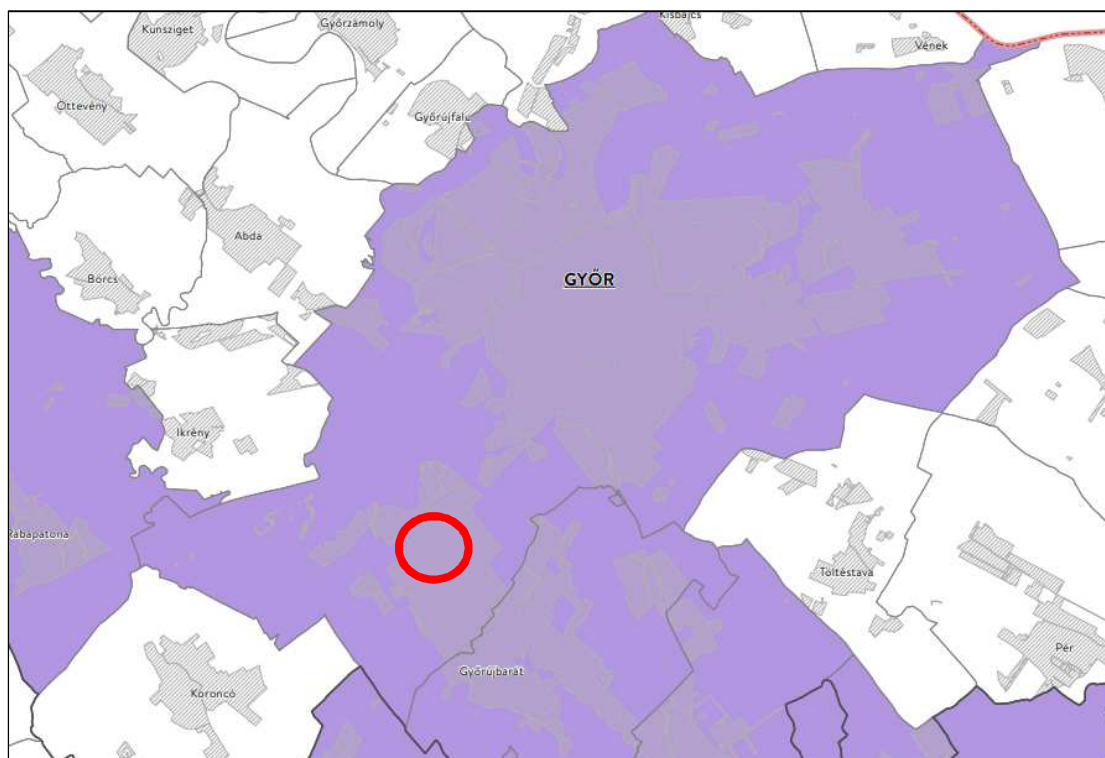
Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések

Az Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések övezet a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.



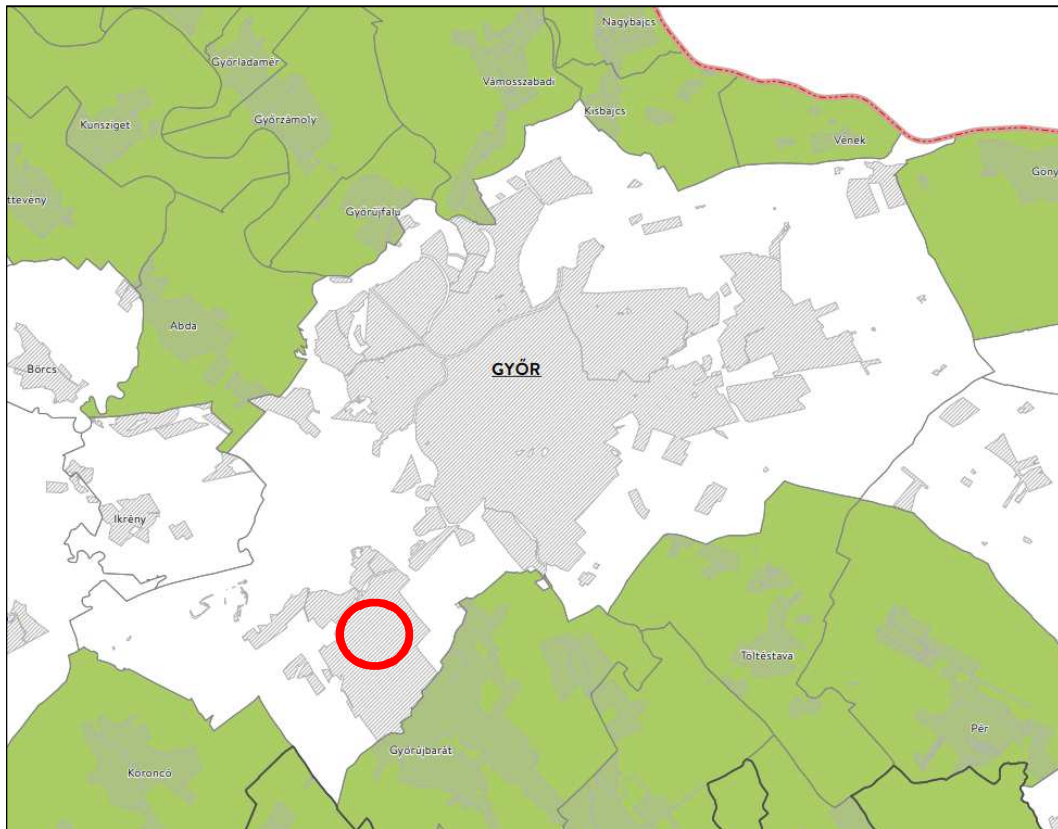
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

A Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések övezet a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



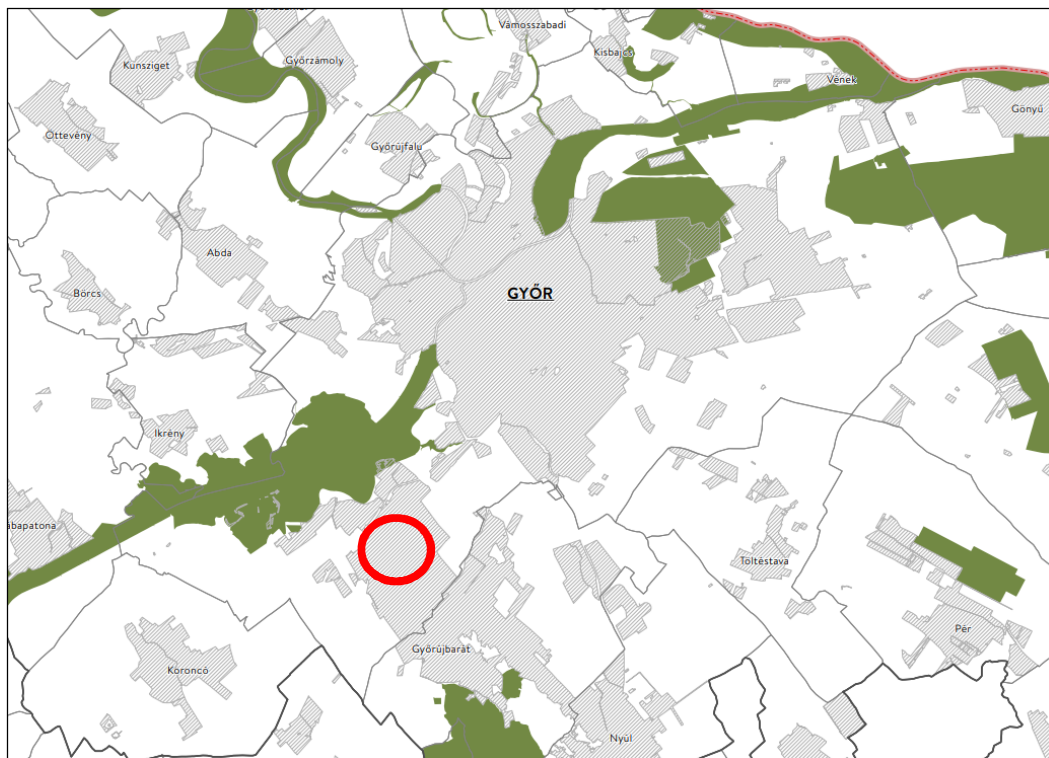
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



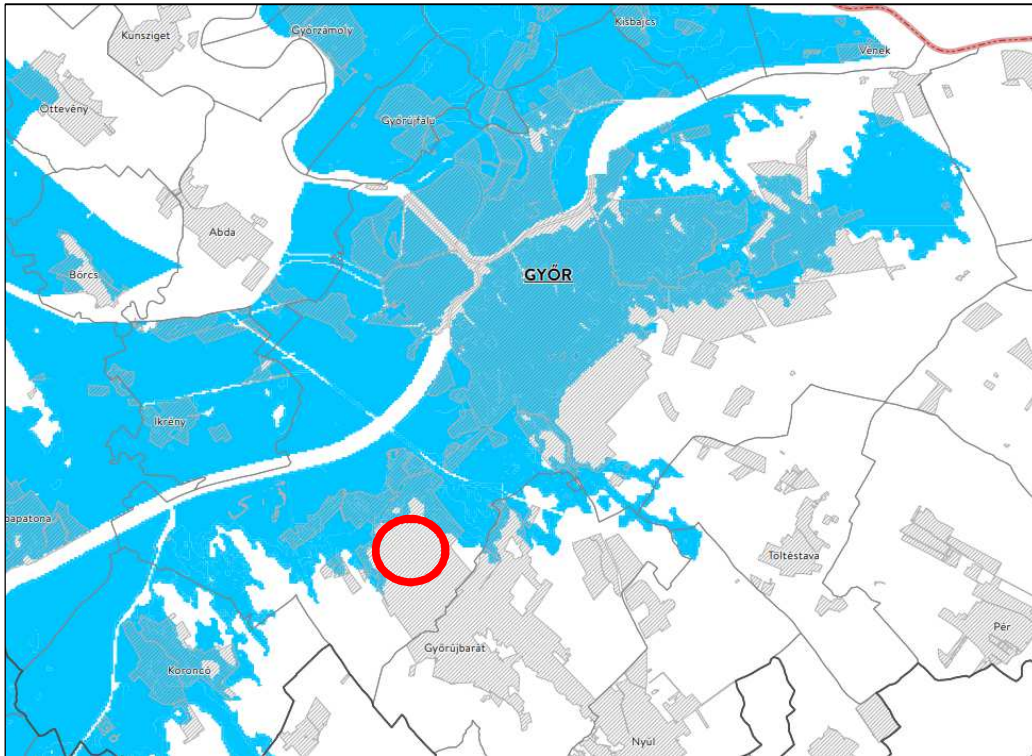
Natura 2000 területek övezete

A natura 2000 területek övezete nem érinti Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területét.



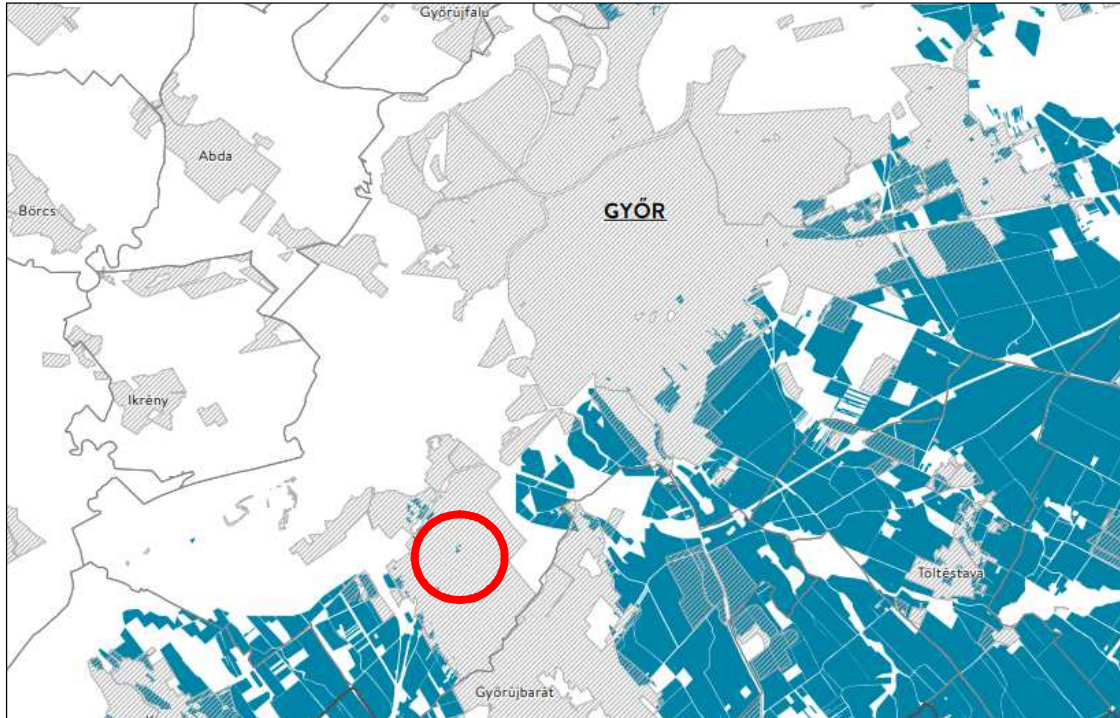
Natura 2000 területek övezete

Natura 2000 területek övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.

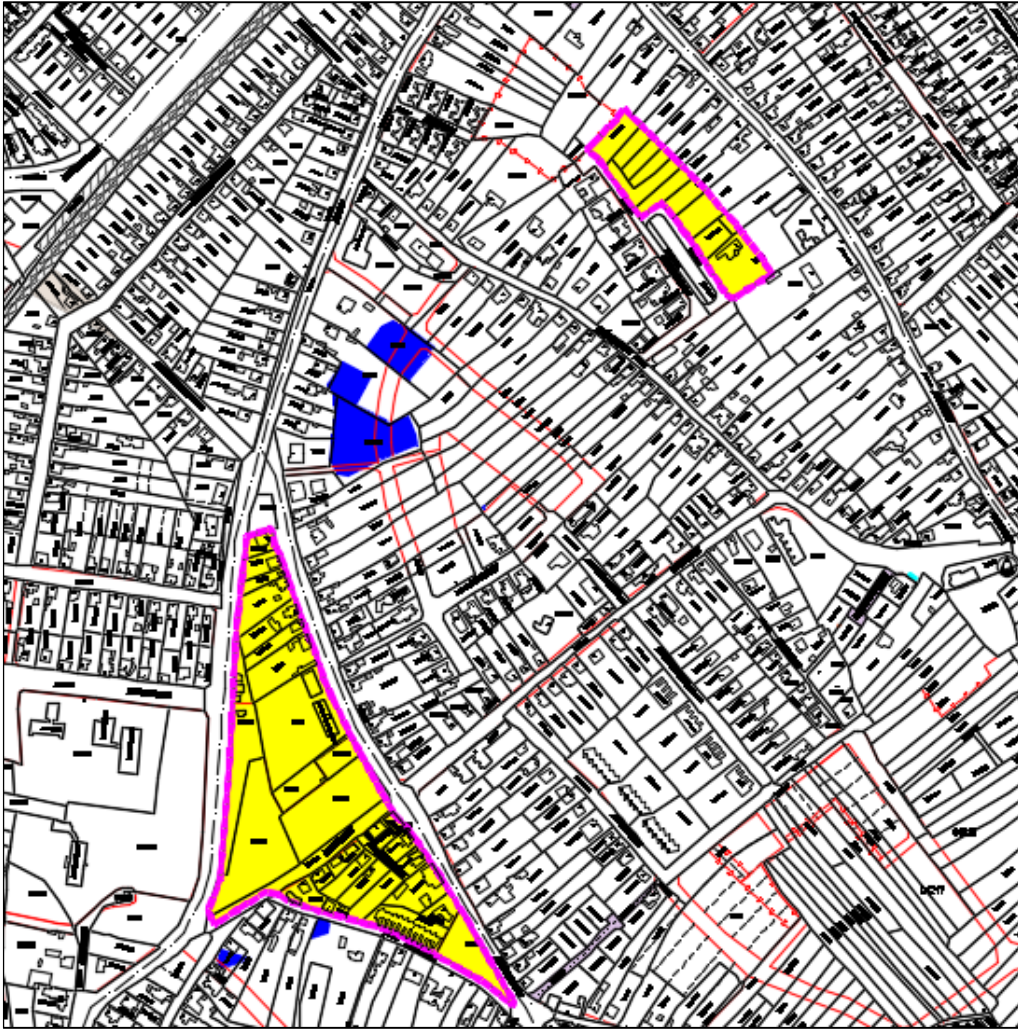


Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Árvízi kockázatkezelési terület övezete a közigazgatási terület nagy részét érinti, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Szélérőzióknak kitett terület övezete



szélerózióknak kitett terület övezete

A szélerózióknak kitett terület övezete több helyen megjelenik a környéken, de a módosítás alá vont területeket közvetlenül nem érinti.



---

A megyei tervi övezetek közül az alábbiak **érintik** a módosítás alá vont területet:

- a) Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (erdőtelepítésre javasolt terület övezet helyezkedik el a két módosítás alá vont terület között)
- b) Tájékvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- c) Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- d) Vízminőség-védelmi terület övezete
- a) Honvédelmi és katonai célú terület övezet
- b) Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- c) Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- e) Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete
- d) Szélerózióknak kitett terület övezete

A megyei tervi övezetek közül az alábbiak **nem érintik** a módosítás alá vont területet:

- a) Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- b) Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- c) Nagyvízi meder területének övezete
- d) Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- e) Natúrparkok övezete
- f) Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (a módosítási terület közelében húzódik az övezet határa)
- g) Natura 2000 területek övezete
- h) Árvízi kockázatkezelési terület övezete

**A tervezett módosítások nincsenek hatással a vármegyei tervi övezetekre.**

---

---

## 2.2 TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A módosítással érintett területre vonatkozó településfejlesztési eszközei jelen dokumentum 1. pontjában ismertetésre kerültek (Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, Településképi rendelet)

A módosítások nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési döntésekkel.

## 2.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Győr Megyei Jogú Város, Ménfőcsanak Városrész - 04552 (SZTM 2025-010), 01225 és a 02638 (SZTM 2025-016) számú övezeteket érintő módosításai:

### SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

### SZTM 2025-016 módosítás

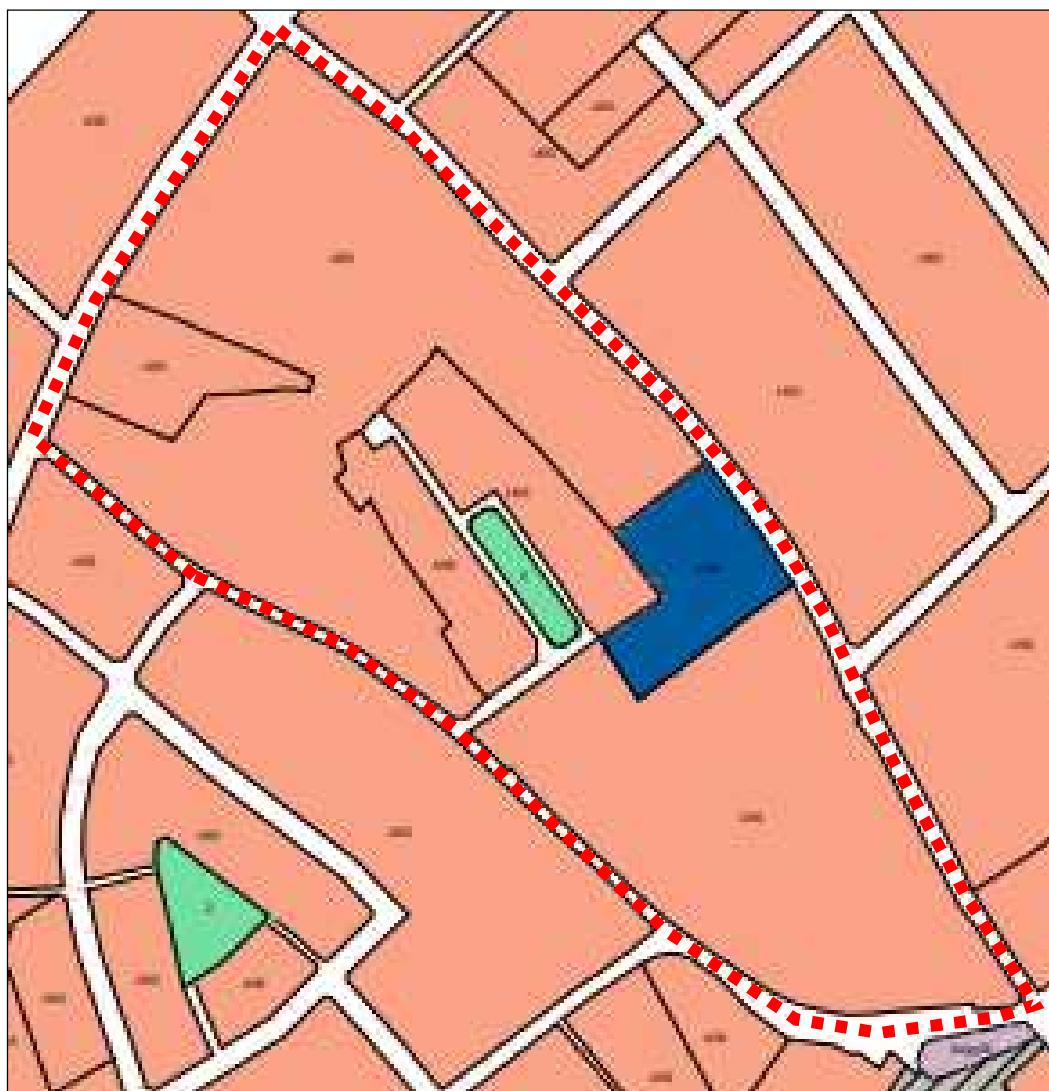
Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:

- Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.
  - A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.
  - A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
  - Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta
  - Az érintett övezeteket közvetlenül érintő, a szakmai véleményezők által észrevételezett, szakmailag indokolt szabályozási elemek korrekciója
-

1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

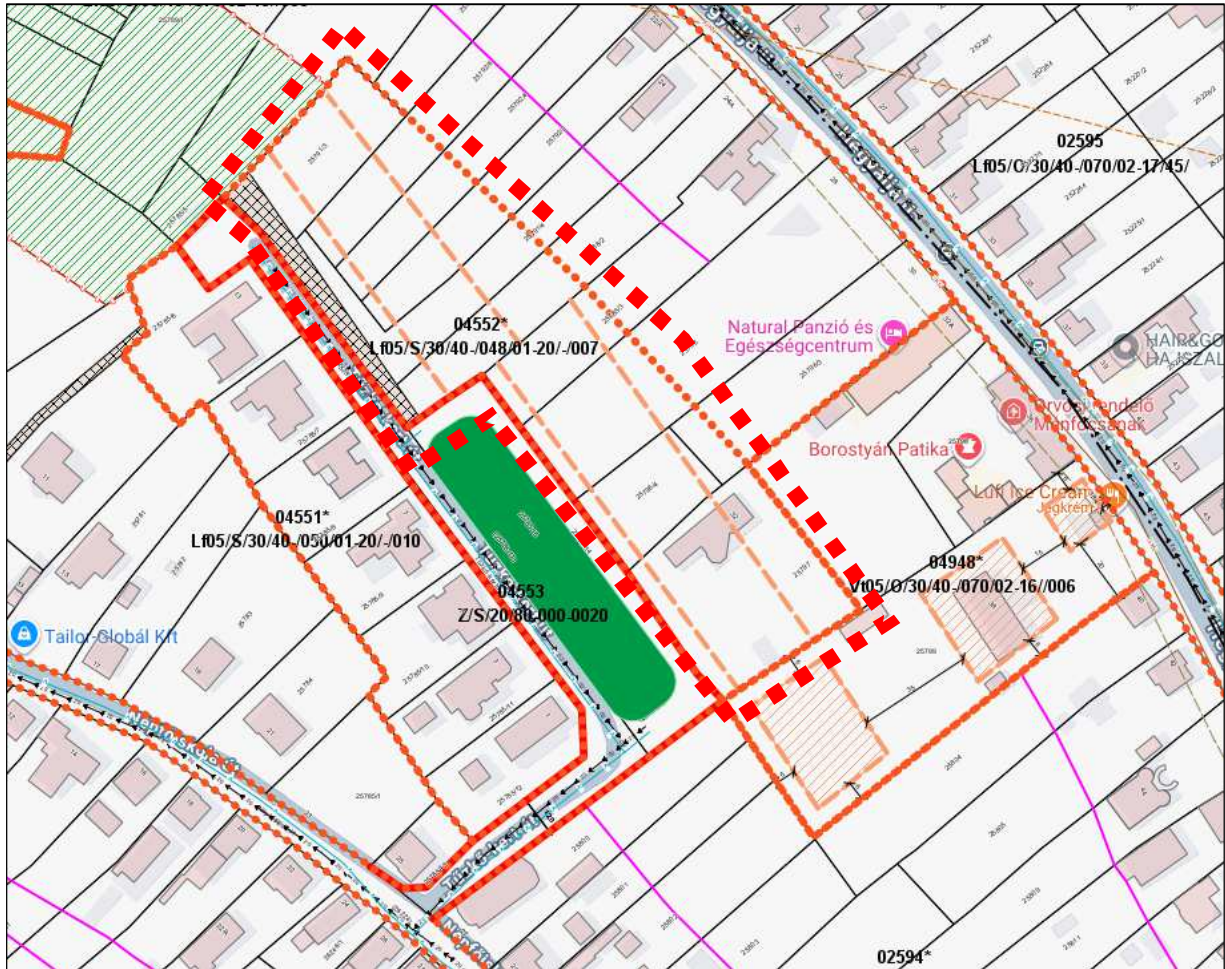
Az 1 sz. módosítással érintett terület (SZTM 2025-010) Győr Ménfőcsanak városrészben a Népfőiskola u. – Hegyalja u. – Győri út által határolt tömbbelsőben helyezkedik el. A Tűzkő-kert utca a tömbbelső feltárását szolgálja.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 04552\* számú övezet falusias lakóterületbe sorolt (Lf). A Tűzkő-kert utca felől zöldterület van kijelölve a hatályos rendezési terv szerint. A terület déli határán egy kisebb kiterjedésű településközpont vegyes területtel szomszédos közvetlenül. A többi terület, melyekkel határos a Győri út, Népfőiskola u. - és a Hegyalja utca felől is szintén falusias lakóterületbe soroltak.



*Kivágat a hatályos szerkezeti tervből*





Kivágat a hatályos szabályozási tervből – 04552\* övezete (SZTM 2025-010, 1. sz. módosítás)

A hatályos szabályozási terv szerinti övezeti paramétersor az alábbi:

**Lf05/S/30/40-048/01-20/-/007**

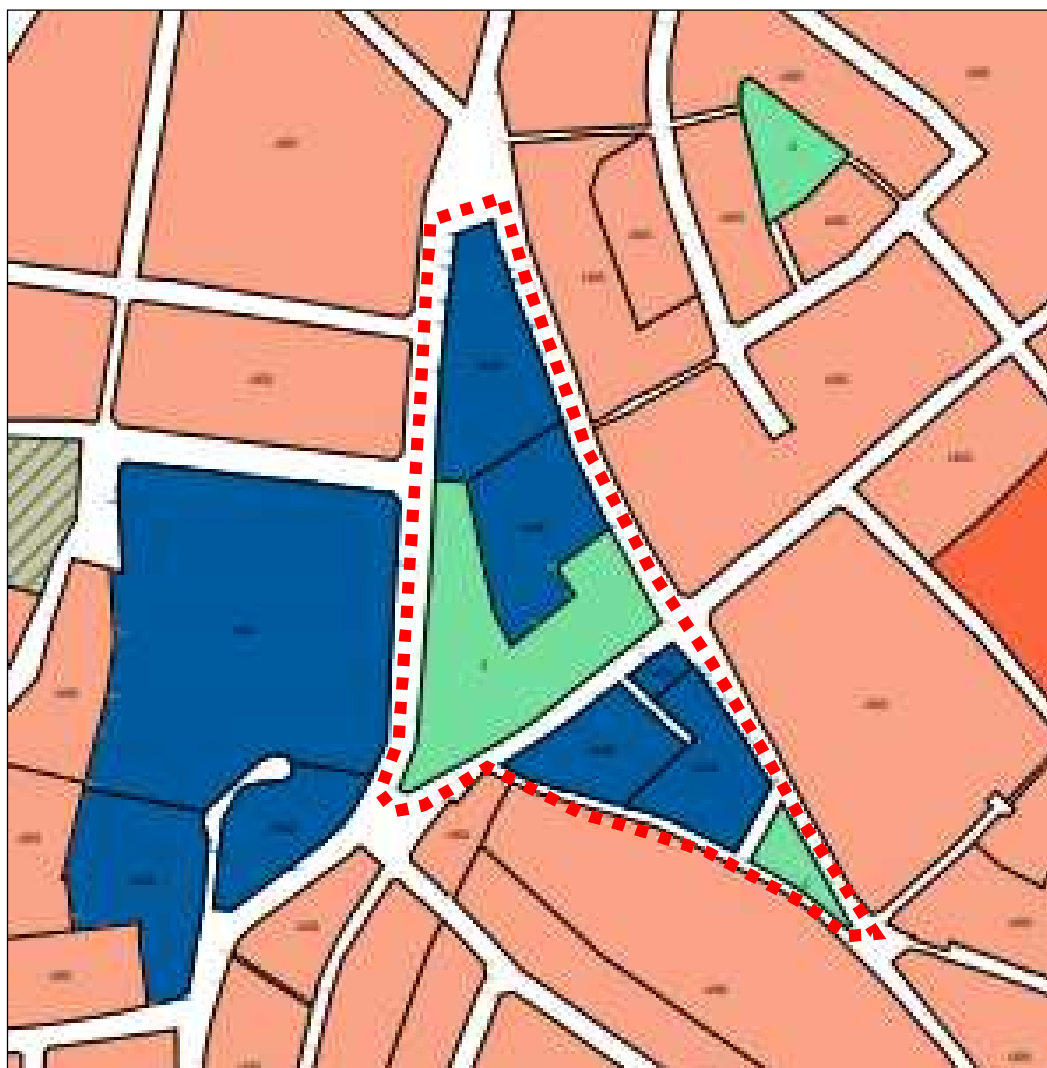
Szerepkör	falusias lakó
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,5
Megengedett beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,8 m
Megengedett legnagyobb szintszám	1
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	20 m
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	700 m <sup>2</sup>

2. SZTM 2025-016 Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása

A módosítás érinti Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.

A 2. számú módosítás (SZTM 2025-016) alá vont terület, a Győr – Ménfőcsanak városrész, Győri út – Győzelem utca – Zsellér utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A hatályos településszerkezeti terv a 02638\* és a 01225 számú övezet területét is településközpont vegyes (Vt) területbe sorolja. A módosítás alá vont tömbben a beépítésre szánt területek mindegyike településközpont vegyes terület (Vt). A módosítással érintett területtel zöldterületek is érintettek (Z).



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*

A módosítás során végrehajtandó rendezési tervi feladatok:

- Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.

A módosítási terület közvetlen környezetének beépítési módja, intenzitása, használata, alakítható rendeltetési egységek száma, intézményi ellátottsága, szolgáltatások biztosítása.

- A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.

A terület hatályos tervben rögzített intenzitása, a rendeltetési egységek számának felülvizsgálata, lehetőség szerint azok csökkentése, a társasházi beépítések korlátozása, a terület túl használatának megelőzése, a tömb közlekedési hálózat kapacitásának megfelelő beépítések szabályozása.

- A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
- Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálata

Az érintett övezetekben a telkekre előírt építési helyek, elő-, oldal- és hátsókerter méretek átgondolása.



*Kivágat a hatályos szabályozási tervből*

**Új beépítésre szánt terület a módosítás során nem kerül kijelölésre, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület nem szűnik meg.**

## 2.4 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

### SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő teletömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

### SZTM 2025-016 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:

Az SZTM 2025-010 és az SZTM 2025-016 számú módosítások környezetében elhelyezkedő örökségvédelmi területek az alábbiak:



A módosítási területeken és azok környezetében található örökségvédelmi értékek, területek:

1. Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely (közvetlenül érinti a Tüzkő-kert utcai módosítási területet SZTM 2025-010)
2. Iskolakert régészeti lelőhely
3. Római katolikus templom műemlék és műemléki környezete
4. Csanaki út elején lévő régészeti lelőhely
5. Csanaki templom melletti régészeti lelőhely
6. Bezerédj-kastély műemlék, műemléki környezet és régészeti lelőhely (Győri út – Horgas u. – Győzelem u. módosítási területével - SZTM 2025-16 - közvetlen szomszédos)

1. Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely:

A Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely közvetlenül érinti a 04552\* számú övezetet, a Tűzkő-kert utcai módosítás területét (SZTM 2025-010)



#### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25785/3, 25785/5-11, 25785/14-1725788/2, 25791/3-4, 25792/2, 25792/4, 25792/6, 25795, 25796/4

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanak-hegy, Szamár-domb

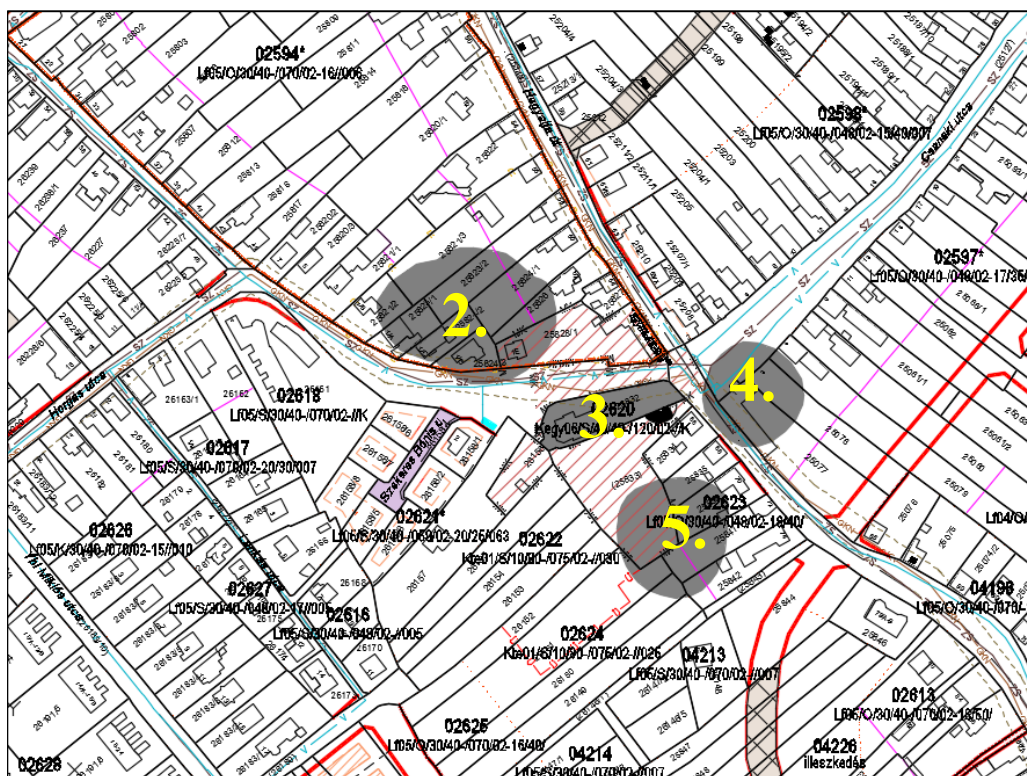
VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

AZONOSÍTÓ: 77285

VÉDÉS ÉVE: 2011

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A régészeti lelőhely a 04552 sz. építési övezet törlésével kevésbé lesz érintett, annak megőrzése jobban biztosított, építési munkálatoktól mentes állapotban megőrizhető.



## 2. Iskolakert régészeti lelőhely

### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS: (TELEPÜLÉSRÉSZ) Győr  
 HELYRAJZI SZÁM: 25821/2-3, 25823/1-2, 25824/1-3, 25826, 25828/1, 26224 (Népfőiskola u.)  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Iskolakert  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely  
 AZONOSÍTÓ: 25641  
 VÉDÉS ÉVE: 2001  
 Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

## 3. Római katolikus templom műemlék és műemléki környezete

### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr  
 HELYRAJZI SZÁM: 25832  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: R. k. templom  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemlék  
 TÖRZSSZÁM: 3548  
 AZONOSÍTÓ: 4421  
 VÉDÉS ÉVE: 1958

### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron  
TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRESZ) : Győr

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

HELYRAJZI SZÁM: 25127 (Csanaki u.), 26224 (Népfőiskola u.), 25828/1, 25833, 35834, 25835, 25836, 25077, 25208, 26151, 26152, 26153, 26154, 26155, 26156, 26157

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: R. k. templom ex-lege műemléki környezete

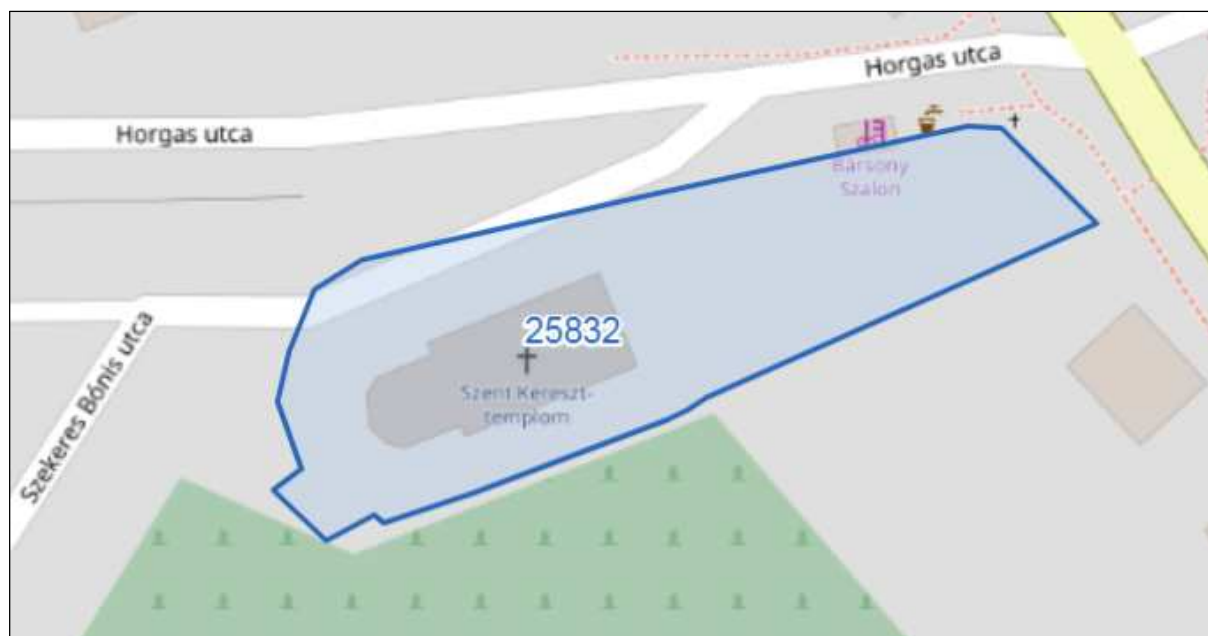
VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemléki környezet

TÖRZSSZÁM: 25670

AZONOSÍTÓ: -

VÉDÉS ÉVE: -

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>



#### 4. Csanaki út elején lévő régészeti lelőhely

##### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRESZ): Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25001 (Hegyalja u.), 25077, 25078, 25079, 25833

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanaki út eleje

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

AZONOSÍTÓ: 77383

VÉDÉS ÉVE: 2011

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

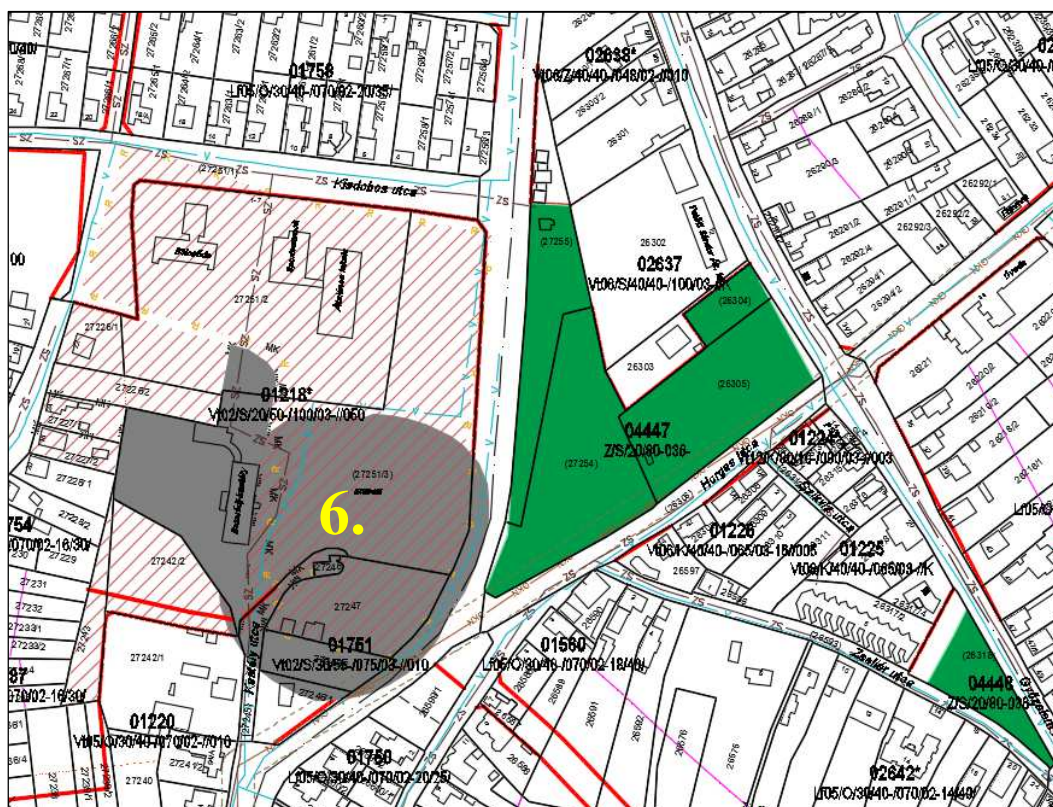
## 5. Csanaki templom melletti régészeti lelőhely

### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRESZ): Győr  
 HELYRAJZI SZÁM 25833, 25834, 25835, 25836, 25841, 25842, 26149, 26150, 26151  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanaki templom mellett  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely  
 AZONOSÍTÓ: 78515  
 VÉDÉS ÉVE: 2011  
 Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

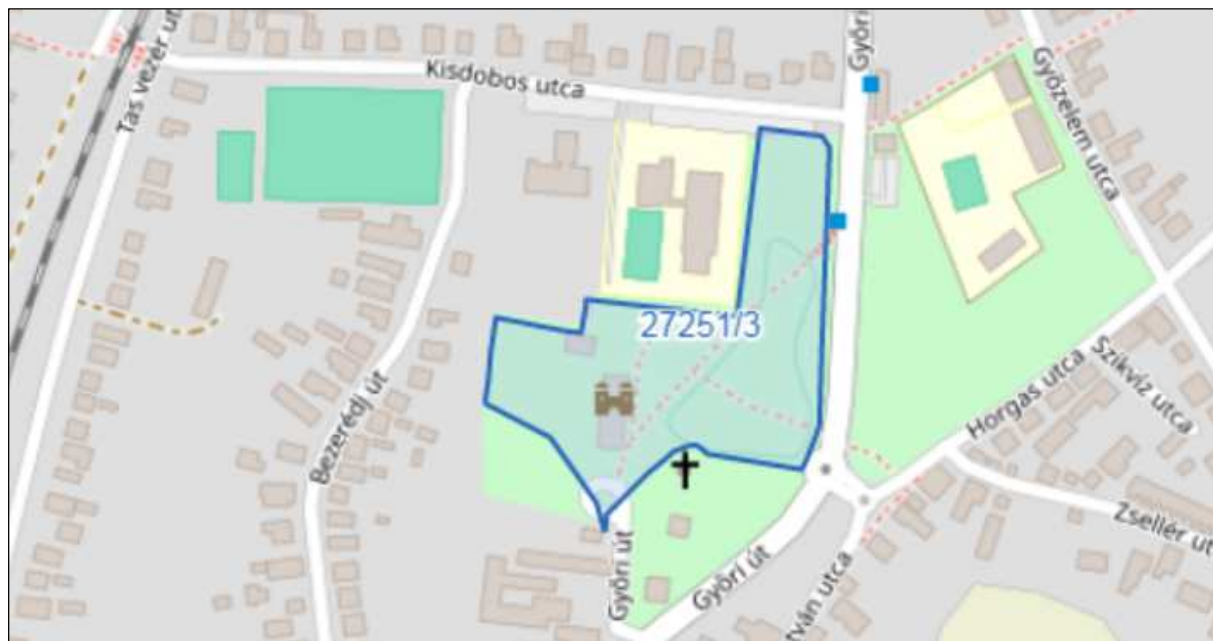
A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

## 6. Bezerédj-kastály műemlék, műemléki környezet és régészeti lelőhely



### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRESZ) Győr  
 HELYRAJZI SZÁM 27251/3 (Műemlék telke)  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE Esterházy-kúria  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE műemlék  
 TÖRZSSZÁM: 3549  
 AZONOSÍTÓ: 4423  
 VÉDÉS ÉVE: 1958  
 Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>



#### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr  
 HELYRAJZI SZÁM: 27242/1-2, 27245 (Kastély u.), 27246/1-2, 27247, 27251/3, 25760 (Győri út)  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Bezerédj kastély  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely  
 AZONOSÍTÓ: 25630  
 VÉDÉS ÉVE: 2001

#### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE : Győr-Moson-Sopron  
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) : Győr  
 HELYRAJZI SZÁM: 27226/1-2 27227/1-2, 27242/1-2, 27243, 27246/2, 27247, 27251/1 (Kisdobos utca), 27251/2, 27228/1,  
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Esterházy-kúria ex-lege műemléki környezete  
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemléki környezet  
 TÖRZSSZÁM: 25681  
 AZONOSÍTÓ: -  
 VÉDÉS ÉVE: -  
 Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti, a Győri út – Horgas u. – Győzelem u. módosítási területével közvetlen szomszédos.

**A módosításoknak örökségvédelmi szempontból negatív hatása nincs.**

## 2.5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítás alá vont területek és környezetének kialakult zöldfelületi rendszere van. A módosítás során a meglévő zöldfelületek és zöldterületek nem kerülnek módosításra. A módosítás során a zöldterület biztosítása, annak intenzitása pozitív irányba változik

### SZTM 2025-010 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

A 04552 számú övezet törlésre kerül, megszűnik a területen az önálló beépítési jog és az új lakótelkek alakításának lehetősége. A módosítás során az övezet által érintett területen – kivéve a már beépült 25797 hrsz-ú telket – beültetési kötelezettség kerül kijelölésre, mellyel a terület zöldfelületként való kialakítása hosszútávon szabályozási kötelezettségként biztosításra kerül. Körzeti képviselői indítványra a cél a tömbbelső elépítésének megakadályozása. A kijelölt beültetési kötelezettség jövőbeli kialakításával a tömbbelső zöldfelületi intenzitása egyértelműen pozitív változást fog mutatni, ott intenzív zöldfelületet kell kialakítani háromszintes növényállomány telepítésével. Ez a jelentős méretű beültetési kötelezettség szerves részét fogja képezni a Csanak-hegyi terület zöldfelületi rendszerének.

A törlendő 04552 építési övezet közvetlen szomszédságában jelölt 04553 számú zöldterület övezete nem módosul, a szabályozási terven az megtartásra kerül.



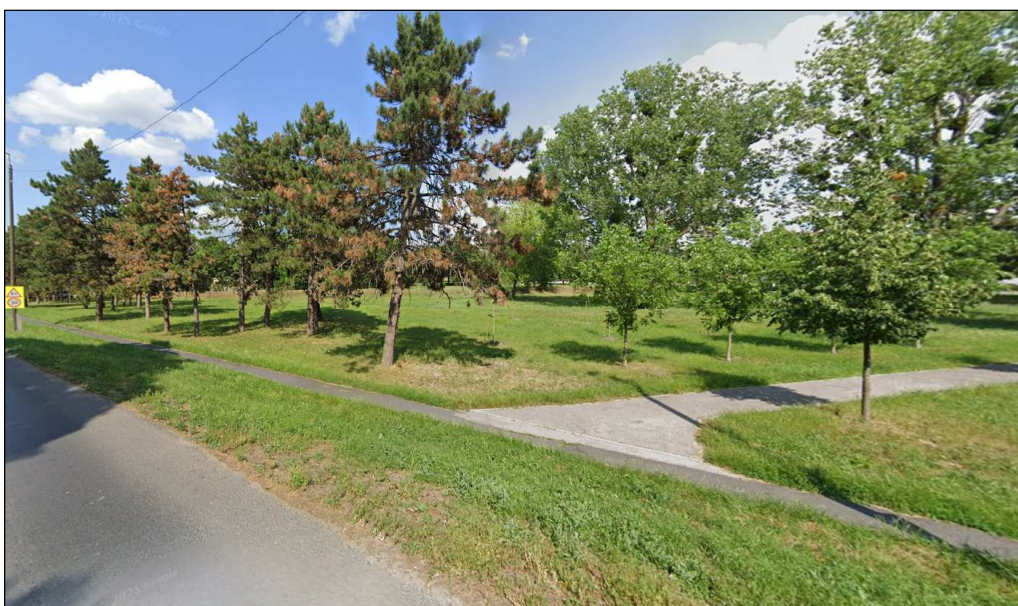
Ortofotó – Google Maps: Tüzkő-kert utca

Az ortofotón jól látszik, hogy a terület ma is a tömbbelső intenzív zöldfelületét képezi, illetve a Tüzkő-kert utca 04553 zöldterületi övezetének délnyugati oldalán a parkosítás, fásítás már megtörtént.

SZTM 2025-016 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek

A képviselői indítvány alapján, a rendeltetésszám meghatározásra, korlátozására indult módosítás során a módosítás területét érintően a zöldfelületi mutató nem kerül módosításra, a tömbben elhelyezkedő meglévő zöldterületek övezeti nem módosulnak, viszont a 02638\* számú övezet területfelhasználásának módosításával – településközpont vegyes területből falusias lakóterületbe való visszasorolásával a területen a megengedett beépítés intenzitása 40%-ról 30%-ra kerül lecsökkentésre. Ez a módosítás is közvetve hat az övezetben lévő telkek beépítettségi – zöldfelületi - burkolt felületi arány kialakulására. Várhatóan, hosszú távon ez pozitív változást eredményez és a telkek zöldfelületi kialakítottsága, azok nagysága növekedni fog.

A módosítás alá vont tömbben helyezkednek el a 04447 és a 04448 számú zöldterületi övezetek. A 04447 övezet több mint 1,5 Ha nagyságú közpark, a 04448 számú övezet közel 2000 m<sup>2</sup>.



04447 sz. zöldterület övezete - közpark



0444 sz. zöldterület övezete – közpark, pihenőpark, padokkal kialakított területe

---

Közvetlenül nem érintik a módosítások területét, de a településrész zöldfelületi rendszerét képezik a szabályozási terven jelölt alábbi közterületi zöldterületek:

- Az SZTM 2025-016 számú módosítási terület szomszédságában található a Győri út nyugati oldalán elhelyezkedő Bezerédj kastély előtti park területe, mely szabályozásilag nem zöldterület. A terület településközpont vegyes (Vt) övezetbe sorolt, de földhivatalilag közterület, illetve közpark megnevezéssel szerepel, parkként van kialakítva, és akként is használják.
- A Hármashatár utcához tartozó 25614/146 hrsz-on elhelyezkedő zöldterület, melyen játszótér is elhelyezésre került.
- Az Ybl sétánynál a belső tömbfeltárásnál jelölt kiszabályozott közterületi zöldterület. Ez még nem kialakított, de hosszútávon jelentős eleme lesz a településrész zöldfelületi rendszerének.
- Győzelem utca Győri út É-i csomópontjában lévő Milleniumi emlékpark területe szabályozásilag közlekedési közterületbe tartozik, de kialakítása közpark jellegű zöldfelület. A közterületi zöldfelületi rendszer elemeként említhető ez a terület is.



*Milleniumi emlékpark területe - 26278*

---



*Ortofotó a módosítási területek környezetéről (Forrás: E-közmű)*

1. Tűzkő-kert utcában jelölt 04553 számú zöldterület övezete (SZTM 2025-010)
2. Győzelem u. – Horgas u. – Győri út 04447 számú zöldterület övezete (SZTM 2025-016)
3. Győzelem u. – Zsellér u. sarkán 04448 számú zöldterület övezete (SZTM 2025-016)
4. Bezerédj kastély előtti közpark területe 27251/3 hrsz
5. Ybl sétánynál kiszabályozott, még nem kialakított zöldterület 04446 számú övezete
6. Győzelem utca Győri út É-i csomópontjában lévő Milleniumi emlékpark területe
7. Hármashatár utcához tartozó 25614/146 hrsz-on elhelyezkedő zöldterület

A településrész ortofotóján jól látszik, hogy a településrész falusias lakóterületei intenzív zöldfellettel rendelkeznek. A módosítással érintett területek környezetében kialakított közparkok vannak, de a terület zöldfelületi rendszerét a falusias lakóterületek zöldfelületei alkotják.

## 2.6 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés alapján 1 hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésénél szükséges a biológiai aktivitás érték fenntartását az alátámasztó munkarészben igazolni.

**A jelen rendezési terv módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték számításra nincs szükség.**

Megjegyzendő azonban, hogy a módosítások során történt szabályozások a biológiai aktivitás értékre közvetve pozitív hatással vannak. Az SZTM 2025-010 módosítás során a törlésre kerülő építési övezet mindenképp zöldfelületi aktivitás érték növelő, az SZTM 2025-016 módosítás során a 02638\* övezet településközpont vegyes területből falusias lakóterületbe való átsorolásával a biológiai aktivitás szintén növekedni fog.

## 2.7 INTÉZMÉNYRENDSZER, INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG VIZSGÁLATA

A módosítás alá vont területeknek az ellátása, intézményi rendszerrel való kiszolgálása kialakult.

A módosítás alá vont területek környezetében az alábbi főbb intézmények és szolgáltatások vannak:

### Oktatási Intézmények:

Petőfi Sándor Általános Iskola	Győzelem utca 12.
Petőfi Sándor Általános Iskola	Kisdobos u. 1-7.
Ménfőcsanaki Bölcsőde	Kisdobos u. 1-7.
Világosvár Óvoda	Horgas u. 38.
Dr. Torda István Óvoda	Horgas u. 21.

### Egészségügyi Intézmények:

Ménfőcsanaki Háziorvosi Rendelő	Hegyalja u. 36
Ménfőcsanaki Gyermekeorvosi Rendelő	Horgas u. 40
Gyógyszertár	Hegyalja u. 36
Gyógyszertár	Győzelem u. 17.
Ménfőcsanaki Állatorvosi rendelő	Csanaki u. 21.
Happy Dog Állatorvosi rendelő	Kisdobos u. 8.

### Egyházi Intézmények:

Csanaki Katolikus Egyházközösség	Hegyalja u. 1.
Csanaki Katolikus Egyházközösség	Csanaki u. 1.
Katolikus Templom	25832
Árpád-házi Szent Margit Evangelizációs Centrum	Horgas u. 4.

### Kulturális Intézmény

Bezerédj Kastély	27251/3
------------------	---------

### Sportlétesítmény

Ménfőcsanaki sportpálya	27222
-------------------------	-------

### Kereskedelmi egység, bolt

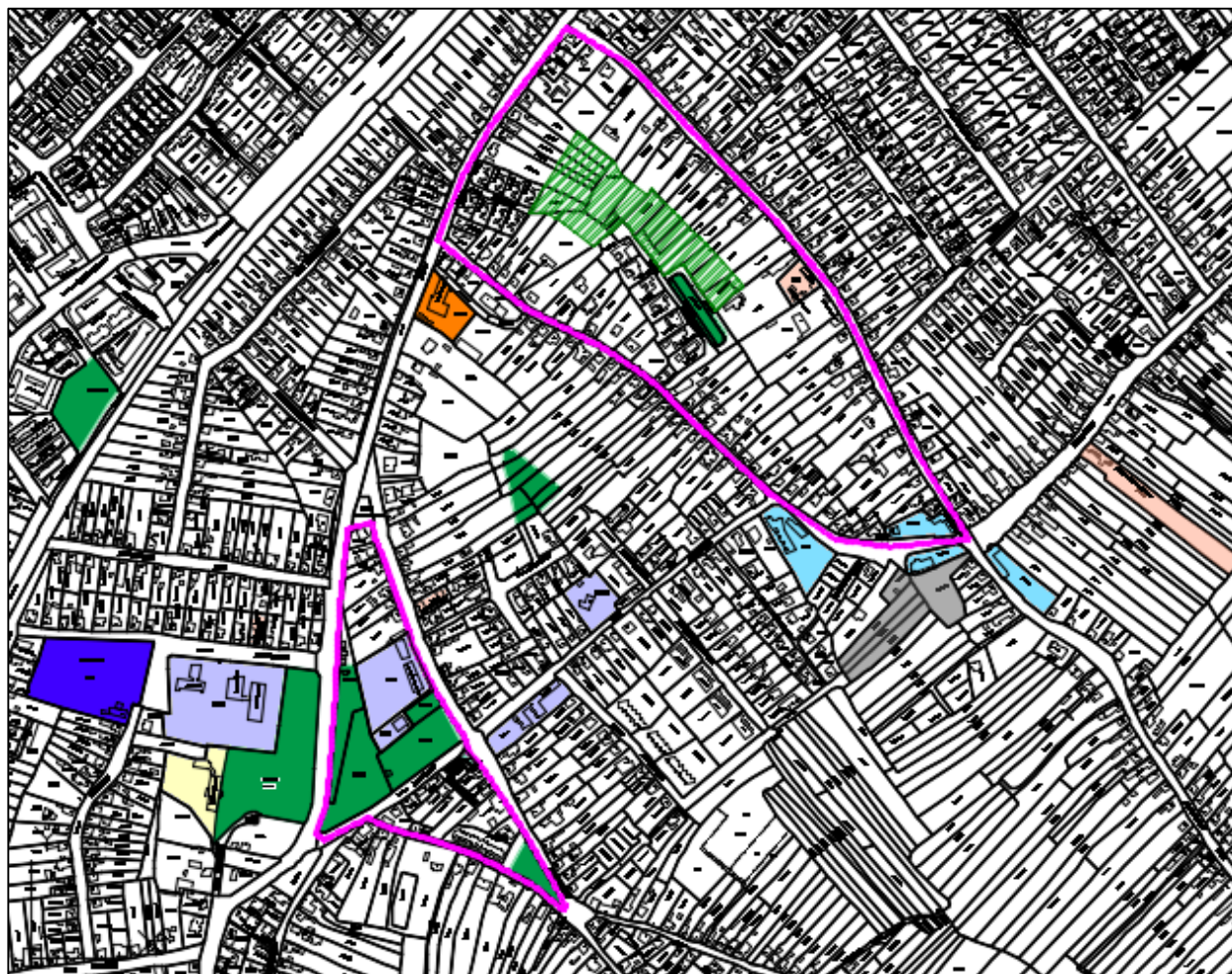
Coop Áruház	Győri u. 65
-------------	-------------

### Posta

Ménfőcsanaki Posta	Győzelem u. 14.
--------------------	-----------------

A településrész intézményi ellátottsága alapvetően megfelelő.

A bölcsődei és óvodai férőhelyek száma a ménfőcsanaki tagintézményekben is felmerülő probléma, de ez Győr Megyei Jogú Város egész közigazgatási területén, több tagintézményben jellemző, általános probléma.



## 2.8 KÖZLEKEDÉS

### 1. Előzmények

A településrendezési tervmódosítás közlekedési munkarészének készítésekor a helyszín vizsgálatának eredményeiből és a hatályos településrendezési tervek közlekedésfejlesztési munkarészeiből indultunk ki. A ma hatályos településrendezési terv kiterjed a város külső, nagytérségi és szomszédsági közlekedési kapcsolataira, a belső közúthálózat, ezen belül a jelen módosítással érintett ménfőcsanakai városrész szerkezetére és annak fejlesztésére, tárgyalja a keresztmetszeti elrendezéseket, vizsgálja a járműtárolás és járműellátás módjait, tárgyalja a kerékpáros és gyalogos közlekedéshálózat fejlesztési lehetőségeit. A most készülő településrendezési tervi módosítás során mindezeket tiszteletben tartjuk, ezeken lehetőség szerint nem változtatunk.

A jelen módosítás során a már megkezdett közlekedésépítési fejlesztések, a már megvalósult közlekedési létesítmények, a kialakult közlekedési szokások, valamint a település fejlesztési tervének ismeretében vizsgáljuk, hogy az érintett terület biztonságos és racionális használatához milyen további módosításokra van szükség.

A hatályos településrendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt az érintett területegység közlekedési hálózatról történő feltárással alapvető változtatás nem történt. Az eltelt időszak alatt nem módosult a jelen módosítással érintett területekre vonatkozó, jóváhagyott szerkezeti terv, és nem módosultak az érintett terület külső közlekedési kapcsolatai.

***A hatályos településrendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő óta az alábbi változtatási igény merült fel:***

Győr MJV Közgyűlése határozatot hozott arról, hogy módosítja rendezési tervét Ménfőcsanak településrészen az alábbiak szerint:

1. SZTM 2025-010 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

2. SZTM 2025-016 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása, megengedett rendeltetési egységek számának leszállítása.

***A módosítással érintett terület elhelyezkedése:***

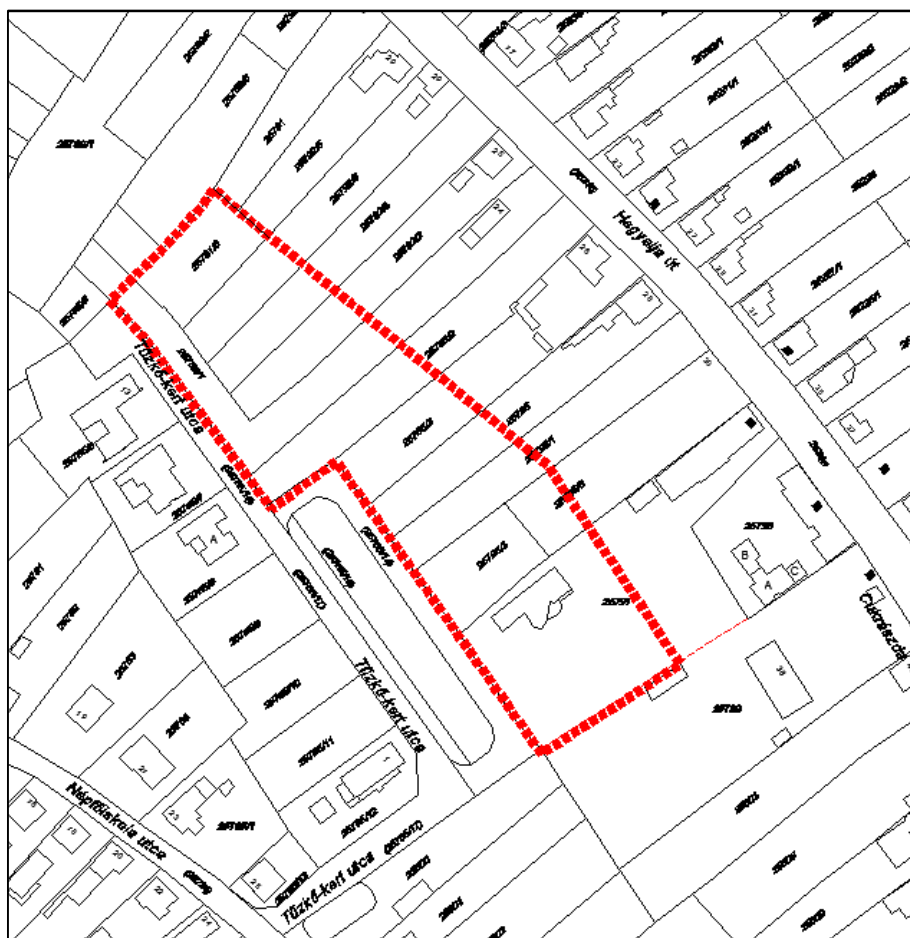
A tervezéssel érintett területek Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén, Ménfőcsanak városrészben, azon belül is a csanakai részen helyezkednek el.

*SZTM 2025-010 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet*

Az SZTM 2025-010 módosítással érintett terület közforgalom számára megnyitott magánút besorolása, Tűzkő-kert utca a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság, Győri Üzemélnökség kezelésében lévő 8311. jelű, Nyúl-Ménfőcsanak országos mellékút, összekötő út települési átkelési szakasza, a Hegyalja út 9+010 kmsz és 8+732 kmsz közötti területsávban elhelyezkedő telekcsoportot érinti.

A módosítás tárgyát képező telekcsoport közúti feltárással biztosított

A Tűzkő-kert utca a Népiskola útból kiágazó, közforgalom számára megnyitott magánút egy végfordulóval ellátott zsákutca helyzetű lakóutca.

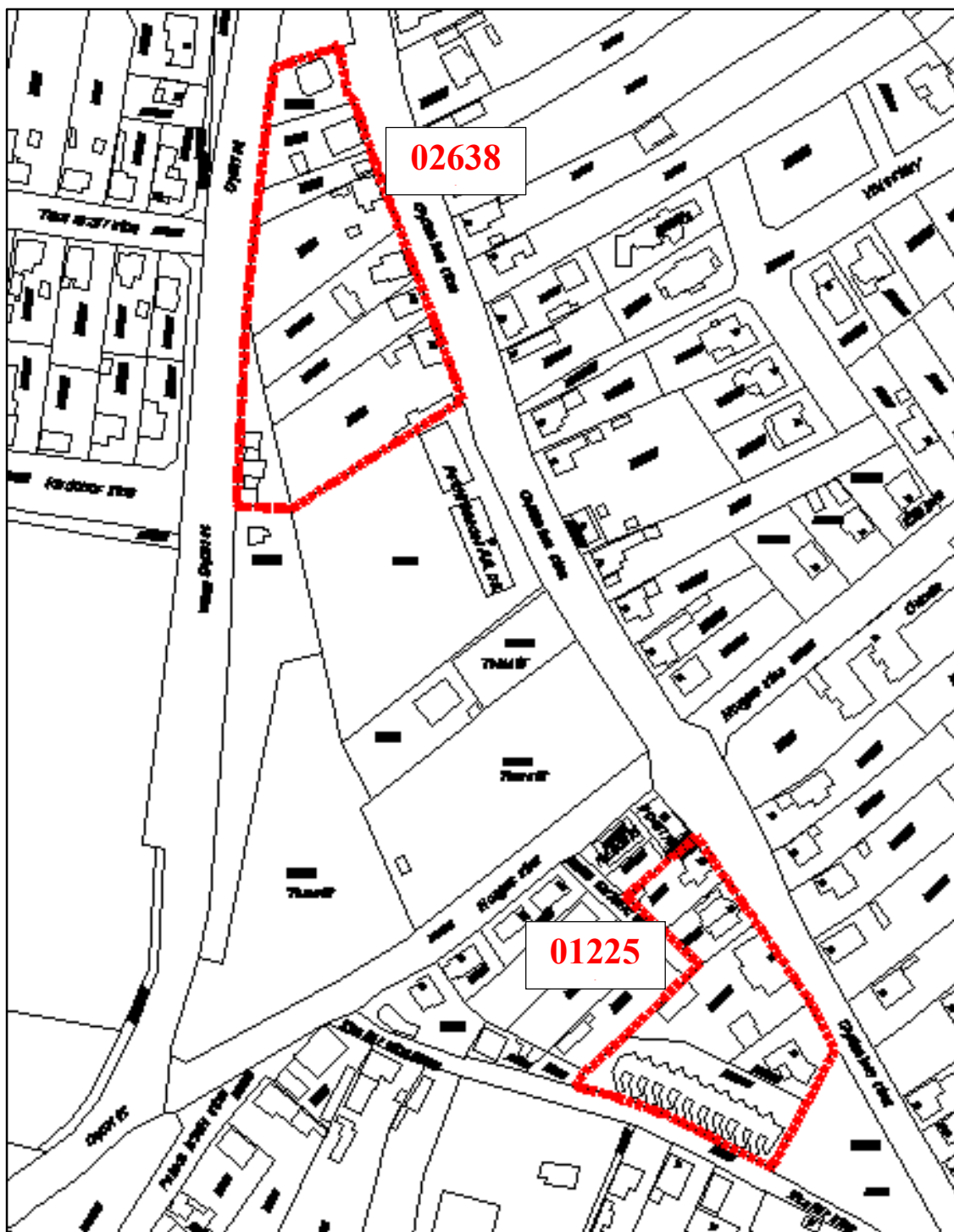


*SZTM 2025-010 - a módosítással érintett terület 04552\* sz. övezet területe*

*SZTM 2025-016 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek*



*SZTM 2025-016 módosítással érintett terület*



*A konkrét módosítással érintett övezetek 02638\* és a 01225 övezetek*

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett telektömböket a következő közutak határolják:

- Nyugatról az önkormányzati másodrendű főút /forgalmi út/ a Győri út,
- Keletről az önkormányzati kezelésű, lakóterületi kiszolgálóút besorolású Győzelem utca,
- DNy-ról az önkormányzati kezelésű, lakóterületi kiszolgálóút besorolású Zsellér utca,
- Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett két övezetet (02638\*, 01225) Ny-K irányban az önkormányzati kezelésű, lakóterületi kiszolgálóút besorolású Horgas utca választja el.

---

#### Győr, 02638 számú övezet

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett telektömbben szereplő északon elhelyezkedő telekcsoportot – 02638\* sz. övezet - Ny-K irányba megközelítőleg megfelel egy kialakult és jelentős forgalmú gyalogút. Ez a gyalogút egy 1 db egyenesből álló burkolt gyalogos köz, mely ma már része a város gyalogos úthálózati rendszerének. Keleti végénél az Ybl Miklós sétányhoz kapcsolódik, annak folytatása, míg nyugaton ahhoz a kijelölt gyalogátkelőhelyhez vezet, melyen keresztül a szabadidőközpont érhető el.

#### Győr, 01225 számú övezet

A SZTM 2025-016 számú módosítással érintett telektömbben szereplő telkek közül a délen elhelyezkedő telekcsoport – 01225 övezet - centrumába vezető önkormányzati kezelésű, lakóterületi kiszolgálóút a Szikvíz utca, mely Horgas utcából kiágazó, megközelítőleg 80 méter hosszú, végforduló nélküli zsákutca.

#### ***Rendezési tervi állapot***

A hatályos szabályozási terv a jelen településrendezési tervi módosítással érintett területeket határoló, illetve feltáró közutakat a hálózatban betöltött szerepükkel, kialakult szabályozási szélességükkel megtartotta, a módosítás során nem változnak

#### ***A módosítás célja***

A településrendezési tervi módosítás célja a már ma is beépített területek hosszútávú működőképességének megtartása, biztosítása.

A közlekedési munkarész célja: az övezeti módosításokat követően is biztosított legyen az egyes telkek megfelelő szintű közlekedési feltárása.

#### ***A módosítás várható hatásai***

A településrendezési tervi módosítás továbbra is biztosítja az egyes telkek közötti feltárását. A módosítás során a kialakult közlekedési szokásokban, a település belső úthálózati rendszerében, külső közlekedési kapcsolataiban, a kialakult szabályozási szélességeken, a kialakult és tervezett keresztmetszeti elrendezéseken változtatásra nincs szükség.

## **2. Külső közlekedési kapcsolatok**

A településrendezési terv készítése során a hatályos településrendezési tervben szereplő külső közlekedési kapcsolatokban, a közlekedés hálózati illeszkedéseken nem változtattunk. A hatályos rendezési tervben rögzítettekhez képest, jelen településrendezési módosítás a külső közlekedési kapcsolatokban nem okoz változtatást, azokra nem lesz befolyásoló hatása.

A jelen módosítással érintett területek külső közlekedési kapcsolatait, illetve kapcsolódását a város közúthálózatához a már meglévő, a módosítással érintett telektömböket határoló utak, utcák változatlan formában továbbra tudják biztosítani.

## **3. Belső közlekedéshálózat**

A település belső, gépjárművel járható utcahálózati rendszerén a jelen módosítások szerkezeti változást nem eredményeznek. A jelen módosítás során új, gépjárműves közlekedéssel érintett utca nem kerül kijelölésre, de új gyalogos közlekedéshálózati elem igen. A 02637 sz. övezet, az iskola területén a kialakult gyalogos közlekedésre használt területen, az övezet északi határa mentén, a gyalogos átközlekedés hosszútávra biztosítottá válik. Az érintett terület kiszabályozásra nem kerül, a de az övezetben a gyalogos átközlekedés biztosításának kötelezése jelölve lesz. Ezzel a gyalogos hálózat szerves részét fogja szabályozásilag is képezni.

A módosítással érintett területek közötti kapcsolatát biztosító útszakaszok kezelése nem változik. Az érintett útszakaszok hatályos településrendezési tervében rögzített besorolásán a módosítás nem változtat.

## **4. Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések**

A hatályos rendezési tervben meghatározták, és rögzítették, az érintett utak keresztmetszeti elrendezésére vonatkozó elhatárolásokat, azokon a módosítás során változtatni nem szükséges.

---

---

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett területen, az Ybl Miklós sétány folytatásában kialakult gyalogos úthálózati elem, gyalogos átközlekedés biztosítása esetén célszerű lenne annak szélességét növelni, ám az adottságok miatt erre nincs reálisan lehetőség, ezért meglévő szélességgel kell figyelembe venni, a kiépült kialakított járda kerül megtartásra. Az érintett gyalogos átközlekedés esetében annak világítással való ellátása javasolt.

## 5. Forgalmi vizsgálat és forgalmi értékelés

A módosítással érintett területet feltáró úthálózat forgalmát, forgalmának fejlődését és az abból következő fejlesztéseket a hatályos településrendezési terv már vizsgálta, és fejlesztését ez alapján határozta meg. Az érintett utcahálózati szakaszon a hatályos településrendezési tervben rögzítettektől eltérő beavatkozások nem történtek, a kialakult utcahálózati rendszer a hatályos településrendezési tervben rögzítettek szerint el tudja látni a feladatát mind az érintett ingatlanok közötti feltárása, mind a területeket lehatároló utaknál az átmenő forgalmak esetében.

### *Várható forgalom nagyságok*

A jelen településrendezési módosítás során újabb beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A jelen módosítás során újabb, gépjárműves forgalomra alkalmas közút a hálózatba nem kerül beillesztésre.

Az SZTM 2025-010 számú módosítással érintett terület építési övezetének megszűnésével a Hegyalja úti telkek megoszthatósága megszűnik, ezáltal csökken az elhelyezhető lakóépületek száma. Ez a tervezett állapothoz képest kisebb célforgalmat, vagyis forgalom csökkenést eredményez.

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett terület az északi 02638\* övezet átsorolása a mai használatnak megfelelő, új beépíthetőséget, intenzitás növekedést nem eredményez. Ez azt is jelenti, hogy a terület mai használatában, mai közúti feltárásában, a terület célforgalmában változás nem lesz.

A déli telekcsoport területe, a 01225 sz. övezet esetében a rendeltetési egység szám korlátozása, definiálása eredményeképpen, a terület használatának intenzitása a jövőben jelentősen nem fog növekedni, az ide irányuló forgalom az itt lakók forgalmából fog adódni, vagyis a tervezetthez képest jelentős, közlekedési hálózati kapacitási problémákat, bővítést igénylő forgalomművekedés nem várható.

Összességében a településrendezési tervi módosítása következtében a módosítással érintett területeket feltáró, illetve határoló közutak forgalma a ma hatályos településrendezési tervben rögzítettekhez képest nem várhatóan lesz nagyobb.

## 6. Közforgalmú közlekedés

A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A hatályos rendezési terv a közforgalmú közlekedés vizsgálatánál, és az abból következő fejlesztéseknél a jelen módosítással érintett területeket már figyelembe vette.

A jelen módosítással érintett telektömböket határoló utak helyi járatú buszközlekedési útvonalak, melynek megállói a módosítással érintett telekcsoportoktól „rágyaloglási” távolságon belül vannak. Ezek kiépíttessége megfelelő szintű, gyalogos megközelíthetősége biztonságos. az érintett buszmegállók buszöböllel, járdaszigettel, fedett váróval és megfelelő közvilágítással rendelkeznek.

Az SZTM 2025-010 számú módosítással érintett területéhez legközelebb eső buszmegálló pár a területet ÉK-ről határoló Hegyalja úton található, ez a „Ménfőcsanak orvosi rendelő” elnevezésű megálló pár.

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett területéhez legközelebb eső buszmegálló párok a következők:

- Az északra eső telekcsoport esetében mindkét, a területet határoló út járatviszonylatok útvonala, és mindkét úton, az érintett szakaszon vannak buszmegállók. Ezek: a „Győri út iskola, illetve a „Győzelem utca iskola” megállóhelyek.
- Az délre eső telekcsoport esetében szintén a területet határoló úton, a Győzelem utca módosítással érintett szakaszán van megállóhely, ez a „Csanakhegyi út” elnevezésű buszmegálló.

A tervezett módosítások nem jelentenek lakos-szám, és utas-szám növekedését, így többlet utasforgalmat sem eredményeznek. A módosítás során a hatályos településrendezési terv közforgalmú

---

---

közlekedést érintő megállapításai továbbra is érvényesek, tervezett fejlesztéseket nem befolyásolják, azokon nem változtattunk.

#### **7. Járőmőtarolás**

A mődosítás a jarmőtarolásban a hatályos rendezési tervhez képest alapvető változást nem eredményez. A jarmőtarolás a mődosítással érintett teleksoportoknál megoldott, azon jelen mődosítás nem változtat. A jarmőtarolásra vonatkozó előírások az övezeti besorolás változtatást követően kevesebb lakás megvalósítására biztosítanak lehetőséget, így többlet jarmőtaroló egységre a hatályos településrendezési tervben rögzítettekhez képest nem lesz szükség.

#### **8. Kerékpáros közlekedés**

A hatályos településrendezési terv kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. A mődosítás során a hatályos rendezési tervben rögzítettektől eltérés nem lesz.

A területek megközelítése szempontjából fontos a kerékpáros közlekedés is. Győrben magas szintű a kerékpározási kultúra, másrészt azért, mert a város centrumától a terület „kerékpáros” távolságra van. A kerékpáros közlekedésnek e térségben nagy hagyományai vannak. A tervezési terület közvetlenül kapcsolódik a város már meglévő kerékpározható utcahálózatához.

Jelen településrendezési tervi mődosítás során újabb kerékpáros létesítmény elhelyezésére nem kerül sor, kerékpáros közlekedési terület nem kerül kiszabályozásra.

#### **9. Gyalogos közlekedés**

A hatályos településrendezési terv gyalogos közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. A SZTM 2025-016 mődosításban szereplő gyalogos átközlekedés biztosításával egészíti ki a városrész gyalogos úthálózati rendszerét. A 02637 sz. övezet, az iskola területén a kialakult gyalogos közlekedésre használt területen, az övezet északi határa mentén, a gyalogos átközlekedés hosszútávra biztosítottá válik. Az érintett terület kiszabályozásra nem kerül, a de az övezetben a gyalogos átközlekedés biztosításának kötelezése jelölve lesz. Ezzel a gyalogos hálózat szerves részét fogja szabályozásilag is képezni.

A településrész gyalogos közlekedési hálózatának főbb elemei továbbra is az utcákat kísérő járdák, önálló gyalogutak és gyalogos közök rendszere marad. A jelen mődosítás okán a hatályos településrendezési tervben a gyalogos közlekedésre vonatkozó előírásokon nem változtatunk.

---

## 2.9 KÖZMŰELLÁTÁS

A településrendezési tervi módosítás közműves munkarészének alapját a ma hatályos településrendezési terv közműves munkarésze képezi.

Győr MJV közigazgatási területe, ezen belül is a ménfőcsanaki városrész, a jelen módosítással érintett csanaki területegységek az infrastrukturális elemek kiépítettsége teljes körű, elérhetőségi szempontjából kiváló adottságú.

A módosítással érintett telektömbökben és azok környezetében az alábbi közművezetésekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, közüzemi szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezető rendszer, vezetékes földgáz, az elektromos energia hálózat, és vezetékes hírközlési hálózat.

A módosítással érintett területek közül az SZTM 2025-016 számú terület (02638\* és a 01225 övezetek és környeztük) már nagy részben beépítettek, a módosítás új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az SZTM 2025-010 számú módosítási terület (Tűzkő-kert utca 04552 sz. övezet) még nem került beépítésre, de annak lakóterületi besorolása megmarad, de önálló építési telkek kialakítására nem lesz lehetőség, új beépítésre szánt terület itt sem kerül kijelölésre.

A módosítás során az egyes telekcsoportokon belül nem nő a beépítés intenzitása, nem lesz lehetőség a ma hatályos szabályozási tervben rögzítetteknél több lakás kialakítására, sőt egyes telekcsoportoknál a módosítás beépítési intenzitás csökkenést, lakásszám csökkenést is eredményez.

Megállapítható, hogy a jelen módosítással érintett telkek teljes közművi ellátása már megoldott, a tervezett módosításoknak a hatályos településrendezési tervben rögzítettekhez képest nem lesz többlet közműellátási igénye, sőt ebben a tervezetthez képest némi visszalépés is várható, így a szükséges közművi kapacitások mind kibocsátási, mind befogadó oldalról rendelkezésre állnak.

### ***A tervezett módosítások a feladatleírás szerint az alábbi helyeken, az alábbi céllal történnek:***

Győr MJV képviselő-testülete határozatot hozott arról, hogy módosítja rendezési tervét Ménfőcsanak településrészen az alábbiak szerint:

1. SZTM 2025-010 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

2. SZTM 2025-016 módosítás

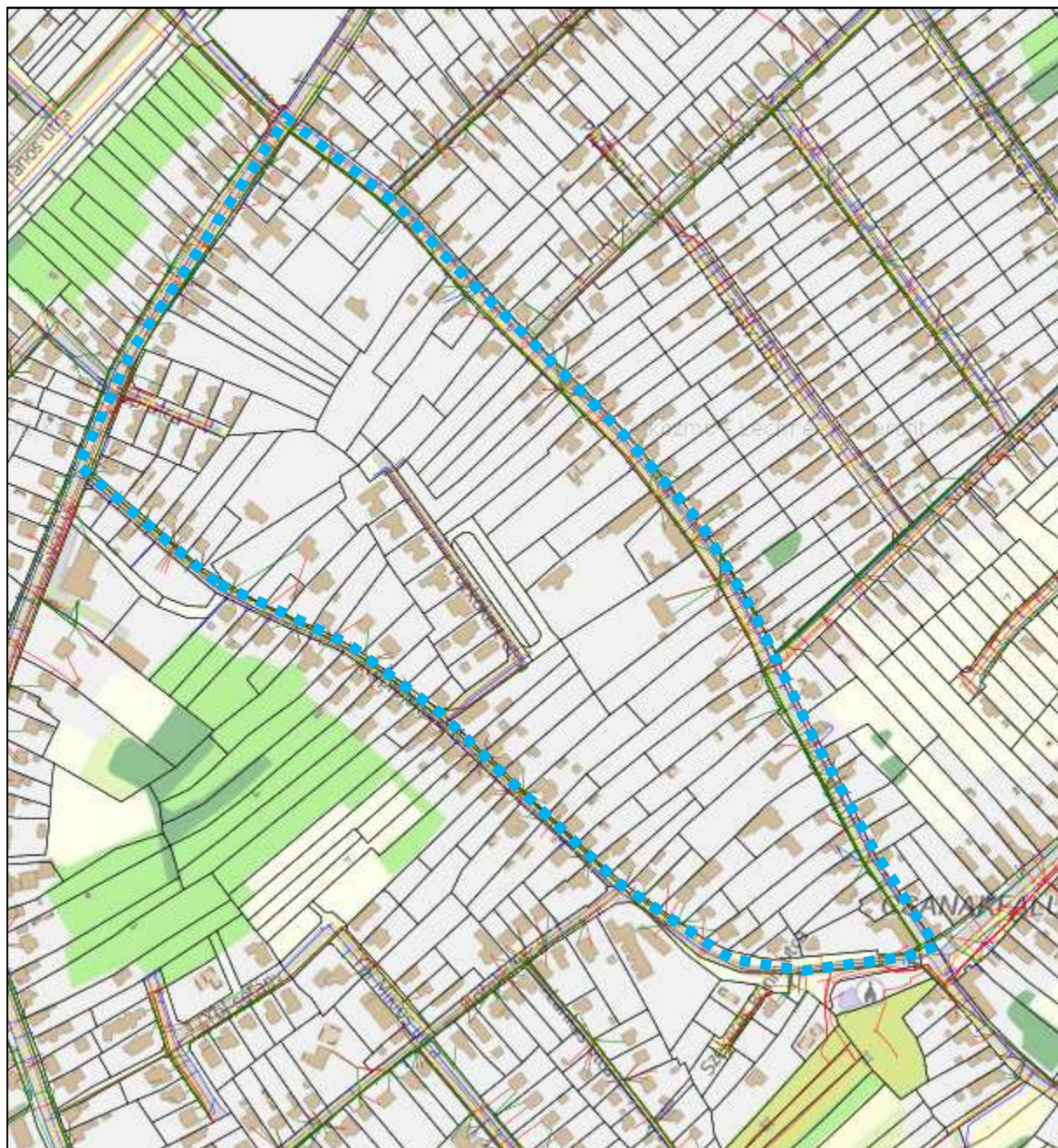
Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása, megengedett rendeltetési egységek számának leszabályozása.

### ***A módosítással érintett területek elhelyezkedése:***

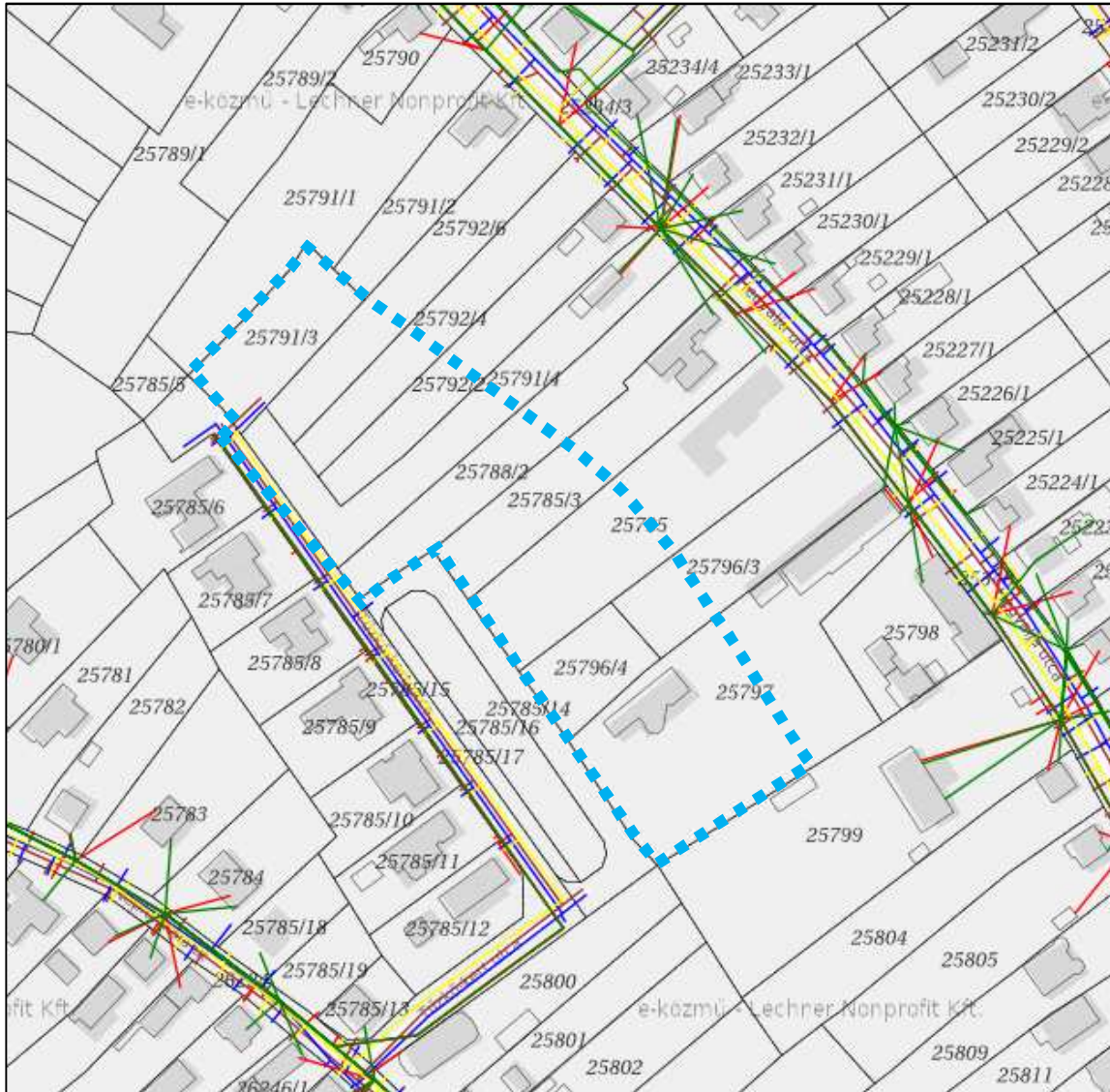
A tervezéssel érintett területek Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén, Ménfőcsanak városrészben, azon belül is a csanaki részen helyezkednek el.

*SZTM 2025-010 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet*

A feladatleírás 1) pontjában szereplő, módosítással érintett terület Tűzkőkert utca ÉNy-DK-i irányú ágának és a Hegyalja út 9+010 kmsz és 8+732 kmsz közötti területsávban van. A kialakult telkek közművi ellátása Hegyalja út felől történik és teljes mértékben megoldott.



*SZTM 2025-010 - a módosítással érintett terület (E-közmű)*



SZTM 2025-010 - a módosítással érintett terület 04552\* sz. övezet területe (E-lözmű)

SZTM 2025-016 módosítás: Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek

Az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett terület a Győri út, a Győzelem utca, a Zsellér utca határolja, a területet ketté osztja a Horgas utca.






A módosítással érintett telektömbben szereplő telekcsoporthoz a délen elhelyezkedő telekcsoporthoz centrumába bevezet a Szikvíz utca.

A már kialakult telkek teljes körű közművi ellátása a telekcsoporthoz határoló közterületeken meglévő közművezetésekről már ma is megoldott.



SZTM 2025-016 módosítással érintett terület (E-közmű)

Jelmagyarázat:

ivóvíz	vezeték	
szennyvíz	vezeték	
gáz	vezeték	
elektromos	vezeték	
hírközlési	vezeték	

***A módosítás célja:***

A jelen településrendezési tervi módosítás célja: az érintett telkeknek a mai használatnak megfelelő övezetbe sorolása.

A közművi munkarész célja: az övezeti módosítást követően az érintett, ma már közművezetékkel ellátott fogyasztók ellátása legalább a jelenlegi színvonalon megmaradjon.

***A módosítás várható közműellátási igényei, következményei, hatása:***

A módosítás során újabb beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az érintett területen lévő épületek közművi ellátása már megoldott, így ezeknek nincs a maitól eltérő közműellátási igénye és ezzel kapcsolatos változtatást a jelen módosítás során nem is jelöltünk.

**Vizi közművek*****Vízellátás***

Győr MJV közigazgatási területén a beépített, és beépítésre szánt területeken az ivóvíz ellátás biztosítható, a közműhálózat kiépítésre került, illetve kiterjesztése továbbra is lehetséges. A jelen módosítással érintett telkek már ma is közművezetékes ivóvízzel ellátottak.

Az ivóvíz ellátás továbbra is a meglévő közhálózatról történő vételezéssel lehetséges. A városi közhálózat üzemeltetője a Pannonvíz Zrt.

A módosítással érintett területek vízellátásának módját a hatályos terv már rögzítette és az eddig történt beavatkozások ennek figyelembevételével történtek. A korábbi tervekben már rögzítették az érintett területen átvezető városi szintű ellátást biztosító ivóvíz vezetékek helyét, melyeket jelen tervezés során figyelembe vettünk, ezeken nem módosítottunk. A módosítással érintett területeknek a hatályos településrendezési tervben rögzítettől eltérően várhatóan többlet vízigénye nem lesz

***Szennyvízelvezetés***

A vizsgált terület síkvidéki jellegű. A szennyvizek összegyűjtésére gravitációs hálózatot építettek ki, mely áttemelőbe vezet és onnan kényszeráramoltatással működtetett vezeték juttatja el az összegyűjtött szennyvizet a városi tisztító telepre.

A tervezési területen a hatályos tervek jóváhagyását követően, az abban meghatározott fejlesztések, bővítések megtörténtek.

A jelen változtatással érintett területeken keletkező szennyvíz kommunális jellegű.

A módosítással érintett területen újabb beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területen kialakult telekhasználatokban nem lesz változás.

A jóváhagyott tervek szennyvízelbánásra és szennyvízelvezetésre adott előírásaiban változás nem történt és változtatásra nincs szükség. Az itt keletkező szennyvizet a meglévő csatornahálózat gyűjti és az összegyűjtött szennyvizet a városi tisztítótelepre kormányozza.

A tervezési területen ma, illetve a terv távlatába keletkező napi szennyvízmennyiség – mely kommunális szennyvíz – a közüzemű elvezető rendszerbe továbbra is bevezethető, a szállító vezetékek kapacitása megfelelő és a szennyvízkezeléshez is a kapacitások rendelkezésre állnak.

### ***Felszíni vízelvezetés***

A módosítással érintett területek felszíne sík. A tervezési területen összegyülekező csapadékvizek befogadója a tervezési területtel határos úthálózatot kísérő csapadékvíz elvezető hálózat, illetve a közparkok felszínére jutva elszikkad.

A hatályos településrendezési terv értelemszerűen a vizsgált területet is magába foglalóan csanakhegyi rész egészére vizsgálta a felszíni vízrendezéssel összefüggő adottságokat és teendőket.

A vizsgált területen a csapadékvíz elvezetése zárt csatornákkal történik. A tervezett változtatások nem módosítják, nem növelhetik meg a terület jelenlegi burkoltságát, így lényegesen nem csökken, és nem növekszik az összegyülekezési idő, jelentősen nem változik az egyidejűleg megjelenő csapadékvíz mennyisége, amelynek elvezetését már megoldották.

Jelen módosítás miatt nem szükséges a területre vonatkozó, hatályos településrendezési tervben rögzített felszíni vízelvezetési megoldást megváltoztatni.

### **Energiaellátás**

A módosítással érintett területek energiaellátása már ma is teljeskörűen lehetséges és megoldott. A módosítással érintett telkek közhálózati energia ellátására a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, ellátásukat a meglévő, kiépített hálózat képes biztosítani. A módosítással érintett telkek villamos energiával történő ellátásakor lehetséges és javasolt annak megújuló energiával történő kiegészítése is.

### ***Villamosenergia-ellátás***

A beépített és beépítésre szánt területekre eső, módosítással érintett telkeket is magába foglalóan Győr MJV elektromos energia ellátását, a tervezett fejlesztések várható elektromos energia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt a jelen módosítással érintett területen az elektromos energia ellátás rendszerében jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadóak a hatályos rendezési terv megállapításai és javaslati. A jelen módosítással érintett területtel határos úthálózat mentén már kialakították a közvilágítási hálózatot..

A módosítással érintett területek közhálózati villamosenergia ellátása a térségében biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak. A jelen módosítással érintett telkek már rendelkeznek villamosenergia hálózatra való rácsatlakozással.

### ***Gázellátás***

Győr MJV. beépített és beépítésre szánt területeire, így a jelen módosítással érintett telkeket is magába foglalóan a vezetékes gázzal történő ellátást, a tervezett fejlesztések várható gázenergia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt a jelen módosítással érintett területeken és azok környezetében a gázvezeték hálózatban jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. A módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait. A gázenergiát a jelen módosítással érintett területen ma és a jövőben is az épületek fűtésére, a melegvíz ellátásra használják. Erre a kapacitások forrás oldalról továbbra is rendelkezésre állnak. A módosítással érintett telkek vezetékes gázenergia ellátása a térségében továbbra is biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak. A jelen módosítással érintett telkek már ma is rendelkeznek közművezetékes gázellátással.

### ***Megújuló energiahordozók***

A napenergia hasznosítás lehetősége Győr város területén is kedvező. Az országra készített korábbi vizsgálatok Nyugat-Magyarország természeti adottságaként kezeli, hogy Győr és térsége a napenergiát kedvezően hasznosítható területek közé sorolható. A kedvező fekvésű napos területeken évente közel 2300 órányi időtartamban lehet napenergiát hasznosítani.

Az épületek kedvező tájolásával elérhető passzív energiahasznosításon túl, napkollektorok és, vagy napelemek telepítésével, napenergiával biztosítható a fűtésre, illetve használati melegvíz előállításra a „ráségítés”, de ebben az esetben is a hagyományos hőbázist ki kell alakítani, meg kell építeni, mivel a napenergia jelenléte változó, időjárás-függő.

Ezen kívül még megfontolandó a hőszivattyúval történő földenergia hasznosítás igénybevétele is, mivel az egyenletesebben kinyerhető és állandóan elérhető.

### **Elektronikus hírközlés**

A jelen módosítással érintett területen a hatályos településrendezési tervekben leírt, „Távbeszélő hálózat fejlesztése” fejezetben meghatározottak szerint történtek a területet érintő hálózati fejlesztések. A távbeszélő hálózatot ma már az egyes szolgáltatók saját fejlesztési forrásaikból építik ki. A várható igényeket jelezni kell a szolgáltatók felé, hogy a fejlesztési terveikben ezeket figyelembe tudják venni.

### ***Vezetékes hírközlési létesítmények***

Győr MJV. beépített és beépítésre szánt területeinek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Győr szekunder központhoz tartozó 19-es körzetszámú Győr 2. primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközponthoz tartozó települések 96-os hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A jelen módosítással érintett területen, a Győri út-Győzelem utca csatlakozásánál, a Győzelem utca 7. számú ingatlanon van a Magyar Telekom Nyrt. azon telefonközpontja, ami többek között Ménfőcsanak, Gyirmót, Koroncó stb. ellátását biztosítja. Az ingatlanon lévő, telefonközpont épületét már kialakították, az építmény jól karbantartott, fejlesztése már megtörtént és további bővítése nem várható.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi joron történik. A rendelkezésre álló, kiépített közhálózatra való csatlakozással a jelen módosítással érintett területen már ma is biztosított és továbbra is biztosítható az egyes igénylő helyek ellátása.

### ***Vezeték nélküli hírközlési létesítmények***

Győr MJV. területén, így a jelen módosítással érintett területeken is a távközlési ellátottságot növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. A város beépített és beépítésre szánt területe teljes lefedettséggel rendelkezik. Az előzetes vizsgálatok szerint a módosítással érintett területeken a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatók megfelelő lefedettséggel biztosítanak vételi lehetőséget. Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezését, antenna telepítését a jelen módosítással érintett területen a vezeték nélküli szolgáltatók nem terveznek, ezeken a területeken ilyenek számára helyet nem biztosítottunk.

### ***Egyéb kommunikációs hálózatok***

Az egyéb kommunikációs hálózatok /rádiós-, televíziós műsorszórás, mobil szolgáltatás/ tekintetében a hatályos településrendezési tervben a módosítással érintett területre tett megállapítások továbbra is érvényesek. A rádió- TV műsorszórás országos hálózatát, a tervezési terület, illetve a tervezési terület további, fejlesztési területegységei nem érintik, nem befolyásolják, mivel a TV-URH adótorony mikrohullámú jeltovábbításának hatósávja az adott településrészt nem érintik.

A mobil telefonos szolgáltatások igénybevétele - már a korábbi tervezés során is - a teljes tervezési területen számítottak, a jelbiztosítás, a szolgáltatás színvonala megfelelő, így az további beavatkozást nem igényel.

**Kommunális hulladék**

Győr MJV. területén a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a jelen módosítással érintett településrészen is megoldott. A keletkező kommunális hulladék összegyűjtésére a meglévő úthálózat továbbra is alkalmas, a fogadó oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

A kommunális hulladék gyűjtését és elszállítását a Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (Székhely: 9024 Győr, Orgona u. 10.) végzi. A társaság a hulladékgazdálkodás közszolgáltatás körébe tartozó teljes körű szolgáltatásokat nyújt az önkormányzatnak, intézményeknek és gazdasági szervezeteknek.

A településen a kommunális hulladék szállítása a megszokott rend szerint. A hulladékgazdálkodási szervezettel történt megállapodás a hulladékkezelés hosszabb távú rendezettségét biztosítja.

A jelen módosítás tárgyát képező területeken újabb épület elhelyezés nem történik, a meglévő ingatlanokon képződő kommunális hulladék gyűjtése, elszállítása már megoldott és ezen a jelen módosítás okán nem szükséges változtatni.

---

#### 4. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

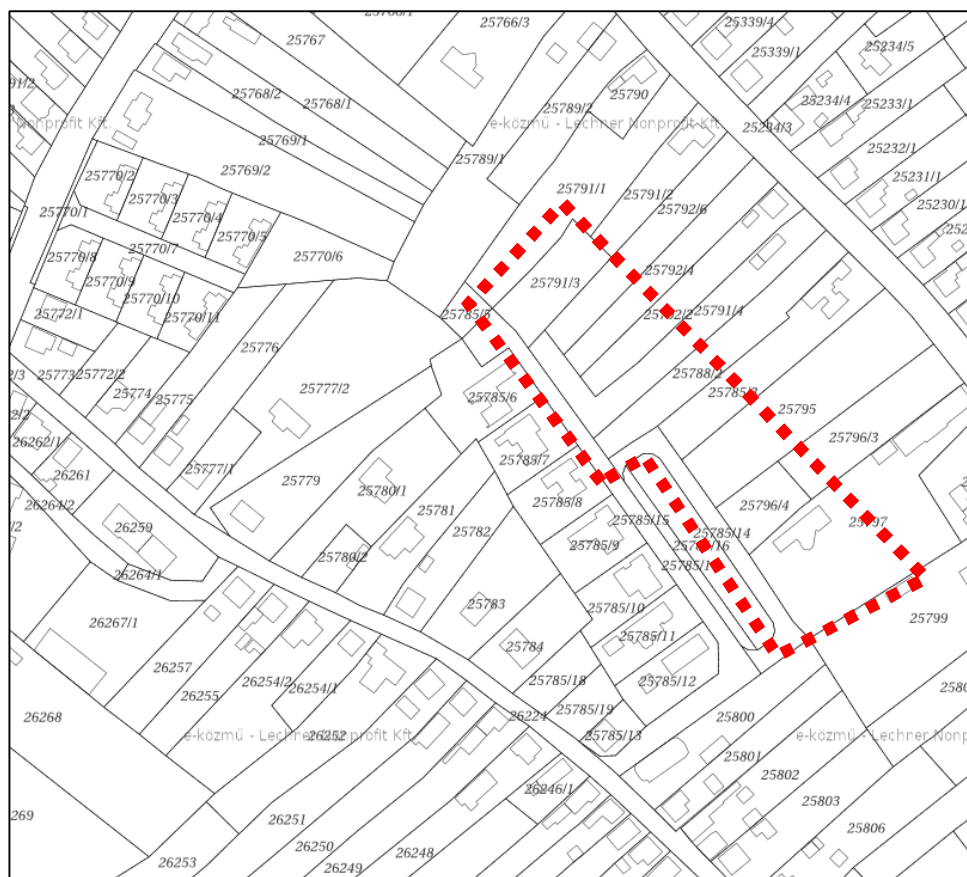
##### A TERVEZÉS SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

A módosítás érinti Győr Megyei Jogú Város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.



*Az 1. sz. módosítási terület*



*SZTM 2025-010 - a módosítással érintett terület 04552\* sz. övezet területe*

Az 1 sz. módosítással érintett terület (SZTM 2025-010) Győr-Ménfőcsanak városrészben a Népőiskola u. – Hegyalja u. – Győri út által határolt tömbbelsőben helyezkedik el. A Tűzkő-kert utca a tömbbelső feltárását szolgálja.

2. SZTM 2025-016 Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása

A módosítás érinti Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.



*Az 2. sz. módosítási terület*

A 2. számú módosítás (SZTM 2025-016) alá vont terület, a Győr – Ménfőcsanak városrész, Győri út – Győzelem utca – Zsellér utca által határolt tömbben helyezkedik el.

---

## 5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 5.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

Győr Megyei Jogú Város, Ménfőcsanak Városrész - 04552 (SZTM 2025-010), 01225 és a 02638 (SZTM 2025-016) számú övezeteket érintő módosításai:

#### SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

#### SZTM 2025-016 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:

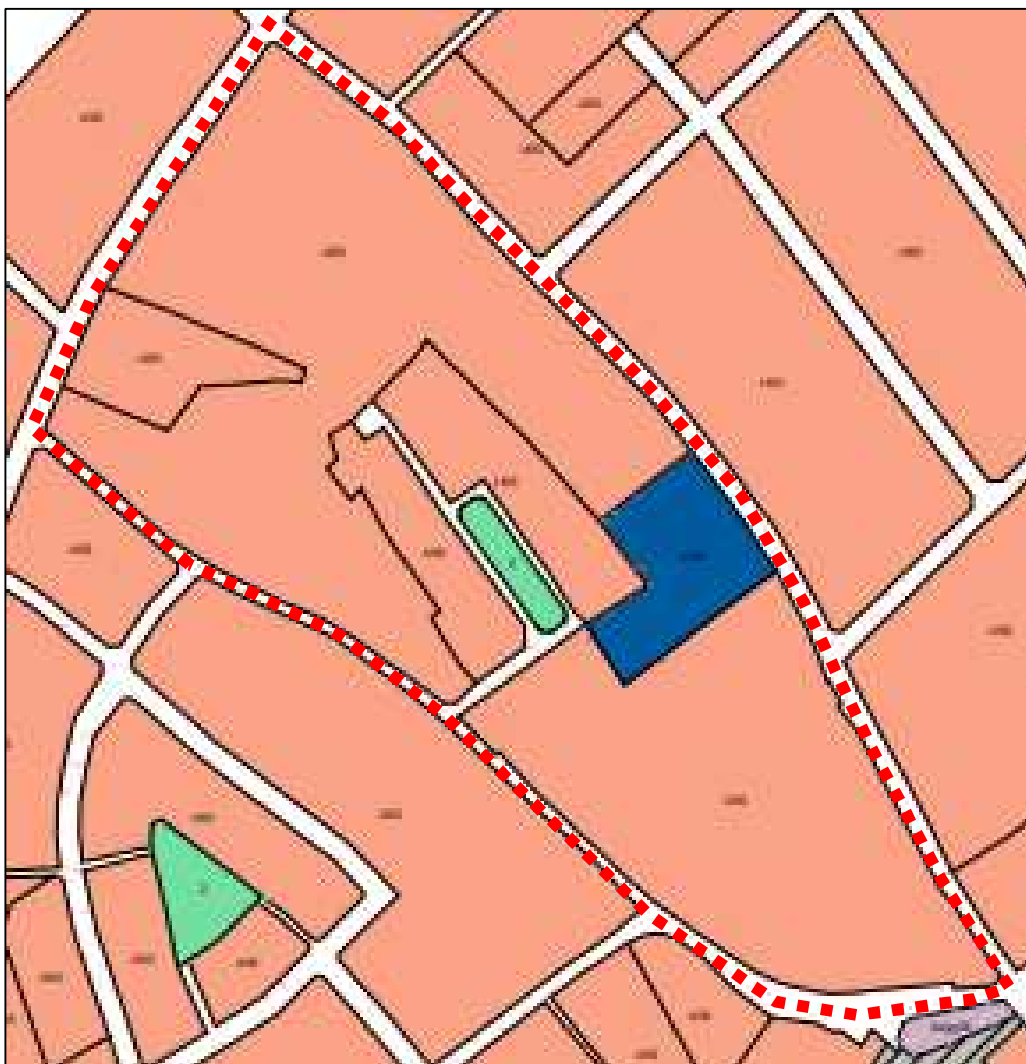
- Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.
  - A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.
  - A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
  - Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta
  - Az érintett övezeteket közvetlenül érintő, a szakmai véleményezők által észrevételezett, szakmailag indokolt szabályozási elemek korrekciója
-

1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

A módosítás körzeti képviselői kezdeményezésre indul, mivel a módosítás alá vont 04552\* sz. övezetben előírt telekalakítási paraméterek 7 új lakótelek kialakítását, beépítését teszik lehetővé, mely a 04551\* övezetben kialakított és beépített 7 építési telek használatában, illetve a telkek megközelítéséből származó forgalom növekedésében konfliktusokat eredményezett. A tömbbelsőben a jelenlegi használaton túli új beépítések megjelenése nem kívánatosak. A tömbbelső zöldfelületként való megtartása jobban illeszkedik a falusias lakóterületek karakteréhez.

Az 1 sz. módosítással érintett terület (SZTM 2025-010) Győr Ménfőcsanak városrészben a Népfőiskola u. – Hegyalja u. – Győri út által határolt tömbbelsőben helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv szerint a 04552\* számú övezet falusias lakóterületbe sorolt (Lf).

A Tüzkő-kert utca felől zöldterület van kijelölve a hatályos rendezési terv szerint. A terület déli határán egy kisebb kiterjedésű településközpont vegyes területtel szomszédos közvetlenül. A többi terület, melyekkel határos a Győri út, Népfőiskola u. - és a Hegyalja utca felől is szintén falusias lakóterületbe soroltak.



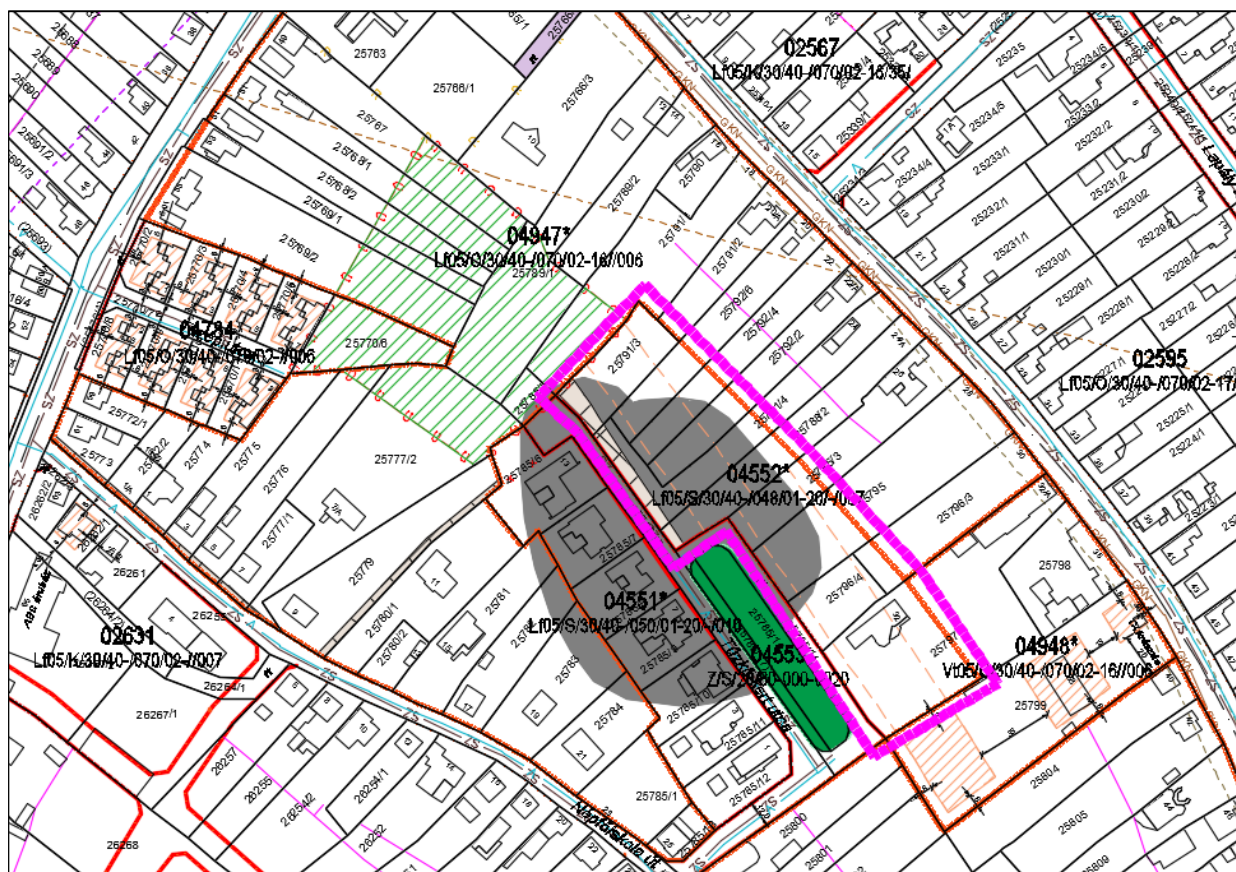
*Kivágat a hatályos szerkezeti tervből*

A módosítás során a hatályos szerkezeti tervi besorolás nem változik, a terület marad falusias lakóterület.

A módosítás során **a hatályos szerkezeti terv nem módosul.**



*Kivágat a hatályos szabályozási tervből – 1. számú módosítással érintett tömb területe*



Kivágat a hatályos szabályozási tervből a 04552\* sz. övezetet érintően (1. sz. módosítás)

A hatályos szabályozási terv szerint a 04552\* övezeti paramétersor az alábbi:

#### **Lf05/S/30/40-/048/01-20/-/007**

Szerepkör	falusias lakó
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,5
Megengedett beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,8 m
Megengedett legnagyobb szintszám	1
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	20 m
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	700 m <sup>2</sup>

A módosítás során a 04552\* övezet megszűnik, a szabályozási terven az 04552\* övezet határa törlésre kerül, az övezetben jelölt építési hely határai is lekerülnek a szabályozási tervről.

A 04552\* övezet területe visszacsatolásra kerül a 04947\* sz. Lf (falusias lakóövezet)hez). A módosítás alá vont terület marad falusias lakóövezetben, de annak önálló építési övezete megszűnik, ezáltal a területen új, önálló építési telkek kialakítására és új lakóépület elhelyezésére nem lesz a továbbiakban lehetőség.

A törlendő 04552\* övezetben a 25797 hrsz-ú telek már beépült. A 25797 hrsz-ú telek építési jogait továbbra is biztosítani szükséges. A 25797 hrsz-ú telek 04947\* övezetbe való hozzácsatolással annak építési jogai nem sérülnek.

A módosítás során a Tűzkő-kert utca közterületi szélesítési lehetőségére kijelölt be nem építhető sáv is törlésre kerül. A terület beépítése semmilyen formában nem kívánatos, ezért a 04552\* törlendő övezet területére a szabályozási terven beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül rögzítésre, kivéve a meglévő beépítéssel rendelkező 25979 hrsz-ú telek.

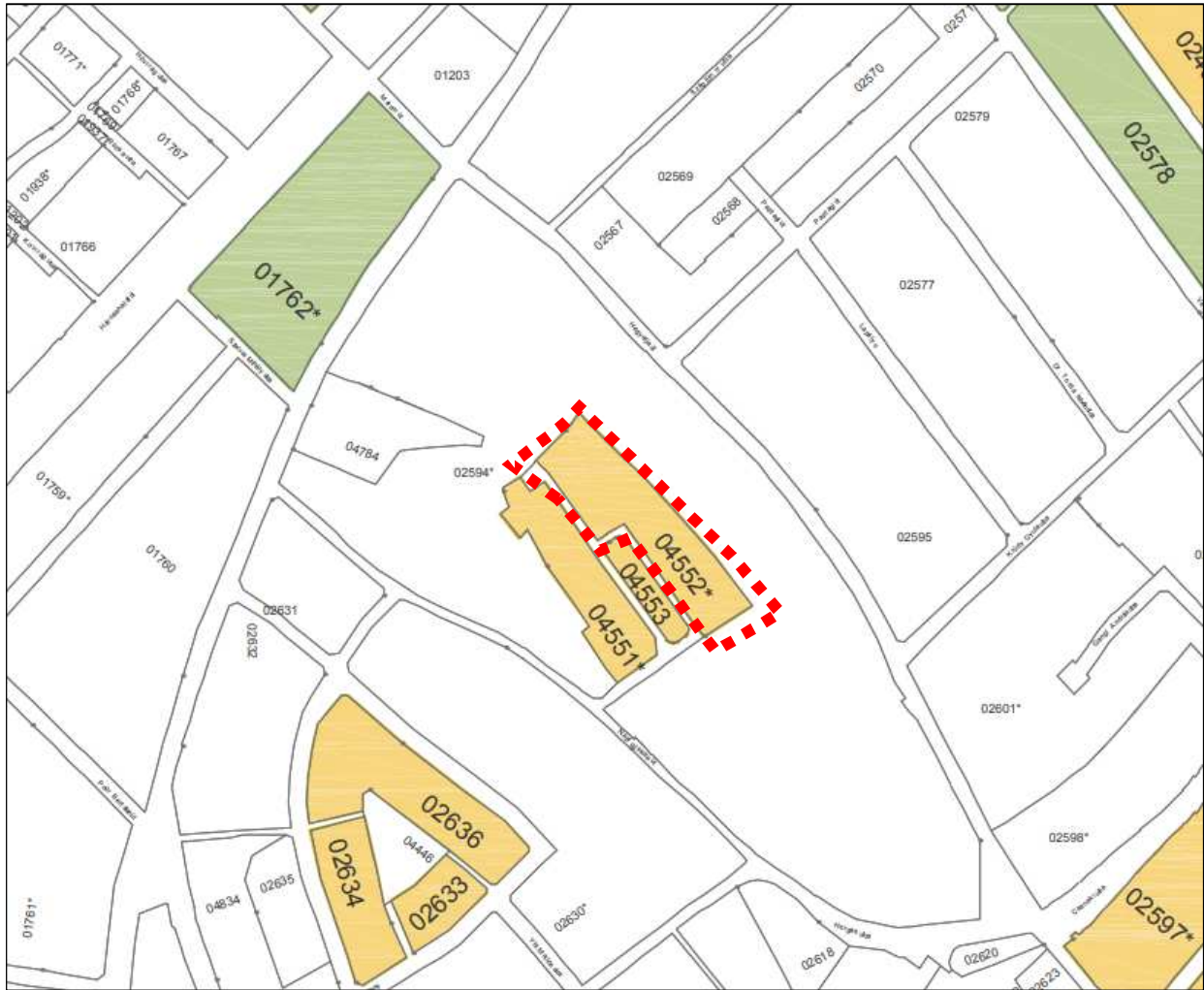
A beültetési kötelezettség területén épületet nem lehet elhelyezni.

A GYÉSZ 103. §-ban a 04947\* számú övezetre vonatkozóan egyedi előírás már szerepel:

04947 <sup>628</sup>	<p>A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint arra műemléki értékű példa is van a tömbben.</li> <li>- A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza.</li> <li>- Oldalhatáros beépítésnél a hátsókeret felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron.</li> <li>- A telek kihasználtsági és beépítési mutató a kistelkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják.</li> <li>- Az övezetben beültetési kötelezettséggel terhelt részt – mivel a város sziluett fontos pontja – kertészeti terv alapján lehet csak kialakítani, módosítani, ott semmilyen épületet, technológiai tornyot sem lehet elhelyezni.</li> </ul>
----------------------	--

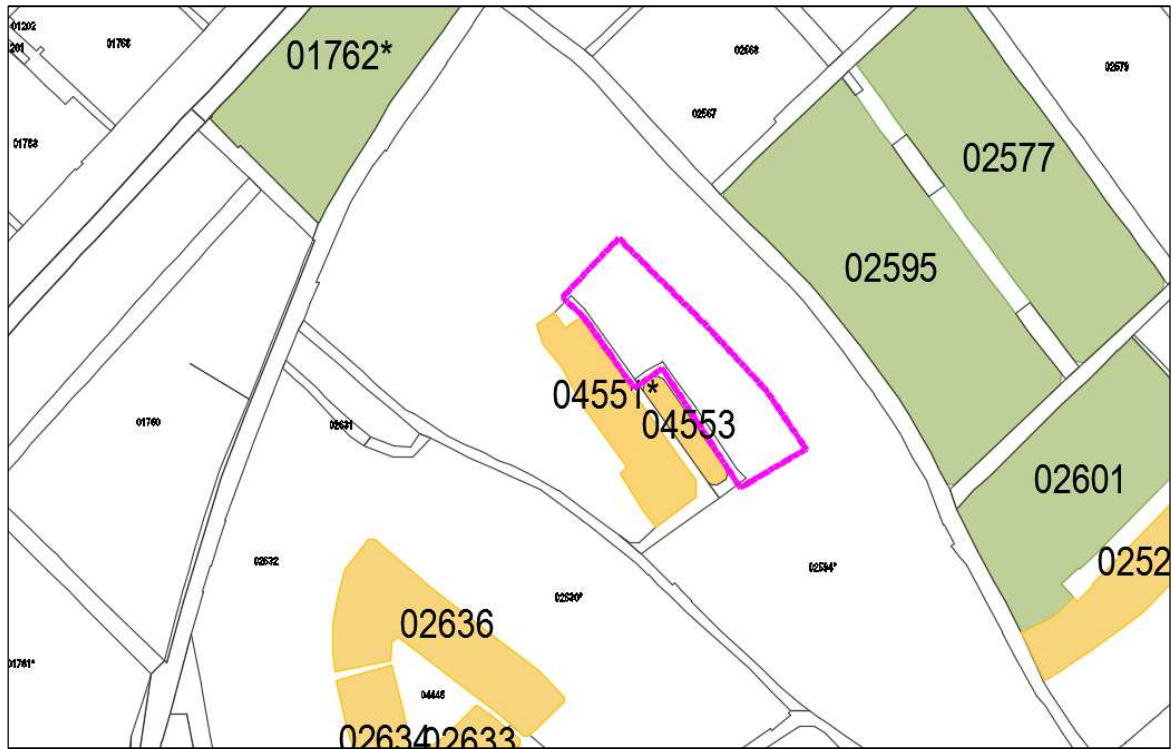
Az övezet egyedi előírásai között már szerepel a beültetési kötelezettsége vonatkozó szigorú előírás, épület elhelyezési tilalom.

A területre vonatkozóan új egyedi előírás rögzítése a GYÉSZ 103. §-ban nem indokolt.



*Kivonat Győr Megyei Jogú Város 1.3.7. Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek című önálló szabályozási tervlapjából*

A módosítás során a Győr Megyei Jogú Város 1.3.7. Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek című önálló szabályozási tervlapját is módosítani szükséges. A 4552\* sz. övezet törlésével az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének fenntartása továbbra nem indokolt, az önálló szabályozás tervlapról az törlésre kerül.



*Kivágat Győr Megyei Jogú Város 1.3.7. Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek című módosított önálló szabályozási tervlapjából*

2. SZTM 2025-016 Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása

A módosítás képviselői megkeresésre indult. A Győzelem u. – Zsellér u. – Győri út által határolt tömb 01225 és 02638 számú övezeteiben új építési szándékok jelentek meg. A tervezett beépítések túlzóak, a területen indokolatlanul nagy rendeltetési egység szám létesítését eredményezték volna.

A terület kialakult közlekedési hálózatában egy sok rendeltetésszámú új beépítés megjelenése fennakadásokat eredményezne, a közlekedési hálózat egy nagyobb mértékű forgalomnövekedés elvezetésére nem alkalmas.

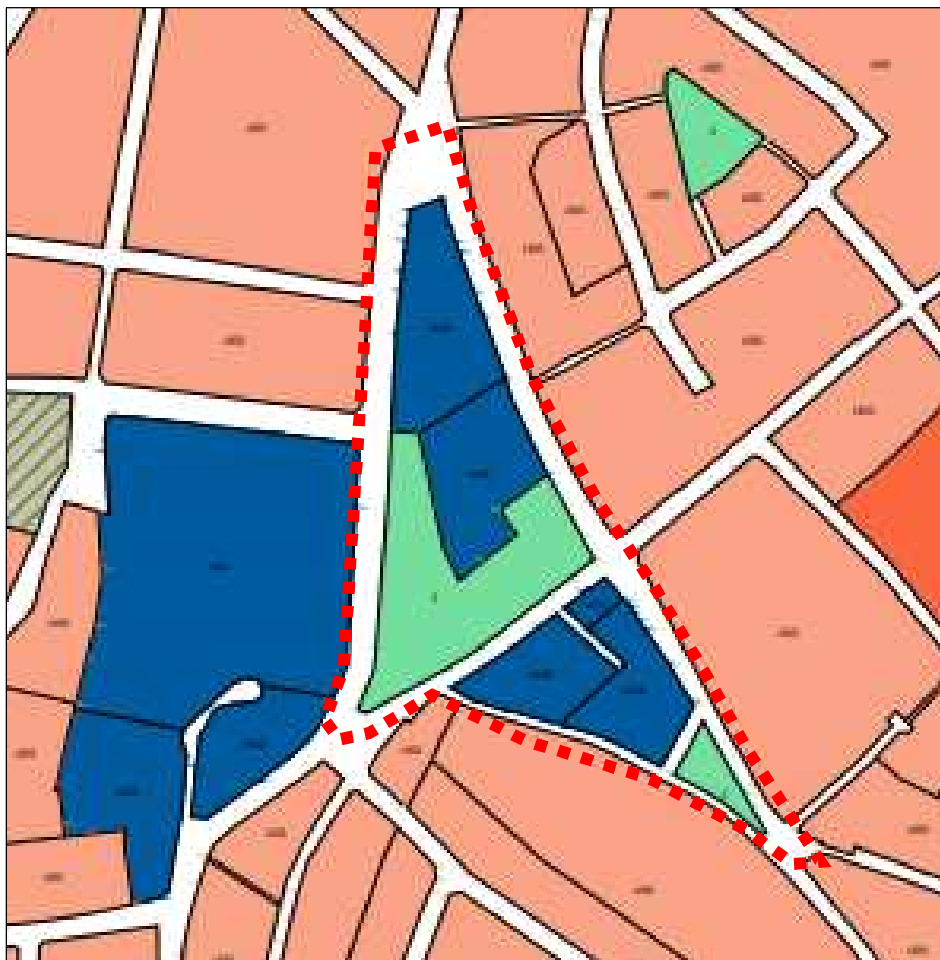
A módosítás alá vont övezetek ugyan településközpont vegyes (Vt) területbe soroltak, de azok jellege, illetve a környező területek beépítése jellegében és intenzitásában javarészt falusias képet mutat. A környező területek tömbjei a hatályos tervek alapján nagyrészt falusias lakóterületek, melyeken telkenként csak egy rendeltetési egység helyezhető el. A módosítással érintett övezetek intenzitásának újragondolása szükséges.

A módosítás érinti Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.

Az SZTM 2025-016 számú módosítás tervezési területe alá a Győr – Ménfőcsanak városrész, Győri út – Győzelem utca – Zsellér utca által határolt tömbben helyezkedik el.

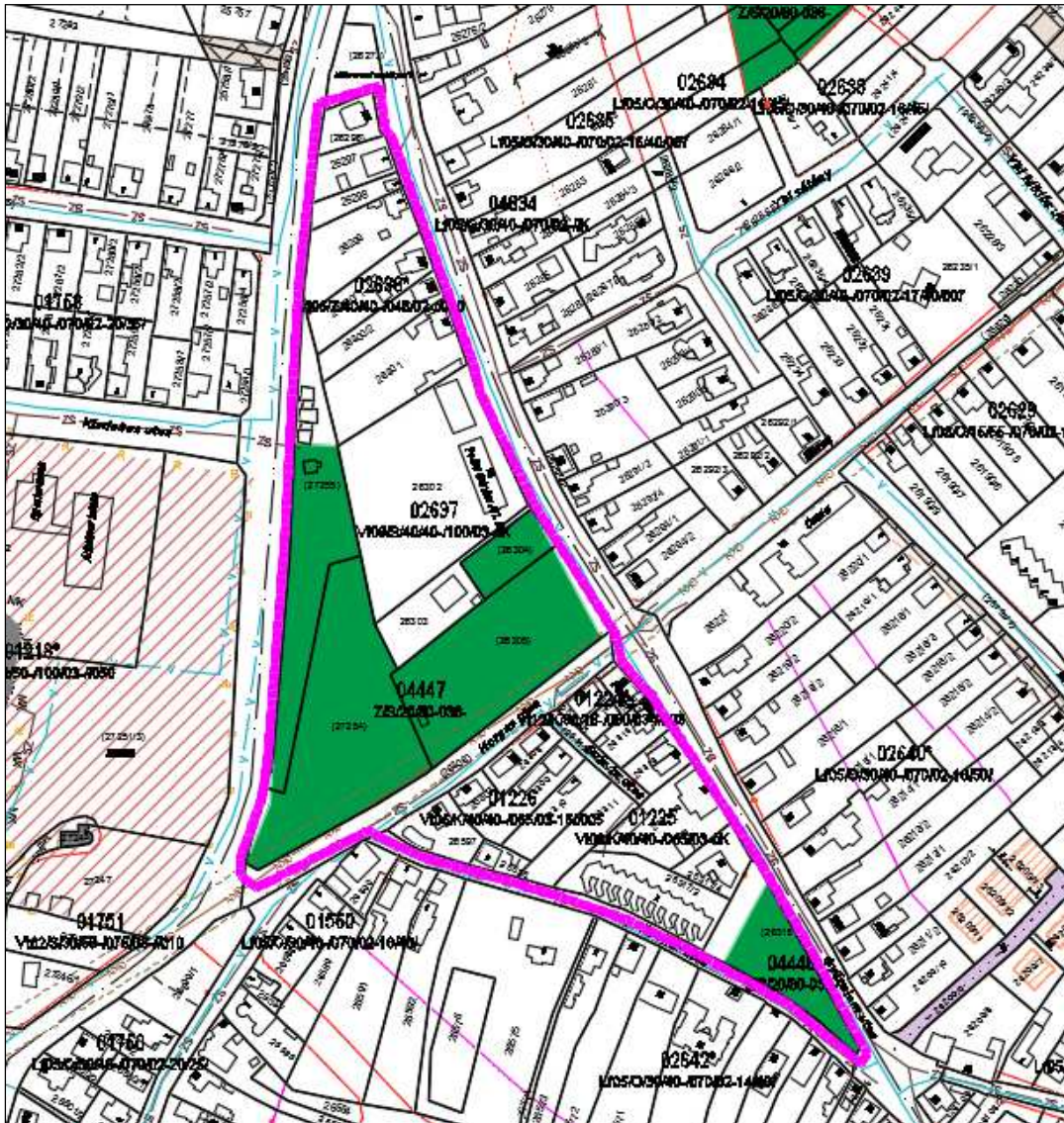
A hatályos településszerkezeti terv a 02638\* és a 01225 számú övezet területét is településközpont vegyes (Vt) területbe sorolja. A módosítás alá vont tömbben a beépítésre szánt területek mindegyike településközpont vegyes terület (Vt). A módosítással érintett terület lehatárolásával zöldterületek is érintettek (Z), de a területen kialakult zöldterületek megtartásra kerülnek.

Mindkét övezetet érintő módosításnál a legfontosabb településrendezési szándék a meglévő kialakult beépítési intenzitáshoz való illeszkedés.



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*

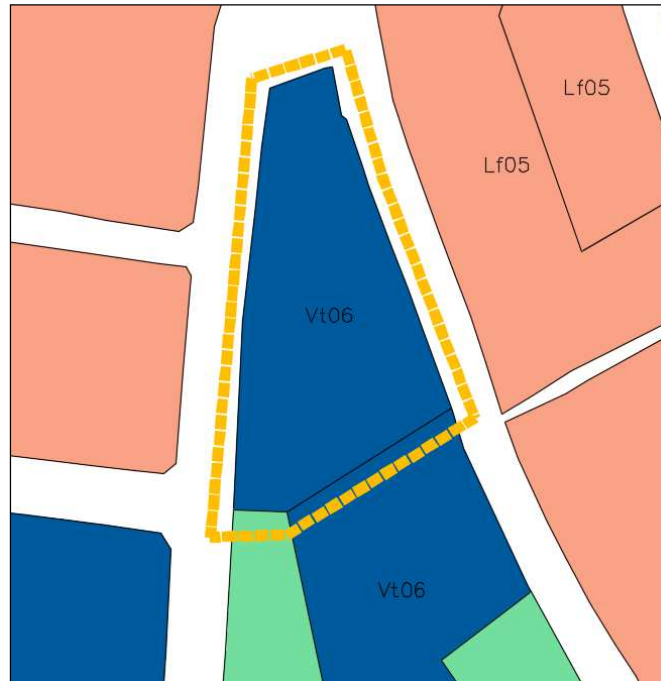
A hatályos szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban az érintett két övezetet településközpont vegyes övezetbe sorolja.



*Kivágat a hatályos szabályozási tervből I. – módosítás alá vont terület*

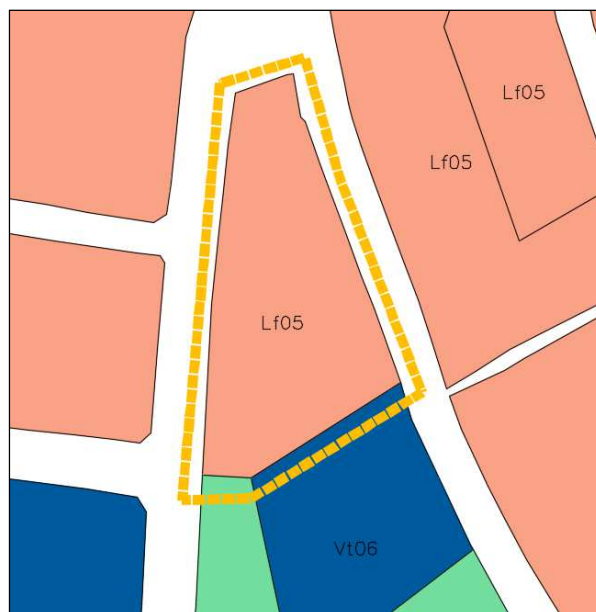
**02638\* övezet módosítása:**

A hatályos tervek szerint a 02638\* sz. övezet településközpont vegyes besorolású. Az övezet beépítése azonban falusias jeleget mutat. A területen nem kívánatos egy több rendeltetésszámú társasházi vagy szolgáltató-, irodaépület megjelenése.

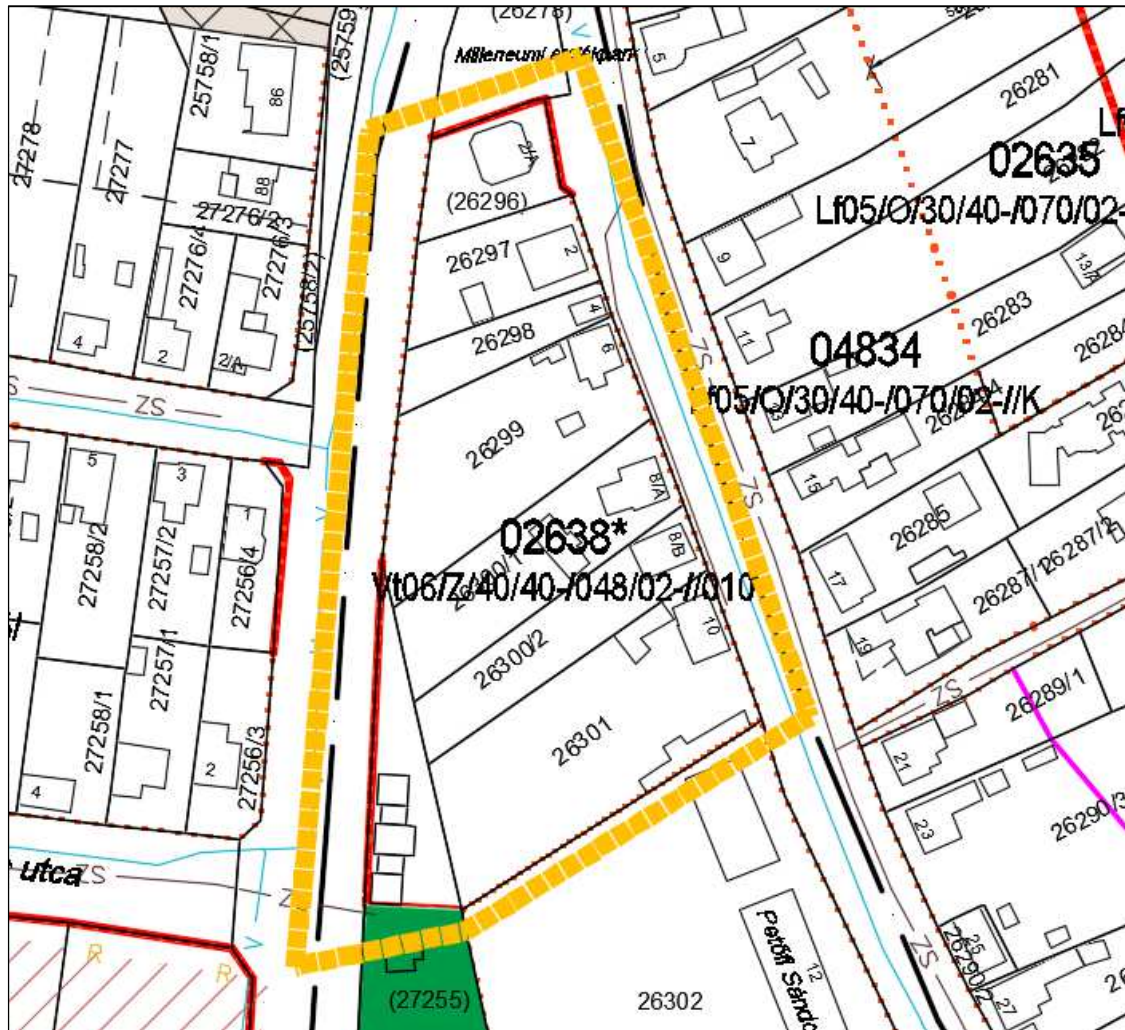


*Kivágat a hatályos szerkezeti tervből - 02638\* számú övezet területe*

A módosítás során a városrész jellegéből adódóan a képviselői szándéknak megfelelően az érintett 02638\* sz. övezet területe településközpont vegyes területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra. A területfelhasználási átsorolással a terület intenzitása nagyban csökkeni fog, több rendeltetési egység elhelyezésére nem lesz lehetőség.



*Kivonat a szerkezeti tervjavaslatból*

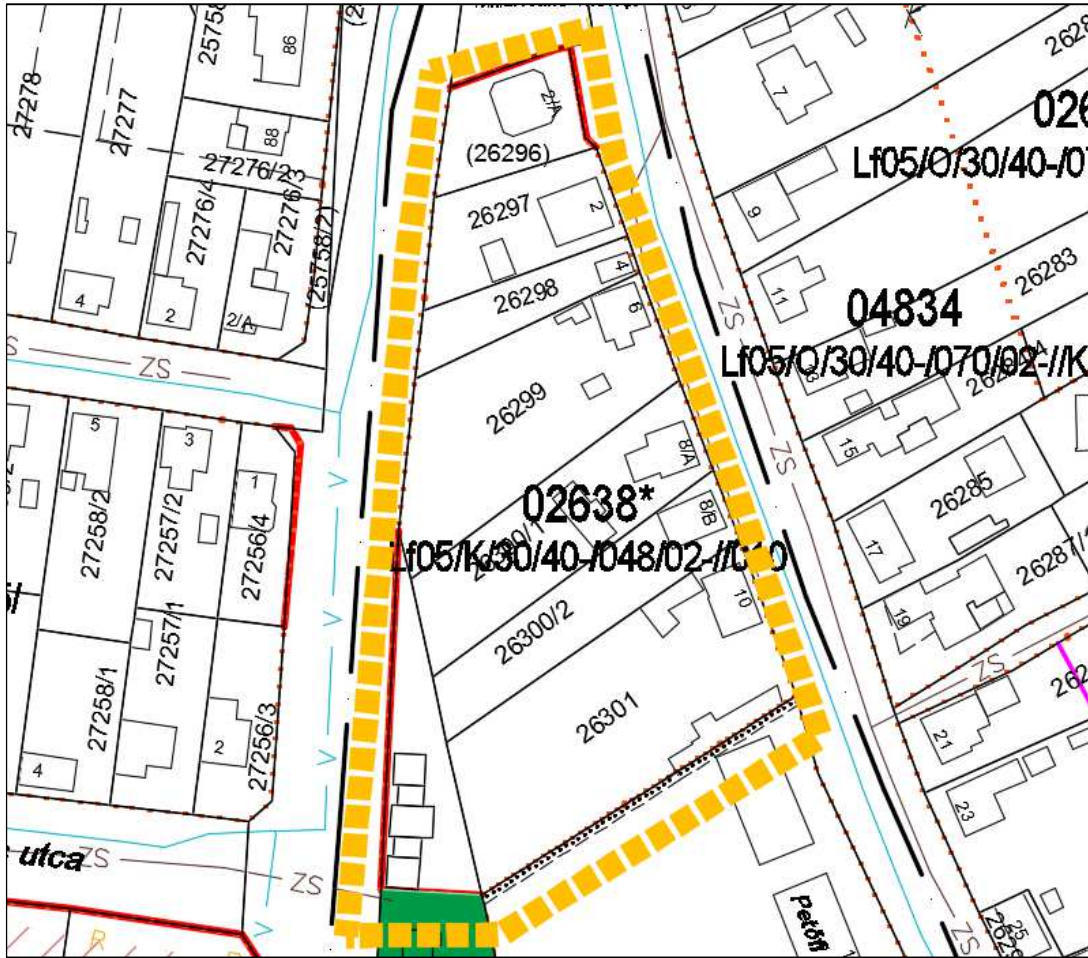


Kivágat a hatályos szabályozási tervből II. – 02638 sz. övezet

A hatályos szabályozási terv szerint a 02638\* övezet övezeti paramétersora:

**Vt06/Z/40/40-/048/02-//010**

Szerepkör	településközpont vegyes
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,6
Megengedett beépítési mód	zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,8 m
Megengedett legnagyobb szintszám	2
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	1000 m <sup>2</sup>



*Kivágat a szabályozási tervjavaslatból – 02638\* sz. övezet*

A módosítás során az érintett 02638\* sz. övezet településközpont vegyes övezetből falusias lakóövezetbe kerül átsorolásra.

A 02638\* övezet módosult, új övezeti paramétersora:

<b>Szerepkör</b>	<b>falusias lakó</b>
<b>Megengedett legnagyobb telekkihasználtság</b>	<b>0,5</b>
<b>Megengedett beépítési mód</b>	<b>kialakult</b>
<b>Megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke</b>	<b>40%</b>
<b>Megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>4,8 m</b>
<b>Megengedett legnagyobb szintszám</b>	<b>2</b>
<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége</b>	<b>nem jelölt paraméter</b>
<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége</b>	<b>nem jelölt paraméter</b>
<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb területe</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

Az átsorolással a terület beépítése, intenzitása csökkenni fog a szinterületi mutató 0,6-ról 0,5-re módosul. A Vt övezetben megengedett 40%-os beépíthetőség helyett 30% lesz a maximális beépíthetőség. A falusias lakóterületen ennél nagyobb beépítési mértéket jogszabály szerint nem lehet meghatározni. A zöldfelületi mutató nem kerül módosításra.

Az övezetben a zárt sorú beépítési mód helyett kialakult beépítési mód kerül meghatározásra. A területen a meglévő beépítések nem tehetők egy meghatározott beépítési módba, valamint a beépítések oldalhatárai sem feleltethetők meg egyértelműen egyik beépítési módnak sem.

A GYÉSZ 96. §

96. § (1) A „kialakult beépítési mód” azon övezetek szabályozása, melyekben

a) véletlenszerű eloszlásban, többféle módon épültek be a telkek és/vagy

b) a beépült telkeken az oldalkertek kisebbek az OTÉK-ban, illetve a jelen rendeletben előírtnál.

Az övezetben eddig előírt szintszám és épületmagasság nem változik, azok változatlanul megtartásra kerülnek. A módosítás során a telekalakítási paraméterek sem kerülnek újradefiniálásra. Az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-es telekméret megtartandó.

A 02638\* sz. övezetre vonatkozóan a hatályos GYÉSZ 103. §-a egyedi előírást rögzít:

02638 <sup>425</sup>	A 26296 helyrajzi számon kizárólagos használatként közműlétesítmény helyezhető el.
----------------------	--

A 26296 hrsz-ú telek a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonban van, és a telken a Telekom telefonközpontja áll.

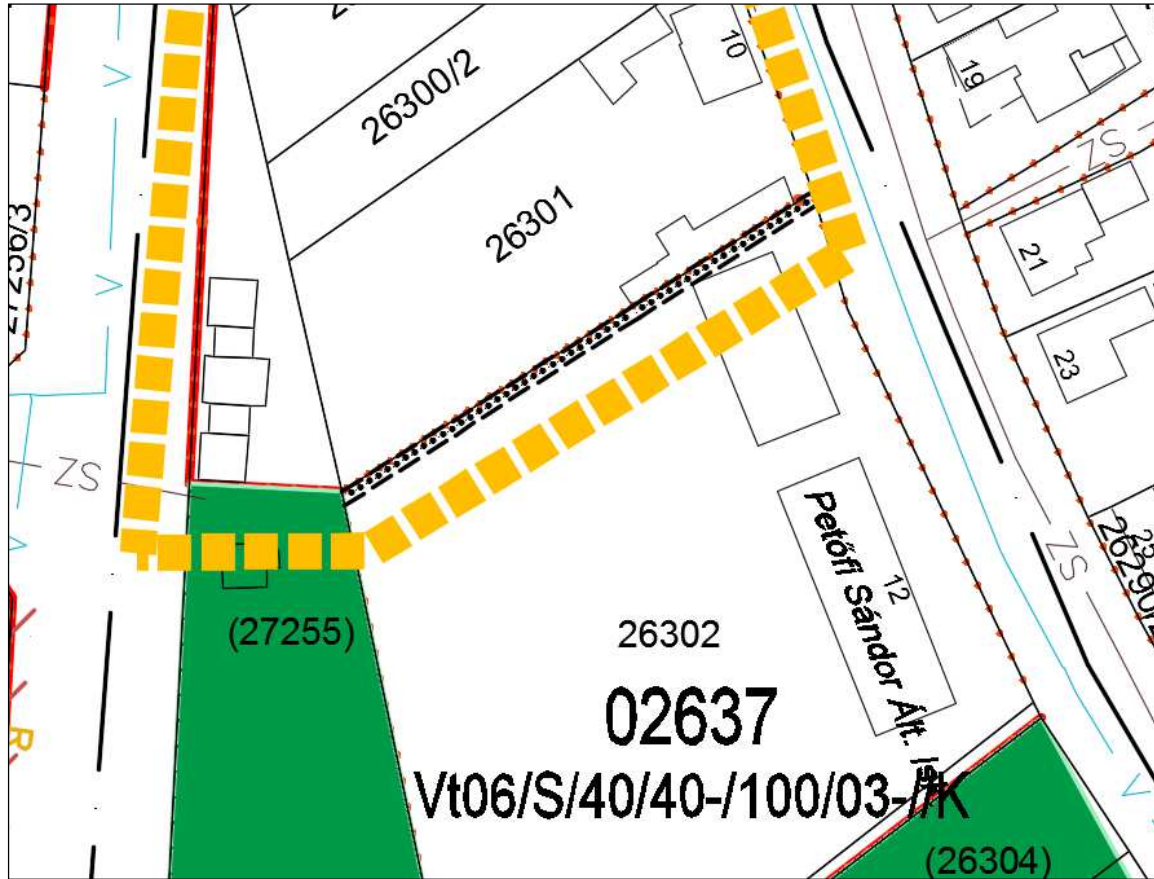
A módosítás során a telefonközpontra vonatkozó egyedi előírás továbbra megtartásra kerül.

A módosítás során a falusias lakóövezetbe való átsorolással a megengedett rendeltetési egység száma egyre kerül korlátozásra. A 02638\* sz. övezetben a kialakult állapot szerint van olyan telek melyen egynél több rendeltetési egység került kialakításra. A több rendeltetési egységgel rendelkező telkekre vonatkozóan az alábbi egyedi előírást szükséges rögzíteni:

02638 <sup>425</sup>	<p>A 26296 helyrajzi számon kizárólagos használatként közműlétesítmény helyezhető el.</p> <p><i>Az övezetben, az SZTM 2025-016 számú helyi építési szabályzat módosítás hatálybalépésének időpontjában már szabályosan, a falusias lakóövezetben megengedett egy önálló rendeltetési egységnél több rendeltetési egységgel beépített ingatlanon a rendeltetési egységek száma kialakulhatnak tekinthető.</i></p> <p><i>Az egynél több rendeltetést tartalmazó ingatlanokon kizárólag állagmegőrzési munkák és alapterületet nem növelő átalakítási munkák végezhetők.</i></p> <p><i>Az egynél több rendeltetési egységet tartalmazó ingatlan elbontása esetén, új lakóépület építéskor a normatív szabályozásban előírt legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető.</i></p>
----------------------	---

A módosítás során a 02638\* számú övezet határa mentán a 02637 sz. övezet területét érintően, az iskola telkén a 26302 hrsz-ú telken a kialakult gyalogos sáv területének megfelelően a gyalogos átközlekedés biztosítása jelölésre kerül.

A kialakult beépítés és a rendelkezésre álló terület keskenysége miatt a terület közterületi kiszabályozása nem jól megoldható, viszont az átközlekedés megtartása, hosszú távú biztosítása szükségszerű.



**01225 övezet módosítása:**

A hatályos tervek szerint a 01225 sz. övezet területe településközpont vegyes (Vt) besorolású. A módosítás során a terület területfelhasználása nem módosul, marad Vt terület, a szerkezeti terv a 01225 sz. övezet területét érintően nem változik.



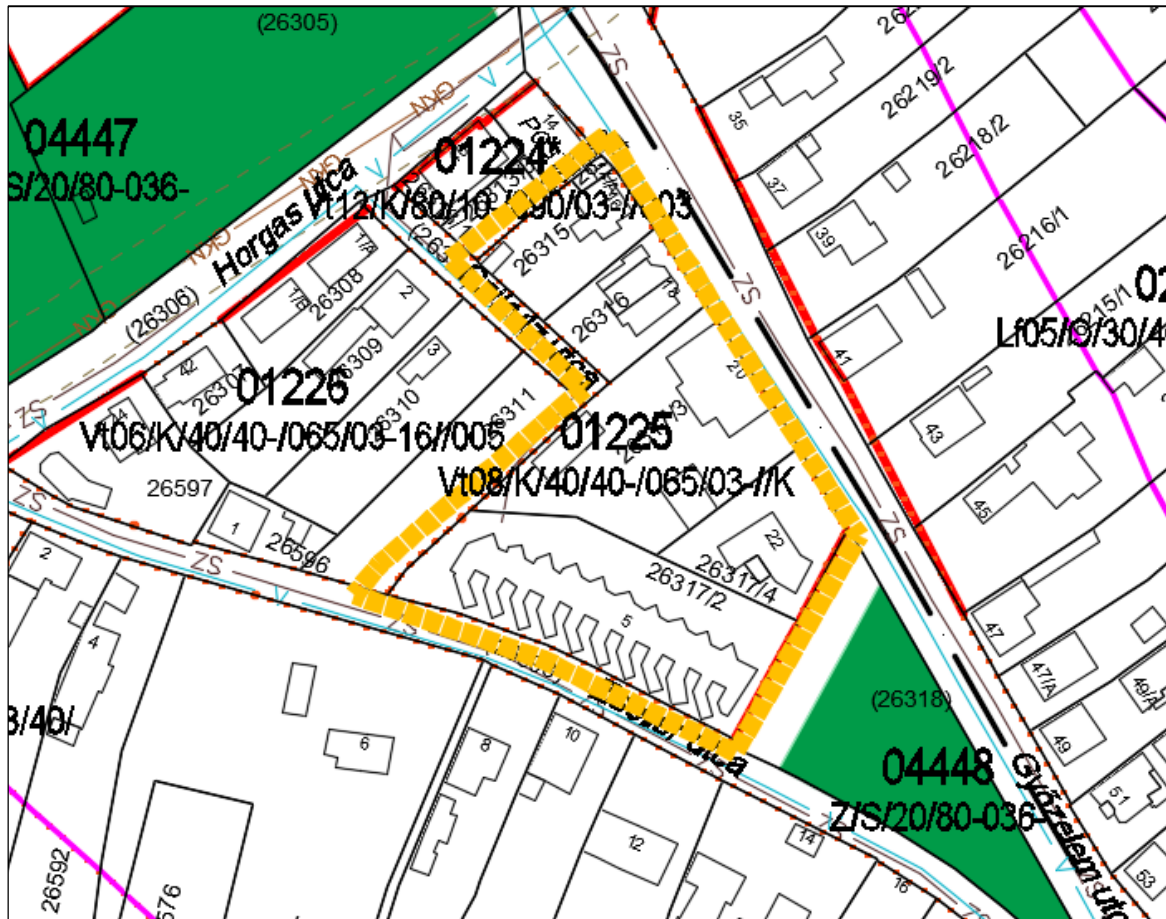
*Kivágat a hatályos szerkezeti tervből – 01225 sz. övezet*

A hatályos szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban a 01225 övezetet településközpont vegyes övezetbe sorolja.

A 01225 sz. övezet hatályos terv szerinti paramétersora az alábbi:

## **Vt08/K/40/40-/065/03-//K**

Szerepkör	településközpont vegyes
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,8
Megengedett beépítési mód	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,5 m
Megengedett legnagyobb szintszám	3
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	kialakult



Kivágat a hatályos szabályozási tervből II. – 01225 sz. övezet

A területen megjelenő intenzívebb beépítési igény és annak intenzitása miatt lévő terhelés megelőzésére a módosítás során az övezetben az épületmagasság és a megengedett szintszám csökkentésre kerül.

Az szabályozási tervjavaslaton rögzített, módosított paramétersor az alábbi:

## Vt08/K/40/40-/050/02-I/K

Szerepkör	településközpont vegyes
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,8
Megengedett beépítési mód	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
<b>Megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>5,0 m</b>
<b>Megengedett legnagyobb szintszám</b>	<b>2</b>
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	kialakult

---

A GYÉSZ 38. §-a alapján a településközpont vegyes övezetben (Vt) az elhelyezhető rendeltetésszám nincs szabályozva.

38. § (1)79 A településközpont vegyes övezet több önálló rendeltetési egységet magában foglaló
- a) lakóépület,
  - b) a lakófunkciót nem zavaró
    - ba) igazgatási épület,
    - bb) művelődési épület,
    - bc) szolgáltató épület,
    - bd) vendéglátó épület,
    - be) szálláshely szolgáltató épület vagy
    - bf) egyházi épület,
  - c) helyi települési szintű
    - ca) legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> hasznos szintterületű kiskereskedelmi épület,
    - cb) oktatási épület,
    - cc) egészségügyi épület,
    - cd) szociális épület vagy
    - ce) sportépítmény,
  - d) 80 parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely vagy
  - e) a parkolóházon belül üzemanyagotöltő elhelyezésére szolgál

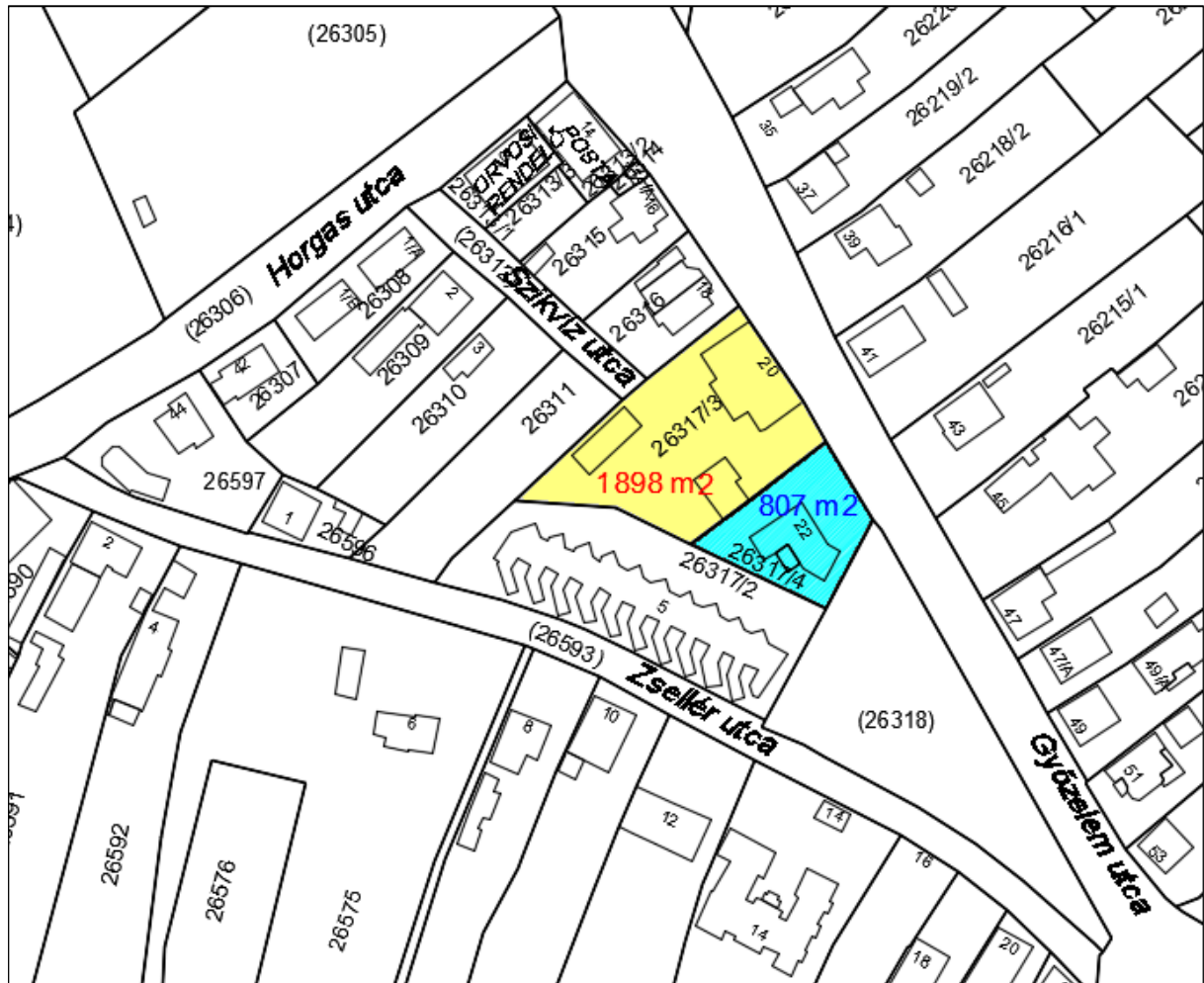
A túlépítés, és túlzó rendeltetésszám elhelyezésének lehetősége a területen a meglévő lakórendeltetések miatt, és a kiépült közlekedési hálózat véges terhelhetőségét figyelembe véve nem kívánatos.

A 01225\* övezetben a 26317/3 és a 26317/4 hrsz-ú telkeken új beépítés tervezett. A hatályos szabályozás szerint az övezetben nincs meghatározva a létesítendő rendeltetési egységek száma. A környező területek kialakult beépítését tekintve a területen a falusias lakóterület a jellemző. Az érintett telkeken egy kevésbé intenzív, társasház, sorház beépítés megjelenése mind településképileg, mind lakossági szempontból befogadható lehet. A területen a túl intenzív beépítés területfelhasználási konfliktust eredményezne, illetve a nagyobb számú rendeltetési egységgel rendelkező telepítés a területen nem kívánatos forgalmat generálna, a kialakult közlekedési hálózat kapacitása véges, egy intenzívebb beépítés forgalmának elvezetése a meglévő közlekedés hálózat egyes részein időszakos fennakadásokat eredményezhet.

Ennek érdekében a terület hosszú távú használhatóságát, élhetőségét szem előtt tartva az érintett telkek telek nagysága, azok beépíthetőségi lehetőség, a maximális (még élhető) elhelyezhető rendeltetési egységek száma megvizsgálásra került.

A szabályozási tervmódosítás során az övezetre vonatkozóan javasolt, hogy a GYÉSZ 103. §-ban egyedi előírás keretében a megengedett rendeltetési egységek száma rögzítésre kerüljön.

---



26317/3 és a 26317/4 hrsz-ú telkek területe

A 26317/3 hrsz-ú telek 1898 m<sup>2</sup>, a 26317/4 hrsz-ú telek 807 m<sup>2</sup>. A két telek együtt ~2705m<sup>2</sup> nagyságú.

Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40% és a legkisebb zöldfelületi arány szintén 40%. A 40% beépíthetőség a 26317/3 hrsz-ú teleknél ~759,2 m<sup>2</sup>, a 26317/4 hrsz-ú telek esetében ~322,8 m<sup>2</sup>. A telkek összevonása esetében a maximális beépíthető terület ~1082m<sup>2</sup>

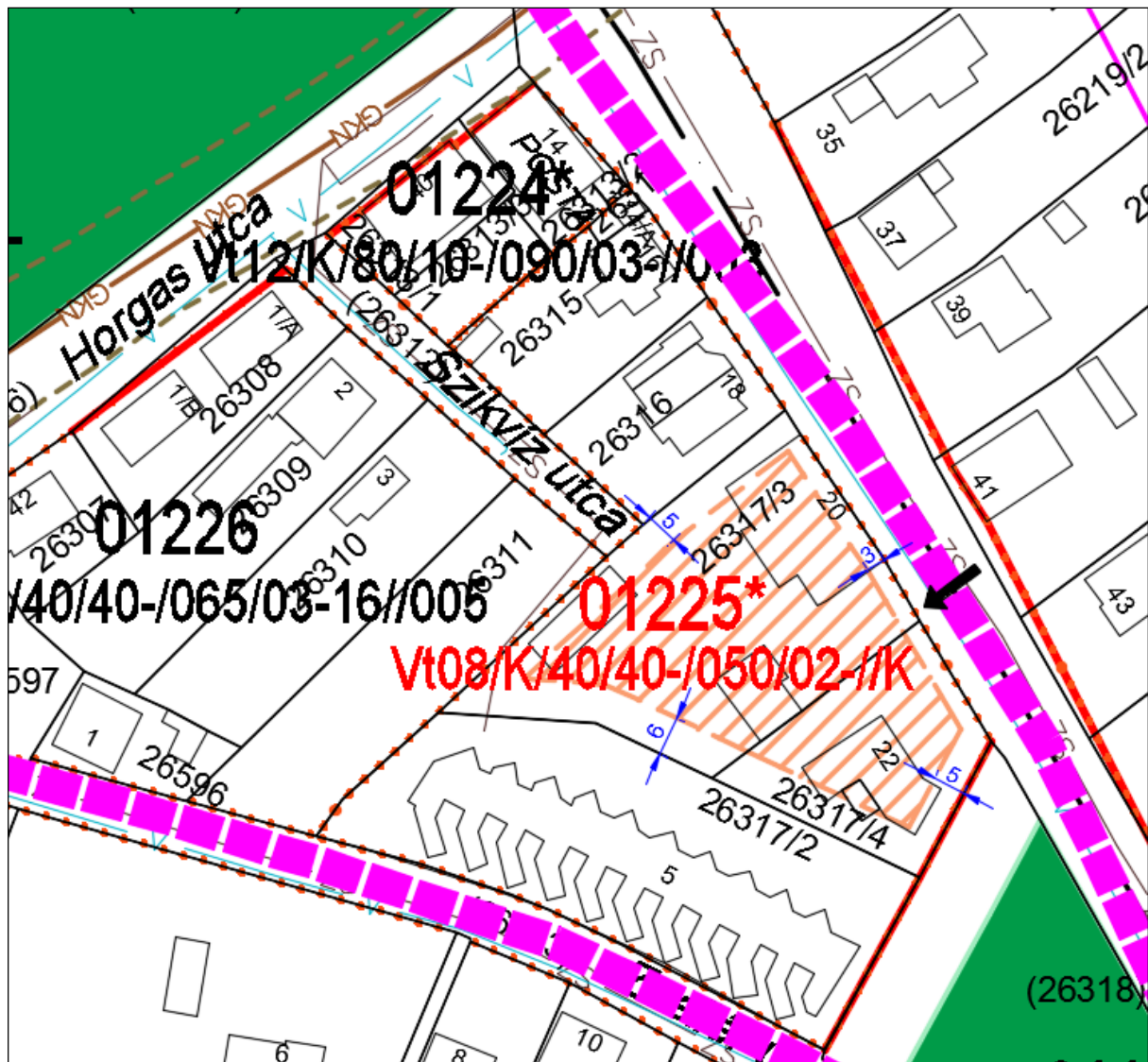
A telkek nagyságát és a beépítési paramétereket tekintve egy tervezett társasházi, sorházas beépítésnél a két telek összevonása kedvezőbb telepítésű beépítést, használhatóbb zöldfelületi kialakítást és eredményezhet.

A településképi érdek egy, a környezethez jól illeszkedő, nem túl intenzív beépítés megvalósulása mely érdekében a két telekre együttesen egy építési hely kerül rögzítésre a szabályozási terven.

Az építési hellyel érintett telkekre területnagyság függvényébe kerül meghatározásra az elhelyezhető rendezési egységek száma.

A módosítás során a GYÉSZ 103. § az alábbi 01225 sz. övezetre vonatkozó egyedi előírással egészül ki:

01225	<p>Az övezetben jelölt építési helyen <b>legfeljebb hat</b> rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>Az építési hellyel érintett telkeken <b>450m<sup>2</sup>-ként egy rendeltetési egység</b> helyezhető el.</p> <p>Az építési hellyel érintett telkek közlekedési feltárása a Győzelem utca felől biztosítandó.</p>
-------	--



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból

---

## 6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet



*Ortofotó az SZTM 2025-010 sz. módosítással érintet tömbről (E-közmű)*

---



*Ortofotó a 04552\* sz övezetről – SZTM 2025-010 (Forrás: E-közmű)*

2. SZTM 2025-016 Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása



Ortofotó (Forrás: E-közmű)

---

**7. AZ SZTM 2025-010 ÉS AZ SZTM 2025-016 FŐÉPÍTÉSZI TARTALOM SZERINTI VIZSGÁLANDÓ, DE A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK, ÉS A ,MÓDOSÍTÁS TARTALMA ALAPJÁN NEM RELEVÁNS TARTALMAK:**

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

- 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
- 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
- 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
- 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
- 1.10.6. Intézményfenntartás
- 1.10.7. Energiagazdálkodás

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

- 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
  - 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
  - 1.12.2.2. tájhasználat értékelése
- 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
  - 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
  - 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
  - 1.12.3.3. ökológiai hálózat
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.14. Az épített környezet vizsgálata

- 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
  - 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
  - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
    - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
    - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
    - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
    - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
  - 1.14.6. Az épített környezet értékei
    - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
    - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
    - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
    - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
    - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
    - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
    - 1.14.6.9. helyi védelem
-

**8. TERVIRATOK**

A környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetésére érkezett vélemények

---



Ügyintéző: Burda Brigitta  
Ügyintéző e-mail: burda.brigitta@fhnp.hu

Iktatószám: FHNPI-2808-2/2025  
Tárgy: Győr TRT módosítás (SZTM-2025-010, SZTM-2025-016) –környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Oldalszám: 1

Hiv. szám: 97081-3/2025

**Szaksz Vince**

főépítész

**Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály**  
**Főépítési Osztály**

9021 Győr

Városház tér 1.

**ÁLLÁSFOGLALÁS**

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Győr megyei jogú város településrendezési tervének módosításával kapcsolatban a következő állásfoglalást adja.

- A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet, illetve közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet nem érint. A 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelést véleményünk szerint nem szükséges elvégezni.

Igazgatóságunk állásfoglalását a 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2025. december 11.

Tisztelettel:

  
Kulcsárné Roth Matthaéa  
igazgató



Kapják:

- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata, Hivatali kapu
- Irattár

**Győr Megyei Jogú Város Jegyzője**  
Hatósági Főosztály – Környezetvédelmi Osztály

☒ 9021 Győr, Honvéd liget 1.

Ügyfelfogadási idő: Hétfő 8.30 - 15.00 óráig

☎ Tel: 36/96/500-411

Szerda 12.30 – 15.00 óráig

e-papír: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Csütörtök 8.00 - 17.30 óráig

cégkapu: GYORONK - KRID szám: 140565923

e-mail: [kornyeztvedelem@gyor-ph.hu](mailto:kornyeztvedelem@gyor-ph.hu)

Ügyiratszám: 111307-2/2025.

Tárgy: SZTM 2025-010. számú „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkőkert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”  
valamint

Ügyintéző: Ujhelyi Zoltán

Telefon: 36/96/500-442

TSZTM, SZTM 2025-016 számú „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú témában indított településtervezési módosítás részeként lefolytatásra kerülő **környezeti értékelés előzetes egyeztetése**

Hivatkozás: 97081-3/2025. - Vargáné Papp Katalin

**Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály**  
**Főépítészeti Osztály**  
**Szakasz Vince főépítész**

Helyben

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében **2025. november 27.** napján véleménykérés céljából kereste meg Osztályunkat, arra vonatkozóan, hogy a hatáskörünkbe tartozó környezet- és természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a tárgyi tervmódosítással összefüggésben.

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. sz. melléklete II.2.a. pontja értelmében **a jegyző a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően** vesz részt az eljárásban.

Fentiekre tekintettel az alábbi véleményt adom:

**A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján** – Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a környezetvédelemről szóló 63/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében, a „Bécsi úti nádas” helyi jelentőségű természetvédelmi területtel nyilvánításáról szóló 31/2004. (V. 28.) önkormányzati rendeletében, valamint Győr helyi jelentőségű védett természeti területeiről és helyi jelentőségű védett természeti értékeiről szóló 7/2022. (III. 22.) önkormányzati rendeletében jóváhagyott – **helyi környezet- és természetvédelmi követelményekre kiterjedő, jelentős környezeti hatás nem várható a tárgyi tervmódosítással összefüggésben.**

Kelt: Győr, elektronikus aláírás szerint.

dr. Bakonyi Bernadett jegyző nevében és megbízásából:



Herman Etelka  
osztályvezető

Kapja:

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítészeti Osztály (e-mail)



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szaksz Vince Úr részére  
Városi Főépítész

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítész Osztály

Iktatószám: GY/37/02380-2/2025.  
Ügyintéző: Pótiné Lipcsei Annamária  
Telefonszám: (96) 795-624

Hivatkozási szám: 97081-3/2025

Tárgy: Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú " Győr-Ménfőcsanak, Tűzkö kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata „, valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, Győr -Ménfőcsanak, győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata"

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Városi Főépítész Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja:

**A Kormányhivatal Győr településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A Kormányhivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet (a továbbiakban KR) 52. §, illetékességét a KR 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szemerits Attila  
osztályvezető

Agrárügyi Főosztály  
Növény-és Talajvédelmi Osztály  
Levelezési cím: 9028 Győr, Arató u.5. Postafiók :9002 Győr Pf.415. Telefon: +36 (96) 896-070  
E-mail: noveny@gyor.gov.hu – KRID: 542137302 Honlap: www.kormanyhivatal.hu



GYŐR-MÉNFSZANK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szaksz Vince úr részére  
városi főépítész

Iktatószám: 12.141/2025.  
Ügyintéző: Szabó Csabáné  
Telefonszám: 96/896-095  
Hiv. szám: 97182-9/2025.

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítész Osztály

hivatali kapu útján

Tárgy: **SZTM 2025-010, és a TSZTM, SZTM 2025-016** számú településrendezési eszközök felülvizsgálata, általános eljárás, környezeti értékelés előzetes egyeztetés

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésére az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú mellékletre hivatkozva tájékoztatja, hogy csak érintettség esetén vesz részt és ad véleményt, a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően, a környezeti értékelés szükségességéről:

Belterületi fekvésű ingatlanok földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) hatálya alá. Ezért a tervezett módosítással kapcsolatban a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.

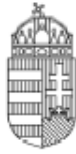
A Kormányhivatal hatásköre a Tfv. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésén, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Győr, 2025. december 03.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

  
osztályvezető helyett  
Szabó Csabáné

földvédelmi és földmínősítési-földhasználati nyilvántartási  
szakügyintéző



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Szaksz Vince úr részére**  
**városi főépítész, osztályvezető**  
**Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri**  
**Hivatala**

Iktatószám: GY/NEF/00811-2/2025.  
Ügyintéző: Papaneczné Schneemeier Lilla  
Telefon: 96/896-275  
Hivatkozási szám: 97081-3/2025.

**Tárgy:** Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tüzkökert utcában lévő 04552 számú övezet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”, valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”- általános eljárásban – környezeti értékelés előzetes egyeztetése

**Tisztelt Városi Főépítész Úr!**

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata általános eljárásban (SZTM 2025-010, valamint TSZTM, SZTM 2025-016) tárgyú témában** – a megküldött dokumentációban foglaltak alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint **véleménye** az alábbi:

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának**, mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni a módosítani kívánt településrendezéshez.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az Skvr. 3. számú melléklet II.1.c) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) ca) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés első mondata határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

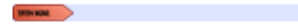
Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

osztályvezető h.

**Értesül:**

1. Címzett – hivatali kapu útján
2. Irattár



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szaksz Vince Úr részére  
városi főépítész

Iktatószám: GY/41/02957-2/2025

Ügyintéző: Mäh Zoltán

Telefonszám: +36 (96) 896-152

Hivatkozási szám: 97081-3/2025

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Hivatali kapu útján

Tárgy: Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek Győr SZTM 2025-010 munkaszámú módosítása kapcsán tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Városi Főépítész Úr!**

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2025. november 27-jén megérkezett 97081-3/2025 iktatószámú megkeresésük Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek Győr SZTM 2025-010 munkaszámú módosítása kapcsán környezeti értékelés készítésének szükségességéről.

A tervezett módosítási pontokkal kapcsolatos megállapításait a Kormányhivatal az alábbiak szerint ismerteti:

Az **1. számú módosítás** célja a Győr Ménfőcsanak városrészében a Népfőiskola u.-Hegyalja u.-Győri út által határolt tömböt feltáró Tűzkő-kert utca menti 04552\* számú falusias lakóövezet besorolású tömbben új önálló építési telkek kialakítási lehetőségének megszüntetése.

A dokumentáció megemlíti, hogy megfontolásra javasolt a szomszédos ültetési kötelezettség terület kiterjesztése a módosítás területére.

A tervezett módosítással érintett terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, továbbá nem található rajta egyedi tájérték. Mivel a területet részben fásszárú állomány borítja, nem zárható ki ott bizonyos védett fajok, elsősorban madarak, kisemlősök előfordulása, a beépíthetőség törlése táj- és természetvédelmi szempontból kedvező, ezért a tervezett módosítás kapcsán **a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek környezeti értékelés készítését.**

A **2. számú módosítás** a Győr Ménfőcsanak városrészében a Győri út-Győzelem utca-Zsellér utca által határolt területen a 02638\* és a 01225 számú övezeteket érinti.

A 02638\* rendezési tömb esetén a módosítás célja a településközponti vegyes területből (Vt) falusias lakóövezetbe (Lf) történő átsorolással a beépíthetőség 40%-ról 30%-ra csökkentése, a legkisebb

zöldfelület arányának 40%-ról 50%-ra való növelése, valamint telkenként a rendeltetési egységek számának 2-ben való maximalizálása a terület túlhasználatának megelőzése érdekében.

A 01225 számú övezet Vt besorolása megmarad, azonban a rendeltetési egységek száma a kialakult állapothoz közelítő értéken kerülne rögzítésre.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, továbbá a benyújtott dokumentáció alapján a módosítás nem érinti a 27254 és 26305 hrsz.-ú ingatlanokat, amelyeken több egyedi tájérték is található.

A tervezett módosítással érintett terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket vagy egyedi tájértéket várhatóan nem veszélyeztet, ezért annak kapcsán **a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek környezeti értékelés készítését.**

Általánosságban a Kormányhivatal zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és hulladékgazdálkodási szempontokból a módosítások tartalmához észrevételt nem tesz, további feltételeket az építési engedélyezési, illetve egyéb eljárások további szakaszaiban közöl.

A Kormányhivatal fenti állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. pontja alapján adta meg, figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseire.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel,

**Dr. Kiss Viktória**  
osztályvezető

---



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám : 30408/6383-1/2025.ált.  
Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.  
Telefonszám: +3696 242 855  
Hiv. száma: 97081-3/2025(Vargáné P. Katalin)

**Tárgy:** Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú, „Győr- Ménfőcsanak, Tűzkö kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225,02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú témában indított településtervezési módosítás részeként lefolytatásra kerülő környezeti értékelés előzetes egyeztetése – szakvélemény

**Szaksz Vince**  
városi főépítész

Győr  
Városház tér 1.  
9021

**Tisztelt Városi Főépítész Úr!**

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Győr Megyei Jogú Város településtervezési módosítása (SZTM 2025-010, SZTM 2025-016) véleményezési dokumentációjával (a továbbiakban: tervdokumentáció) kapcsolatban, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály, (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi véleményt adja:

A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 60.§, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

A Kormányhivatal hatáskörét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) a) bekezdése, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kelt: Győr, elektronikus bélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Varga Tibor tűzoltó alezredes  
osztályvezető

**Kapják:**

1. címzett- (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján-hivatali kapu)
  2. Irattár
-



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30408/6389-1/2025.ált.  
Ügyintéző: Antal László  
Telefonszám: +36 (96) 518-297  
Hivatkozási szám: 97081-3/2025.  
Munkaszám: SZTM 2025-010, SZTM 2025-016

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítész Osztály

Győr  
Városház tér 1.  
9021

**Tisztelt Szaksz Vince Városi Főépítész Úr!**

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád út 28-32., a továbbiakban: Kormányhivatal) Győr településrendezési tervének SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkö-kért utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”, valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú témában indított településterv módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora alapján adta meg.

A Kormányhivatal hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 1. pontja és 10. § (3a) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja állapítja meg.

Kelt: Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint  
Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Pulai Judit**  
osztályvezető h.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály  
9021 Győr, Árpád út 28-32. - Telefon: +36 (96) 518-297  
E-mail: [vizugy@gyor.gov.hu](mailto:vizugy@gyor.gov.hu) - KRID 574479731 - Honlap: [www.komanyhivatalok.hu](http://www.komanyhivatalok.hu)



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
 Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
 Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/89263-2/2025  
 Ügyintéző: Czékus Miklós  
 Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
 módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 97081-3/2025  
 Ügyintézőjük: Vargáné Papp Katalin  
 Melléklet: -

Szaksz Vince  
 városi főépítész részére

**Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
 Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
 országos tisztifőorvos  
 nevében és megbízásából

**Dr. Marosvölgyi Nikoletta**  
 osztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
 e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)  
 Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szaksz Vince városi főépítész, osztályvezető  
részére

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítési Osztály

Iktatószám: BP/FNEF/06464-2/2025.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.  
Hiv. szám: 97081-3/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Városi Főépítész, Osztályvezető Úr!

Győr MJV településrendezési eszközeinek – SZTM 2025-010. munkaszámú – módosítása, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	BP/2602/0930-2/2025	Tárgy:	Győr településrendezési eszközeinek SZTM 2025-010. sz. módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	dr. Tóth János Attila	Melléklet:	—
Telefon:	061/795-9045	Hiv. szám:	97081-3/2025
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu	Ügyintézőjük:	Vargáné Papp-Katalin

Szaksz Vince városi főépítész

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

9021 Győr, Városház tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Főépítész Úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett 1. módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (77285 azonosítójú lelőhely).

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén *előzetes régészeti dokumentációt* kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján *nagyberuházásnak* minősül a földmunkával járó a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterület meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050  
KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.komanyhivatalok.hu


2

*Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Győr–Moson–Sopron Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 9021 Győr, Árpád út 32.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.*

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,  
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,  
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

A rectangular area that has been redacted with a light blue background, obscuring the signature of the official.

dr. Zelenyánszki Éva  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK



IGAZGATÓ

Dátum:  
2025.12.09.

Címzett  
hivatkozási  
száma:  
97081-3/2025.

Címzett  
ügyintézője:  
Vargáné Papp  
Katalin

Iktatószám:  
041441-0063/2025

Előadó:  
Hegyiné Bolla  
Katalin

**Tárgy: Győr Megyei Jogú Város Településrendezési tervének módosítása – SZTM 2025-010 számú „Győr-Ménfőcsanak Tüzköktér utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” valamint TSZTM, SZTM 2025-016 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú témában indított településtervezési módosítás részeként lefolytatásra kerülő környezeti értékelés előzetes értékelése - Vízügyi Igazgatóság véleménye**

**Szaksz Vince részére**  
Városi Főépítész

**Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
Főépítész Osztály**  
Győr  
Városház tér 1.  
9021

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosításával kapcsolatos, hivatali kapun keresztül megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Tájékoztatom, hogy az Igazgatóság nem szerepel a Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szervek között, így a várható környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban, valamint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A módosítás nem érint az Igazgatóság vagyonkezelésében lévő vízrendezési létesítményt, felhívom azonban a figyelmét, hogy a beépítések során minden

A MI VÍZÜGYÜNK

esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásokat:

"(1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízviszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szívárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszívárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízviszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet."

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is elvezethető.

(3) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet."

Továbbá tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József  
Igazgató

---