



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

Győr, 2026. szeptember 16.

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
- Főépítési 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

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész 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 304/2025. (XII.19.) Kgy. határozata alapján az alábbi eljárást folytatta le:

SZTM 2025-015	Győr-Gyárváros városrész, Puskás Tivadar utcai ipartelepen lévő 01803 számú övezetben a Győr, 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon a szintszám mutató emelése
---------------	--

A módosítási eljárás a Korm. rendelet 66-67. § alapján általános eljárásban került lefolytatásra, melynek költségviselője a módosítás kérelmezője. A Fejlesztő az Önkormányzattal kötött együttműködési megállapodás alapján vállalja a Győr, 5792/5 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatárán – a Puskás Tivadar utcai oldalon – álló, helyi védettségű volt ágyúgyári kerítés utcai frontjának felújítását.

A módosítás célja:

A módosítás elsődleges célja a Győr, Puskás Tivadar utcában található, 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon álló volt transzformátorépület új funkcióval való hasznosításának elősegítése és kihasználtságának javítása. Az ingatlan tulajdonosa, az Ipartechnika Ingatlankezelő Kft. az épületben irodákat és szociális helyiségeket kíván kialakítani, a funkcióváltás az épület külső megjelenésének és tömegének módosítása nélkül, kizárólag belső átalakítással valósulna meg. A módosítás célja a szabályozási környezet hozzáigazítása a tulajdonosi igényekhez, lehetővé téve az épületen belüli szintek számának növelését – a meglévő épület külső méreteinek növelése nélkül – a gazdaságos hasznosítás érdekében.

A módosítás eredménye:

A településrendezési eszközök módosítása révén a 01803* jelű szabályozási tömb (Gipe besorolású övezet) egyedi előírásai kiegészülnek a GYÉSZ 103. §-ában. A szabályozási terv egy, az általánostól eltérő paraméterekkel szabályozott területet jelöl ki, amely az érintett épület által elfoglalt területre vonatkozik.

A módosítás eredményeként – a meglévő épület külső méreteinek növelése nélkül – a korábbi, legfeljebb három terepszint feletti szintre vonatkozó korlátozás megszűnik, és legfeljebb négy terepszint feletti szint kialakítása válik lehetővé. Az övezetre vonatkozó egyéb paraméterek – így a beépítettség mértéke, az építménymagasság és a zöldfelületi mutatók – nem változnak.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A 01803 sz. övezet hatályos övezeti jele:

Gipe07/S/K/10-/125/03-/050

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett legnagyobb épületmagasság és szintszám nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A szabályozási terven az övezet területén belül „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” kerül kijelölésre az érintett épület által elfoglalt területre vonatkozóan. Az eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül legfeljebb 4 terepszint feletti szint kialakítása lesz lehetséges.

A 01803 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő - egyedi előírás kiegészül (a kiegészítés *vastagított, dőlttel* szedve).

Tervezett egyedi előírás:

01803	Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépíttség, ha annak értéke magasabb. <i>Az övezet területén a szabályozási terven eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül a meglévő épület külső méretének növelése nélkül abban legfeljebb 4 terepszint feletti szint is kialakítható, amennyiben az egyéb övezeti paraméterek betartásra kerülnek.</i>
--------------	---

Az eljárásrend ismertetése:

Az SZTM 2025-015 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 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 34/2026. (II. 11.) VSTRB határozatában megállapította, hogy az SZTM 2025-015

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 szervekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervek), a lakossággal, érdekképviselői, 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 szervek részére rendelkezésre állt a tervanyag 2026. február 19. napjától.

A tervanyag 2026. február 19-től megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 232. szám alatti irodájában is. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2026. február 26-án 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint.

A véleményezési szakaszban a partnerektől nem érkezett vélemény az E-TÉR felületén. Az államigazgatási és önkormányzati szervektől beérkezett véleményeket Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indoklásokat a 78/2026. (IV.1.) VSTRB határozatával elfogadta, egyben a partnerségi véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály 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/15/00399-5/2026 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosítására benyújtott tervanyag ellen kifogást nem emelt, egyben a településrendezési eszköz módosítás elfogadásának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el a csatolt rendelettervezetet.

Győr, 2026. szeptember 16.



Szaksz Vince
Városi főépítész

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

SZTM 2025-015
GY/15/00399-5/2026



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Pintér Bence úr részére
polgármester**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00399-5/2026
Ügyintéző: Farkas Cintia
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: 663-38/2026
Publikus E-TÉR azonosító: 32741

E-TÉR felületen, hivatali kapun

Tárgy: Győr Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v9 (SZTM 2025-015 „Győr-Gyárváros városrész, Puskás Tivadar utcai ipartelepen lévő 01803 számú övezetben a Győr, 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon a szintszám mutató emelése”) - általános eljárás - **záró szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközének SZTM 2025-015 munkaszámú módosításával kapcsolatosan E-TÉR felületen 2026. április 4-én érkezett „Győr Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v9 (SZTM 2025-015 „Győr-Gyárváros városrész, Puskás Tivadar utcai ipartelepen lévő 01803 számú övezetben a Győr, 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon a szintszám mutató emelése)” elnevezésű beadványára vonatkozó szíves megkeresésére a magyar építészettről 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-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítész Iroda) az alábbi záró szakmai véleményét adja:

Az Állami Főépítész Iroda a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emel, annak képviselő-testület elé terjesztését támogatja.

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

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2026. április 2-án E-TÉR felületen kérte az Állami Főépítész Irodától a benyújtott dokumentáció - az új R. 67. §-a alapján - általános eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését.

Az Állami Főépítész Irodánál az Önkormányzat a benyújtott dokumentációban Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének SZTM 2025-015 munkaszámú módosítását kezdeményezte.

Az Állami Főépítész Irodánál az Önkormányzat 2026. január 9-én a tárgyi eljárással kapcsolatban környezeti értékelés szükségességének eldöntését kezdeményezte. Az Állami Főépítész Iroda GY/15/00130-4/2026. iktatószámom a környezeti értékelés elkészítését **nem tartotta szükségesnek**.

Az Önkormányzat 2026. február 19-én E-TÉR felületen szakmai véleményezésre nyújtotta be a dokumentációt.

Az Állami Főépítész Iroda a GY/15/00399-2/2026. iktatószámú szakmai véleményében a benyújtott településrendezési eszköz módosításának továbbtervezését támogatta.

Az Önkormányzat 2026. április 2-án E-TÉR felületen záró szakmai véleményezésre nyújtotta be a dokumentációt.

Az Állami Főépítész Iroda a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emel, a tervanyagot támogatja.

Az Állami Főépítész 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 Főépítész 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 Főépítész 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 Főépítész 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 az új R. 72. § (2) bekezdése szerint a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre. 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.

Az Állami Főépítési Iroda tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény az alábbiakról rendelkezik:

51. § (1) A helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

(2) Az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A jegyző kormányrendeletben meghatározottak szerint gondoskodik az önkormányzati rendelet kormányhivatal részére történő megküldéséről.

51. § (6) A (2)–(3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket **a normatív határozat közzétételére is alkalmazni kell.**

53. § (1) A képviselő-testület a működésének részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletében határozza meg. A képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben rendelkezik:

e) a nyilvánosság biztosításáról.

Az Állami Főépítési Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az egységes szerkezetű, módosított szerkezeti tervet és az ahhoz tartozó határozatot az Önkormányzat honlapján szükséges közzétenni.

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 űrlapon nyújtja be, mert az űrlap kitölthető és letölthető változatát a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az elektronikus tájékoztatás szabályai szerint nem tette közzé.

Az Állami Főépítési 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

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (.....) 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 építészetről 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 2025-015 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 01803. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

01803	Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb. Az övezet területén a szabályozási terven eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül a meglévő épület külső méretének növelése nélkül abban legfeljebb 4 terepszint feletti szint is kialakítható, amennyiben az egyéb övezeti paraméterek betartásra kerülnek.
-------	---

”

3. §

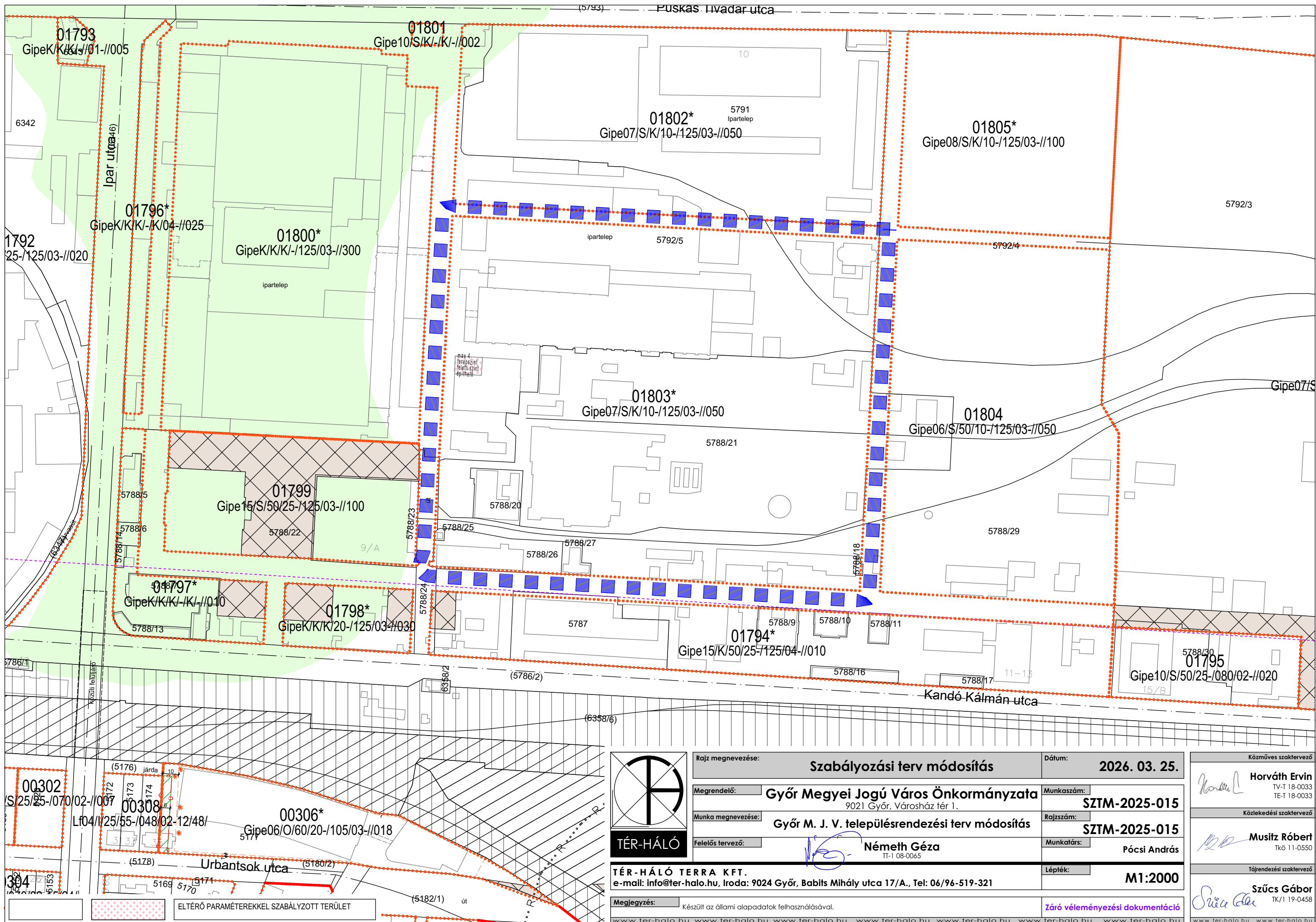
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

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

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



Általános indokolás

A rendelettervezet a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2025-015 számon nyilvántartott termódosításokhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza. Az SZTM 2025-015 számú termódosítás során a GYÉSZ szabályozási tervlapja és a 103. § egyedi előírása módosul, illetve egészül ki.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

A 01803 számú övezet módosítását tartalmazza.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.