



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési eszközök SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára, valamint az SZTM 2026-011 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Győr, 2026. április 14.

Előterjesztő:


Pintér Bence
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság
Városstratégiai Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

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 a településrendezési eszközök SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára, valamint az SZTM 2026-011 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Közgyűlés!

Az Innovatív House Kft. (9022 Győr, Bástya u. 26.) a 9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 10. szám alatti 6418/5 hrsz.-ú ingatlanra 15 lakásos lakóépület megépítését tervezi.

A Győr 6418/5 hrsz.-ú ingatlan beépíthetősége kapcsán a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Főépítész Osztálya (a továbbiakban: Főépítész Osztály) 58248-2/2025. ügyiratszámú, 2025. június 11. napján kelt levelében tájékoztatta a tervezőt, hogy mivel a telek övezeti paramétere Vt-T paraméterrel került meghatározásra a helyi építési szabályzatban, ezért a telek tényleges beépíthetőségét a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 83. §-a szerinti kialakult állapothoz való illeszkedés szabályai alapján kell megítélni.

A Méptv. 83. § (1) bekezdése alapján ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, **a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni** – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – **csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.**

A Főépítész Osztály rámutatott, hogy a Győr 6418/5 hrsz.-ú ingatlan a telektömbön belül egyetlen beépítetlen telek, melyet minden oldalról közterület (út) vesz körül. Akár a telektömböt, akár a szomszédos telkeket vizsgálva az illeszkedés jogszabályban meghatározott rendelkezései szerint megállapítható, hogy a telek beépítetlen területként illeszkedik a kialakult állapothoz. Mindezekre tekintettel a Főépítész Osztály arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Győr 6418/5 hrsz.-ú ingatlan a Méptv. 83. §-a alapján nem beépíthető, mivel a telektömb maga az érintett telek, ami jelenleg nem beépített. A telek beépíthetősége jelen jogszabályi környezetben kizárólag szabályozási terv módosítás útján lehetséges.

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) GY/26/01265-2/2025 iktatószám alatt a Méptv. 83. §-ának értelmezése tekintetében a Főépítész Osztálytól eltérő jogértelmezésre helyezkedett. A Kormányhivatal jogértelmezése szerint lehetőség van egy nagyobb területre kiterjesztett tömbvizsgálat lefolytatására és ezáltal a telek szabályozási terv módosítás nélküli beépíthetőségére.

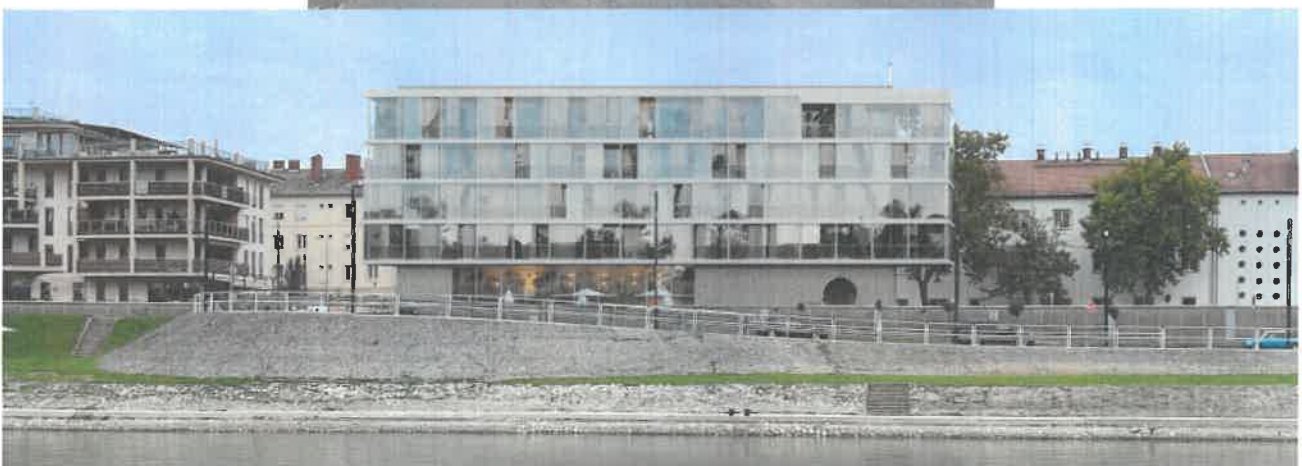
Tervező a Kormányhivatal jogértelmezését elfogadva a tervezéssel érintett területtel szomszédos telektömbök elemzésével határozta meg az alapvető beépítési paramétereket és ez alapján vizsgálta a kialakult állapothoz való illeszkedést.

Az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: OÉT) 2026. február 26-án tárgyalta a tárgyban szereplő épület tervdokumentációját, mellyel kapcsolatosan előzetesen megkérte a városi főépítész véleményét. A városi főépítész véleményben többek között az alábbi szempontokra hívta fel a figyelmet:

A 6418/5 hrsz-ú telekre és az adott övezetre **a beépítési paraméterek nincsenek konkrétan meghatározva, azokat tömbelemzéssel szükséges vizsgálni és meghatározni. Jelen esetben a telektömb maga az érintett telek, ami jelenleg nem beépített.** A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 122. pontja szerint telektömbnek az érintett közterületekkel határolt területet tekintjük. A telek akkor lesz beépíthető, amennyiben a szabályozási terv módosításra kerül és a beépítési paraméterek meghatározásra kerülnek.

Az OÉT **a telektömb fogalmának értelmezésében és a telek beépíthetőségének kérdésében állást nem foglalva** településképi szempontból támogathatónak találta az ingatlan tervezett beépítését.

A 6418/5 hrsz-ú ingatlanra a tervek szerint egy négy szintes, 18,9 m magas építmény kerülne elhelyezésre. A tervezett építmény az út túloldalán elhelyezkedő, kvázi szomszédos 6763 hrsz. alatti Prohászka iskola párkánymagasságához képest 2 szinttel, közel 7 m-rel, a 6534/1, illetve 6415/1 hrsz.-ú épületek utcaszomszédosági párkánymagasságához képest 1 szinttel, közel 4,50 m-rel lenne magasabb.



A Kormányhivatal előtt a tervezett épület tekintetében folyamatban van az építési engedélyezési eljárás. A Városi Főépítész 13010-6/2026. ügyiratszámom szakmai véleményt küldött a Kormányhivatalnak, melyben ismételten kifejtette azon álláspontját, miszerint a telek csak szabályozási terv módosítását követően válik beépíthetővé, emellett – arra az esetre, ha a Kormányhivatal ezt a jogértelmezést továbbra sem tartja elfogadhatónak – rámutatott a rendelkezésére álló illeszkedésvizsgálat számos hibájára. Kifejtette továbbá, hogy a tervezett beépítés és épület nem illeszkedik az **utca karakteréhez, az utcaszomszédságban lévő beépített ingatlanok épületméreteihez**. A tervezett épület nem illeszkedik a teleknek helyt adó telektömb homlokvonalával határos utcának a hasonló karakterű szakaszához. A tervezett épület nem illeszkedik a tárgyi utca hasonló karakterű szakaszán egyértelműen **kialakult utcai építési vonalhoz sem**. A beépítés sem a Prohászka iskola Újkapu utcai építési vonalát, sem a 6415/1 hrsz alatti épület Móricz Zsigmond rakpart felőli építési vonalát nem tartja, azokat figyelmen kívül hagyja, ami azon túl, hogy kilóg az építési vonalból, az épületek közti útterület **szélességet és a légtérarányt** is rendkívül kedvezőtlenül befolyásolja.

Tekintettel arra, hogy az építési engedélyezési eljárásban a Városi Főépítész szakmai véleménye nem köti a Kormányhivatalt, azt a Kormányhivatal csupán, mint bizonyíték veheti figyelembe, így **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának** (a továbbiakban: Önkormányzat) **kizárólag egyetlen azonnali és hatékony jogi eszköze** – a változtatási tilalom elrendelése – **van arra, hogy biztosan megakadályozza a 6418/5 hrsz-ú ingatlan tervezett módon való beépítését**.

A Méptv. 84. §-a rendelkezik a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményekről, köztük a tilalmakról. A Méptv.-ben a tilalmak jogintézménye a korábbi jogi környezethez hasonlóan, de annál pontosabb részletszabályokkal került újraszabályozásra.

A Méptv. 85. §-a alapján önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

A Méptv. 85. § (4) bekezdése szerint a tilalom nem terjed ki:

- a) a **tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,**
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A Méptv. 86. §-a alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A Főépítési Osztály megvizsgálta a 6418/5 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, hogy a változtatási tilalom elrendelésének jogszabályi feltételei (szükségesség, arányosság) fennállnak-e.

A változtatási tilalom elrendelésének a feltétele a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló eljárás megindítása és a településtervezési szerződés megkötése.

A fentiekre tekintettel a GYÉSZ módosítására vonatkozásában szükséges az SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú módosításának lefolytatása a 04504 övezeti számú telektömbre vonatkozóan.



A SZTM 2026-011 számú rendezési terv módosítás tárgya és ezáltal a tervezési feladat a 04504 számú övezet valamennyi jogszabály alapján kötelezően meghatározandó övezeti paramétereinek a megállapítása. A módosítás célja, hogy kizárólag olyan építmény kerülhessen elhelyezésre az ingatlanon, amely a szorosan vett környezetébe valóban illeszkedik.

A településrendezési eszköz módosításához településtervezési szerződést kell kötni a tervezési feladat ellátására jogosult tervezővel. A településtervezési szerződés költsége az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséből kerül finanszírozásra.

A Méptv. 22. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) – alábbiakban rögzített – 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg:

„A településtervezési kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy **módosítás tényét,**

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.”

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E jogszabályi rendelkezés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat – főépítész által meghatározott – tartalmát a tárgyi ügyben az 1. sz. melléklet szerinti feljegyzés rögzíti.

A változtatási tilalom elrendelhetőségének vizsgálata keretében a Főépítészeti Osztály megállapította továbbá, hogy megalapozottan fennáll annak a veszélye, hogy a **változtatási tilalom elrendelése nélkül a Kormányhivatal a 6418/5 hrsz.-ú ingatlan beépítését a szabályozási terv felülvizsgálata hiányában is megengedné, ezáltal a 6418/5 hrsz.-ú ingatlanon olyan építési tevékenység kerülne megvalósításra, amely a Móricz Zsigmond rakpart településképi megjelenését jelentősen hátrányosan érintené.**

A fentiekre tekintettel az előterjesztés hangsúlyozza, hogy a 6418/5 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a változtatási tilalom elrendelésének szükségessége nem elvont, hanem közvetlen és reális, mert az ingatlan beépítése tárgyában hatósági eljárás van folyamatban. A 04504 övezet jelenlegi szabályozása nem rendezi teljes körűen az övezetre irányadó, jogszabály által kötelezően meghatározandó beépítési paramétereket, ezért az SZTM 2026-011 számú módosítás célja e paraméterek megállapítása és ezzel a jogbiztonság helyreállítása. A tilalom területi hatálya egyetlen ingatlanra korlátozódik, ezért a korlátozás a feltétlenül szükséges mértékű. A tilalom hiányában a folyamatban lévő engedélyezési eljárás eredményeként olyan beépítés valósulhatna meg, amely a rendezési tervmódosítással elérni kívánt szabályozási célt részben vagy egészben kiüresítené, illetve visszafordíthatatlan helyzetet teremtené.

A rendelettervezetet az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 11. §-a értelmében, ha jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés hatálybalépésére valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztékor kerül sor, a feltétel bekövetkezéséről a bekövetkezés naptári napjának megjelölésével határozatot kell közzétenni, kivéve, ha a jogszabály hatálybalépése valamely más jogszabály hatálybalépéséhez kötődik. Önkormányzati rendelet esetén a határozatot a jegyző az önkormányzati rendelet kihirdetésére vonatkozó rendelkezések szerint teszi közzé. Ezen jogszabályi előírásra tekintettel a Határozati javaslat2 a rendelet hatályba lépésének feltételének bekövetkezését – azaz a településtervezési szerződés megkötését - megállapító határozat meghozatalára felhatalmazza Győr Megyei Jogú Város jegyzőjét.

A fentiek alapján kérem, a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatokat és a csatolt rendelettervezetet.

Határozati javaslat 1

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az **SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”** tárgyú településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás – általános eljárásban történő – lefolytatásával egyetért, annak megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás megindítására és lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 2

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a jegyzőt az *SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”* tárgyú *rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról* szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésére vonatkozó feltétel bekövetkeztét megállapító határozat meghozatalára.

Határidő: feltétel bekövetkeztét követően haladéktalanul

Felelős: jegyző

Győr, 2026. április 14.


Pintér Bence
polgármester

Előterjesztés 1. sz. melléklet

(főépítési feljegyzés)

Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2026-011 számú módosításához kapcsolódó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés

FELJEGYZÉS

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése részére történő
meghatározásához Győr településrendezési tervének**

SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő SZTM 2026-011 számú településrendezési tervmódosításához:

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
A módosítás léptékében nem releváns.
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.
A módosítás léptékében vizsgálandó.
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálandó.
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
 - 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
 - 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálandó.
 - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
 - 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
 - 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

- 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája
A módosítás léptékében vizsgálendő.
 - 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
 - 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálendő.
 - 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
 - 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
 - 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
 - 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
 - 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere
A módosítás léptékében vizsgálendő.
 - 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
 - 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere
 - 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
 - 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
 - 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
 - 1.10.6. Intézményfenntartás
 - 1.10.7. Energiagazdálkodás
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálendő.
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálendő.
 - 1.12.1. Természeti adottságok
 - 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
 - 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
 - 1.12.2.2. tájhasználat értékelése
 - 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
 - 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
 - 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
 - 1.12.3.3. ökológiai hálózat
 - 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálendő.
 - 1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei
 - 1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
 - 1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
 - 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálendő.
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
 - 1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok
 - 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
- 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
- 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
- 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
- 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
- 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
- 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
- 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

A módosítás léptékében vizsgálandó.

- 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
- 1.15.2. Közúti közlekedés
- 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
- 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
- 1.15.5. Parkolás

1.16. Közművesítés

Nem releváns.

1.16.1. Víziközművek

- 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
- 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
- 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

1.16.2. Energia

- 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
- 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

- 1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

A módosítás léptékében vizsgálandó.

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.20. Városi klíma

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

Nem releváns

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Nem releváns</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>A módosítás léptékében nem releváns</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Elhagyható, a módosítás során településszerkezeti változás nem tervezett</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való	<i>Elhagyható, a módosítás során településszerkezeti változás nem</i>

összefüggéseinek bemutatása	<i>tervezett</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások.</i>
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i>
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>

3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	<i>Elkészítendő</i>
8. BEÉPÍTÉSI TERV	<i>Elkészítendő a módosítás léptékében</i>
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	<i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Győr, 2026. április 2.

Készítette:

.....
Szaksz Vince
városi főépítész

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (IV. 2.) önkormányzati rendelete

az SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról

[1] A változtatási tilalom elrendelésének a célja, hogy a Győr 6418/5 hrsz.-ú ingatlan tekintetében megakadályozza, hogy az SZTM 2026-011 számon futó helyi építési szabályzat módosítása iránti eljárással elérni kívánt szabályozási cél a helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéséig ellehetetlenüljön.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésében, illetve a 225. § (8) bekezdés 2. pontjában 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. §

Az SZTM 2026-011 számú helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéséig, de legfeljebb 2027. június 30. napjáig változtatási tilalom áll fenn a Győr 6418/5 hrsz.-ú ingatlanon.

2. §

Ez a rendelet az SZTM 2026-011 számú rendezési tervmódosításra vonatkozóan kötendő településtervezési szerződés aláírásának napján lép hatályba, és a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazandó.

Pintér Bence
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Általános indokolás

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 86. §-a alapján változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Az SZTM 2026-011 számú rendezési tervmódosítás hatályba lépéséig a Győr 6418/5 helyrajzi számú ingatlanon változtatási tilalom elrendelése szükséges, mivel megalapozottan feltételezhető, hogy a változtatási tilalom elrendelése nélkül az ingatlanon olyan változtatást hajtanak végre, amely az SZTM 2026-011 számon futó eljárással elérni kívánt szabályozási célt ellehetetlenítené.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A győri 6418/5 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan változtatási tilalom elrendelését tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

A Méptv. 86. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom elrendelését meg kell, hogy előzze a településtervezési szerződés megkötése. Erre tekintettel került meghatározásra a tilalom hatályba lépésének feltétele. Tekintettel arra, hogy folyamatban van olyan hatósági eljárás, amely az SZTM 2026-011 számú rendezési tervmódosítással elérni kívánt szabályozási célt ellehetetlenítené, ezért szükséges rögzíteni, hogy a változtatási tilalom hatálya a folyamatban lévő eljárásokra is kiterjed.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		<p style="text-align: center;">az SZTM 2026-011 számú, „Győr-Belváros városrész, Móricz Zsigmond rakpart 04504 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról</p>			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	
<ul style="list-style-type: none"> - Építészeti normák biztosítása, - a településszövetbe és a településképbe nem illeszkedő építmények elhelyezésének megakadályozása. 	<p>A településrendezési szerződés megkötésével járó költségek merülnek fel.</p>	<p>A települési környezet minősége nem romlik.</p>	<p>A településrendezési eszközök módosításával együtt járó általános feladatok merülnek fel.</p>	-	
<p>A rendelet megalkotása szükséges, mert: A változtatási tilalom elrendelése nélkül a területen a rendezési terv módosítására irányuló eljárással elérni kívánt szabályozási cél ellehetetlenülhet.</p>					
<p>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A változtatási tilalom elrendelése nélkül a területen a rendezési terv módosítására irányuló eljárással elérni kívánt szabályozási cél ellehetetlenülhet.</p>					
<p>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</p>					
Személyi: rendelkezésre áll		Szervezeti: rendelkezésre áll		Pénzügyi: rendelkezésre áll	
			Tárgyi: biztosított		