



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

### Révi Zsolt főépítész előterjesztése

**Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006.  
(I. 25.) Ök. rendelet módosítására  
(SZTM 2014-033 és SZTM 2013-053 számú szabályozási tervmódosítások)**

Győr, 2015. március 12.

Előterjesztő:



**Révi Zsolt**  
főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság  
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta:




**Borkai Zsolt**  
polgármester



**Fekete Dávid**  
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:



**Dr. Lipovits Szilárd**  
jegyző

Az előterjesztést készítette:



Településfejlesztési Főosztály /  
Városfejlesztési Osztály /  
Főépítészeti Csoport

csus sh h

## Révi Zsolt főépítész előterjesztése

*Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006.*

*(I. 25.) Ök. rendelet módosítására*

*(SZTM 2014-033 és SZTM 2013-053 számú szabályozási tervmódosítások)*

### Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés Győr Megyei Jogú Város SZTM 2014-033 és SZTM 2013-053 számú szabályozási tervmódosítások ismertetését tartalmazza.

**SZTM 2014-033** GYÉSZ 100. § módosítása

**SZTM 2013-053** Győr, Révfa – Kertész utca

### I. SZTM 2014-033 számú GYÉSZ 100. § módosítása

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Főépítési Csoport az SZTM 2014-033 számon nyilvántartott, GYÉSZ 100. § módosítása tárgyban a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását **egyszerűsített eljárás keretében** lefolytatta.

#### A módosítás fő feladata, hatása:

A módosítás feladat a Győri Építési Szabályzat (GYÉSZ) építményszintet szabályozó 100. §-ának pontosítása és szigorítása. A módosítással az övezeti jelben előírt szintszám következetesebben megkövetelhető, a jelenlegi fennálló anomáliák elkerülhetők lesznek, továbbá egyértelmű rendelkezés születik a tetőterek utólagos beépítése kapcsán.

#### A rendezési terv módosítása:

A módosítás célja a jelenleg hatályos jogszabályi környezet egyértelművé tétele, szigorítása és egy következetes normatív szabályozás kialakítása. A javasolt új rendelkezések a magasabb szintű jogszabályok és a tipikusan győri anomáliák figyelembevételével kerültek megfogalmazásra.

#### A hatályos GYÉSZ szerinti szöveg:

„A megengedett szintszám

100. §

(1) A megengedett szintszám a csatlakozó terepszint feletti padlóvonalú szintek számát határozza meg, beleértve a tetőtérben lévő szinteket is.

(2) A megengedett szintszám szempontjából nem kell figyelembe venni a legfelső hasznos szint feletti gépészeti helyiségeket, valamint az épület üzemeltetéséhez tartozó helyiségeket, amennyiben alapterületük nem haladja meg a legfelső hasznos szint 50%-át.”

#### A javasolt, módosított előírás:

„100. § (1) A megengedett szintszámot a szabályozási terv övezeti jele tartalmazza.

(2) A megengedett szintszám szempontjából nem kell figyelembe venni

a) a pincészetet, valamint

b) a legfelső hasznos szint feletti legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű gépészeti helyiség szintjét.

(3) Amennyiben egy adott utcaszakasz övezeti határon belüli telkeinek többsége 2015. március 28-a előtt már az övezetben megengedettnél nagyobb szintszámmal épült be, a városképi illeszkedés

miatt településképi véleményezési eljárás keretében engedélyezhető, hogy az SZT-en jelölt szintszámától az épület szintszáma eltérjen.”

(2) A GYÉSZ a következő 100/A. §-szal egészül ki:

„100/A. §

(1) Tetőtérben kizárólag egy építményszint alakítható ki.

(2) A 2015. március 28-a előtt jogszerűen használatba vett épületek tetőtere településképi vélemény alapján vagy a településképi bejelentés tudomásulvételét követően beépíthető abban az esetben is, ha azt a SZT-en jelölt szintszám nem teszi lehetővé.”

A módosítási eljárás ismertetése:

1. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 41. §-a alapján:

Az SZTM 2014-033 számon nyilvántartott, GYÉSZ 100. § módosítása a Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra. A Korm. rendelet 38. § szerinti dokumentációja 2014. június 27-én az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek megküldésre került.

A rendezési terv módosításáról szóló közlemény a GYŐR+ hetilap 2014. június 27-i számában jelent meg. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2014. június 28-tól 2014. július 28-ig kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentiekén túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

3. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti eltérő vélemények egyeztetése:

A tervmódosítással kapcsolatban egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt. Eltérő vélemény nem maradt fenn.

4. A partnerségi rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti lakossági közzététel és szakmai záróvéleményezés:

Tárgyi módosítás jóváhagyás előtti szabályozási javaslata a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában 2015. március 11-től 2015. március 26-ig kifüggesztésre került. A módosítás az önkormányzat internetes oldalán is megtekinthető. A közzététel közérdekű közlemény formájában 2015. március 13-án a Győr+ hetilapban is megjelent.

A módosítási eljárás szakmai záró véleményezése:

A záró véleményezési tervdokumentációt a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésének záró véleményezés céljából átadásra került, mely vélemény a Közgyűlésen kerül ismertetésre.

## II. SZTM 2013-053 számú Győr – Révfulu, Kertész utca

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Főépítész Csoport az SZTM 2013-053 számon nyilvántartott, Kertész utcai övezethatár módosítása tárgyban a Korm. rendelet 31. §-a szerint, továbbá a partnerségi rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítását **teljes eljárás keretében** lefolytatta.

A módosítás fő feladata, hatása:

A módosítás feladata három ingatlan (Kertész utca 11021, 11022 és 11023 hrsz.) összevonhatóságának megteremtése. A telkeknek egy tulajdonosa van és egy építészeti koncepcióval egy épületet kívánnak elhelyezni.

A rendezési terv módosítása:

A rendezési tervben a 01245 és 01244 övezeti sorszámú Lf falusias területfelhasználású övezetek közös határvonala mentén 3 db ingatlan (11021, 11022, 11023 hrsz) kerül összevonásra. Az ingatlanok összevonásával családi ház építésére kerül sor. A tervezett beépítés és építészeti koncepció településképi véleményezési eljárás keretében Tervtanács köteles. 2015. február 4-én a Győri Tervtanács az átgondolt és újonnan benyújtott építészeti koncepciót támogatta, mely alapját jelenti a tervezett településrendezési eszköz módosításnak. Az övezet használatába illeszkedő elképzelés az ingatlanokat jelenleg megosztó övezeti határvonal miatt nem lehetséges.

A javasolt módosítás eredményeként az övezeti határvonal északi irányba tolódik a 01245 sorszámú övezet területét csökkentve. A három ingatlan a 01244 sorszámú övezet része lesz.

A módosítás eredményeként az összevont ingatlanok utcafronti szélessége 32,0 m, mely a vonatkozó GYÉSZ 101. § (8) bekezdés szerinti telekalakításnak nem felel meg. A telekalakítás végrehajtását a GYÉSZ 101. § (9) bekezdésnek megfelelően telekhatáron jelölt megszüntető jel alkalmazásával teszi lehetővé a szabályozási javaslat.

#### A módosítási eljárás ismertetése:

##### 1. Előzetes tájékoztatási szakasz dokumentáció a Korm. rendelet 37. §-a alapján:

Az SZTM 2013-053 számon nyilvántartott, Kertész utcai övezethatár módosítása a Korm. rendelet 32. §-a szerinti teljes eljárás keretében került lefolytatásra. A Korm. rendelet 37. § szerinti dokumentációja 2014. február 19-én az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek megküldésre került.

A rendezési terv módosításáról szóló közlemény a GYŐR+ hetilap 2014. február 21-i számában jelent meg. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2014. február 21-én 21 napra kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentiekben túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

##### 2. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 38. §-a alapján:

Az SZTM 2013-053 számon nyilvántartott, Kertész utcai övezethatár módosítása a Korm. rendelet 32. §-a szerinti teljes eljárás keretében került lefolytatásra. A Korm. rendelet 38. § szerinti dokumentációja 2014. május 23-án az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek megküldésre került.

A rendezési terv módosításáról szóló közlemény a GYŐR+ hetilap 2014. május 23-i számában jelent meg. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2014. május 23-tól kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentiekben túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

##### 3. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti eltérő vélemények egyeztetése:

A tervmódosítással kapcsolatban egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt. Eltérő véleményét a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze a záró véleményében (2014. június 10.) fenntartotta, az anyag akkor nem került Közgyűlés elé.

Az Állami Főépítészeti hivatal szakmai elvárásainak tisztázását követően új, átdolgozott építészeti koncepcióval új településrendezési eszköz került kidolgozásra.

##### 4. A partnerségi rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti lakossági közzététel és szakmai záróvéleményezés:

Tárgyi módosítás jóváhagyás előtti szabályozási javaslata a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában 2015. március 11-től 2015. március 26-ig kifüggesztésre került. A módosítás az önkormányzat internetes oldalán is megtekinthető. A közzététel közérdekű közlemény formájában 2015. március 13-án a Győr+ hetilapban is megjelent.


A módosítási eljárás szakmai záró véleményezése:

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében a közgyűlés elé terjesztés ellen kifogást nem emelt. A vélemény az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A rendelettervezet az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi. A rendelettervezet 1. melléklete a szabályozási tervlapokat tartalmazza, 2. melléklete a GYÉSZ 7. sz. mellékletének módosítása.

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

Győr, 2015. március 11.



**Révi Zsolt**  
főépítész

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYE**



GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

"E" G.S.N.J.

Iktatószám: GYD-02/61-2/2015.

Tárgy: Győr MJV településrendezési eszközök  
módosítása, SZTM 2013-053, teljes  
eljárás, végső szakmai vélemény  
Mellékletek: -  
Hiv. szám: 9183-2/2015

Ügyintéző: Gyimóthy Ákos

Révi Zsolt  
főépítész

Győr MJV Önkormányzata  
PH Területfejlesztési Főosztály Főépítész Csoport

Győr  
Városház tér 1.  
9021

GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
IKTATÓ  
9183-2/2015  
2015. MÁRCIUS 12.  
Melléklet:  
Előadó:

Tisztelt Főépítész Úr!

A megküldött tárgyi dokumentációról az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: *Étv.*) 8. § (2) bekezdése, továbbá a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § alapján kialakított végső szakmai véleményem a következő:

A tervmódosítás előző eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat, valamint a végső szakmai véleményezésre megküldött dokumentációt áttekintettem és megállapítottam, hogy a *terv* egyeztetése a főt hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt. A véleményezési eljárás során egyet nem értő véleményt fogalmazott meg hivatalom, a következő két pontban összefoglalva: 1) az övezethatár módosulással létrejövő, indokolatlanul nagy telekszélesség kialakulásának lehetősége, 2) az érthetetlen módon túlszabályozott építési hely rögzítése. Tervező mindkét pontban korigálta a szabályozási tervet: 1) övezethatár egy teleknyíval visszább került, 2) építési hely törítésre került.

Megállapítottam továbbá, hogy egyéb eltérő, illetve tisztázandó véleményem nem maradt fenn.

Fentiek alapján a végső szakmai véleményezésre megküldött dokumentáció képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

Felhívom Polgármester Úr figyelmét hogy:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

a) teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

„(2) A polgármester a településrendezési eszközi – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

(3) Amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.


(4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.”

Emlékeztetem, hogy záró véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

A dokumentációt részemre 1-1 papíralapú, illetve elektronikus adathordozón rögzített (PDF formátumú) példányban, a tervlapokon vonatkozó rendelet, vagy határozat számát feltüntetve és azt a jegyző által hitelesítve kérem megküldeni. Emlékeztetem arra is, hogy a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. ( 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani.

Győr, 2015. március 10.

Üdvözlettel:



Végh Csaba  
állami főépítész  
hivatalvezető



**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének  
...../2015. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 100. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„100. § (1) A megengedett szintszámot a szabályozási terv övezeti jele tartalmazza.

(2) A megengedett szintszám szempontjából nem kell figyelembe venni

a) a pinceszintet, valamint

b) a legfelső hasznos szint feletti legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű gépészeti helyiség szintjét.

(3) Amennyiben egy adott utcaszakasz övezeti határon belüli telkeinek többsége 2015. március 28-a előtt már az övezetben megengedettnél nagyobb szintszámmal épült be, a városképi illeszkedés miatt településképi véleményezési eljárás keretében engedélyezhető, hogy az SZT-en jelölt szintszámtól az épület szintszáma eltérjen.”

(2) A GYÉSZ a következő 100/A. §-szal egészül ki:

„100/A. §

(1) Tetőtérben kizárólag egy építményszint alakítható ki.

(2) A 2015. március 28-a előtt jogszerűen használatba vett épületek tetőtere településképi vélemény alapján vagy a településképi bejelentés tudomásulvételét követően beépíthető abban az esetben is, ha azt a SZT-en jelölt szintszám nem teszi lehetővé.”

2. §

A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2013-053 tervszámú szabályozási tervlap szerint.

3. §

(1) Jelen rendelet 2015. április 27. napján lép hatályba a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel.

(2) A rendelet 1. §-a 2015. április 11. napján lép hatályba.

.....  
**Borkai Zsolt**  
polgármester

.....  
**Dr. Lipovits Szilárd**  
jegyző

### **Általános indoklás**

A rendelettervezet Győr Megyei Jogú Város SZTM 2014-033 és a SZTM 2013-53 számon nyilvántartott termódosításokhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza.

### **Részletes indoklás**

#### 1. §

A GYÉSZ szintszámot szabályozó 100. §-nak a módosítása, pontosítása.

#### 2. §

A szabályozási terv egyes tervlapjainak módosítását tartalmazó rendelkezés.

#### 3. §

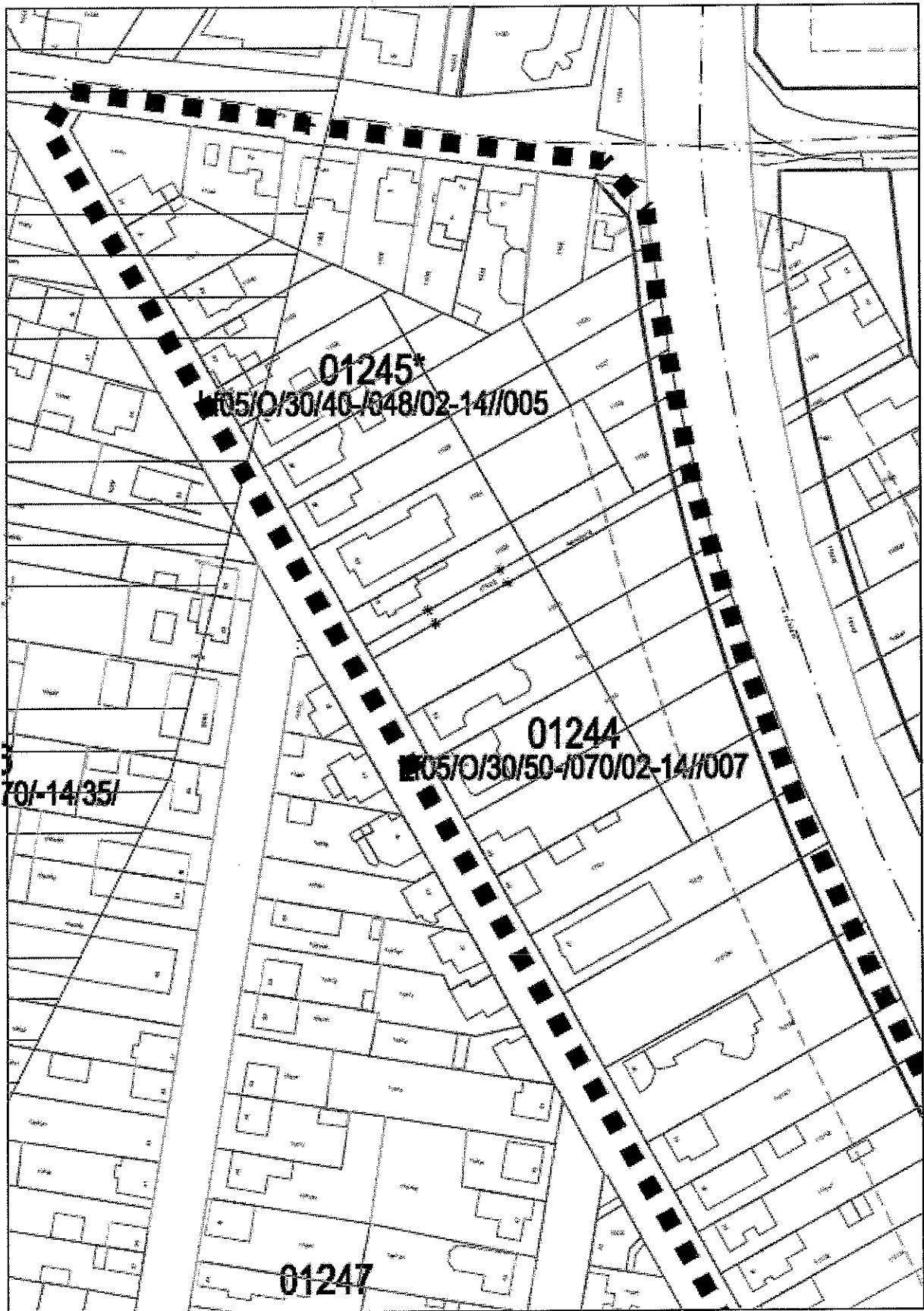
Hatályba léptető rendelkezések.

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>		<i>Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására</i>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>					
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- építészeti normák biztosítása,</li> <li>- jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése;</li> </ul>	-	a települési környezet minősége javul	-	-	-
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja.					
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása, mely során a jelentkező gazdasági fejlesztési igények nem valósíthatók meg.					
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>					
<b>Személyi: rendelkezésre áll</b>	<b>Szervezeti: rendelkezésre áll</b>	<b>Tárgyi: biztosított</b>	<b>Pénzügyi: rendelkezésre áll</b>		
				Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.	

**...../2015. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete**

**SZTM 2013-053**



**Jelmagyarázat**

- █ █** tervzési terület
- övezet határ
- >—— mérővonal telekhatár

**SZTM 2013-053**

Győr-Révfülu, Kertész utca 01244 és 01245 övezethatárok módosítása  
 314/2012. (XI.9.) Kom. rendelet 40.§ (1) Végző szakmai véleményezés