



GYŐR

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

Ügyiratszám: 439-28/2026

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Az SZTM 2025-011 számú „Győr, Virágpiac területének szabályozási terv felülvizsgálatára, aktualizálására vonatkozó településrendezési eszközök módosítása” tárgyú termódosítási 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 23. (Hétfő) 14:00 óra

Jelen vannak:

| | |
|-------------------|---|
| Marek László | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád u. 32.) |
| Ferenczy Boglárka | |

| | |
|-------------------|--|
| Dr. Kozák Bettina | Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főosztályvezető |
| Szaksz Vince | Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály főépítész |
| Cseh-Németh Ida | Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály főépítészeti koordinátor |
| Rosta Krisztina | Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály ügyintézője |
| dr. Szabó Tamás | Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogász |

| | |
|--------------|--|
| Németh Gyula | TALENT PLAN Kft. vezető településtervező |
| Tóth Csaba | építész tervező |

Szaksz Vince, városi főépítész: Köszöni a megjelenteket és tájékoztat, hogy a tárgyi módosítási eljárás véleményezési szakaszában két észrevétel érkezett, az egyik a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájától, amely nem ellenvélemény volt, hanem egy pontosítás kérelem. A másik Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályától beérkezett vélemény egy ellenvélemény, melyre reagálva az Önkormányzat egyeztető tárgyalást hívott össze. Elmondja, hogy lehet a rendezési terv módosítás célja nem teljesen volt átlátható. Tájékoztat, hogy fut ezzel kapcsolatban egy térfelújítási projekt is.

Amikor elindult ez a szabályozási tervmódosítás tény és való, hogy ezt a projektet kiszolgáló módosításként indult, amelynek 3 célja volt.

Az egyik, hogy közúti közlekedési övezetbe kerül átsorolásra, de mivel az oda helyezhető épületek funkciói azok nagyon be vannak korlátozva, egy kivétellel a meglévő épületek funkciója megtartható legyen.

A másik az a zöldfelületi mutatónak a betartatása, az a százalék jelenleg nagyon alacsony és ennek lett volna megoldása a közlekedési övezetbe való átsorolás.

A harmadik nem annyira szabályozási tervi de a cél, hogy az egész Virágpiac területe az egy egységes térként jelenjen meg és távlati terv az is hogy a virágpiac burkolati szintje az túlfusson a Rábáig és elsősorban nem gépjármű használatra kinevezett tér legyen. Annak a déli részét használnák a gépjárművek egy bukkanóval a Rába melletti útsatlakozásig.

Ehhez érkezett a vélemény mellyel kapcsolatban kéri a segítséget.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, hogy épp ebben volt kérdés hogy azzal, hogy közúti övezetbe kerülne átsorolásra, az következne belőle a legkevésbé, hogy a gyalogosforgalmat támogatná és a tér jellegét őrizné meg a terv. Ellentmondásosnak tűnik, hogy nem köztér területként került megtartásra.

Elmondja, gondolkodtak rajta, hogy egyáltalán felhasználható-e a rendezési terv véleményezéshez az, hogy egyébként tervtanácsra láttak a térfelújításnak a tervét, és ami ott be lett adva, az a meglévő paramétereknek azt mutatta ki, hogy megfelel. Furcsa volt, hogy erre fűzzük fel, hogy ezt a projektet kell kiszolgáltatni, eddig nem tűnt úgy, hogy a projekt rászorulna erre.

Cseh-Németh Ida főépítési koordinátor: Arról érdeklődik, hogy a tervtanácsra építészeti kérdésben kerültek-e benyújtásra az anyagok? Elmondja, hogy biztosan nem, így ebből adódóan tudták igazolni, hogy megfelel. Hiszen nem ebben a témában került benyújtásra az anyag. Ugyanis, most pont az a legnagyobb sarkalatos pontja ennek az egésznek, hogy már a meglévő épületek sem felelnek meg annak a burkolt köztér kategóriának, ami most van az sem fér bele, pláne nem a felújítással. És ezért keresünk egy olyan kategóriát, ami egy tág fogalom és attól, hogy közúti övezetbe van sorolva még nem jelenti azt hogy közforgalom számára megnyitásra kerül, hiszen a közútnak rengeteg forgalomszabályozási eszközzel lehet élnie annak érdekében, hogy úgy maradjon ahogy most is van vagy még inkább nyitottá váljon a gyalogosok számára. Tehát az egész rendezési terv módosításnak a kiindulópontja az volt, hogy a 2%-os beépíthetőségbe az, ami most ott van az most sem fér bele. Minden valószínűséggel a benyújtott anyag nem arról szólt, hogy igazolja, hogy az épületek beépítési százaléka megfelel, hanem arról, hogy a tér felújítás kapcsán milyen műveleteket terveznének.

Szaksz Vince, városi főépítés: Annak az épületnek szerzett joga van, ami ott van viszont a pályázatok miatt olyan övezetbe kell tenni, ami összességében is kiszolgálja.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Fásított köztér esetében a TÉKA – hisz úgyis ahhoz kell igazodnunk a jövőben – a megengedhető beépítettséget 5%-ban a legkisebb zöldfelületet 20%-ban határozza meg.

Cseh-Németh Ida főépítési koordinátor: A GYÉSZ-ben a burkolt köztér esetében 2%-a maximum elhelyezhető. Most nem a TÉKA szerint módosítunk. Kompatibilissé tudjuk tenni a felülvizsgálat során, hogy ez a cél egyértelmű legyen, de most nem a TÉKA szerinti módosítás van.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Az elmozdulási pont szempontjából kérdezi, hogy 20%-nyi zöld felület egyáltalán itt kimutatható?

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Azt szeretné még megkérdezni, hogy ha az övezet közúti övezetbe kerül átsorolásra mi lesz az akadály, hogy nem közlekedési célra fogják használni? Érti, hogy most nem ez a cél, de most egy olyan szabályozást csinálunk, ami ezt lehetővé teszi. Ezért volt kérdés, hogy a közlekedés övezeten kívül nem létezik-e másik olyan övezet, amelynek van egy olyan általunk meghatározott zöldfelülete és az épületek is maradhatnak?

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Az a probléma, hogy egyszerre kell megfelelnünk az OTÉK-nak és a TÉKA-nak is, mert eljutunk hamarosan oda, hogy lesz egy átfogó felülvizsgálat és annak keretében meg már annak kell megfelelni. A TÉKA a különleges beépítésre nem szánt területek közé sorolja a burkolt közteret ahol 50% zöldfelület van meghatározva. A fásított köztér és a burkolt köztér tartalmaz speciális előírást csak a burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, nem mond zöldfelületi mutatót, ami úgy értelmezhető, hogy az 50%. A fásított köztér esetében legnagyobb beépítettség 5%, legkisebb zöldfelület 20%. A burkolt köztérre 50% a fásítottra pedig 20%.

Szaksz Vince, városi főépítész: A beépítési százalékra 5,75 %-ot számolt a tervező, a zöldfelületre pedig 15% alattit.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Elmondja, hogy talán az segítség mivel most nem akarjuk lehetővé tenni az összes közúti közlekedési övezetbe azt, hogy lehessen ott nem csak közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató stb. rendeltetés, hogy ehhez a helyrajzi számhoz kötjük, és ugyanúgy ehhez kötnénk, hogy ezen a helyrajzi számon legalább ennyinek kell lennie a zöldfelületi mutatónak.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, ha ez jogilag lehet és körbeírja mindazt, amit szeretnének, akkor jó megoldás lehet, nincsen kifogásuk.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Elmondja, hogy más megoldás nem nagyon van rá, mert minimumot határoz meg a jogalkotó, annál lejjebb nem mehetünk, viszont nem jelenti azt, hogy nem szigoríthatunk. Ezt az előírást a szöveges részben kerülne feltüntetésre, a konkrét ingatlanra vonatkoztatva.

Szaksz Vince, városi főépítész: A zöldfelületi mutatónál 14,4-et számoltak akkor legyen 14%.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, hogy így elfogadható, mert a közútnál 0% van, ha holnapután valaki parkolót akar kialakítani, akkor ennek nincs akadálya.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Pont ez a lényege, hogy a már kialakult állapotnak meg tudjunk felelni. Úgy lesz közúti közlekedési övezetben, hogy ehhez speciális szabályt rendelünk, csak erre az ingatlanra, vagy a majdan kialakuló ingatlanokra.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, szerinte ez egy jó irány. Arról érdeklődik, hogy az nem merült-e fel opcióként, hogy amit tényleg közlekedésre szánunk, azt egy önálló ingatlanként elképzelni, vagy önálló övezetként? Akkor mindjárt egy kisebb négyzetméterre kell százalékot kimutatni.

Cseh-Németh Ida főépítész koordinátor: A tér felújításának is az a célja, hogy maga a közlekedési felület legyen olyan, hogy ne akarjanak rajta mások is átmenni, elsősorban a gyalogosokat szolgálja ki. Ha leválasztjuk, akkor tényleg megerősítjük azt a célt, hogy az egyik az közlekedési.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja arra a részre gondolt, ahol most a busz közlekedik.

Németh Gyula tervező: Most is korlátozott, csak buszok hajthatnak át rajta.

Cseh-Németh Ida főépítész koordinátor: Ha a burkolat meg lesz emelve és egybe lesz hozva akkor már az ott közlekedő érzi, hogy nem jó helyen van.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Elmondja, hogy az ott elhelyezett épületek az 1980-as években épültek majd az 1990-es években át/újraépültek ideiglenes építési engedélyük volt. Jogi helyzetük, azóta is tisztázatlan. El nem bontatjuk őket nem ez a cél inkább legalizálni és felújítani.

Németh Gyula tervező: Kimondhatjuk, hogy nincs új építési szándék.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Nincs, maximum ideiglenes jelleggel terasz.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, hogy ha jól körbe van írva nem lesz kifogásuk.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: érdeklődik, hogy építési helyek kerültek-e feljelölésre?

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Elmondja, hogy nincs építési hely a terven, de támogathatónak tartja az építési helyek jelölését.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, hogy amit ki lehetett olvasni még a véleményükből az, hogy a régész kollégának is volt kérdése. Mivel régészeti terület és egy ilyen módosításnál a bolygatás szempontjából nem mindegy, hogy milyen típusú forgalom várható. Autóforgalomra alkalmas útpályának a mélységében, vagy térkövezett gyalogos forgalmat kiszolgáló közlekedési terület alakul ki és annak a mélységéről lesz szó, mivel nekik ott vizsgálatokat kell végezni.

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Tájékoztat, hogy közműkiváltásra is szükség lesz, valamint racionalizálni kell az ott húzódó közműveket, tehát biztosan több mint 30 cm mélységben lesz munkálat végezve.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: Elmondja, hogy szerencsésebb, ha jobban körbe van írva a fejlesztési cél egy részletesebb magyarázattal.

Szaksz Vince, városi főépítész: Összefoglalja, hogy helyrajzi számhoz kötött százalékok lennének, ami garanciát jelent, hogy ezen a területen a szükséges zöld az megmarad. Az építési hely pedig feljelölésre kerül a terven. Innentől felmerül, hogy mekkora épületmagasság engedélyezett?

Dr. Kozák Bettina főosztályvezető: Meg kell határozni egy épületmagasságot.

Marek László, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály vezetője: A mostani magassága egy kicsit nagyobb lesz. Ezt jelölni kell.

Németh Gyula tervező: Az illemhelynek is kell építési hely?

Szaksz Vince, városi főépítész: Közművel ellátott, szóval igen, annak is kell építési hely, de ha belefér a közúti funkciókba, akkor nem kell.

Szaksz Vince, városi főépítész: Köszöni a véleményező szerv aktív részvételét, és lezárja az egyeztetési tárgyalást.

Győr, 2026.03.23.



Szaksz Vince
városi főépítész



Rosta Krisztina
jegyzőkönyv-vezető



dr. Szabó Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő