



**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 Ő K Ö N Y V

Készült: 2025. február 10-én a Településfejlesztési Bizottság 17:00 órakor kezdődő nyilvános üléséről.

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

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint 4 fő bizottsági tag

Juhász Veronika elnök: Köszöntöm a Pénzügyi Bizottság tagjait. Megállapítom, hogy a Bizottság ülésén 7 fő bizottsági tagból 4 fő megjelent, Horváth Attila és Dobrádi Dániel képviselők, valamint Menyhárt István külsős bizottsági tag jelezte, hogy az ülésen nem tud részt venni. A Bizottság ülését határozatképesnek nyilvánítom és megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Rácz György képviselőt javaslom.

A Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja Rácz György képviselőt jegyzőkönyv hitelesítőnek.

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

Kérdés, hozzászólás a napirendi pontokkal kapcsolatosan nem volt.

Juhász Veronika elnök: Aki a napirendi pontokkal egyetért kérem kézfeltartással jelezze.

A Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1. Kiáltóhegyi köz – Kiáltóhegyi utca és Felső Erzsébet utcákkal határolt terület beépítésre szánt területbe sorolásának kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

2. Ibolya utca beépítésre szánt terület Lf-k övezetből Lf övezetbe átsorolásának kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Pál Éva műszaki előadó

3. Győrújbarát 2065/1 és 2065/2 hrsz ingatlanok övezeti besorolás módosítási kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Pál Éva műszaki előadó

4. Győrújbarát 3173/2-6 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szerkezeti és szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

5. Győrújbarát 24122 munkaszámú rendezési tervi eszközök módosítás készítését megalapozó döntés

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

6. Győrújbarát 23099 munkaszámú rendezési tervi eszközök módosítás készítését megalapozó döntés módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1. Kiáltóhegyi köz – Kiáltóhegyi utca és Felső Erzsébet utcákkal határolt terület beépítésre szánt területbe sorolásának kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: A kérelmet és az előterjesztést mindenki megkapta. Köszönjük jegyző asszonynak és főépítész asszonynak az előkészítést. Megkérem főépítész asszonyt, ismertesse az előterjesztést.

Németh Eszter települési főépítész: A kérelemmel érintett ingatlanok mezőgazdasági kertes övezetben vannak, tehát beépítésre nem szánt övezetben. A kérelmezők lakóépületet szeretnének elhelyezni a területen, tehát lakóövezetbe való átminősítést kérték. Az a jogi álláspontunk, hogy mivel ez beépítésre nem szánt terület, ahhoz, hogy lakóterületbe minősítsük át, ahhoz beépítésre szánt területbe át kellene sorolni. A magyar építészetről szóló törvény és az Országos területrendezési terv rendelkezik az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályairól. Abban az esetben lehet új beépítésre szánt területet kijelölni az Önkormányzatnak a törvény értelmében, ha tudja igazolni, hogy az adott rendeltetésre a település közigazgatási területén belül nincs kijelölt, de fel nem használt terület. Ha ilyen igazolás tud működni, akkor pedig a törvény úgy rendelkezik, hogy az újonnan kijelölt területtel azonos nagyságú a már kijelölt beépítésre szánt területből vissza kell minősíteni. Egy tömbön belül egy-egy telket átminősíteni nem szerencsés, így mivel sem a visszaminősítés, sem annak az igazolása, hogy lakó rendeltetésre nincs a településen kijelölt de még be nem épített vagy fejlesztési terület, az nem lenne valós, ezért a mi szakmai javaslatunk, hogy nem tudunk törvényes módon megfelelni az átminősítésnek.

Juhász Veronika elnök: Tehát az átminősítésnek jogszabályi akadályai is vannak. Kérdezem a Bizottság tagjait, kíván-e valaki hozzászólni a napirendhez?

Márkus Olivér kérelmező: Korábban már kaptam egy elutasító levelet, azonban abban az szerepelt, hogy az Önkormányzat továbbíthatja egy országos intézménynek ezt a kérelmet, hogy elbírálják az átminősítést. Ez lehetséges-e?

Németh Eszter települési főépítész: Inkább úgy fogalmaznék, hogy ha van egy új beépítésre szánt terület, ami 1 Ha fölötti, a törvény erejénél fogva nem a győri állami főépítész, hanem az

országos főépítészhez is kerül az ügy, és az ő egyetértésével lehetne csak átminősíteni. Viszont, ha azt tapasztalja a győri kormányhivatal, hogy a tervező nem igazolja a magasabb rendű jogszabálynak való megfelelést, jelen esetben elég nehezen lehet igazolni, hogy nincs kijelölt lakóterület, tehát ott megáll a dolog a véleményezésnél. Az országos főépítésznek a legvégén kerülne megküldésre, miután végig ment az egész folyamat.

Márkus Olivér kérelmező: A megoldást keresném. Én 2019-ben kaptam építési engedélyt gyümölcstároló építésére, ami br. 132 m²-ben maximalizáltak, 5%-os beépíthetőség volt. Az akkori jogszabályokhoz kérhettem volna 8%-ot. Viszont a telek méretéből adódóan nem volt erre szükségem, a br. 132 m² tökéletesen megfelelt. Idő közben lejárt ennek az építési engedélye, mert jött a Covid, nem tudtam vállalni a kezdését. Azért szeretném, ha legalább az 5%-ot visszaadnák, hogy a jövőben ugyanezt az épületet, amire már egyszer megkaptam az építési engedélyt, esetleg el tudjam kezdeni építeni.

Ráczy György képviselő: Az új szabályok szerint 50 m² alapterületű épület építhető.

Márkus Olivér kérelmező: Úgy, ahogy ezt a szabályt meghozták, ugyanúgy vissza lehetne állítani az 5%-ot.

Juhász Veronika elnök: Oka volt annak, hogy meghozták ezt az új szabályt. Mint főépítész asszony is elmondta, jogszabályi akadálya van annak, hogy ez az átminősítés megtörténhessen, és a jogszabályokat nem mi hozzuk, hanem mi is végrehajtjuk.

Márkus Olivér kérelmező: Sajnálattal hallom. Köszönöm szépen, hogy megpróbálkoztak.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több kérdés, hozzászólás nincs, az alábbi határozati javaslatot teszem fel szavazásra:

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Településfejlesztési bizottsága a Kiáltóhegyi köz – Kiáltóhegyi utca – Felső Erzsébet utcákkal határolt, beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe való átsorolását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

1/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Településfejlesztési bizottsága a Kiáltóhegyi köz – Kiáltóhegyi utca – Felső Erzsébet utcákkal határolt, beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe való átsorolását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

2. Ibolya utca beépítésre szánt terület Lf-k övezetből Lf övezetbe átsorolásának kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Pál Éva műszaki előadó

Juhász Veronika elnök: Az előterjesztést mindenki megkapta. Szintén átadom a szót főépítész asszonynak.

Németh Eszter települési főépítész: Az Ibolya utcában az 1775, 1777 és 1778 hrsz ingatlan tulajdonosai nyújtottak be kérelmet. A terület falusias lakó-korlátozott kertes övezetben található. A területen jelenleg a hatályos rendezési terv a már meglévő lakóépületet tűri a rendezési terv, viszont új lakóépület elhelyezését nem támogatja. Azokat a területeket sorolta a szabályozási terv ebbe az Lfk-s övezetbe, amelyek vagy közmű hiánya, vagy útkapcsolat hiánya, vagy a domborzati viszonyok miatt úgy ítélte meg a tervező, hogy nem alkalmas lakóterület fejlesztésre. Ezekben a területeken 10%-os beépítettséggel lehet jelenleg elhelyezni maximum 80 m²-es, a terület fenntartásához szükséges épületet, de nem lakóépületet. A kérelmezők az Lfk területből a korlátlan falusias lakóterület övezetbe való átsorolást kéri. Valamelyik telken megépült a 80 m²-ig terjedő épület, amit szeretnének lakóépületté minősíttetni.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottság tagjait, hogy ehhez vélemény, javaslat van-e?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Itt nem ugyanaz a helyzet, mint az előző napirendnél?

Németh Eszter települési főépítész: Annyiban más, hogy ezt a területet már beépítésre szánt kategóriába tartalmazza a rendezési terv, tehát ez a 10%-os már beépítésre szánt övezeti besorolás, viszont csak korlátozottan. Az Mk-s és Lfk-s terület jellegében hasonló, de jogilag nem ugyanaz.

Juhász Veronika elnök: Ez valamikor vízmű volt, tehát aggályos emiatt is a dolog. Van-e még valakinek a napirendi ponthoz kérdése, javaslata?

Németh Eszter települési főépítész: Annyiban változna meg, hogy jelenleg egy maximum 10%-os a beépítettség van elég magas zöldfelületi aránnyal, ez akár 30%-ig tudna nőni. Ez az eset egy intenzívebb beépítést és zöldfelület romlást eredményez, ezek határértékek.

Németh Károly alpolgármester: A telekméret megfelel az előírásainknak? 800 m² az előírt jelenleg. Húzódik egy vízelvezető árok, aminél karbantartó vonalat szabadon kell hagyni.

Németh Eszter települési főépítész: Nem a telkeken, hanem egy külön helyrajzi számon. A parti sáv jogszabály szerint 3 métert jelent jobbról, balról. Másik oldalon nincs jelölve, mert nem lakóterület.

Németh Károly alpolgármester: Tehát ha az Lfk-ból Lf lenne, akkor a másik oldalon is be kell jelölni a 3 métert.

Németh Eszter települési főépítész: Úgy gondolom, hogy igen, hiszen a gépeknek el kell férniük.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több hozzászólás nincs, felteszem szavazásra az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ibolya utca falusias lakó kert-korlátozott területe falusias lakóövezet területbe való átsorolását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

2/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ibolya utca falusias lakó kert-korlátozott területe falusias lakóövezet területbe való átsorolását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

3. Győrújbarát 2065/1 és 2065/2 hrsz ingatlanok övezeti besorolás módosítási kérelme

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Pál Éva műszaki előadó

Juhász Veronika elnök: Megkérem Németh Eszter főépítész asszonyt, tárja a Bizottság elé.

Németh Eszter települési főépítész: Ez az ügy már korábban is járt a Képviselő-testület előtt. Egy telepítési tanulmánytervet nyújtott be a kérelmező. A kérelem arról szól, hogy a Felső-Erzsébet utcában a területének falusias lakó övezetbe történő átminősítését kérelmezte. Készítettek egy vizsgálatot, amellyel bemutatták, hogy melyik ingatlanon milyen jellegű beépítés található. A kérdéses üres ingatlan a 2065/1 hrsz-ú terület, üdülő épületek, lakóépületek találhatóak a terület szomszédjában. Megvizsgálták, hogy az utcában egy pontig falusias lakó övezetbe sorolt területek vannak, utána következő két ingatlanon lakóépület van, majd egy üres terület, és újra lakóépület. A beállókát jelezték még, illetve ahol egy nyomsávon tud a közlekedés folyni, hol lehetséges kihúzódni. Egy lakóépületet szeretnének elhelyezni. A hatályos szabályozási terv alapján az egész tömb falusias lakó-korlátozott Lfk-s övezet, és a kérelemnél a Felső-Erzsébet utcán a kérelemmel érintett ingatlan szomszédjáig jelölte a tervező a javasolt falusias lakóterület határát azzal, hogy az üres telken, tehát a kérelemmel érintett ingatlanon egy forduló kialakítását javasolják, ami jelenleg nem megoldott. Ott 20 méteres kiszabályozással a fordulóról még nyitható telkeknek a falusias lakóövezetbe való átsorolását javasolja a telepítési tanulmányterv arra való tekintettel, hogy jobbról-balról lakóházak állnak a szomszédságban.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottság tagjait, hogy vélemény, hozzászólás van-e?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az anyagban van a szemközti telkeken egy út lekerítés. Ezen az látszik, hogy 2-3 métert lekerítették az önkormányzati területből. Tudtuk ezt?

Németh Eszter települési főépítész: Most már igen, jeleztük az Önkormányzat irányába, hogy el kellene járni ez ügyben.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A kilátóhoz sokan járnak, pont azt a kereszteződést szűkítette le.

Németh Károly alpolgármester: A kerítéssel kapcsolatosan csak annyit fűznék hozzá, hogy igazából nem szűkítette le, a padkától 50-60 cm-re van a kerítés. A kerítést viszont a terület adottságaiból adódóan nem lehet lejjebb vinni. Illetve lejjebb lehet, de akkor 6 méteres kerítést kell felhúzni.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ismerem igen, terveztem ide épületet. Tudom, hogy milyen probléma volt, emiatt el is állt ettől akinek terveztem. Ezzel valamit kéne kezdeni, hogy az Önkormányzat területéből csak úgy lekerített.

Németh Eszter települési főépítész: Mi is felfedeztük, és valamit ezzel mindenképpen kezdeni kell, mert a közterület felét szinte elfoglalja.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Még egy kérdésem lenne, hogy a módosítás költségeit ki viseli? Az nincs benne az anyagban.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Mindig a kérelmező.

Kóbor Attila polgármester: Ha pozitív döntés lesz, akkor azt mindenképpen a kérelmező viseli, ezzel kiegészítjük.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Szeretném kérdezni, hogy elfogadta a Képviselő-testület a telepítési tanulmánytervet, vagy most van itt először? Lehetne kérni, hogy a telepítési tanulmányterv testületi jóváhagyását követően, mielőtt még a rendezési terv módosítási eljárás elindulna, megkötné a kérelmező a településrendezési szerződést, hogy ne érjen senkit semmilyen megfélemlítés a kötelezettségek vonatkozásában.

Németh Eszter települési főépítész: Igen. Beszéltünk róla, hogy ha támogatja a telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat, akkor ez tartalmaz egy rendezési terv módosítást, illetve annak a fordulónak a kialakítását, annak a területnek az átadását.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ezt egy javaslat a jövőbeni ügymeneteket illetően is, hogy a határozati javaslatban mindig szerepeljen, mielőtt a rendezési terv módosítást elindítaná az Önkormányzat a településrendezési szerződést írjuk alá a kérelmezővel.

Juhász Veronika elnök: A határozati javaslatba most is bele lehet írni, hogy az átsorolást csak a településrendezési szerződés megkötése után történik meg.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több kérdés, hozzászólás nincs, az alábbi határozati javaslatról kérem a Bizottság szavazását:

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Felső Erzsébet utca alsó tömbjének falusias lakó kert-korlátozott területe falusias lakóövezet területbe való átsorolását az alábbi feltételekkel támogatja

1. A kérelmező Település-rendezési szerződést köt az Önkormányzattal, mely tartalmazza, hogy a kérelmező a fordulót saját költségén kialakítja
2. A rendezési terv módosítása és az eljárás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés tervezet előkészítésével kapcsolatos egyeztetéseket kezdje meg a kérelmezővel és tervezővel.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

3/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Felső Erzsébet utca alsó tömbjének falusias lakó kert-korlátozott területe falusias lakóövezet területbe való átsorolását az alábbi feltételekkel támogatja

1. A kérelmező Település-rendezési szerződést köt az Önkormányzattal, mely tartalmazza, hogy a kérelmező a fordulót saját költségén kialakítja
2. A rendezési terv módosítása és az eljárás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés tervezet előkészítésével kapcsolatos egyeztetéseket kezdje meg a kérelmezővel és tervezővel.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

4. Győrújbarát 3173/2-6 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szerkezeti és szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: A tisztelt Bizottság az előterjesztést megkapta, kérem főépítész asszonyt, hogy tárja a Bizottság elé.

Németh Eszter települési főépítész: A Vállalkozók útja terület már járt itt a Képviselő-testület előtt. Annyiban gondoltuk, hogy be kell hozni újra, mivel az előző testületi ülésen felmerült a településrendezési szerződés kérdése. Az öt telek egy telekké való összevonását tervezi a tulajdonos. Már a kiküldést követően érkezett egy olyan kiegészítő kérés, hogy az építészeti koncepciót tárgyalják a fejlesztővel, és a 12 méteres épületmagasságot kérné az előterjesztésben szereplő 10,5 helyett. Egy egyeztetésre a tulajdonosokat behívta az Önkormányzat, ahol megállapítottuk, hogy a járda kiépítése nem a fejlesztéssel érintett terület oldalán, hanem a már beépített oldalon lenne a legszerencsésebb. Ehhez a magánszemély tulajdonosok 5 millió Ft, és

az Unitranscoop 3 millió Ft támogatást ajánlott fel, amit településrendezési szerzőssel vállalnák, illetve az ő gépparkjukkal történő segítséget. A kérelemhez mellékeltek egy beépítési tervet. Egy logisztikai vállalkozást szeretnének itt kialakítani, ami az Unitranscoop Kft-nek a társ vállalkozása lenne. Logisztika, tehát nem nagy létszámú foglalkoztatottal, de biztosan akár győőrújbaráti lakosoknak is tudnának munkahelyet biztosítani.

Juhász Veronika elnök: Illetve kilátásba helyezték, hogy az ide települő cég további támogatást nyújtana az Önkormányzat felé. Megkérdezem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztéshez véleménye, javaslata van-e.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Azt nem láttuk még, hogy van az Önkormányzatnak itt egy út terve, ami megvalósult, és valójában milyen széles az az út, ami ott van, és mennyiben engedi meg azt, hogy ezt a szabályozási vonalat, ami most ott van ezen az oldalon, az onnan elkerüljön. Mert a telepítési tanulmánytervben arra számítanak, hogy a mostani telekhatárra fog visszaállni, tehát addig építkezzenek. Én elviekben azt mondanám, hogy ez egy olyan forgalmas út és annyira megterhelt, ezért nem javasolnám, hogy az Önkormányzat belemenjen abba, hogy csökkentse a szabályozási szélességet. Nincs közvilágítás, volt egy fasor, annak a helyén megépült az útpadka, azt visszatelepíteni már nem nagyon lehet, tehát ahhoz, hogy normálisan működjön egy utca, ahhoz a 16 métert egy ipari területen meg kellene tartani.

Németh Eszter települési főépítész: A javaslat továbbra is ugyanaz, mint a tavaly májusi döntésnél, hogy nem azt mondjuk ki a határozattal, hogy a szabályozási vonalat visszahozzuk a telekhatárra, hanem azt, hogy azt a közlekedési vizsgálat szerint – amire már egyébként készültek minta keresztszelvények – minden szükséges infrastruktúra elem elhelyezésével vagy mozdul, vagy nem mozdul. Azt maga a rendezési terv módosítás dönti el, és az többször jár még itt a Testület előtt.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Nem mondhatja azt az Önkormány, hogy ebből nem enged? Megint belemegyünk egy olyanba, amilyen rengeteg van, hogy keskenyek az utcák. Itt meglenne a lehetőségünk, az a szabályozási vonal évtizedek óta ott van, mindenki tudta, hogy ott van, aki megvette a telket az is tudta. Ebből szerintem nem célszerű engedni.

Németh Károly alpolgármester: A tulajdonosokkal történt egyeztetésen az hangzott el, hogy szeretnék, hogy egy cég legyen. Ebben a formában is eladhatják, de nem biztos, hogy nekünk annyira jó lesz, hogy feldaraboljuk sok telekrészre, ezért is vállalták ezt a felajánlást. Nincs még megkötve az adásvételi szerződés ezzel a céggel, tehát hogy utána a cégnek mit írunk elő, az egy következő tárgyalás témája. Itt most csak az eladásról van szó. Mutattak vázlat szintjén egy telepítési tanulmánytervet, amelyen látszik, hogy a szélében zöld területtel terveznek.

Németh Eszter települési főépítész: A tulajdonosok tudomásul vették, hogy a szabályozási vonal csúszhat még akár a másik irányba is. Azt kérték, hogy lehetőség szerint a minimum, de mi jeleztük, hogy akár a másik irányba is mehet a vonal, bár valószínűleg többet elvenni nem kell ahhoz, hogy minden elférjen.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Én csak azt szeretném kérni, mint az előző napirendnél is, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően kössük meg erre is a tulajdonossal a településrendezési szerződést, ami a felajánlásokat tartalmazza, illetve a szükséges közterület fejlesztéseket rögzíteni kell.

Németh Károly alpolgármester: A cég később fog ide települni, tehát a céggel nem tudunk még településrendezési szerződést kötni, mert még nem létezik.

Kóbor Attila polgármester: Településrendezési szerződést kettőt kell kötni. Amit most ígértek, ez az eladó magánszemélyek részéről történt. Három magánszemély és az Unitranscoop felajánlása. Szeretném felhívni a Bizottság figyelmét, hogy erről egyszer már döntöttünk, egyszer hozzájárultunk. Ha ők egyesíthetik a telket, akkor egy tulajdonos lesz, és nekünk az a cél, mert akkor tudunk vele egyezséget kötni. Ezért kellene két TRSZ, mert most tudunk kötni az eladókkal, majd utána tudunk kötni az új tulajdonossal. Ő sem zárkózik el attól, hogy bármibe beszél.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Így tiszta az eladónak és a vevőnek is, hogy ki mit vállal, kinek mi a kötelezettsége.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több hozzászólás nincs, a következő módosító javaslatról kérem a Bizottság szavazását:

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanokat érintő rendezési terv módosítási kérelmet az alábbiak szerint:

- a 3173/4 hrsz-ot érintő útkiszabályozás törlése
- Fő út és a Vállalkozók útja tervezett szélesítését szolgáló szabályozási vonal felülvizsgálata és a vizsgálat eredményétől függően a szabályozási vonal módosítása
- épületmagasság 12 m-re emelése
- övezeti besorolás "általános gazdasági terület"-re módosítása

A rendezési terv módosítással járó költségek a kérelmezőt terhelik.

A kérelem támogatásának feltétele, hogy a magánszemély eladók, az Unitranscoop Kft, illetve az új tulajdonos Település-rendezési szerződést köt, amely a kérelmezők által tett közérdekű felajánlásokat tartalmazza.

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

4/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanokat érintő rendezési terv módosítási kérelmet az alábbiak szerint:

- a 3173/4 hrsz-ot érintő útkiszabályozás törlése
- Fő út és a Vállalkozók útja tervezett szélesítését szolgáló szabályozási vonal felülvizsgálata és a vizsgálat eredményétől függően a szabályozási vonal módosítása
- épületmagasság 12 m-re emelése
- övezeti besorolás "általános gazdasági terület"-re módosítása

A rendezési terv módosítással járó költségek a kérelmezőt terhelik.

A kérelem támogatásának feltétele, hogy a magánszemély eladók, az Unitranscoop Kft, illetve az új tulajdonos Település-rendezési szerződést köt, amely a kérelmezők által tett közérdekű felajánlásokat tartalmazza.

5. Győrújbarát 24122 munkaszámú rendezési tervi eszközök módosítás készítését megalapozó döntés

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem főépítész asszonyt, hogy ismertesse ezt a napirendet is.

Németh Eszter települési főépítész: Szorosan kapcsolódik az előző döntéshez. Ez a döntés az előző napirend, illetve kettő rendezési terv módosítási döntés, amit az előterjesztés tartalmaz. Arról szólna ez a döntés, hogy a 419/2021-es Kormányrendelet 59.§ szerinti döntést meghozza az Önkormányzat, egy csomagban, egy eljárásban elindul a rendezési terv módosítása. Ehhez készült egy főépítész feljegyzés, ami tartalmazza, hogy milyen módosítási pontok kerülnének ebbe az eljáráscsomagba. Ennek támogatása esetén tud elindulni a rendezési terv módosítási eljárás.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottság tagjait, hogy ehhez kérdése, hozzászólása van-e valakinek?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben kérdés, hozzászólás nincs, az előterjesztésben szereplő határozati javaslatról kérném a Bizottság szavazását:

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 24122 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rend.) 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. A község önkormányzata módosítja a község településrendezési eszközeit.

A módosítás célja:

- 1.1. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2025.(II.13.) önkormányzati határozata szerint:

- a 3173/4 hrsz-ot érintő út kiszabályozás törlése
- a Fő út és a Vállalkozók útja tervezett szélesítését szolgáló szabályozási vonal felülvizsgálata (mely kiterjed a csapadékvíz elvezetésre, kerékpáros és gyalogos közlekedésre) és a vizsgálat eredményétől függően a szabályozási vonal módosítása
- a 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanok építési övezetében az épületmagasság 12 m-re emelése
- a 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanok építési övezetében az övezeti besorolás "általános gazdasági terület"-re módosítása

- 1.2. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2024.(V.09.) önkormányzati határozata szerint:

- a 3207 /10 hrsz-ú telken a tervezett út mellett a minimális előkert 5,0 m-ben történő meghatározásra.

- 1.3. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 52/2024.(VI.20.) önkormányzati határozata szerint:

- a 4180 helyrajzi számú önkormányzati közút funkció nélküli területrésznének értékesítése céljából a szabályozási vonal módosítása

2. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. A képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát Község településrendezési eszközeinek módosításához (msz: 24122) szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést. A módosítás általános eljárásban történő kezdeményezését a képviselő-testület támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

5/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 24122 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rend.) 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. A község önkormányzata módosítja a község településrendezési eszközeit.

A módosítás célja:

1.1. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2025.(II.13.) önkormányzati határozata szerint:

- a 3173/4 hrsz-ot érintő út kiszabályozás törlése
- a Fő út és a Vállalkozók útja tervezett szélesítését szolgáló szabályozási vonal felülvizsgálata (mely kiterjed a csapadékvíz elvezetésre, kerékpáros és gyalogos közlekedésre) és a vizsgálat eredményétől függően a szabályozási vonal módosítása
- a 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanok építési övezetében az épületmagasság 12 m-re emelése
- a 3173/2-6 hrsz-ú ingatlanok építési övezetében az övezeti besorolás "általános gazdasági terület"-re módosítása

1.2. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2024.(V.09.) önkormányzati határozata szerint:

- a 3207 /10 hrsz-ú telken a tervezett út mellett a minimális előkert 5,0 m-ben történő meghatározásra.

1.3. Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testületének 52/2024.(VI.20.) önkormányzati határozata szerint:

- a 4180 helyrajzi számú önkormányzati közút funkció nélküli területrészenek értékesítése céljából a szabályozási vonal módosítása

2. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. A képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát Község településrendezési eszközeinek módosításához (msz: 24122) szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést. A módosítás általános eljárásban történő kezdeményezését a képviselő-testület támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

6. Győrújbarát 23099 munkaszámú rendezési tervi eszközök módosítás készítését megalapozó döntés módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem főépítész asszonyt, hogy ismertesse az előterjesztést.

Németh Eszter települési főépítész: A 23099-es rendezési terv módosítás egy folyamatban lévő eljárás. Tizenhárom módosítási pontot tartalmaz. Elkészült a véleményezési dokumentáció, kiküldésre került az államigazgatási szerveknek, lakossági fórumot is megjárt. Az indító határozat új beépítésre szánt területnek jelölte a főépítész feljegyzés azt a közlekedési terület, magánút-parkoló övezet módosítást, ami a Bíborka utcában a KÖmu-P övezetnek jelölt területet érinti. Ez az a terület, ahol parkolóhelyet szeretne kialakítani a tulajdonos, ezt mivel településközpont vegyes területbe kérte a tulajdonos, és akkor, amikor a támogatást meghozta a Képviselő-testület, még nem élt az az Országos területrendezési tervbe tavaly január 1-jén beépített szabály, hogy a közigazgatási területtől 250 méteren belül nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. Mivel ez a terület a közlekedési területből magánút-parkoló övezetbe kerülne áthelyezésre, ezért azt az állásfoglalást adta az állami főépítész hivatal, hogy abban az esetben nem minősül csak új beépítésre szánt területnek az átminősítés, ha közút csökkentéséből történne az átminősítés. De mivel ez magánút-parkoló övezet, ezért nincs az a mentesség. Mivel úgy éreztük, hogy a Képviselő-testület magával a céllal, hogy a parkolási problémák megoldására egy parkolóház tudjon épülni, egyetértett, ezért arra gondoltunk, hogy módosítsuk le a célt, és mondjuk azt, hogy ez az övezet nem kerül településközpont vegyes övezetbe, hanem maradna ugyanúgy közlekedési terület, magánút-parkoló övezet, amire az OTÉK maximum 10%-os beépítettséget enged, és kérjünk egy OTÉK alóli felmentést. Az Önkormányzatnak van lehetősége bizonyos esetekben ilyen felmentést, ami azt jelenti, hogy a 10%-nál nagyobb beépítettséget kérvényezünk azzal, hogy hagyjuk ugyanebben az övezetben, és az állami főépítész – megismerve az önkormányzati célt – egyetért, abban az esetben lehet ezen a területen nagyobb beépíttség. Sajnos az eredeti, vegyes övezetbe való áthelyezés azzal a korlátozással, hogy lakóépületet nem, csak parkolóházat lehessen ezen a telken elhelyezni, ez közben jött egy jogszabályváltozás, ezt próbáljuk megoldani. A főépítész hiánypótlásra kellene ez az önkormányzati határozat, hogy maradna magánút-parkoló övezetben azzal, hogy OTÉK alóli felmentést próbál kérni az Önkormányzat. Ha ez sikerül, akkor megépülhet a parkolóház, ha nem, akkor sajnos a tulajdonosnak tudomásul kell vennie, hogy a jogszabályváltozás keresztbe húzta a terveit.

Juhász Veronika elnök: Köszönöm szépen. Ehhez van-e valakinek hozzászólása?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az egész csomagot hátráltatja most ez?

Németh Eszter települési főépítész: Több módosítási pontnál vannak észrevételek, ami miatt egy egyeztető tárgyalást kell összehívunk majd. Ha ezt a határozatot beküldjük, akkor fogja megadni az állami főépítész a véleményét. Már több hatóságtól érkezett vissza vélemény, tehát azt már látjuk, hogy egy módosítási pont miatt mindenképp kell egyeztető tárgyalást. Ebből a szempontból nem csak ez hátráltatja. Ha benyújtásra kerül jövő héten ez a módosítást, akkor megjön a vélemény az állami főépítésztől, akkor látni fogjuk, hogy hátráltatja-e. Ha nem adja meg, akkor ki kell vennünk a csomagból.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Szeretném megkérdezni, mert nem ismerem az ügy előzményeit, hogy meghatározott funkcióhoz telepítenénk ezt a parkolóházat, vagy egy önálló, a helyi lakosság igényeit kiszolgáló építmény?

Németh Eszter települési főépítész: Ez olyan építmény lenne, ami csak garázs sorokat és tárolókat tartalmazna, és a tulajdonos a lakóparkban élőknek ezeket kiadja, ezzel csökkentve a terület parkolási problémáit.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több kérdés, hozzászólás nincs az előterjesztésben szereplő határozati javaslatról kérem a Bizottság szavazását.

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 23099 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a 40/2024.(V.09.) határozatot hozta.

A Képviselő-testület az Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda GY/15/00103-2/2025. iktatószámú véleményének 2. pontjában leírtak figyelembevételével a következő döntést hozza:

1. Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja az 50/2023. (V.11.) önkormányzati határozatot az alábbiak szerint:

„Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szabályozási terv módosítását támogatja, a következők szerint:

A 2510/67 hrsz-ú telek besorolása magánút-parkoló (KÖmu-P) övezetben marad a következő övezeti előírásokkal:

Beépítési mód: zárt sorú

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

Legkisebb kialakítható terület: 800 m²

Legkisebb telekszélesség: 18 m

Legkisebb zöldfelület: 10%

A (KÖmu-P) övezetben a OTÉK által megengedett 10% -os max. beépíthetőség alól a polgármester OTÉK alóli felmentési kérelmet nyújt be. A módosítás feltétele az állami főépítész OTÉK alóli felmentési támogató határozata.

A rendezési terv módosítással járó költségek a kérelmezőt terhelik.”

2. Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja az 40/2024. (V.09.) önkormányzati határozat 1.9. pontját az alábbiak szerint:

„1.9. A 2510/67 hrsz-ú telek (KÖmu-P) magánút – parkoló övezet szabályozási előírásai módosulnak a képviselő-testület módosított 50/2023 (V.11.) számú önkormányzati határozatában rögzített tartalommal.”

3. A község képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát településrendezési tervi eszközeinek (msz: 23099) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó módosított feljegyzést, mely jelen határozat melléklete.

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

6/2025. (II.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 23099 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a 40/2024.(V.09.) határozatot hozta.

A Képviselő-testület az Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda GY/15/00103-2/2025. iktatószámú véleményének 2. pontjában leírtak figyelembevételével a következő döntést hozza:

1. Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja az 50/2023. (V.11.) önkormányzati határozatot az alábbiak szerint:

„Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szabályozási terv módosítását támogatja, a következők szerint:

A 2510/67 hrsz-ú telek besorolása magánút-parkoló (KÖmu-P) övezetben marad a következő övezeti előírásokkal:

Beépítési mód: zárt sorú

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

Legkisebb kialakítható terület: 800 m²

Legkisebb telekszélesség: 18 m

Legkisebb zöldfelület: 10%

A (KÖmu-P) övezetben a OTÉK által megengedett 10% -os max. beépíthetőség alól a polgármester OTÉK alóli felmentési kérelmet nyújt be. A módosítás feltétele az állami főépítész OTÉK alóli felmentési támogató határozata.

A rendezési terv módosítással járó költségek a kérelmezőt terhelik.”

2. Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja az 40/2024. (V.09.) önkormányzati határozat 1.9. pontját az alábbiak szerint:

„1.9. A 2510/67 hrsz-ú telek (KÖmu-P) magánút – parkoló övezet szabályozási előírásai módosulnak a képviselő-testület módosított 50/2023 (V.11.) számú önkormányzati határozatában rögzített tartalommal.”

3. A község képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát településrendezési tervi eszközeinek (msz: 23099) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó módosított feljegyzést, mely jelen határozat melléklete.

NAPIRENDEK UTÁN

Juhász Veronika elnök: A napirendi pontok elfogytak. Van-e a Bizottság tagjainak egyéb kérdése, javaslata?

Kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem érkezett.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 17:45 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök




Ráz György
jegyzőkönyv hitelesítő


dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

