505

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti önkormányzati ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Győr, 2026. november 5.

Előterjesztő: **Pintér Bence**
polgármester

Az előterjesztést véleményezte: **Városstratégiai Bizottság**

Meghívásra javasolt: -

Az előterjesztést látta: **Kósa Roland**
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: **dr. Bakonyi Bernadett**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti önkormányzati ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Antal Imre önkormányzati képviselőként képviselői indítványt terjesztett a Közgyűlés elé, melyben kérte a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítására vonatkozó szakmai javaslat kidolgozását jogi és pénzügyi megalapozását, az ingatlanfejlesztés lehetséges ütemezésének megvizsgálását, valamint ezt követően a Közgyűlés elé terjesztését.
Az indítványban szereplő cél, hogy a Pálffy utcai orvosi rendelő helyett a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanon, új helyen, modern környezetben működő háziorvosi és gyermekorvosi rendelők, valamint a védőnői szolgálat részére is megfelelő helyiségek létesüljenek. Cél továbbá az Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény Győr, Batthyány téri Idősek Klubjának otthont adó épület megújítása, a zöld terület biztosítása mellett.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 229/2025. (X. 31.) Kgy. határozatával arról döntött, hogy a polgármester a költségvetés elfogadását követő 30 napon belül köteles megrendelni a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti ingatlanon kialakítandó vegyes rendeltetésű épület(ek) telepítési tanulmánytervének az elkészítését azzal, hogy az épület(ek)ben biztosítani kell 6 felnőtt háziorvosi rendelő, 2 házi gyermekorvosi rendelő, 2 védőnői szolgálat, valamint a jelenlegi épület helyén egy a belvárosi nyugdíjasklub elhelyezését is biztosító épület kialakítását.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkérte továbbá a polgármestert arra, hogy amennyiben a telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által történő elfogadást követően szükségessé válik, gondoskodjon a helyi építési szabályzat előírásai tervhez illeszkedő módosításának, illetve kialakításának előkészítéséről. Ennek érdekében Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazta a polgármestert a szükséges nyilatkozatok megtételére, illetve szerződés(ek) megkötésére.

Mivel az érintett ingatan egy már teljeskörűen beépített telektömbben helyezkedik el, ezért a tervezési munka célzottan a telekhatáron belüli építészeti-műszaki megvalósíthatóságra, a morfológiai illeszkedésre és a helyi előírásoknak való megfelelésre fókuszált egy beépítési tanulmányterv keretében. A telepítési tanulmányterv elkészítése a vizsgálat ezen fázisában szakmailag még nem volt indokolt, mivel első körben azt kellett tisztázni, hogy egyáltalán elhelyezhető-e valamennyi tervezett rendeltetés az ingatlanon. A cél kifejezeten annak igazolása volt, hogy a tervezett funkciók összessége és tömeg hogyan helyezhető el a konkrét ingatlanon (telek adottságai, benapozás, építészeti illeszkedés, parkolás, belső forgalom).

A beépítési terv három alternatívát vázol. Valamennyi alternatíva esetén megállapítható, hogy a piaci alapon történő rentábilis megvalósíthatóság – figyelemmel a közfunkciók elhelyezése miatti jelentős többletköltségekre – meglehetősen kérdőjeles.
A kizárólag a közfunkciókat tartalmazó épületrészekre vetített bekerülési költség hozzávetőleg nettó 683–708 millió forint, amely a teljes becsült költség mintegy 24–28%-át teszi ki. A tervek szerint a beruházónak ezt külön ellenérték nélkül kell megépítenie és átadnia, így a lakások és

egyéb értékesíthető egységek bevételének ezt a terhet is fedeznie kell. A közösségi fejlesztés terhei így egy korlátozott méretű, kompromisszumos lakóprojekt bevételeit terhelnék. Ez jelentősen emeli a lakásárat, emellett a közfunkciók épületeken belüli elhelyezése az épületek magántulajdonba kerülő részeinek a kialakítását is költségessebbé teszik, amely szintén megjelenik a kalkulált lakásárban. Győrben jelenleg az átlagos m2 ár új építésű lakás esetén 1.100.000,-1.400.000,- Ft, ehhez képest a beruházás keretében megvalósuló lakások m2 ára 1.700.000,-1.900.00,- Ft körül alakulna. Ez a jelentős különbség alapjaiban kérdőjelezi meg a lakások értékesíthetőségét. A magas fajlagos m2 ár ellenére az épületben elhelyezendő lakások tulajdonosainak el kell fogadnia, hogy egy rendelő, illetve idősklub felett laknak, amelyek jellemzően negatív árkorrekciós tényezőt jelentenek az ezen közfunkciókkal együtt járó negatív hatások okán. A nagyobb beépítés enyhíti a fajlagos költséget, de magasabb lakásonkénti vételárat és további engedélyezési kockázatot hoz.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező beépítési tervet megismerte.

2. A Közgyűlés megállapítja, hogy a beépítési tervben szereplő vizsgált alternatívák közül egyik sem eredményezett piaci alapon történő rentábilis megvalósíthatóságot.

3. A Közgyűlés a beépítési terv alapján a helyi építési szabályzat egyedi eljárásban történő módosítását nem tartja szükségesnek. A Közgyűlés megállapítja, hogy a Győr, Batthyány tér 3. szám alatti ingatlan övezeti előírásainak a felülvizsgálatára a Győr teljes közigazgatási területére készülő új helyi építési szabályzat keretében kerül sor.

   Felelős: Pintér Bence polgármester
   határidő: azonnal

Győr, 2026. november 9.

Pintér Bence
polgármester