



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat
a zártkerti ingatlanok beépítési szabályaira vonatkozó módosítási eljárás megindítására

Győr, 2026. február 10.

Előterjesztő:


Hajtó Péter
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést véleményezte: Városstratégia Bizottság

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta: Pintér Bence polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉS AZ SZMSZ-BEN ÉS AZ MÖTV.-BEN FOGLALT
RENDELKEZÉSEKNEK HEGYTELEL TÁRTOYALÁSÁHOZ SZÜKSÉGES A

Törvényességi szempontból véleményezte: Dr. Bakonyi Bernadett jegyző
MELEKELT 11723-2 | 2026. 12. FŐOSZTÁLYVEZETŐI SZAKMAI
KIEGÉSZÍTÉS CSATOLÁSA.

Előterjesztés készítette: Hajtó Péter önkormányzati képviselő



Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat

a zártkerti ingatlanok beépítési szabályaira vonatkozó módosítási eljárás megindítására

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdése alapján az alábbi előterjesztést terjesztem elő:

Két fajta zártkerti ingatlan van Győrben. Az egyik, mely mezőgazdasági művelés alatt áll, a másik, amely művelési ág alól kivont területnek minősül. Ezekben a területeken a beépíthetőség újraszabályozása indokolt a Győrben kialakult tényhelyzetnek és a valós társadalmi igényeknek megfelelően. Fontos, hogy az új szabályozással lehetőség lesz a beépítésre, nem kötelezettség, ez biztosítja, hogy mindenki a saját elképzelése szerint tudja az ingatlant használni. Ez segítene a külső városrészekben lakó, illetve zártkerti ingatlanokkal rendelkező győriek jelenlegi helyzetén.

Erre tekintettel javaslom, hogy a Közgyűlés a következő tartalmú döntés meghozatalával indítsa el a helyi építési szabályzat módosítását a zártkerti ingatlanok vonatkozásában az alábbiak a szerint:

A jegyző a munkaterv szerinti következő rendes közgyűlési ülésre terjessze elő a helyi építési szabályzat módosításának megindítására vonatkozó javaslatot minden, a jogszabályi előírások szerint szükséges megalapozó, kapcsolódó és alátámasztó dokumentummal a zártkerti ingatlanok előírásaira vonatkozóan a következő feltételek szerint:

- az ingatlanok legnagyobb megengedett beépítettsége 10%, de legfeljebb 150 m²,
- az egy ingatlanon elhelyezhető építmény(ek) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, de legfeljebb 150 m² alapterületű építmény legyen létesíthető,
- az ingatlan zöldfelületi mutatója 75%,
- az ingatlanon elhelyezhető építmény megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 méter.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Közgyűlés tagjai a következő határozati javaslatot fogadják el!

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a jegyzőt, hogy a munkaterv szerinti következő rendes közgyűlési ülésre terjessze elő a zártkerti ingatlanok helyi építési szabályzatban szereplő szabályai módosításának megindítására vonatkozó javaslatot minden, a jogszabályi előírások szerint szükséges megalapozó, kapcsolódó és alátámasztó dokumentummal a zártkerti ingatlanok előírásaira vonatkozóan a következő feltételek szerint és legkésőbb 2026. augusztus 31-ig zárja le az eljárást:

- az ingatlanok legnagyobb megengedett beépítettsége 10%, de legfeljebb 150 m²,

- az egy ingatlanon elhelyezhető építmény(ek) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, de legfeljebb 150 m² alapterületű építmény legyen létesíthető,
- az ingatlan zöldfelületi mutatója 75%,
- az ingatlanon elhelyezhető építmény megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 méter.

Felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Győr, 2026. február 10.



Hajtó Péter
önkormányzati képviselő



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

Iktatószám: 11723-2/2026

Ügyintéző: Dr. Kozák Bettina

E-mail: kozak.bettina@gyor-

Dr. Bakonyi Bernadett jegyző részére
Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Helyben

Tárgy: Szakmai vélemény Hajtó Péter 2026. február 10. napján előterjesztett a zártkerti ingatlanok beépítési szabályaira vonatkozó módosítási eljárás megindítására vonatkozó javaslatával kapcsolatban

Tisztelt Jegyző Asszony!

A munkaterv szerint következő rendes közgyűlési ülés 2026. áprilisában lenne. A településterv átfogó felülvizsgálatára irányuló közbeszerzési eljárás folyamatban van. A kiírás értelmében valamennyi munkarészt el kell készíteni 2026. november 1-jére, majd decemberben meg kell indítani a véleményezési eljárást. Ennek okán a tavalyi évben többször jelzésre került a képviselők felé, hogy az átfogó felülvizsgálat miatt nincs lehetőség márciust követően rendezési terv módosításra irányuló eljárást indítani, mivel azzal az átfogó felülvizsgálat eredményes lefolytatása kerülne veszélybe.

Ugyanazon területre vonatkozóan egyidejűleg legfeljebb egy készítésre vagy módosításra irányuló általános véleményezési eljárás lehet folyamatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (6) bekezdése alapján. Rövid eljárás nem indítható az előterjesztésben megjelölt módosítási igény kapcsán. Az egyszerűsített eljárás feltételei ugyan fennállhatnak, de egy ilyen komplex kérdésben kis eséllyel lehetne eredményesen lezárni a véleményezési eljárást egyetlen tárgyalásos szakasz keretében.

Egy ilyen komplex témában, mint a zártkerti területek beépíthetőségének növelése nem lehet augusztus 31-ig, sőt a közbeszerzési kiírásban szereplő tervleadási, november 1-es határidőig sem záró véleményt szerezni és rendeletet alkotni az alábbiak okán:

Amennyiben az áprilisi közgyűlésen döntés születik az eljárás megindításáról a beszerzési szabályzatnak, vagy egybeszámítás miatt az értékhatár elérése esetén a közbeszerzési eljárás szabályinak megfelelően be kell szerezni a településtervezőt, amely 1-2 héttől néhány hónapig tartó folyamat lehet. Ezt követően a szerződésben rögzített keretek között időt kell biztosítani a



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

tervezési feladatok elvégzésére. Először egy olyan dokumentációt kell készíteni, amely megküldhető a véleményező szervek részére annak eldöntése céljából, hogy szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészítését. Erről a környezet védelméért felelős szervek 15 napos határidőn belül nyilatkozhatnak. A nyilatkozatok eredményeként a Városstratégiai Bizottságnak kell döntenie a környezeti vizsgálat elkészítéséről. Amennyiben készül környezeti vizsgálat, úgy arra 1-2 hónapos határidőt kell biztosítani a tervezőknek. Ezzel egyidejűleg készül a véleményezésre bocsátandó településtervezési módosítását megalapozó dokumentáció, illetve rendeletervezet. A véleményezési eljárás keretében a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek részére 15 napos határidőt biztosít a Korm. rendelet. Ezzel párhuzamosan lefolytatásra kerül a partnerségi véleményezési eljárás is. Amennyiben véleményeltérés merül fel valamely véleményezésre jogosult államigazgatási szerv részéről, úgy 8 napon belül véleményegyeztető tárgyalás összehívásának van helye. A tárgyalás eredményeként a módosítási tervdokumentáció átdolgozása válhat szükségessé, amely pár naptól pár hétig, hónapig terjedő időigényt jelent a tervező részéről az átdolgozás mértéke függvényében. A véleményezési eljárás keretében beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról döntenie kell a Városstratégiai Bizottságnak, majd ezt követően indulhat meg a záró véleményezési szakasz, amely keretében az állami főépítész vagy 20 napon belül kiadja a záró szakmai véleményét vagy 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez, amely eredményeként még mindig megfogalmazhat módosítási igényeket, amelyre 20 napos határidőt jogosult adni. Pozitív záró szakmai vélemény esetén a következő közgyűlési ülésre lehet előterjeszteni a rendelet-tervezetet.

A zártkert egy ingatlan-nyilvántartási fekvési ág és nem egy településtervezési övezeti kategória. Zártkert fekvésű ingatlan jelenleg nem csak Mk övezetben van, pl. Lf övezetben is találhatóak zártkerti fekvésű ingatlanok pl. Akácos utca Lf övezetként kijelölt még belterületbe nem vont szakaszán. A képviselői indítvány szerint a zártkertekre vonatkozóan kellene előírni a javasolt paramétereket, nem az Mk övezeti besorolású ingatlanokra.

Előterjesztő az előterjesztés szövegében még különbséget tesz a zártkerti művelés alól kivett és ki nem vett területek között, de a határozati javaslatban már nem. A javasolt paraméterek alkalmazhatóságának a feltétele, hogy a Közgyűlés a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése alapján döntsön arról, hogy TÉKA rendelkezéseinek megfelelően módosítja a GYÉSZ-t. A TÉKA 6 m-es párkánymagasságot ír elő maximális korlátként,



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

építménymagasság előírására nem lesz lehetőség. A TÉKA 8. § (5) bekezdése alapján legfeljebb párkánymagasság (azt is 6 m-ben korlátozza a TÉKA), illetve legmagasabb pont előírására van lehetőség, így ezt a követelményt nem fogja tudni teljesíteni a Közgyűlés.

A zártkerti művelés alól ki nem vett területek esetében a TÉKA 34. § (6) bekezdés a) pontja továbbra is tiltja a 720 m² alatti telkeken az építmény elhelyezését. Ezt a képviselői javaslat nem kezeli, hiszen nem tesz különbséget a zártkerti művelés alól kivett és ki nem vett ingatlanok között.

Fontos továbbá rögzíteni, hogy a beépítési százalék növelése és az intenzívebb beépítés lehetővé tételének a feltételét képezi a telekszerkezet rendezése, az út és a közműhálózat kialakítása az ehhez szükséges területek leadásával, illetve a felmerült költségeknek a lakosság által részben vagy egészben történő átvállalásával. A zártkerti ingatlanokkal érintett tömbökben jelenleg számos zárványtelek található, az egyes telkek szélessége, mélysége rendkívül eltérő. Önmagában a beépítési százalék növelése és ezáltal a telekalakítás nélkül is beépíthető telkek telekalakítás nélküli beépítésének ösztönzése végső soron ahhoz vezet, hogy egyes telkek beépítése végleg ellehetetlenül. Az útterületek beépítést megelőző leadása, az utak és közművek beépítést megelőző megépítésének megkövetelése azért fontos, mivel már jelenleg is számos olyan terület található a kertés mezőgazdasági övezetek területén, ahol az utak területét elépítették, és csak meglévő épületek, építmények elbontásával, adott esetben kisajátításával alakulhatna ki a jogszabályoknak és a közlekedésbiztonsági követelményeknek megfelelő út és közműhálózat.

Győr, 2026. február 16.

Tisztelettel,

