



**GYŐRÚJBARÁT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
TELEPÜLÉS-FEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA**
9081 Győrújbarát, Liszt F. u. 9.
Tel. +36 96/543-651, e-mail: titkarsag@gyorujbarat.hu

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: 2024. november 11-én a Településfejlesztési Bizottság 18.00 órakor kezdődő nyilvános üléséről.

Helyszín: Timaffy László Művelődési Otthon és Faluház
9081 Győrújbarát, Liszt Ferenc u. 9.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint 6 fő bizottsági tag

Juhász Veronika elnök: Köszöntöm a megjelenteket, a Bizottság tagjait, Polgármester urat, Jegyző asszonyt, Aljegyző asszonyt, Alpolgármester urat. Megállapítom, hogy a Bizottság ülésén 7 fő bizottsági tagból 6 fő bizottsági tag megjelent. A Bizottság ülését határozatképesnek nyilvánítom és megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Horváth Attila bizottsági tagot javaslom.

A Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal egyhangúlag ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja Horváth Attila bizottsági tagot jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Juhász Veronika elnök: A napirendi pontokat és az előterjesztéseket mindenki megkapta. Van-e valakinek a napirendekkel kapcsolatosan észrevétele, javaslata? Aki a napirendi pontokkal egyetért kérem kézfeltartással jelezze.

A Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

- 1. Győrújbarát 3643 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolási kérelme**
Előadó: Juhász Veronika elnök
Szakmai előadó: Radics Tamás műszaki előadó
- 2. Győrújbarát 1507/2 hrsz-ú ingatlan építési hely kijelölési kérelem**
Előadó: Juhász Veronika elnök
Szakmai előadó: Radics Tamás műszaki előadó

Napirendek tárgyalása:

- 1. Győrújbarát 3643 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolási kérelme**
Előadó: Juhász Veronika elnök
Szakmai előadó: Radics Tamás műszaki előadó

Juhász Veronika elnök: Az első napirendi pont a Győrújbarát 3643 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolási kérelmének megtárgyalása.

Bizottsági elnökként a műszaki kollégákkal a helyszíni bejárat megtettük. Felkérem Radics Tamás műszaki előadót, hogy ismertesse az előterjesztést.

Radics Tamás műszaki előadó: A 3643 helyrajzi-számú zártkerti földrészlet a Kiáltóhegyi utcában helyezkedik el. A földrészlet zártkerti ingatlan, szántó 4 a besorolása. A szabályozási terven az övezet falusias lakóövezetként van kijelölve. Hátsó építési vonal és útsabályozással érintett, van egy földrészlet, amit telekhatár rendezéssel a Kiáltóhegy utcához kell csatolni. A terület újonnan beépítésre szánt területként van kijelölve. Településrendezési Szerződés (TRSZ) helyett Településrendezési Előszerződést kell erre a területre kötni.

Az előterjesztés szerint az érintett ingatlantól 145 m-re a 3650/2 hrsz-ú ingatlannál TRSZ-ben elő volt írva csatorna kiépítése, mely az egész utcára vonatkozott. A vízjogi engedélyezése azonban lejárt, ezt a Pannon-Vízzel kell egyeztetni. A megvalósulási terven látszik hol van az utolsó akna, onnan kell vinni tovább a csatornát.

A földrészlet a 3656/2 helyrajzi-számú Kiáltóhegyi út felé kötelezően kialakítandó útsabályozást tartalmaz. Az ingatlan közvetlenül belterületi tömbhöz csatlakozik.

Az ingatlan előtt található a víz gerincevezetéke és az elektromos hálózat. A csatlakozó szennyvízcsatorna vezeték a telektől 145m-re található. Az ingatlan az újonnan beépítésre szánt területek melléktérképén szerepel, tehát TRSZ előszerződés megkötése szükséges a belterületbe csatolás előtt.

A belterületbe csatolás előtt célszerű lenne az útsabályozás telekalakítását elvégezni, mivel így azonos fekvésben (zártkert) közvetlenül a Kiáltóhegyi úthoz lehetne csatolni az út céljára kialakított területrészt. A telekhatár-változás során a belterületbe csatolandó helyrajzi-szám változatlan marad.

A TRSZ előszerződés megkötés előfeltétele, a településfejlesztési hozzájárulás megfizetése, illetve a csatorna kiépítése.

A végleges más célú hasznosítási kérelem, illetve a záradékolt fekvéshatár változási vázrajz Földhivatalba történő benyújtására az Önkormányzat jogosult. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a kérelmező a TRSZ- előszerződésben meghatározott feltételeket teljesítette.

Juhász Veronika elnök: Köszönöm szépen, van-e valakinek véleménye, hozzászólása, javaslata az elhangzottakkal kapcsolatosan?

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Azt szeretném tisztázni, hogy újonnan beépítésre szánt területről van szó, az út nyomvonalának bővítésére a szabályozási terv vonala az előkert jelentős részét leválasztja. A HÉSZ-ben van-e olyan megkötés, hogy az újonnan beépítésre szánt területnél telektömb újraosztást kell csinálni az övezeti szabályok szerint vagy önálló telekalakítás lehetséges?

Radics Tamás műszaki előadó: Egyedi volt jellemző. Ez furcsa terület, foghíjak vannak, a terület 80% -a belterület, a szembe levő terület belterület, zártkert vagy belterület. Sok olyan ingatlan van, amely úgy lett engedélyezve, hogy az út céljára történő lejegyzés nem valósult meg.

Juhász Veronika elnök: Nem eshetünk abba a hibába, hogy út céljára lejegyzés nem történik meg, mert akkor biztonságos közlekedés nem biztosított, ezt meg kell követelni.

Horváth Attila bizottsági tag: A helyszíni bejárás során lehet-e arányokat tudni, ténylegesen hány ingatlan van belterületbe sorolva és mi az, aminek még zártkerti besorolása van?

Radics Tamás műszaki előadó: A vízmű telepig falusias lakóövezet, sok helyen nem valósult meg az út céljára történő leadás, a belterületet nem lehet hozzávonni a zártkerti ingatlanhoz, már ezeket önkormányzat céljára jegyzik le, ami szerencsés. Látszik, hogy van még 2 db olyan földrészlet, ami önkormányzati tulajdonban van. Összesen 4 olyan ingatlan található a területen amit még érinthet belterületbe csatolás.

Horváth Attila bizottsági tag: Az első igények a Polgármesteri Hivatalhoz érkeznek be. Látni lehet-e abban a térségben mozgolódást, ez egy nagyon szép terület, akinek van lehetősége szeretne oda költözni, akár ezeket átminősítve, a terület idővel lakóövezetté fog válni. Itt az útra vigyázni kell, ha az út területe nem biztosított, különben nem lehet közlekedni.

Radics Tamás műszaki előadó: Ami belterületbe van csatolva nem lett út céljára lejegyezve sokkal nehezebb hozzányúlni, hogy meglegyen a megfelelő pályaszerkezet. Nem ez a terület mozgolódik, hanem a mögötte levő terület, ami az ingatlan-nyilvántartásban mezőgazdasági kertes területként szerepel, ami sokkal elhanyagoltabb. Ezen ingatlanok tulajdonosai akarják mezőgazdasági övezetből falusias övezetbe átminősíteni a területeket, amit csak tömbösítve lehet megoldani. Komplet felülvizsgálatot igényel alkalmasak -e az ingatlanok erre a funkcióra, mert jelenleg nem megfelelő az út állapota.

Juhász Veronika elnök: Ezt akkor kell felülvizsgálni, amikor aktuális lesz. Van-e még valakinek a napirendi ponthoz kérdése, javaslata?

Juhász Veronika elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

23/2024. (XI.11.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a következő határozati javaslatot:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3643 helyrajzi-számú ingatlan belterületbe csatolását az alábbi **feltételekkel támogatja**:
2. A belterületbe csatolási vázrajz elkészítését megelőzően el kell készíteni a szabályozási terven lévő útszabályozás szerint kialakítandó telekhatár-változási vázrajzot.
3. A telekhatár-változási vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése után meg kell kötni a Településfejlesztési előszerződést.
4. A belterületbe csatolási vázrajz és végleges más célú hasznosítási kérelem Önkormányzat részéről történő földhivatali benyújtásának feltétele a Településrendezési előszerződésben rögzített feltételek teljesítése.

2. Győrújbarát 1507/2 hrsz-ú ingatlan építési hely kijelölési kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Radics Tamás műszaki előadó

Juhász Veronika elnök: A második napirendi pont a Győrújbarát 1507/2 hrsz-ú ingatlan építési hely kijelölési kérelem megtárgyalása. Ezt a helyszínt is megtekintettük a műszaki ügyintéző kollégákkal, felkérem Radics Tamás műszaki előadót, hogy ismertesse az előterjesztést.

Radics Tamás műszaki előadó: Az 1507/2 helyrajzi-számú belterületi földrészlet falusias lakóövezetben az 1508 helyrajzi-számú Holló közben található. Az 1507 helyrajzi-számú földrészlet megosztását 2022-ben kezdték el és a Kormányhivatal jóváhagyta a telekalakítást. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetése 2023.11.28-án történt meg. A két időpont között hatályba lépett az 1507 számú tömbre vonatkozó egyedi szabályozás, ami a hátsó építési vonal és az osztóvonal közötti területre megtiltja a lakóház építését. A Holló közről nyíló telkeknél telekalakítást már nem engedélyezi, korlátozza a HÉSZ, hogy milyen építményt lehet az ingatlanon elhelyezni.

Az ingatlannal szemben lévő telken 48/2018. számú határozatával a Képviselő-testület engedélyezte egyedi építési hely kialakítását (azóta az építkezés is elkezdődött). A kérelmező - mivel a telekalakítását még a hatályos szabályozási terv alapján készítette - méltányosságból szeretné 1 db lakóház építésére alkalmas építési hely kijelölésével hasznosítani az ingatlanát. Ehhez mellékelte a beépítési elképzelését. Szeretne építési hely kialakítást. Tájékoztatást kapott arról, hogy az elképzelése nem tud ilyen módon megvalósulni. A területet mindenképpen szeretné hasznosítani, a szemben levő oldalhoz hasonlóan egy lakóházat szeretne építeni. A szabályozási terv módosításával járó valamennyi költséget a kérelmező viselné.

Juhász Veronika elnök: Köszönöm szépen, van-e valakinek véleménye, hozzászólása, javaslata az elhangzottakkal kapcsolatosan?

Takács Attila külső bizottsági tag: Többször volt már ez a terület a bizottság előtt, ez a terület olyan meredek, hogy mikor a szabályozási terv készült, nem volt véletlen, hogy nem szánták beépítésre ezt a területet. A terület nincs olyan állapotban, hogy lakótelkeket normálisan, biztonságosan meg lehessen közelíteni. Ennek ellenére elindult egy építési hely kijelölése, ezt nevezi a szakirodalom settenkedő vagy lopakodó településfejlesztésnek, mikor megengednek valamit, és mindig egy kicsivel többet engednek meg és a végén olyan területen, amit nem szántak beépítésre ott lesz 6-7 db ház. Ezt vagy az elején lehet megfogni vagy nem lehet megfogni. Vannak olyan szempontok, amik mérlegelést igényelnek, egy kis engedményt jelentene, amit még meg lehet tenni. A végén lesz egy olyan végeredmény, hogy lesz 5-6 ház olyan helyen, hogy nem tud felmenni a kukásautó, a mentő, a hókotró. Másodosztályú ingatlanok jönnek létre, úgy hívja a szakirodalom, hogy nem teljeskörűen ellátható terület, ami senkinek sem érdeke. A következő tulajdonos már nem ezt fogja mondani.

Radics Tamás műszaki előadó: A kérelmező a telekalakítást annak a tudatában végezte, hogy oda tud építeni egy házat. Közbe jött az új korlátozó szabályozás.

Juhász Veronika elnök: A kérelmezőnek volt egy szerzett joga előtte és a korlátozó rendelkezés ennek utána érkezett.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: A korábban elmondottakat szeretném kibontani. Látszik, hogy elindulna egy rendezési terv módosítási eljárás, már ebben a fázisban kössük meg a TRSZ-t, mert az eljárás ilyen módon önkormányzati kontrollálását a Magyar építészetéről szóló törvény lehetővé teszi, sőt ilyen esetekre ajánlja. Ennek az útnak a rendbetételét vagy kiépítését felújítását lehet ebben a fázisban egyeztetni a beruházóval vagy az építetővel. A szemközti telkenél a hátsó építési hely csak melléképület építését teszi lehetővé.

Juhász Veronika elnök: Ott egy emeletes lakóház épül, a 2018. -as testületi határozat alapján.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: A rendezési terv módosítása is arra vonatkozna, hogy a hátsó építési hely vonalat levesszük különben a beépítési terv érdemi vizsgálat nélkül elutasításra kerül.

Dobrádi Dániel bizottsági tag: A Holló köz infrastrukturálisan nincsen felkészülve arra, hogy ott különböző építmények jöjjenek létre. A vízelvezetés sincs megoldva. Keskeny az út, vasúti talpfákon lehet csak felmenni.

Horváth Attila bizottsági tag: A közművek hol vannak? A szembe lévő telek az alsó részről kapja a közműveket. Egy családé.

Radics Tamás műszaki előadó: Csak gázvezeték található a telken. Nem tudjuk, hogy vizet hogyan kapnak a telkek. A közműtérképen nincs rajta. Vízelvezetési vagy csatornaelvezetési szolgálommal megoldható, egyszerűbb, mint az úton elvezetni a közműveket.

Juhász Veronika elnök: A Bizottságnak figyelembe kell venni, hogy 2018-ban született egy képviselő-testületi határozat, az utca másik oldalán lévő telekre ezt a kijelölést megadta a Képviselő-testület.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Azonos építési övezetben szereplő telek tulajdonosokra azonos szabályok vonatkoznak. Itt nem azonos övezetről van szó, ez technikai kérdés. Meg kell vizsgálni a telek hogyan szolgálható ki közlekedési és infrastrukturális szempontból. Nem véletlenül van rajta az építési vonal, ami korlátozza a beépítést.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottságot, mi a módosító javaslat? Kérelmezőknek van-e hozzászólása, javaslata?

Horváth Ottó kérelmező: Szép széles telek, mi is szeretnénk hasznosítani. A szomszédaink is tudták a gyerekeiket támogatni. Az utca felső harmada valóban nagyon meredek, ez a rész amiről szó van, viszont vízszintes szakasz. Az út használata, az útra való ráhajítás lehetősége nem okoz gondot, szép széles telek.

Németh Károly alpolgármester: Ha a Képviselő-testület engedélyezi az építési vonal módosítást, a TRSZ-be bele lehet írni, hogy a tulajdonosnak (Későbbi tulajdonosnak is) az Önkormányzattal szemben semmi követelése nincs, a szemétszállítás, hóeltakarítás stb. tekintetében? Ez nem fog megvalósulni.

Nyári Zoltán: A jelenlegi tulajdonosnak TRSZ-be bele lehet írni, hogy a tulajdonosnak nincs fejlesztési követelése az utat illetően. Ez egy önkormányzati tulajdonú út, ha mást jogszabály nem kötelez, hogy az utakat közműveket kiépítse, akkor ez az Önkormányzat feladata. Ezt kell mérlegelni, biztonságos közlekedés, beláthatósági háromszög nincs biztosítva, dombtetős beépítéseket a HÉSZ lekorlátozta. A szemben levő építési hely kijelölésnél az volt az egyezség, hogy ez egyszeri alkalom.

Németh Károly alpolgármester: Ez az út korábban szőlők, gyümölcsös ingatlanok megközelítését szolgálta.

Juhász Veronika elnök: Azóta viszont az utcában épült egy lakóház. Jogilag mi a Jegyző asszony álláspontja?

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Már elhangzott, hogy az út fenntartása, kötelező önkormányzati feladat. Az elmúlt években már érezzük annak a hatását, hogy belterületbe csatolások után több évvel később jelentkeznek a hatásai. Érkeznek jelzések, hogy már 5-10 család lakik az adott területen. Először kérés, majd követelés érkezik, hogy az Önkormányzat oldja meg az infrastruktúrát, mert ez önkormányzati feladat. Ezt a döntést felelősségteljesen meghozni nem lehet. Önerőből nem lehet megoldani, pályázati forrásból prioritást kell felállítani. Az elmúlt 5 évben is prioritizált az Önkormányzat, sajnos egyik pályázat sem nyert mert a település nem felel meg a pályázati feltételeknek. Ilyen kötelezettséget nem tud vállalni az Önkormányzat. Kötelező feladat, de a forrás nem biztosított. Ezek a követelések egyre gyakoribbak.

Horváth Attila bizottsági tag: 2018-ban a Képviselő-testület nem kötött TRSZ-t. Ha most kötünk szerződést, a szembe levő szomszéd is ugyanazon az úton fog közlekedni.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Szakmailag lehetne árnyalni a tervezett beépítést. Ha a gyermekek részére tartották fenn ezt a területet, van egy szép széles szolgáló telek, az eredeti telken nincs épület, azt egy bejáratként lehet megoldani. Akkor a szabályozási terven kiszabályozott magánútként lehetne megoldani. Nincs az, hogy a meglévő közterületen közlekedik, a szülői telek szolgálja ki a hátsó részt. Javaslom magánutast feltárást, a magánutat ki lehet jelölni szabályozási terven és meg lehet valósítani. Ezek az utak esőzések után járhatatlanok. Ezt is lehet TRSZ-ben szabályozni.

Takács Attila külső bizottsági tag: Nyeles telek megoldást nem javaslok. Furcsán néz ki egymáshoz közel két út. Ha van út, már ki is van építve, lehet használni, bármilyen körülmények között. Ha a telek megkapja beépítést, van még 6-7 telek néhány év múlva ők is megjelennek ilyen igénnyel.

Radics Tamás műszaki előadó: 2022. novembere óta ezt a teleket nem lehet megosztani. Közben lépett hatályba az a szabály, mely szerint ezen a területen nem lehet a telket megosztani.

Horváth Attila bizottsági tag: Mekkora a telkek?

Horváth Ottó: 1400m² mindkét telek.

Takács Attila külső bizottsági tag: Ha a telekhatárt elmozdítják az utca felé akkor nem kell semmit változtatni, meg lehet építeni a házat a telek első részén. Ez településképi szempontból is megfelelő.

Radics Tamás műszaki előadó: Ez nem felel meg a szabályzásnak. Vagy külön tömb számot teszünk rá, ez is megoldás lehet. Az állami főépítési eljárásban nem megy át.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Hosszú távon olyan terhet ró az Önkormányzatra, minden egyes döntés, amit az Önkormányzat nem tud teljesíteni. Az utak karbantartása indokolt egy- egy esőzés után, mert akik életvitelszerűen ott élnek, az úton biztonságosan szeretnének közlekedni. A rendezési terv módosítására vonatkozó kérelem benyújtásakor mindenki tudta, hogy az út erre alkalmatlan, a karbantartás havi szinten több millió forintba kerül az Önkormányzatnak.

Horváth Ottó kérelmező: Ha kötnénk egy olyan megállapodást, hogy az Önkormányzat felé nem lesz további követelés.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Nincs arra biztosíték, hogy az ingatlanok nem kerülnek értékesítésre.

Horváth Hajna kérelmező: Folyamatosan mennek fel az autók, akik oda költöztek ezt vállalják.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Sok kérés érkezik be az Önkormányzathoz. A szélsőséges időjárás az utak javíttatása, vagy járhatóvá tétele miatt sok költséget ró az Önkormányzatra.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Figyelembe kell venni, hogy ez egy építési övezet és ugyanolyan jogok és kötelezettségek vonatkoznak az övezeten belüli ingatlanok tulajdonosaira. Jelenleg az övezeten belül senki nem építhet a kék vonalon túl. Ezt a módosítást az állami főépítési iroda nem engedi át. Nem látok más megoldást mit magánúttal feltárni az első telek rovására. Ezt lehet ábrázolni.

Radics Tamás műszaki előadó: Két földrészletet önálló tömbként kellene kivenni. Maradhatna a kék vonal, erre nem vonatkozna az övezeti előírás. Meg lehet csinálni határvonal rendezéssel. A tulajdonos tudna lejjebb építeni, önálló tömbként ki lehetne alakítani.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Az építési törvény változott. A TRSZ eljárási szabályai is változtak kormányrendelet határozza meg az eljárási szabályokat. Önálló tömbként kell kezelni, továbbra is ez a javaslat. Ezt újra kell gondolni.

Horváth Attila bizottsági tag: Ha ezt kivesszük, akkor a szemben levő telket is kell venni?

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Ha ezt a telket kivesszük, a szomszédos telek más övezetbe maradna. Jelenleg ez az előterjesztés így nem támogatható.

Németh Károly alpolgármester: A kérelmezőtől meg lehet kérdezni, feltáró út megvalósítására vonatkozó javaslatot vállalják-e? Az ő udvarukon keresztül menne a magánút.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Ami nem ró az Önkormányzatra többlet terhet. Ez átmehetne a főépítésznél. A telket kivenni az övezetből, más jogok és kötelezettségek vonatkoznának rá, ezt nem támogatná az állami a főépítész. Ez járna legkevesebb érdeksérelemmel.

Juhász Veronika elnök: A kérelmező ezt az új koncepciót el tudja-e fogadni?

Horváth Hajna kérelmező: Meg kell fontolni. Mikor beadtuk a kérelmet, ez építési övezet volt, menet közben változott meg a szabályozás. Igazságtalannak érzem, egyik szomszédnak megadta az Önkormányzat a másiknak nem adják meg. Nagyon szép parkosított területről van, ami ezzel a megoldással nyeles telek lenne, két út lenne egymás mellett. A parkosított területet tönkre tenné a megoldás. Harminc éves cédrust nem rombolnám le, mikor ott van mellette másik út, amin közlekednek az autók.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Érdeksérelem nélkül valósuljon meg, nem ró az Önkormányzatra többlet kötelezettséget. Nem rendszeridegen a magánutas megoldás. Nem ugyanazon a telektömbről van szó, az utca túloldalán van a másik övezetbe tartozó terület.

Juhász Veronika elnök: Felteszem az eredeti határozati javaslatot szavazásra.

Győrújbarát Község Önkormányzatának Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a következő határozati javaslatot.

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1507/2 helyrajzi-számú ingatlanon, egy lakóház építésre alkalmas építési hely kijelölésének rendezési tervi eszközök módosítási eljárását támogatja.
2. A rendezési tervmódosítással járó valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Juhász Veronika elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 0 igen 5 nem 1 tartózkodás után a határozati javaslatot elutasítja, az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

24/2024. (XI.11.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága következő határozati javaslat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek:

Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1507/2 helyrajzi-számú ingatlanon, egy lakóház építésre alkalmas építési hely kijelölésének rendezési tervi eszközök módosítási eljárását nem támogatja.

Juhász Veronika elnök: A napirendek elfogytak. Egyéb vélemény hozzászólás javaslat van-e?

Fodor Zoltán kérelmező: Az előző napirendi ponthoz kapcsolódóan kérdezem, mik a feltételek, milyen kötelezettségeim vannak:

Juhász Veronika elnök: Az Önkormányzattal előszerződést kell kötni, ahhoz, hogy a belterületbe csatolás megvalósulhasson, az út céljára a telkéből meghatározott területet le kell jegyeztetni, telekhatár vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése után Településrendezési Szerződést meg kell kötni.

Fodor Zoltán kérelmező: Nem értem, hogy a csatornahálózatot miért kell felvinnem a telekhatárig, mikor az utcában három telektulajdonos utána ingyen rácsatlakozhat. Nem lehet úgy követelni, hogy az össze tulajdonos is hozzájáruljon a költségekhez. Ez 7 milliós beruházást jelent. Lehet-e olyan megoldás, hogy 3-4 telek biológiai szennyvízkezelést alkalmazzon? Ha mind emésztőgödörös, a többit miért nem lehet így engedélyezni? Több teleknél nincs közmű az utcában. Vagy másik megoldásként nem lehet kötelezni, hogy együtt építésék ki az ott lakók a csatornát? Az átminősítés elindulhat?

Kóbor Attila polgármester: A lakhatási engedélyt nem az Önkormányzat adja ki. Ezt a Kormányhivatal engedélyezi.

Nyári Zoltán külső bizottsági tag: Megértem az aggályokat, azt kell figyelembe venni, hogy más jogszabályok alapján más engedélyezési eljárásokat kellett korábban lefolytatni. Kiáltóhegyi út első ütemét az Önkormányzat szennyvízgerinccel látta el. A beépítettségnek a teljes közművesítettség az előfeltétele. A tulajdonosok beszálltak a kivitelezésbe. Ha az Önkormányzat a beruházó és a közterület fejlesztést (közvilágítás, út, víz csatorna) megcsinálja, az érintett tulajdonosokra át lehet hárítani a költségeket hatósági határozattal. Közbeszerzés után, ha van saját forrás más kondíciókkal tudja kiépíteni, az Önkormányzat, ezt nem akarta másra áthárítani. Más jogszabályi feltételeknek kell most 2024. évben megfelelni.

Juhász Veronika elnök: Más jogszabályi környezet van jelenleg. Központilag meghatároznak a jogszabályok az Önkormányzat helyi szinten nem tudja megváltoztatni. Más feltételrendszer van, ezzel lehet biztosítani a belterületbe vonást. Zártkerti ingatlan esetében a belterületbe vonás az ingatlan értékének növekedését jelenti. Belterületi ingatlan jelenleg Győrújbaráton 20-25 - 30 millió, míg zártkerti ingatlan 5-6 millió forint.

Németh Károly alpolgármester: Addig nem kap használatbavételi engedélyt, míg nincs rákötve a csatornára.

Kóbor Attila polgármester: A használatbavételi engedélyt nem az Önkormányzat adja ki. Az Önkormányzat mindenkinek segíteni akar, erre utalt a Jegyző asszony, hogy mindenkitől megjelennek a kérések, hogy kinek mi jár.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 18:10 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök

K.m.f

Horváth Attila
jegyzőkönyv hitelesítő


dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

