



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési szakaszában kapott észrevételekről (TSZTM, SZTM 2024-007 számú „Győr – Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 0963, 01597, 01598, 01599, és 03055 sz. övezetek terület-felhasználásának módosítása” tárgyú szabályozási tervmódosítás)

2026. augusztus 25.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta:

Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítész Osztály

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési szakaszában kapott észrevételekről
(TSZTM, SZTM 2024-007 számú „Győr – Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 0963, 01597, 01598, 01599, és 03055 sz. övezetek terület-felhasználásának módosítása” tárgyú szabályozási tervmódosítás)

Tisztelt Városstratégiai Bizottság!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 69/2026. (II.18.) Kgy. határozata alapján Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya (a továbbiakban: Főépítési Osztály) az alábbi rendezési tervmódosítással kapcsolatos eljárást folytatja:

TSZTM, SZTM 2024-007	Győr – Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 0963, 01597, 01598, 01599, és 03055 sz. övezetek terület-felhasználásának módosítása
---------------------------------	---

A településrendezési eszköz módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a településtervet, illetve annak módosítását a polgármester az elfogadás előtt véleményezteteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervek), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

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 Főépítési 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 21/2024. (XI. 13.) VSTRB határozatában megállapította, hogy a tárgyi településrendezési tervmódosításnak a környezeti hatása jelentős, ezért a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Főépítési Osztály a településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását 2026. június 1-én indította el az E-TÉR felületen.

A tervanyag ettől a naptól 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.

Az SKVr. 8. § (3a) bekezdése szerinti 30 napos határidő a környezeti értékelés véleményezésére biztosításra került.

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Zechmeister termében 2026. június 11-én 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint. A lakossági fórum jegyzőkönyvét az előterjesztés *1. számú melléklete* tartalmazza.

A véleményezési szakaszban az E-TÉR felületén nem érkezett partnerektől vélemény.

A környezeti értékelésre eltérő vélemény nem érkezett Az SKVr. 10. §-a értelmében a településterv tervezete a környezeti értékelés figyelembevételével került kidolgozásra.

A véleményezésre jogosult szervektől, valamint partnerektől beérkezett véleményeket az előterjesztés *2. sz. melléklete* tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályától, mint véleményezésre jogosult szervtől eltérő vélemény érkezett be, a Korm. rendelet 66. § (4) bekezdése alapján a polgármester nevében a Főépítési Osztály egyeztető tárgyalást hívott össze 2026. július 7-én 9:00 órára. Az egyeztetés jegyzőkönyvét az előterjesztés *3. számú melléklete* tartalmazza. Az egyeztető tárgyalás után ismertetett, módosított tervanyagot a kifogást emelő véleményező szerv elfogadta.

A Korm. rendelet 66. § (7a) bekezdésének megfelelően a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő döntésre.

A véleményezési szakasz során a véleményezésre jogosult szervektől, a környezeti értékelés vonatkozásában a környezet védelemért felelős szervektől beérkezett vélemények kivonatát, és az azokra adott tervezői válaszokat a főépítész által a tervező bevonásával előkészített összesítő táblázat tartalmazza, mely az előterjesztés *4. számú mellékletét* képezi.

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése értelmében a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a döntésre jogosulttal.

A fenti döntéshez szükséges hatáskört Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a *Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 16/2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. számú mellékletének 2.1. alpontjával a Városstratégiai Bizottságra ruházta át.

A fentieknek megfelelően a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya a Városstratégiai Bizottság 2026. augusztus 4-i ülésére elkészítette a döntéshez szükséges előterjesztést annak mellékleteivel. A Bizottság - a véleményezési dokumentumok áttanulmányozása után - a 174/2026. (VIII. 4.) VSTRB határozatával úgy döntött, hogy a napirend tárgyalását a következő rendes ülésére halasztja.

A halasztás okai - többek között - a beérkezett véleményekre megfogalmazott szakmai válaszok nem megfelelőssége, valamint a fejlesztéssel járó infrastrukturális terhelési problémák nem megnyugtató kezelése volt.

A döntés után a bizottsági tagok részére megküldésre került az előterjesztés *6. számú melléklete* szerinti 56/2026. hivatali munkaszámú, 231-121/2026. ügyiratszámú, 2026. május 26-án aláírt Településrendezési Szerződés mellékleteivel együtt.

A már megismert és elfogadott, valamint az utólag megküldött dokumentumokból kiolvasható, hogy a fejlesztéssel összefüggően már 2022. november 25-én aláírásra került az előterjesztés *7. számú melléklete* szerinti Településrendezési Szerződés 99/2022. hivatali munkaszámmal.

Ezen szerződésben is szerepelt a jelen módosítással érintett területre vonatkozó szabályozási koncepció. Ez a tervezési területnek egy intenzívebb beépítését tette volna lehetővé. (pl. magasabb épületek, valamint a 00930 számú zöldterület övezet lakóövezetté való átminősítése, a zöldterület csereterületének tervezési területen kívüli kijelölésével.)

A Városstratégiai Bizottság a 29/2022. (VIII. 15.) VSTRB határozatával a „Győr, 82-es útról nyíló, un. Panoráma út melletti lakóterület fejlesztés útépítés, víziközmű ellátás közterület kialakítási terve” munkacímet viselő közterület kialakítási koncepció tervet jóváhagyta.

A fejlesztő a Panoráma út egy szakaszát, és a körforgalom megépítését már ekkor is vállalta azzal, hogy a déli területek fent részletezett intenzívebb beépítésének építésjogi feltételei egy újabb rendezési terv módosítással lesznek megteremtve.

Ezt követően megváltozott az irányadó jogi környezet. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai alapján az eredeti településrendezési szerződésben foglalt tartalomnak megfelelő településrendezési eszköz módosításra már nem kerülhet sor, ugyanis az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének Méptv.-ben meghatározott feltételei nem állnak fenn, illetve az építménymagasság tekintetében a szerződésben megjelölt érték meghaladja az országos jogszabályok alapján előírható legmagasabb értéket.

Mindezekre tekintettel 2025. év II. félévében megkezdődött a településrendezési szerződés módosításának előkészítése. 2026. év februárjára kidolgozásra került a módosításhoz szükséges telepítési tanulmányterv, amely februárban a lakosság részéről véleményezésre került. A beérkezett észrevételek bedolgozásra kerültek a telepítési tanulmánytervbe. A felülvizsgált telepítési tanulmánytervet a Városstratégiai Bizottság 2026. április 1-ei ülésén a 80/2026. (IV. 1.) VSTRB határozatával elfogadta. Az elfogadás előtt lefolytatott partnerségi egyeztetések – a városvezetők részvételével a városrészben megtartott előkészítő lakossági fórum, valamint a jogszabályban előírt lakossági fórum – biztosították a lakosok megfelelő tájékoztatását.

A Telepítési Tanulmányterv tartalma a terület környezetének és hatásterületének bemutatása, a fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv ismertetése, valamint az ehhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések. A tanulmányterv ezen felül ismertette a településrendezési terv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

A Főépítési Osztály a fenti dokumentumok ismertetésén túl kiegészítette a partnerségi véleményekre adott szakmai válaszokat. A Korm.rendelet 65. § (2) bekezdése alapján a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokálással támasztja alá. A Korm. rendelet 65. § (5a) bekezdése alapján azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A Korm. rendelet fenti rendelkezése alapján azt a partnerségi észrevételt, amely nem tesz javaslatot a módosításra, nem a véleményezett tervezet tartalmára vonatkozóan fogalmaz meg észrevételt, illetve a benne foglaltak nincsenek közvetlen összefüggésben a tervanyaggal, nem lehet figyelembe venni. Minden ilyen partnert kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Mindezekre tekintettel ilyen elbírálás alá esett minden olyan beérkezett partnerségi vélemény, amely nem a tervezési területre vonatkozott. Ezeket az észrevételeket ellenvéleményként nem lehet figyelembe venni.

A fentiekén túl a Főépítési Osztály felvette a kapcsolatot az Állami Főépítési Irodával a GY/15/00802-7/2026. számú támogató szakmai véleményben támasztott feltétel tisztázása érdekében. A vélemény a településrendezési eszközök módosításának továbbtervezését azzal a feltétellel támogatta, hogy a módosítással érintett területen lévő valamennyi övezet egyedi előírásában kerüljön feltüntetésre, hogy a beépítés feltétele a tervezett körforgalmú csomópont átépítése, valamint a Panoráma út érintett szakaszának forgalomba helyezése.

Figyelemmel arra, hogy a Méptv.-ben meghatározott építési telek fogalom szűkítésére, illetve az építési telekké válás feltételeinek meghatározására kizárólag a Méptv.-ben meghatározott korlátok

között van lehetősége - pl. új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények, melynek feltételei jelen esetben nem állnak fenn - ezért az Önkormányzat szerződéses úton és nem normatív eszközökkel éri el az Állami Főépítési Iroda által is elérendő célt, vagyis hogy a területen megvalósítandó építményeket mindaddig ne lehessen fizikailag használatba venni, amíg a közlekedésbiztonsági szempontoknak maradéktalanul megfelelő területmegközelítés nem biztosított (Panoráma út érintett szakasza, körforgalom). Ezen szerződéses megoldásként a településrendezési szerződésben rögzítésre került, hogy a PANNON-VÍZ Zrt. kizárólag akkor biztosítja a tényleges használatbavételhez elengedhetetlenül szükséges ivóvízellátást, amennyiben a Panoráma út érintett szakasza, és a körforgalom végleges forgalomba-helyezési engedélyt kap.

Az informális egyeztetésen elhangzottak alapján az Állami Főépítési Iroda kérésére a záró szakmai véleményezési anyagba becsatolásra kerül majd a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 56/2026. hivatali munkaszámú Településrendezési Szerződés, melyből ismerté válik a véleményező szerv számára az Önkormányzat által támasztott - a terület beépítésével összefüggő - feltételrendszer. Megállapításra került, hogy az Állami Főépítési Iroda, és az Önkormányzat településrendezési céljai összhangban vannak a tervezési terület beépítési feltételeivel kapcsolatban, de ennek végleges szakmai egyeztetése a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés után elindítható záró szakasz része lesz.

A Településrendezési Szerződés kötés ténye valamennyi érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegyen bejegyzésre került.

A Szerződés teljesítésének biztosítékaul szolgáló összeg a módosítás keretében megemelésre került, emellett az út, illetve a körforgalom kiépítéséhez szükséges kisajátítási költségeket a Beruházó köteles előlegezni és viselni. Mindez a Beruházó számára komoly anyagi kockázatot teremt egy esetleges nem teljesítés esetére. Emellett a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 38. § (1) bekezdés d) pontja alapján az Önkormányzatnak lehetősége van a közigazgatási jogviszonyból eredő kötelezettség teljesítésére kötelezést kérni a Beruházónak a Bíróságtól, amennyiben a Beruházó nem teljesíti a szerződésben foglalt kötelezettségeit. A bírósági kötelezés végrehajtási eljárás keretében kikényszeríthető.

Az Önkormányzat - az új szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget téve - elkészítette a Városstratégiai Bizottság részére a véleményezési szakasz lezárásához szükséges anyagot.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „Tájékoztató a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési szakaszában kapott észrevételekről (TSZTM, SZTM 2024-007 számú „Győr – Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 0963, 01597, 01598, 01599, és 03055 sz. övezetek terület-felhasználásának módosítása)” szóló előterjesztést megtárgyalta. Az előterjesztés 2. számú mellékletében foglalt véleményeket megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indokolásokat a 4. sz. melléklet szerint elfogadja, a véleményezési szakasz lezárásához hozzájárul.
2. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a TSZTM, SZTM 2024-007 számú Győr Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához elkészült környezeti értékelést az 5. számú melléklet szerint elfogadja.

Felelős: a bizottság elnöke

határidő: azonnal

2026. augusztus 25.



Szaksz Vince
városi főépítész

1. szerű melléklet

Lakossági fórum jegyzőkönyv

2. számú melléklet

TSZTM, SZTM 2024-007

A véleményezésre jogosult szervek, a környezetvédelemért jogosult szervek, és partnerek véleményei

3. számú melléklet

Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

4. számú melléklet

TSZTM, SZTM 2024-007

A véleményekre adott tervezői válaszokat és indokolásokat összefoglaló táblázat

5. számú melléklet

TSZTM, SZTM 2024-007

Környezeti értékelés

6. számú melléklet

56/2026. hivatali munkaszámú Településrendezési Szerződés

7. számú melléklet

99/2022. hivatali munkaszámú Településrendezési Szerződés