



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat

Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására (TSZTM, SZTM 2025-005 „Győr-Nádorváros, Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan minimális zöldfelület mutatószámának módosítása” tárgyú településrendezési eszköz módosítása”)

Győr, 2026. április 2.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
- Főépítészeti Osztály

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat

Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló

1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(TSZTM, SZTM 2025-005 „Győr-Nádorváros, Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan minimális zöldfelület mutatószámának módosítása” tárgyú településrendezési eszköz módosítása”)

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya 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 Közgyűlésének 140/2025. (VI.27.) Kgy. határozata alapján az alábbi eljárást folytatta le:

TSZTM, SZTM 2025-005	Győr-Nádorváros, Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan minimális zöldfelület mutatószámának módosítása
-------------------------	--

A módosítási eljárás a Korm. rendelet 66-67. § alapján általános eljárásban került lefolytatásra, melynek költségviselője a módosítás kérelmezője.

A módosítás célja:

A Győr-Nádorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosai a fenti tömbben található telekre vonatkozó minimális zöldfelület mutatószámának módosítását kérték.

Az ingatlanon, amely jelenleg kertvárosias lakóterület besorolású övezetben található, egy régi építésű 15 lakásos társasház áll.

Jelenleg a telken belül nem megoldható a lakásonként egy gépjármű elhelyezhetősége az övezetben előírt 50 %-os minimális zöldfelületarány miatt. A társasház tulajdonosai a lakásszámnak megfelelően 15 db személygépkocsi szilárd burkolaton való elhelyezhetőségének lehetőségét szeretnék biztosítani.

A módosítás eredménye:

A tervezett módosítás során - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 3575 hrsz.-ú ingatlan – új önálló övezetként - kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra, amely területen belül a kívánt szabályozási paraméterek biztosíthatóak.

A kialakult beépítés, a meglévő zöldfelületek és a tervezett parkolók figyelembe vételével 25% zöldfelület, valamint az övezet egyedi előírásaként a telken belüli zöldfelületek háromszintes zöldfelületként történő kialakítása került meghatározásra.

Az új övezetben - a valós beépítésnek és a meglévő teleknagyságnak megfelelően - a beépítési módra vonatkozó paraméter, valamint az előírt minimális teleknagyság módosult.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag a TSZT és az SZT rajzos, valamint a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

A 00488 számú övezet övezeti jele nem módosul:

Lke 06/I/30/50-/075/03-13//004

Kizárólag a 3575 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló – a 00488 számú övezetből kiváló - új 04969 számú övezeti jele:

Lk 06/S/30/25-/075/03-//010

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a kertvárosias lakóterület (Lke) kisvárosias lakóterület (Lk) övezetre változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód ikres beépítésről (I) szabadon állóra (S) módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 50 %-ról 25 %-ra csökken.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméret 400 m²-ről 1000 m²-re változik.

A GYÉSZ 103. §-ban lévő táblázat kiegészül a 04969 sz. övezethez tartozó előírással:

04969	Az övezet területén a zöldfelület háromszintes zöldfelületként alakítandó ki.
-------	---

Az eljárásrend ismertetése:

A TSZTM, SZTM 2025-005 számú módosítás a Korm. rendelet 66-67. §-a alapján általános egyeztetési eljárásban került lefolytatásra.

Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Főépítész Osztály kikérte az SKVr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A beérkezett vélemények alapján Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a 300/2025. (X. 1.) VSTRB határozatában megállapította, hogy az SZTM 2025-005 számú településrendezési terv módosításának környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a településtervet, illetve annak módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervezet), a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került. A véleményeztetésre az E-TÉR felületen a véleményezésre jogosult szervezetek részére rendelkezésre állt a tervanyag 2026. január 7. napjától.

A tervanyag 2026. január 7-től megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 231. szám alatti irodájában is. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2026. január 15-én 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint.

A véleményezési szakaszban partnerektől nem érkezett vélemény az E-TÉR felületén. A beérkezett véleményeket Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indokolásokat a 35/2026. (II.11.) VSTRB határozatával elfogadta, egyben a partnerségi véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály – a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodának a véleményezési szakaszban adott szakmai véleményében támasztott feltétele szerint módosított tervanyaggal - az E-TÉR felületén megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját a záró szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Állami Főépítési Iroda az *1. számú melléklet* szerinti GY/15/000100-5/2026 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosítására benyújtott tervanyag ellen kifogást nem emelt, egyben a településrendezési eszközmódosítás elfogadásának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

Fentiek alapján kérem a Közgyűlést, fogadja el az alábbi határozati javaslatot és a csatolt rendelettervezetet.

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a 2/2006 (I.19.) Kgy. számú határozattal elfogadott Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 2. sz. *mellékletét* képező TSZTM 2025-005 számú szerkezeti tervlap szerint.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

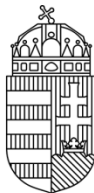
Győr, 2026. április 2.



Szaksz Vince
főépítész

Előterjesztés 1. sz. *melléklete*
Állami Főépítész záró szakmai vélemények

SZTM 2025-005
GY/15/000100-5/2026



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Pintér Bence úr részére
polgármester**

Iktatószám: GY/15/000100-5/2026.
Ügyintéző: Millei Alíz
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: 897-32/2026.
Publikus E-TÉR azonosító: 32360

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

E-TÉR felületen, hivatali kapun

Tárgy: Győr SZTM 2025-005 számú Győr-Nádorváros, Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan minimális zöldfelület mutatószámának módosítása - általános eljárás - **záró szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Levél Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési tervének Győr SZTM 2025-005 munkaszámú készítésével kapcsolatosan E-TÉR felületen 2026. február 17-én érkezett „Győr Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v5 (Győr SZTM 2025-005)” elnevezésű beadványára vonatkozó szíves megkeresésére a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 67. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) az alábbi záró szakmai véleményt adja:

Az Állami Főépítészeti Iroda a településrendezési eszközök tárgyi módosításainak elfogadását, képviselő-testület elé terjesztését a benyújtott dokumentáció alapján támogatja.

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció fejlesztési célja elbírálható az új R. általános eljárásának keretein belül.

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2026. február 17-én E-TÉR felületen kérte az Állami Főépítészeti Irodától a benyújtott dokumentáció - az új R. 67. §-a alapján - általános eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését.

Az Állami Főépítészeti Irodánál az Önkormányzat a benyújtott dokumentációban Győr településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte.

Az Állami Főépítészeti Irodánál az Önkormányzat 2025. szeptember 1-én a tárgyi eljárással kapcsolatban környezeti értékelés szükségességének eldöntését kezdeményezte. Az Állami Főépítészeti Iroda a GY/15/01084-3/2025. iktatószámmon a környezeti értékelés elkészítését **nem tartotta szükségesnek**.

Az Önkormányzat 2025. november 11-én E-TÉR felületen **szakmai véleményezésre** nyújtotta be a dokumentációt. Az Állami Főépítészeti Iroda a dokumentációt hiányosnak találta, ezért a GY/15/01376-2/2025. iktatószámmon hiánypótlási felhívást bocsátott ki az Önkormányzat részére.

Az Állami Főépítészeti Iroda a GY/15/01376-3/2025. iktatószámú szakmai véleményében a benyújtott településrendezési eszközök módosításának továbbtervezését és annak képviselő-testület elé terjesztését nem támogatta, mivel az Önkormányzat a kiírt hiánypótlási felhívásban szereplő határidőig a hiányokat nem pótolta, a felhívásnak nem tett eleget, így az Állami Főépítészeti Iroda a településrendezési eszközök módosításának továbbtervezését és annak képviselő-testület elé terjesztését **nem támogatta**.

Az Önkormányzat 2026. január 7-én E-TÉR felületen **ismételt szakmai véleményezésre** nyújtotta be a dokumentációt.

Az Állami Főépítészeti Iroda a GY/15/00100-2/2026. iktatószámú szakmai véleményében a benyújtott településrendezési eszköz továbbtervezését azzal a feltétellel támogatta, hogy az Önkormányzat megvizsgálja annak lehetőségét, hogy biztosítani tudja az érintett ingatlanon felmerült igényeket **OTÉK eltérés nélkül**.

Az Önkormányzat 2026. február 17-én E-TÉR felületen **záró szakmai véleményezésre** nyújtotta be a dokumentációt.

Az Önkormányzat a módosítás során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdés alapján felmentést kért az Állami Főépítészeti Irodától. A módosítási pontot az Állami Főépítészeti Iroda az ismételt véleményezési szakaszban a GY/15/00100-2/2026. iktatószámú szakmai véleményben azzal a feltétellel támogatta, amennyiben az Önkormányzat megvizsgálja annak lehetőségét, hogy biztosítani tudja az érintett ingatlanon felmerült igényeket **OTÉK eltérés nélkül**.

A záró szakmai véleményezési szakaszban az Önkormányzat már nem nyújtotta be a korábban beadott, „OTÉK alóli felmentés kérelmet”, az Állami Főépítészeti Iroda szakmai véleményére adott tervezői válaszként lenyilatkozta, hogy **a záró véleményezési anyag a feltétel figyelembevételével készült el**.

Az Állami Főépítészeti Iroda a településrendezési terv készítése ellen kifogást nem emel a benyújtott tervanyagot támogatja.

Az Állami Főépítészeti Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 67. §-ra hívja fel a figyelmet:

(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Állami Főépítészeti Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 74. §-ra hívja fel a figyelmet:

(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet, hogy a Méptv 55. § (2) bekezdése szerint:

Az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az új R. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és **a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre, továbbá a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytár felületén az Önkormányzati rendelettárban, módosításokkal egységes szerkezetben közzé kell tenni a hatályos önkormányzati rendeleteket.**

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 113. § (1) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg: 24. azokat az eseteket, amelyek során nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény.

A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 48. § (1) alapján nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény, ha

- a) a felhasználó az ügyet elektronikus úton azért nem tudja intézni, mert a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az e rendelet szerinti kötelezettségének – üzemzavar, üzemszünet vagy bármely egyéb okból – átmenetileg vagy tartósan nem tesz eleget,
- b) az adott ügy elektronikus intézéséhez szükséges támogató szolgáltatás vagy más kapcsolódó szolgáltatás átmenetileg vagy tartósan nem érhető el, vagy
- c) a felhasználó a nyilatkozatát azért nem a jogszabály vagy a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által előírt úrlapon nyújtja be, mert az űrlap kitölthető és letölthető változatát a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az elektronikus tájékoztatás szabályai szerint nem tette közzé.

Az Állami Főépítészeti Iroda az eljárás során keletkezett iratokat az E-TÉR felületen kívül, az E-TÉR felületen esetlegesen előforduló kommunikációs hiányosságok miatt, tájékoztató jelleggel Hivatali kapun is megküldi.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szabó Ádám
állami főépítész

Előterjesztés 2. sz. melléklete

Településszerkezeti tervlap

TSZTM 2025-005

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési és építési követelmények meghatározása, az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét abból a célból, hogy a település területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos, telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 1. melléklet az SZTM 2025-005 számú tervlap szerint módosul.

2. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat a következő 04969. sorral egészül ki:

04969	Az övezet területén a zöldfelület háromszintes zöldfelületként alakítandó ki.
-------	---

3. §

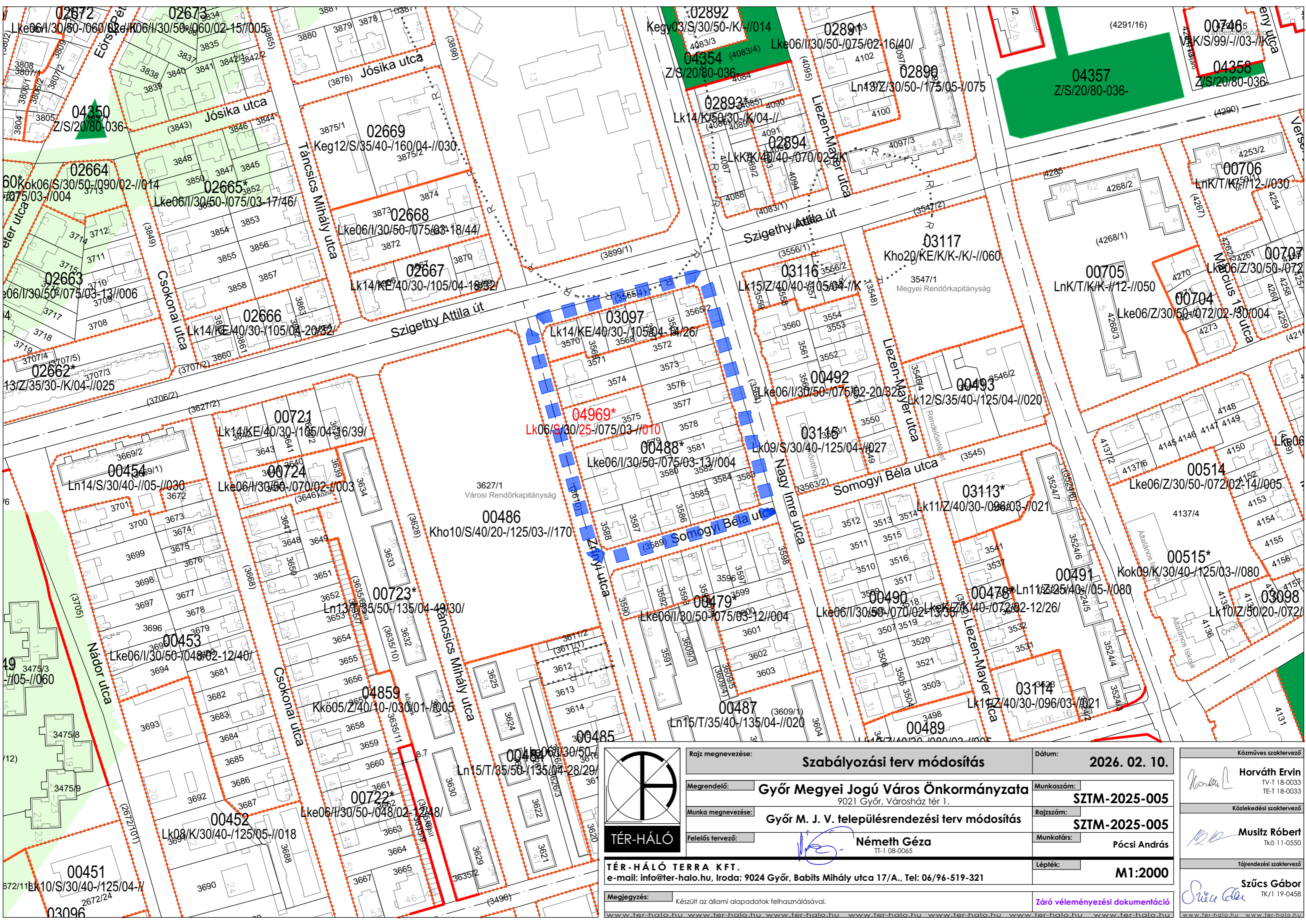
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

1. melléklet a .../2026. (II.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv módosítás
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás
Felölős tervező:	Németh Géza TT-1 08-0065

Dátum:	2026. 02. 10.
Munkaszám:	SZTM-2025-005
Rajzszám:	SZTM-2025-005
Munkatárs:	Pócsi András
Lépték:	M1:2000

Közműves szaktervező	Horváth Ervin TV-T 18-0033 TE-T 18-0033
Közlekedési szaktervező	Musitz Róbert TKó 11-0550
Térrendezési szaktervező	Szűcs Gábor TK/1 19-0458

Általános indokolás

A rendeletervezet a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2025-005 számon nyilvántartott termódosításhoz kapcsolódó módosítási javaslatot tartalmazza. Az SZTM 2025-005 számú termódosítás során a GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

A GYÉSZ 103. §-ának módosítását tartalmazza.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (IV.) önkormányzati rendelete a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításáról	
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen	
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:
- építészeti normák biztosítása, fejlesztés elősegítése;	-
Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatás:
- a települési környezet minősége javul	-
Egyéb hatás:	-
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a településrész élhetőségét szolgálja.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása esetén a felmerült fejlesztési igények nem valósíthatóak meg.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:	
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll
	Tárgyi: biztosított
	Pénzügyi: rendelkezésre áll