



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására és a telepítési tanulmányterv elfogadására
(Győr-Szabadhegy, a Verebes József utcától délkeletre fekvő, a 82. számú főútról nyíló, ún. Panoráma út melletti fejlesztési terület)

Győr, 2026. március 30.

Előterjesztő:

Pintér Bence
polgármester

Meghívásra javasolt:

Németh Gyula - Talent-Plan Kft.
tervező

Az előterjesztést látta:

Kósa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

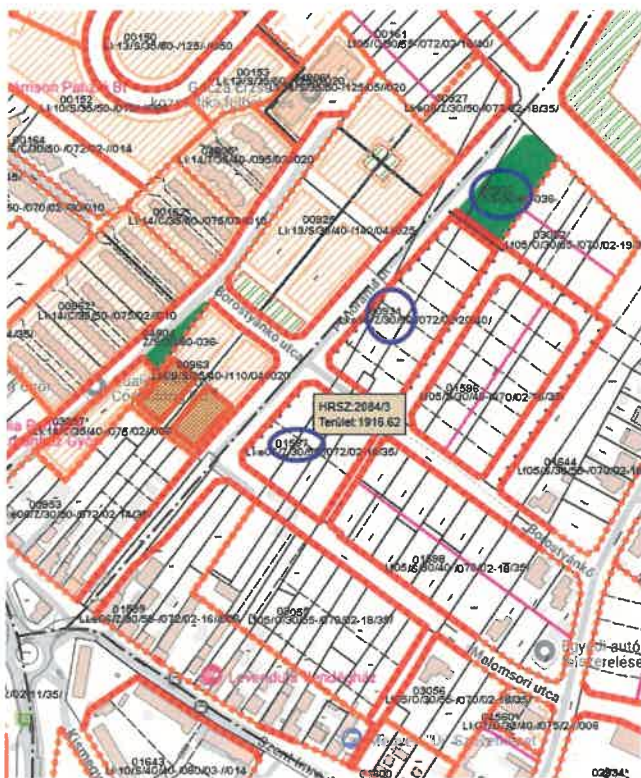
Javaslat telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására és a telepítési tanulmányterv elfogadására

(Győr-Szabadhegy, a Verebes József utcától dél-keletre, a 82. számú főútról nyíló, ún. Panoráma út melletti fejlesztési terület)

Tisztelt Városstratégiai Bizottság!

A Szabadhegy Bau Kft. (a továbbiakban: a cél megvalósítója) és az Önkormányzat a Győr-Szabadhegy Verebes József utcától délkeletre fekvő, a 82. számú főútról nyíló, ún. Panoráma út melletti fejlesztési terület 00161, 00925, 00926, 00927 és 00963 sorszámú övezeteire vonatkozóan a Városstratégiai Bizottság 29/2022. (VII.15.) VSTRB határozatával jóváhagyott közterület-kialakítási terv alapján 2022. november 25-én 99/2022. hivatali munkaszámon településrendezési szerződést (a továbbiakban: „TRSZ1”) kötött. A TRSZ1 alapján a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) ök. rendelet módosításáról szóló 14/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelettel az SZTM 2021-009 szabályozási tervlap elfogadásra került, majd a TRSZ1 hatálybalépését követő napon hatályba lépett.

A TRSZ1-ben rögzítésre került, hogy a 00930, 00931 és 01597 sorszámú építési övezetekben a további fejlesztési célok megvalósításához a GYÉSZ újabb módosítására lesz szükség akként, hogy az építési övezetek az ún. Panoráma út északi oldalával azonos intenzitású lakóterületként kerülnek kiszabályozásra (a továbbiakban: „GYÉSZ-módosítás II”).



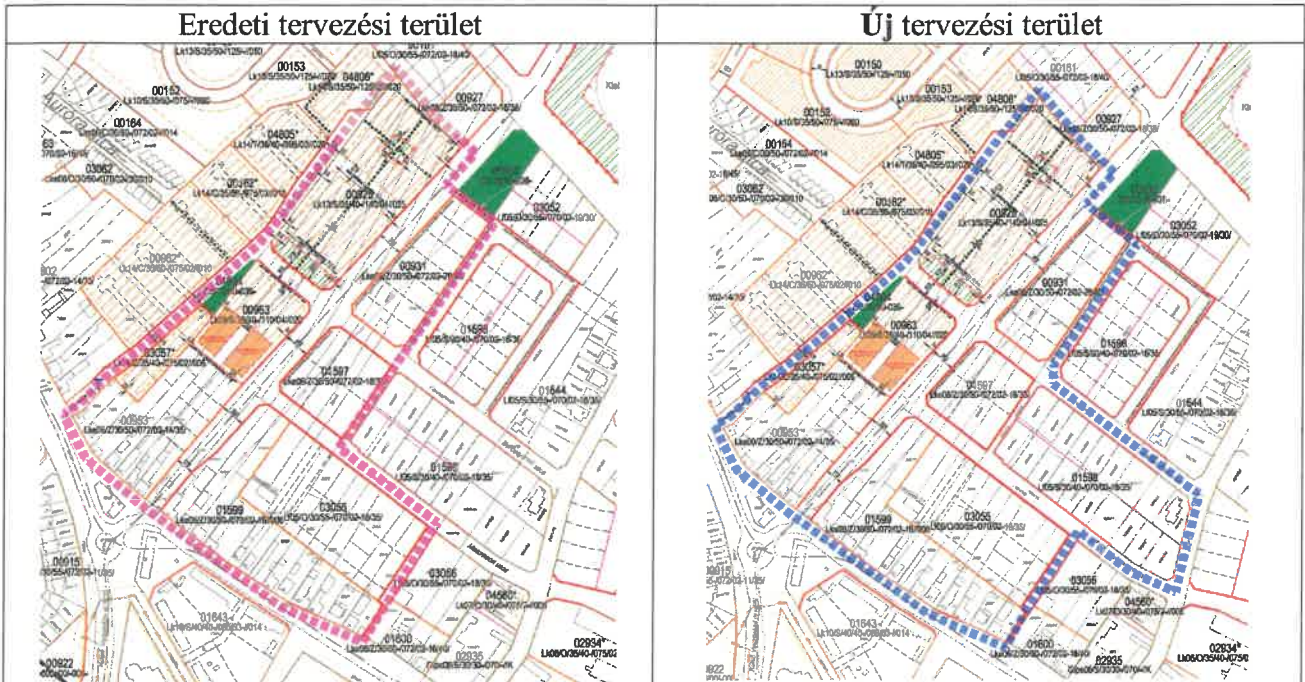
02934: TRSZ1-ben szereplő három övezet

A GYÉSZ-módosítás II.-re irányuló eljáráshoz szükséges háromoldalú településtervezési szerződés 2024. szeptember 9-én létrejött, a TSZTM, SZTM 2024-007 számú eljárás (a továbbiakban: Eljárás) a 146/2024. (IX. 24.) Kgy. határozattal megindult.

A TRSZ1 megkötése és az Eljárás megindítása óta több telepítési koncepció készült a tervezési területre, mivel időközben mind a Fejlesztő, mind az Önkormányzat részéről jelentkeztek olyan

településrendezési igények, illetve elvárások, amik szükségessé tették az előzetes koncepció továbbgondolását.

A fejlesztési terület kiterjedése, nagysága, ezáltal a GYÉSZ-módosítás II tervezési területe és tartalma, valamint a szükséges közfejlesztések igénye is megváltozott.



Jelentősen megváltozott műszaki tartalom, illetve a megvalósítási határidők idő közbeni lejárta miatt a TRSZ1 átfogó, egységes szerkezetbe foglalt módosítására (a továbbiakban: TRSZ2) van szükség.

A TRSZ1-ben feltüntetett építési övezetek köre a belső utak nyomvonalának korrekciója miatt kiterjesztésre került, így a TRSZ2 tárgyi hatálya már a **00925, 00931, 00953, 0963, 01597, 01598, 01599 és 03055 sz. övezetekre terjed ki.** Az indító határozat a fenti övezetekkel módosításra került.

A fejlesztési cél megvalósításához szükség van a *Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) módosítására. A beruházás megvalósítása következtében az Önkormányzatnak közfejlesztési kötelezettsége keletkezne.

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval, a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), a törvény végrehajtására kiadott, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a *településrendezési szerződések megkötésének szabályairól* szóló 12/2025. (III. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TRSZ rendelet) alapján.

A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a TRSZ tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Jelen beruházás kapcsán a településrendezési terv kidolgozása a cél megvalósítója finanszírozásában történik. A településrendezési terv-módosítás célja a 00931 és 01597 sorszámú övezetek, valamint az újonnan kialakításra kerülő 04920 és 04960 sorszámú övezetek szabályozásának módosítása (szabályozási tervlap a telepítési tanulmányterv 75. old.). A módosításra irányuló eljárás TSZTM, SZTM 2024-007 számon folyamatban van. A GYÉSZ-módosítás a kisajátítási költségek letétbe helyezését és a 82. sz. főút – Szent Imre út – Kismegyeri út körforgalmi csomópont megépítésére vonatkozó útépitési engedély iránti kérelem benyújtását követően lép hatályba.

Fentiek alapján a TRSZ tárgya azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A tervezett beépítéshez feltétlenül szükséges a területen lévő ingatlanok megfelelő közterületről való feltárása és kiszolgálása, az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének, a rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz, a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésének vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

A fenti jogszabályok alapján a cél megvalósítója a TRSZ1 módosításához telepítési tanulmánytervet készíttetett, amely az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, és amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv az önkormányzattal megkötésre kerülő TRSZ2 mellékletét fogja képezni.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület dönt a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A cél megvalósítója hiánytalanul benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a TALENT-PLAN Kft. (9023 Győr, Richter J. utca 11.) által készített, 25049-T munkaszámú telepítési tanulmánytervet. A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések és közérdekű kötelezettségek körét és előzetes költségbecslését, amelyek a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé. A TRSZ-ben rögzíteni szükséges, hogy a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére.

A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerint a TRSZ-ben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie, továbbá igazolni szükséges azt, hogy a vállalt kötelezettség és a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, mely a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem lehet aránytalanul nagymértékű.

Az előterjesztés 4. sz. mellékletét képezi a TRSZ1 és annak egységes szerkezetben történő módosítására létrejövő TRSZ2 főbb szerződéses rendelkezéseinek kivonata. A TRSZ1-ben rögzítettek alapján a cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek a cél megvalósításának előfeltételei, az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál felmerülő többletterhek kiegyenlítését, továbbá a szükséges infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

A cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek:

1. Infrastruktúra-fejlesztések:

Panoráma út, mint gyűjtőút első szakaszának megépítése, és bevezetése 82. sz. főút – Szent Imre út – Kismegyeri út körforgalmi csomópontba és a csomópont átépítése, lakó-kiszolgáló utak építése, járda, vagy közös gyalog,- és kerékpárút építése, közvilágítás kiépítése, ivóvíz,- és szennyvízhálózat

kiépítése, zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kiépítése, a közterületi csapadékvizek Pándzsa-érbe történő bevezetése, a Vak Bottyán úti szennyvízvezeték egy szakaszának bővítése.

2. Egyéb vállalások:

Az önkormányzati közutak kialakítása érdekében szükségessé váló kisajátítási költségek vállalása, az önkormányzati közúti ingatlanként és a zöldterületi övezetként kialakuló ingatlanterületek átadása, a településterv kidolgozásának finanszírozása.

Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:

- a GYÉSZ módosítási eljárás lefolytatása,
- kisajátítási eljárás kezdeményezése,
- ingatlanok és megvalósuló infrastrukturális létesítmények átvétele.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a polgármester nevében eljárva a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) véleményeztette a partnerekkel. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 2/2025. (I. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partneri rendelet) alapján a telepítési tanulmánytervet a partnerek az Önkormányzat honlapján megjelenő közlemény útján véleményezhették. A közlemény a www.gyor.hu honlapon 2025. december 15. napján került kihelyezésre. A közzétételével egyidejűleg a partneri rendelet 3. §-ban meghatározott partnerek tájékoztatása elektronikus úton megtörtént. A véleményezésre nyitva álló időszak 2025. december 30-ig tartott.

A nagy számban beérkezett lakossági észrevételek alapján egyértelművé vált, hogy további egyeztetések és a TT átdolgozása szükséges.

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján a városi főépítész a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező átdolgozott TT-t a 231-23/2026. ügyiratszámú feljegyzésében véleményezte (2. sz. melléklet).

A módosított TT a www.gyor.hu honlapon 2026. február 9. napján került kihelyezésre, melyet követően 2026. február 17-én lakossági fórum keretében ismertetésre került az átdolgozott dokumentáció. A közzététellel egyidejűleg a partneri rendelet 3. §-ban meghatározott partnerek tájékoztatása elektronikus úton megtörtént. A véleményezésre nyitva álló időszak 2026. február 24-ig tartott.

A beérkezett indokolással alátámasztott véleményeket, észrevételeket, javaslatokat tartalmazó partneri véleményeket és – a szaktervezők valamint a Főosztály szakmai javaslatai alapján – az arra adott válaszokat az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése szerint a képviselő-testület a városi főépítész feljegyzését, és a partnerek véleményét a TRSZ2 megkötése előtt érdemben vizsgálja. A kötetű TRSZ2 mellékletét képezi a telepítési tanulmányterv, a főépítész feljegyzés, a partnerek véleménye, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.1. alpontjának értelmében a településfejlesztéssel, településrendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala a Városstratégiai Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem, hogy a Tisztelt Bizottság fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai Bizottsága elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Győr - Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet tárgyú telepítési tanulmánytervet, valamint a vele kapcsolatban beérkezett partnerségi véleményre adott válaszokat, továbbá az előterjesztés 2. számú mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Győr, 2026. március 30.



Pintér Bence
polgármester

1. számú melléklet

A telepítési tanulmányterv „Gyor_Szabadhegy_TT_2026_febr (v1).pdf”

2. számú melléklet

A városi főépítész 231-23/2026. ügyiratszámú feljegyzése

3. számú melléklet

A beérkezett partneri vélemények és az arra adott főépítési érdemi válaszok

„3. melléklet Beérkezett vélemények-válaszok.pdf”

4. számú melléklet

A TRSZ2 főbb szerződéses rendelkezései, valamint a TRSZ1: „99-2022 TRSZ.pdf”

A szerződés módosítás főbb szerződéses rendelkezései:

- A TRSZ1-ben vállalt határidők felülvizsgálata
- A 82. sz. főút – Szent Imre út – Kismegyeri út körforgalmi csomópont tekintetében a TRSZ1-ben vállaltak szerinti kétütemű átépítés helyett annak egy ütemben történő megvalósítása
- A biztosítéki rendszer felülvizsgálata, megnövelése
- A kisajátítandó ingatlanok körének felülvizsgálata
- A II. ütem területeinek, övezeti előírásainak felülvizsgálata a beépítési intenzitás összességében történő megnövelése nélkül
- A zöldterület kijelölés helyének megtartása
- A II. ütemben megépülő lakóépületeket kiszolgáló utak kialakításának szükséges módosítása