



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítési Osztály

2734-26/2026

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Az SZTM 2025-010 számú, „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkő-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 tervmódosítási eljárásban - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (4) bekezdése szerint - összehívott egyeztető tárgyaláson.

Helyszín: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Zechmeister I. terem

Ideje: 2026. március 25.(szerda) 11:00 óra

Jelen vannak:

Marek László,	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály osztályvezető (9021 Győr, Árpád u. 32.)
dr. Kozák Bettina	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezető
Szaksz Vince	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály városi főépítész
Cseh-Németh Ida	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály főépítési koordinátor
Vargané Papp Katalin	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály ügyintéző
Kalmár Ágnes	REGIOPLAN Kft. vezető településtervező
Szabó Lilla	REGIOPLAN Kft. településtervező
Dr. Laczkovits-Takács Tímea	önkormányzati képviselő
Nyári Zoltán	Dr. Laczkovits-Takács Tímea meghatalmazottja

Szaksz Vince, városi főépítész: Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a tárgyi módosítási eljárásban a véleményező szervektől, partnerektől ellenvélemény nem érkezett, viszont a Győr-Moson-Sopron

Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály beérkezett állásfoglalása olyan településrendezés szintű szakmai véleményt fogalmaz meg, ami mellett nem lehet szó nélkül elmenni. Előadja, hogy a szakmai vélemény több kérdést is felvet a módosítás településszerkezetéhez, településközpontozásához való alkalmazkodásáról, és reméli, hogy az ezekre adott válaszok az egyeztetés alkalmával megfogalmazásra tudnak kerülni.

Marek László, Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály osztályvezető:

Előadja, hogy a hatáskörüket érintő jogi környezet - mint amilyen a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet is - folyamatosan változik. A Kormányrendelet eddig sokkal tágabb véleményezési hatáskört biztosított számukra, melyben volt lehetőség érvényesíteni a település történelmileg kialakult tagozódását, és egyéb szempontokat.

A nemrég hatályba lépő a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet ezt a szempontrendszeret alárendelte a műemléki területtel kapcsolatos véleményezésnek. Megjegyzi, hogy a bevett gyakorlat az, hogy véleményezőként településszinten gondolkodnak, de kijelenti, hogy igazából műemléki érintettség hiányában – kivéve a régészeti érintettséget – véleményezési hatáskörük a tervezési területekre nem terjed ki. Ennek értelmében az általuk leírt – segítő szándékú - szakmai vélemény figyelembevétele nem kötelező.

Megjegyzi, hogy ha az Önkormányzat ragaszkodik hozzá, akkor a jövőben eltekintenek a véleményük ilyen mélységű megfogalmazásától, de megjegyzi, hogy mivel az osztályán építészek ülnek, ezért úgy gondolja, hogy a felelős településrendezés, településfejlesztés közös feladat.

A módosítással kapcsolatban megjegyzi, hogy véleménye szerint az egy un. település „visszafejlesztés”. Megjegyzi, hogy a 2006-ban kijelölésre kerültek településközpontok, településsűrítési irányok, valamint egyes belső tömbfeltárási lehetőségek. Ezek a kijelölések a településrész városhoz közelebbi részeire kerültek betervezésre, és nem pl. a Sokorópátkai út legvégére. Kijelenti, hogy a 2006-ban jelölt sűrítési pontok helyesen lettek meghatározva.

Megemlíti a Tűzkő-kert utcát, ahol el is indult a beépítés, most pedig egy számára nem érthető visszalépés van betervezve. Érti, hogy az ott élők szívesen nézik az utca déli oldalán lévő zöldterületet, de véleménye szerint ez egy magánjellelű szempont. Manapság mindenki szeretne kiköltözni a természet közelébe, de mikor már ott él, nem szeretné, hogy szomszédja legyen.

Megjegyzi, hogy egy településrendezés soha nem korlátozódhat le egy szűk területre. Amikor egy beépítésre szánt terület visszaminősítésre kerül zöldterületi szintre, akkor településszinten azt éri el a város, hogy egy máshol lévő, teljesen szűz területet kell majd kijelölni új beépítésre szánt területnek. Megjegyzi az új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló szigorú törvényi rendelkezéseket, többek között a település szétterülésének elkerülését.

Kérdéses számára, hogy a falusias jelleget szolgálja-e, hogy pont a központok, egyéb sűrítési pontok kerülnek megszüntetésre azzal, hogy más külső – nem feltétlenül erre szánt - területekre terelődik a sűrűbb beépítés.

Szaksz Vince, városi főépítész: Köszöni, hogy van lehetőség ilyen – szerinte is hasznos - szakmai beszélgetésekre.

Megjegyzi, hogy hasonló véleményt fogalmazott meg a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítési Irodája is, akik a meghívásnak sajnos egyéb elfoglaltságuk miatt nem tudtak eleget tenni, de megküldött állásfoglalásukat fenntartják.

Felolvassa a véleményüket, miszerint:

„Győr 25785/15 hrsz.-ú Tűzkő-kert utca teljes közművesítéssel rendelkezik, mely a hatályos szabályozás mellett lehetőséget ad az utca kétoldali beépítésére. Ezzel szemben a tervezett beültetési kötelezettség megszünteti a korábbi építési jogokat, így felmerülhet az építészeti kártalanítás. A hatályos szabályozás helyes koncepciónak számít a tekintetben, hogy a peremterületeken történő új beépítésre szánt területek kijelölése helyett a már meglévő infrastruktúrával rendelkező beépítésre szánt területek lehetőségei kerülnek kiaknázásra. A hatályos szabályozási terven szereplő 04553 számú zöldterület létjogosultsága is csökkenne ezzel. Az Önkormányzatnak lehetősége van többféle módon korlátozni a beépíthetőséget, mellyel a meglévő lakóközösség érdekei is érvényesülnének. Az Állami Főépítési Iroda javasolja a beültetési kötelezettség

területének felülvizsgálatát (pl. útkapcsolat mentén), továbbá a helyi sajátosságot figyelembe vevő egyedi előírások adta lehetőségek vizsgálatát.”

Előadja, hogy mindkét módosítás kezdeményezője Dr. Laczkovits-Takács Tímea körzeti önkormányzati képviselő volt. A szándéka az volt, hogy a Győzelem utca környékén ne jelenhessen meg túl intenzív beépítés, a Tűzkő-kert utcánál pedig maradjon a már kialakult egyoldalú beépítés.

Kalmár Ágnes, REGIOPLAN Kft. vezető településtervező:

Megjegyzzi, hogy nem gondolja, hogy 2006-ban a Győzelem utca akkori lakói meg lettek volna kérdezve arról, hogy szeretnék-e a lakókörnyezetük olyan fokú sűrítését, amit lakásszámra vonatkozóan a Vt (településközponti vegyes terület) övezet megenged. Úgy gondolja, hogy sem az utcahálózat, sem a terület megközelítése nem alkalmas ilyen fokú – akár 20, vagy 30 db lakásos - beépítés problémamentes kezelésére. Nem tartja helyesnek, hogy a „Vt” övezet ugyanolyan lakásszám intenzitással építhető be a városközpontban, mint pl. ezen a tervezési területen. A konkrét területeken engedélyezhető lakásszámot kizárólag a terület nagysága, és beépítési paraméterek tudják bizonyos fokon korlátozni. A fentiek alapján úgy érzi, hogy a Győzelem utcai intenzitás-visszavétel szakmailag indokolt. Megjegyzzi, hogy egy „Vt” övezet közintézmény-fejlesztést, vagy egyéb – nem lakó - rendeltetés elhelyezést is jelenthetne, de a gyakorlat alapján szinte minden esetben társasházakkal épülnek be ezek a területek.

Dr. Laczkovits-Takács Tímea, körzeti önkormányzati képviselő: Megjegyzzi, hogy amióta a Győzelem utcai területeken a jelenlegi „Vt” besorolás van érvényben, nem tud arról, hogy – akár ötlet szinten is – lett volna olyan elképzelés, ami közintézmény fejlesztést képzelt volna el rajtuk. A környéken leginkább a falusias lakóterülethez illeszkedő kialakult beépítés van.

Kijelenti, hogy a lakosság véleménye egyértelmű: ilyen intenzitású társasház beépítést nem támogat, melyre vonatkozó szándékukat többen aláírásukkal vállalták.

Véleménye szerint azzal, hogy visszakerül falusias lakóövezetbe a terület, helyére kerülnek a lakossági szándékok.

Kalmár Ágnes, REGIOPLAN Kft. vezető településtervező:

Pontosítva az elhangzottakat megjegyzi, hogy a posta alatti terület nem kerül átsorolásra falusias lakóterületbe, kizárólag egyedi övezeti előírásokkal kerül korlátozásra a lakásszám, és azok kialakíthatósága. A Tűzkő-kert utcában lévő módosításra megjegyzi, hogy ő is egyetért az Építéshatósággal abban, hogy az kizárólag az ott lakók magánérdekét szolgálja.

Dr. Laczkovits-Takács Tímea, körzeti önkormányzati képviselő: Megerősíti, hogy a módosítást valóban az ott lakók kérték. Megjegyzzi, hogy tudomása szerint a jelenlegi településrendezési szabályoknak garantálnia kellene azt, hogy ott csak teljes tömbkialakítással tudjanak kialakulni a telkek. Ennek ellenére jelenleg építési tevékenység folyik az egyik telken, melyet egy telekalakítás előzött meg. Emiatt gondolták azt az ott lakók, hogy kizárólag a teljes beépítési tiltással biztosítható a jelenlegi állapot fenntartása.

Nvári Zoltán, Dr. Laczkovits-Takács Tímea meghatalmazottja: Megjegyzzi, hogy ez a szerzett jogokra alapuló építési tevékenység már akkor is tudomásukra jutott, amikor benyújtásra került a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó képviselői indítvány. Véleménye szerint a kért beültetési kötelezettség kiterjesztése nem lesz természetidegen a jelenleg is fás-bokros zöldterületen, annak védelmére fog szolgálni. Előadja, hogy anno a Tűzkő-kert utca kialakításának költségeibe a jelenlegi módosítással érintett telkek akkori tulajdonosai nem szálltak be.

A Győzelem utca tekintetében megjegyzi, hogy az érintett tömbök egészében nincs akkora lakásszám, mint amennyit a fejlesztéssel érintett telken szerettek volna kialakítani.

A módosítás jelenlegi változatát egy megfelelő kompromisszumos megoldásnak tartja.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Megjegyzzi, hogy a lakásszám korlátlanágának elvételével szakmailag teljesen egyet ért, de úgy érzi, hogy a módosítás átesett a ló túlsó oldalára.

Dr. Kozák Bettina, főosztályvezető: Előadja, hogy az Önkormányzatnak a településtervezés teljes felülvizsgálatában lesz feladata „Vt” övezetek valamilyen formájú kategorizálása, és az azokra megállapított egyedi előírások megalkotása. Mindenképpen szükséges különválasztani a városközpontban és a külső városrészekben lévő ilyen övezetek intenzitás előírásait.

Kalmár Ágnes, REGIOPLAN Kft. vezető településtervező:

Megjegyzi, hogy fő probléma az is, hogy az ilyen besorolású területek legtöbbször magánkézben vannak, ahol az Önkormányzat intézmény-fejlesztést nem tud végrehajtani.

Dr. Kozák Bettina, főosztályvezető: Előadja, hogy a véleményezési szakasz megismétlésre fog kerülni, mivel az egyedi övezeti előírások pontosításra, illetve szigorításra fognak kerülni.

Megkéri Marek Lászlót, mint az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetőjét, hogy olvassa el a javasolt új előírásokat, és mondja el véleményét azok építéshatósági alkalmazhatóságával kapcsolatban.

Megjegyzi, hogy a Győzelem utca északi oldalán lévő övezetben a cél az volt, hogy a meglévő rendeltetésszámok megtarthatók legyenek, a meglévő épületeket fel lehessen újítani, át lehessen alakítani az épület hasznos alapterületének növelése nélkül azzal, hogy a meglévő épületek elbontása után a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelő rendeltetésszám épülhet csak meg.

A Győzelem utca déli oldalán lévő tervezési területen a cél legfeljebb 6 db lakó rendeltetés elhelyezése volt, sorházas jelleggel.


Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője:

Az átolvasás után megjegyzi, hogy a 01225 számú övezet egyedi előírásában véleménye szerint egyértelműsíteni lehetne azt, hogy a 450 m²-es korlátozás milyen területre vonatkozik?

Szaksz Vince, városi főépítész: Megjegyzi, hogy az ismertetett szöveg pontosítások, módosítások miatt az Önkormányzat úgy döntött, hogy a módosítás véleményezési körét a jelenleg folyamatban lévő véleményezési szakasz lezárása után megismétli.

Köszöni a véleményező szerv, és a jelenlévők aktív részvételét, és lezárja az egyeztetési tárgyalást.

Győr, 2026. március 26.


Szaksz Vince
városi főépítész


Vargáné Papp Katalin
jegyzőkönyv-vezető