



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat
a 38/2026. (III. 02.) Kgy. határozat módosítására

Győr, 2026. március 5.

Előterjesztő:

Hajtó Péter
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést véleményezte: **Városstratégia Bizottság**

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta: **Pintér Bence polgármester**

* *kiegészítés*

Törvényességi szempontból véleményezte: **Dr. Bakonyi Bernadett jegyző**

Előterjesztés készítette: **Hajtó Péter önkormányzati képviselő**

* Jelen előterjesztés a helyi önkormányzat törvényességi szempontból
köszönettel elutasított. Kérem, hogy a 02/12 módosítás
településhelyi eljárási rendtől eltérően történjen, melynek
során a helyi önkormányzat, partnerségi egyesületek, valamint
az érintett államigazgatási szervek bevonása szükséges
a községi eljárási szabályzatban meghatározottakhoz képest
ezelőtt módosításra irányuló eljárást, és a követő beépítési
parancsok meghozatala a helyi önkormányzat módosítás során,
a helyi önkormányzat és a helyi önkormányzati egyesületek
közvetlen közreműködésével, figyelemmel a helyi társadalmi viszonyokra. p.307

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat

a 38/2026. (III. 02.) Kgy. határozat módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése javaslatomra elfogadta a 38/2026. (III. 02.) Kgy. határozatot (a továbbiakban: Határozat), melyben arról döntött, hogy felkérte 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.”*

Az előterjesztéssel kapcsolatban törvényességi észrevétel nem merült fel, de Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési Főosztályának vezetője szakmai észrevételt tett, és több szakmai kifogást fogalmazott meg az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Közgyűlés ülését követően, 2026. március 4. napján kézhez kaptam az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkára által kiadmányozott választ, melyet nekem címzett a zárt kertek beépítésével kapcsolatban feltett kérdésemre. Az államtitkári levél jelen előterjesztés mellékletét képezi. Az építészeti tevékenység szakmai irányítását ellátó államtitkár levelében megfogalmazottak megerősítik az általam korábban javasoltakat, és a Településfejlesztési Főosztály vezetőjének az előterjesztésemhez csatolt írásba foglalt szakmai kiegészítésnek ellentmondanak.

Mivel az építészeti tevékenység szakmai irányításért - így a központi jogszabályok megalkotásáért (pl. Méptv. TÉKA), egységes értelmezéséért és alkalmazásáért is - felelős államtitkár véleményét szakmai kérdésekben kellő súllyal kell kezelni, javaslom a Határozat módosítását annak érdekében, a zárt kerti ingatlanok tulajdonosaink és lakosainak érdeke maradéktalanul érvényre juthasson, azt a Polgármesteri Hivatal egy köztisztviselőjének téves jogértelmezése ne csorbíthassa. A minisztériumi szakmai állásfoglalás egyértelművé teszi, hogy a zártkerti ingatlanok kérdése a hatályos jogszabályi keretek között helyi szabályozással rendezhető. Így a Győr városában a zártkerti ingatlanok ügye több ezer lakost érint, ezért indokolt, hogy a közgyűlés korábbi döntését a minisztériumi iránymutatással összhangban pontosítsa.

A Határozat módosításának célja, hogy a zártkerti területek státuszának megőrzése mellett a lakó rendeltetés elhelyezésének lehetősége a helyi szabályozásban egyértelműen rögzítésre kerüljön.

Ez lehetőséget teremt arra is, hogy a jelenleg fennálló bizonytalan helyzet rendeződjön, és a zártkerti ingatlanok használata a jogszabályi keretek között kiszámítható módon történhessen.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 38/2026. (III. 02.) Kgy. határozatának felsorolását kiegészíti a következő franciabekezdéssel:

- Az ingatlan mérete legalább 500nm-t eléri, lakó rendeltetésű épület is elhelyezésre kerülhet

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Győr, 2026. március 5.



Hajtó Péter
önkormányzati képviselő



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

Hajtó Péter képviselő úr
részére

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

peter.hajto@gmail.com

EPAT/1403-1/2026/TTÉPHÁT

Tisztelt Önkormányzati Képviselő Úr!

Köszönettel fogadtam Lázár János Miniszter Úrnak címzett, 2026. február 3-án és február 9-én kelt megkereséseit, amelyekben a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) zártkertekre vonatkozó szabályozásának módosítását kezdeményezi. Javaslata szerint valamennyi, legalább 500 m²-es terület nagyságú kivett zártkerti telek esetében lehetőséget kellene biztosítani lakó rendeltetésű épület elhelyezésére, amennyiben annak közműellátása – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított. Ezzel megszűnne a zártkerti ingatlan tulajdonosoknak az önkormányzati szabályozásnak való kitettsége, és kormányrendelet garantálná általános és egységes szabályozással a zártkertekben a lakóépületek elhelyezhetőségét. Első levelében azt is kifejti, hogy a TÉKA 34. § (8) és (11) bekezdésének együttes értelmezéséből arra lehet következtetni, hogy a művelés alól kivett zártkertben élőkre kedvezőtlenebb szabályozás vonatkozik, mint akik az egy hektárt meghaladó, kertes mezőgazdasági területen lévő telken kívánnak lakóépületet elhelyezni. Második levelében mindezt azzal egészíti ki, hogy jelenleg csak az 1500 m²-t meghaladó zártkerti telkek esetében van lehetőség lakóépület építésére, ebben az esetben is kizárólag állami főépítési támogatás esetén. Megkeresésében foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom.

A TÉKA 34. §-a külön kezeli az általános kertes mezőgazdasági terület övezetben lévő épület-elhelyezésre vonatkozó általános szabályokat [TÉKA 34. § (6)-(7a) bekezdés], az általános és kertes mezőgazdasági övezetben lévő „nagytelkeken” a lakóépületek elhelyezésére vonatkozó speciális szabályokat [TÉKA 34. § (8) bekezdés] és a zártkerti művelés alól kivett telkekre vonatkozó speciális szabályokat [TÉKA 34. § (11) bekezdés].

A TÉKA 34. § (8) bekezdése szerint akkor helyezhető el kertes mezőgazdasági területen, az egy hektárt meghaladó nagyságú telken lakó rendeltetésű épület, ha azt a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi. A Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 77. § (6) bekezdése alapján kertes mezőgazdasági övezetben jelenleg nem helyezhető el lakóépület, kizárólag a korábbi építési előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület bővíthető. Ez az általános szabályozás nem tesz különbséget a művelés alatt álló és művelés alól kivett, kertes mezőgazdasági területen lévő telkek között, így egyértelműen megállapítható, hogy a kivett zártkertek tulajdonosai Győrött nem kerülnek kedvezőtlenebb jogi helyzetbe, mint a többi kertes mezőgazdasági területen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

A levelében foglaltakra tekintettel ugyanakkor szükségesnek tartom a zártkerti szabályozás néhány lényeges elemének kiemelését. A zártkerti előírások fentiekben említett speciális jellegét kívánta erősíteni, egyértelművé tenni a TÉKA 2025. december 29-i módosítása, amely a TÉKA 34. § (6) bekezdésének nyitó szövegrészébe helyezte a (11) bekezdésre, mint kivételre való utalást. Ezáltal a zártkertben lévő kivett telkekre, azok méretétől függetlenül a TÉKA-ban egységes szabályozás vonatkozik. A TÉKA 34. § (7a) bekezdésében szereplő előírás nem vonatkozik tehát a zártkertekre, mivel a 34. § (7a) bekezdése visszautal a (6) bekezdésre, amelynek nyitó szövegrésze kimondja, hogy azt nem kell alkalmazni a 34. § (11) bekezdés szerinti zártkertekre.

Emellett a TÉKA 34. § (11) bekezdésében szereplő előírásból („Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”) nem következik, hogy a zártkertben feltétel nélkül el lehetne helyezni lakóépületet. A kivett zártkertek továbbra is jellemzően kertes mezőgazdasági terület övezetben vannak, így ingatlan-nyilvántartási besorolásuktól függetlenül vonatkoznak rájuk a településrendezési, ideértve az elhelyezhető rendeltetésre vonatkozó követelmények is. Kertes mezőgazdasági területen a lakórendeltetés nem fő- és egyéb rendeltetés, hanem az többletrendszernek minősül, amelynél állami főépítészeti eltérési engedélye alapján, a TÉKA 14. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint van lehetősége az önkormányzatnak a helyi építési szabályzatban úgy rendelkeznie, hogy a lakóépület elhelyezését megengedi. Az önkormányzat a kivett zártkertek esetében a lakórendeltetést akkor is megengedheti, ha a telek mérete az 1500 m²-t nem éri el, mivel a zártkertekre sajátos szabályok vonatkoznak. Szintén az önkormányzat mérlegelési körébe tartozik, hogy milyen mértékű maximális beépíthetőséget ír elő a lakóépületek vonatkozásában azzal, hogy az legfeljebb 10 %-os lehet.

A hatályos szabályozásból nem következik, hogy a helyi építési szabályzatnak az általános vagy kertes mezőgazdasági területre és zártkertekre vonatkozó szabályait átfogóan ne lehetne alkalmazni, hanem – a TÉKA 136. § (2) bekezdése szerint – kizárólag a helyi építési szabályzatnak a TÉKA-val ellentétes és azzal összhangban nem álló rendelkezéseit nem lehet alkalmazni. A zártkerti vonatkozó 10 %-nál szigorúbb beépíthetőségi szabály a TÉKA-val összhangban áll, ahogyan az is, ha a helyi építési szabályzat például a Képviselő Úr által említett 500 m²-es kivett zártkerti teleknél lehetőséget adna lakórendeltetés elhelyezésére.

Mivel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. és 42. §-a alapján a települési önkormányzatoknak - a helyi települési adottságok és társadalmi viszonyok ismeretében és figyelembevételével - joga van a településrendezési és helyi építési követelmények meghatározására, így nem tartom támogathatónak azt a jogszabályi megoldást, amely automatikusan lehetőséget biztosít a kertes mezőgazdasági terület övezetben lévő kivett zártkerteknél a lakóépületek elhelyezésére.

Megítélésem szerint - az önkormányzati főépítész szakmai véleményének és az állami főépítész záró véleményének figyelembevételével - az önkormányzati képviselőtestületnek kell döntést hoznia arról, hogy a zártkertben felépült, lakhatási célokat is szolgáló gazdasági épületek lakóépületként történő rendeltetésmódosítását támogatja-e, valamint ezzel összhangban a helyi építési szabályzatban a lakórendeltetést a kivett zártkerteknél megengedi-e. Álláspontom szerint erről a településszerkezeti és helyi társadalmi viszonyok ismeretében lehet felelősségteljes döntést hozni. Ezért Önkormányzati Képviselő Úr irányában azt javaslom, hogy kezdeményezze a GYÉSZ módosítását, illetve a készülő új településtervben a kivett zártkertekre vonatkozóan speciális szabályok elhelyezését, amelyek meghatározott telekmérettől, meghatározott beépíthetőségi mértékig lehetőséget adnak a jelenleg is lakhatási célokat szolgáló gazdasági épületeknek lakóépületként történő használatára.

Szakmai munkájához további sok sikert kívánok!

Budapest, 2026. március „03”

Tisztelettel:

