



**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: 2025. június 16-án a Településfejlesztési Bizottság 16:30 órakor kezdődő nyilvános üléséről.

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

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint 7 fő bizottsági tag

Juhász Veronika elnök: Köszöntöm a Településfejlesztési Bizottság tagjait. Megállapítom, hogy a Bizottság ülésén 7 fő bizottsági tagból 6 fő megjelent, Nyári Zoltán külsős bizottsági tag jelezte, hogy később tud megérkezni. A Bizottság ülését határozatképesnek nyilvánítom és megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Dobrádi Dániel képviselőt javaslom.

A Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal egyhangúlag ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja Dobrádi Dániel képviselőt jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Juhász Veronika elnök: A napirendi pontokat és az előterjesztéseket a tisztelt Bizottság 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 6 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1./ Győrújbarát 3005 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

2./ Győrújbarát 3246 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

3./ Győrújbarát, belterület 3040/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

4./ Kossuth Lajos utcai ingatlanokat érintő módosítási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

5./ 3314 hrsz ingatlan rendezési terv módosítási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

6./ Győrújbarát 23099 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása, véleményezési szakasz lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1./ Győrújbarát 3005 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A 3005 hrsz ingatlan tulajdonosa nyújtott be rendezési terv módosítására vonatkozó kérelmet. A kérelmező ingatlanát egy útszélesítés céljából szabályozási vonal terheli. A szabályozási vonal a Fő utcát és a László utcát összekötő hosszú távú gyűjtőút miatt került a rendezési tervre. Az ingatlant érintő szabályozási vonal ennek a gyűjtőútnak a Fő utca felőli kezdő szakaszát érinti. Szakmai javaslatunk szerint a szabályozási vonal csökkentése nem támogatandó, mivel a jelenlegi szabályozási szélesség 12 méter, a kialakult telekszélesség 6 méter, tehát nagyon szűkös a jelenlegi közút szélessége is, ezért a már amúgy is visszacsökkentett szélesség további csökkentése szakmailag nem javasolható.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A korábbi szabályozási tervben 22 méteres út volt, ezt már egyszer visszavettük a telek használhatóságának a biztosítása érdekében.

Németh Eszter települési főépítész: A tulajdonos az ingatlant két területre szeretné osztani. Külön helyrajzi számra kellene osztani a telket érintő szabályozási vonalat. Tehát abban az esetben lehetne megosztani a telket, ha az a terület az önkormányzati közút részeként egyesítésre kerülne. A szándék a telekosztás lett volna. Azt sérelmezi, hogy az Önkormányzat belenyúlt ebbe.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Tehát akkor nem az Önkormányzat építési szabályzata miatt van, hanem országos jogszabály változott?

Németh Eszter települési főépítész: A terület falusias lakó övezetbe esik, a terület fő rendeltetése, amit el lehet helyezni, az a lakóépület. Lakóépület esetén nem kellett a szabályozási vonalat megvalósítani, október 1-től változott, és nem emelték át az új építészetéről szóló törvénybe, és most már a telek rendezettség esetén lehet csak lakóépületet elhelyezni.

Német Károly alpolgármester: Amúgy is körülményes a Fő utcára való kihajtás, nem belátható a kereszteződés. Ha hagyjuk ezt a szélességet, és elindul egy feltáró út építése a Gárdonyi-köz irányába, ott nem lehet 22 méteres szélesség, hanem onnan egyirányú lenne a behajtás, és a Gárdonyi utca fele lenne a kihajtás. Illetve, ha elkészül a 22 méteres feltáró út a László utca irányába, ott pedig kétirányú forgalom lenne.

Németh Eszter települési főépítész: Amennyiben az az út ott lenne, akkor nyilván már lehetne közlekedésileg vizsgálni, de azt gondolom, hogy előbb hozzányúlni a szabályozási vonalhoz, mint hogy bármiféle forgalomtechnikai beavatkozást lehet tenni. A kérelmező mindenképp szeretne továbblépni telekalakításban, de nem akar ingyen lemondani a területről. Viszont az Állami Főépítész Hivatal abban az esetben járul hozzá, ha önkormányzati közút megnevezés kerül, tehát megosztás után két lakóterület és egy önkormányzati közút kerül rá. Önkormányzati közutat viszont magán néven nem lehet bejegyezni, tehát innentől fogva az ingatlanjogi bejegyzésnél neki az Önkormányzat nevére kellene iratni. Két lehetőség van erre: ingyenes átadás, vagy pedig megállapodás útján. Az összekötő út szerepét, amit akkor szántak neki, hogy ez a Fő utca és a László utca között összekötő utca legyen, azt onnantól elveszítené, ha ez egy egyirányú bejárat lenne.

(Nyári Zoltán külsős bizottsági tag 16:39 órakor megérkezik az ülésre. A Bizottság 7 fő bizottsági tag jelenlétével határozatképes.)

Horváth Attila képviselő: A Lujtói út folytatása, ami a László utcára kiköt, az szerepel-e bármilyen olyan hosszú távú tervben, hogy az valaha út lesz? A rendezési tervben benne van, de az egy iránymutatás csak.

Németh Károly alpolgármester: TRSZ köteles ez a terület. Tehát aki ott beruházást tervez, annak kötelessége az út kialakítása. Hosszú távú fejlesztési terület ez. Közparki tavat is kell kialakítani, ezért sincsen beépítve az a rész mert ez egy komoly beruházás.

Németh Eszter települési főépítész: A 2018-as rendezési terv készítésekor erre a területre a telepítési tanulmánytervet a fejlesztő elkészítette, de amikor a részletterveknél az derült ki, hogy arra a területre tölteni kellene 50-60 cm-t, illetve a szemben lévő nagy zöld területen egy közparki tavat kellene kialakítani, akkor onnantól megállt az ügy. A következő felülvizsgálatnak kérdése lesz, hogy ezt tovább viszi-e.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ez egy olyan része a településnek, hogy inkább itt fejlesszen bárki, mint mindenfelé a faluban.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete nem támogatja 3005 hrsz-ú ingatlant érintő rendezési terv módosítási kérelmet.

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 7 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

14/2025. (VI.16.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete nem támogatja 3005 hrsz-ú ingatlant érintő rendezési terv módosítási kérelmet.

2./ Győrújbarát 3246 hrsz. rendezési terv módosítási kérelem – szabályozási terv módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A 3246 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa nyújtott be rendezési terv módosításra vonatkozó kérelmet. A kérelem szerint egy magánút elhelyezésével a telek DK-i oldalán további három lakótelket szeretnének kialakítani. Magánút létrehozása beépítésre szánt területen csak abban az esetben lehetséges, ha azt a szabályozási terv kifejezetten tartalmazza. Igazából a területet négy területre szeretnék felosztani a Fő utcáról nyíló magánútról. Az új szabályok szerint telepítési tanulmánytervet kellene készíteni, és ennek megvan egy új kötött eljárásrendje, ezért az a javaslat született, hogy elvi döntésre mutassuk meg a testületnek, és abban az esetben lépnének tovább a telepítési tanulmánytervvvel, ha ezt Egy telekosztási koncepciót csatoltak a kérelemhez. Egy elvi döntést várnának, mielőtt a telepítési tanulmányterv elkészülne, hogy lássák a Képviselő-testület véleményét. Tehát a döntéssel még nem a rendezési terv módosítás indul el, hanem egyelőre egy elvi döntés, hogy ezt a felosztást tudják támogatni.

Juhász Veronika elnök: Van-e ezzel kapcsolatosan kérdés, hozzászólás?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Úgy gondolom, hogy ez itt a nyeles telek esete lenne, amit nem véletlenül kerültünk eddig. Nem kellene ezt támogatni.

Rácz György képviselő: Országos közútra menne ki ez a magánút, nem tudom, hogy egyáltalán kapnának-e engedélyt erre.

Németh Eszter települési főépítész: Közforgalom elől elzárt magánútra gondolnak, jogilag ez kapubehajtó lenne, tehát elvileg igen.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete nem támogatja 3246 hrsz-ú ingatlant érintő rendezési terv módosítási kérelmet.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 2 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

15/2025. (VI.16.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete nem támogatja 3246 hrsz-ú ingatlan érintő rendezési terv módosítási kérelmet.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Horváth Ákos kérelmező képviselője: Annyit szeretnék mondani, hogy ez nem nyeles telek, hanem magánút, ami ki lenne alakítva. Ezen a környéken ez az egyetlen nagy telek, 5200 m². Körülöttünk 800 m²-es telkeket alakítottak ki, mögötte is három darab kis telket. 3-4 plusz autó hajtana ki a jelenlegi bejárón, nem hiszem, hogy ez olyan mértékben megterhelő lenne. Itt nőttünk fel, kötődésünk van Győrújbaráthoz. Szeretném kérni a tisztelt Bizottságot, hogy kedvezően álljanak a kérelemhez, ezt a nagy telket máshogyan nem lehet hasznosítani. Csak egyenlő bánásmódot szeretnénk kérni, tudom, hogy máshol is lehetett hasonlóan telket kialakítani.

Hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem volt.

3./ Győrújbarát, belterület 3040/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A 3040/7 hrsz-ú ingatlan a Templomsor utcában fekvő, jelenleg közúti közlekedési területbe sorolt ingatlan. A közlekedési terület a Templomsor utca és a László utca között hosszú távon tervezett gyűjtőút kezdő szakasza. Tehát gyakorlatilag elemét képezi az autópálya hídtól a Vállalkozók útja, Templomsor utca, illetve ez a tervezett útszakasz egészen a László útig érő koncepcionális gyűjtőútnak. A tulajdonos leírta, hogy ez a terület már a kétezres évek elején is útnak volt kijelölve, kérte, hogy vizsgálja meg az Önkormányzat a lakótelekként való besorolásának a lehetőségét. Ennek a törlése szakmailag nem indokolt, lakóterületbe átsorolása esetén az elépítés gyakorlatilag ellehetetlenítené azt a szerkezeti terven szereplő gyűjtőutat, ami hosszú távon szükséges a későbbi lakóterület vagy egyéb területek feltáráshoz. Amikor 2005-ben elindult a kettővel ezelőtti rendezési terv, akkor a szabályozási vonal a 3040/8 hrsz-on szerepelt. Egy előző felülvizsgálattal lett mentesítve ez a telek. Az én szakmai véleményem szerint ennek az útnak a fenntartása szükséges a jövőben.

Juhász Veronika elnök: Van-e a Bizottság részéről kérdés, hozzászólás?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Azért is fontos lenne, hogy megmaradjon ez a távlati közterület, mert a lakóterület, ami megvalósult felemás módon, onnan most gyalog 800 méter míg eléri a buszmegállót, viszont ha megvalósul az út, akkor elfeleződik a távolság.

Szalóki Géza képviselő: Engem már az építkezés is aggodalommal töltött el, hogy marad-e annyi az útnak, amennyire szükség van. De azt a kis keveset már ne adjuk fel, mert a Zrínyi utcát másfelől tehermentesíteni nem lehet.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben több kérdés nincs, szavazásra bocsájtom az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Győrújbarát, belterület 3040/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 7 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

16/2025. (VI.16.) 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 a Győrújbarát, belterület 3040/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását nem támogatja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

4./ Kossuth Lajos utcai ingatlanokat érintő módosítási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A 2431/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nyújtott be kérelmet a rendezési terv módosítással kapcsolatosan. A Kossuth Lajos utcában fekvő ingatlan jelenleg falusias lakóterület besorolású. A Kossuth Lajos utcában a szabályozási terv úgy rendelkezik, hogy az ingatlanokat kettő külön övezetre osztja. Meghatározott egy övezeti határt, és ezeknek a telkeknek a java felfut a Kossuth Lajos utca végén lévő földútig. Egészen addig, amíg élt az a szabály, hogy lakóépületet lehet építeni abban az esetben, ha nincs az ingatlanra vonatkozó szabályozási vonal övezeti megosztás megvalósítva, akkor is rendezettnek tekintette a jogszabály. Ez az új törvénnyel, egy magasabb rendű módosítással most már nem él, és ezért olyan helyzet alakult ki, hogy a telkeknek a vége a rendezési terv 7. melléklet alapján település-rendezési szerződés köteles, hosszú távú lakóterület. Telekcsoport újraosztás került rá a 2-3 évvel ezelőtti kis felülvizsgálattal. A telekcsoport újraosztást viszont csak az egész telektömbnek az újraosztásával engedi meg a Földhivatal, ezáltal hiába akarná a tulajdonos megosztani az övezeti határ mellett a telkét azért, hogy tudjon építeni a Kossuth Lajos utca felől, nem tudja megvalósítani, hiszen ahhoz a telekben lévő számos tulajdonosnak bevonásával lenne lehetséges. A probléma egy magasabb rendű jogszabály változásából jövő probléma, amit orvosolni kellene a rendezési tervvel. Erre született egy olyan javaslat a részünkről, hogy az övezeti határtól túl eső területekre ha rákerülne egy be nem építhető terület sáv, akkor nem lenne előírva a tulajdonosoknak, hogy az övezeti határ mentén megosztják a területüket, tehát az egész ingatlan jelenleg megmaradhatna abban a formában, vagy csak azokat a telekalakításokat kellene létrehozni, ami egyébként is lehetséges, tehát az út szélesítését meg lehet valósítani akármelyik oldalon, ha előírja a rendezési terv, viszont az övezeti határ, tehát a telekközépső megosztására nem lenne szükség. Ebben az esetben a telek első fele lenne, ami

felhasználható, és egy meghatározott mélységben pedig rákerülhetne az a sraffozott terület, ami már több helyen a rendezési terven szerepel, ami gyakorlatilag telekosztást nem ír elő, viszont a beépítést azon a területen blokkolja. Ez a probléma a Kossuth utca bármely telkét érintheti.

Juhász Veronika elnök: Van-e a Bizottságnak kérdése, hozzászólása ehhez a napirendhez?

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Az előterjesztés 3. számú mellékletében be nem építhető sávra javasolt jelenleg TRSZ köteles területeknél kb. 9 telket érintően az övezeti határvonal, illetve annak a területsávnak a vége nem találkozik. Ez jelentett volna anomáliát telekosztásnál, ha valaki kezdeményez ott telekalakítást? Hova került volna a terület határvonala?

Németh Eszter települési főépítész: Lehet, hogy volt itt egy módosítás valamikor. Ezzel a módosítással a telekcsoport újraosztás és a településrendezési szerződés kötelezettség is lekerülne a területről, tehát előírásra kerülne, hogy ezeknél a telkeknél a hátsó földút felé lakóépület kialakítását nem tennénk lehetővé.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Másik észrevételem pedig, hogy ezzel, hogy be nem építhető sáv kategóriába visszatoroljuk ezeket a területeket, nem jöhet bármiféle kártalanítási igény?

Németh Eszter települési főépítész: Nem beépítésre nem szánt területekké minősítenénk vissza, hagynánk falusias lakóövezetben, megmaradna beépítésre szánt kategóriában, csak a teleknek a hátsó részéről tiltanánk le az épületeket. A kártérítési igénnyel kapcsolatosan valójában 7 év eltelt, és senki nem lépett semmit. Ha valaki idejön egy olyan telepítési tanulmánytervvel, hogy ennek a területnek másfajta hasznosítását tartalmazza, az Önkormányzat dönthet úgy.

Juhász Veronika elnök: A Kossuth utcában ezen az oldalon rengeteg ház épült az elmúlt időben.

Németh Eszter települési főépítész: Az egyszerű bejelentést megtették valóban, és senki nem foglalkozott azzal, hogy a telek végén milyen övezeti határ van.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Közúti közlekedési területen történt-e bármilyen fejlesztés?

Németh Eszter települési főépítész: Az úthoz nem nyúlna a rendezési terv. TRSZ köteles fejlesztés nem történt erre a területre.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ami a javaslatban van, azzal a lila területet jelöljük egy időre.

Juhász Veronika elnök: Igen, egyelőre.

Horváth Attila képviselő: Egy-két olyan szélesebb telek van az utcában, ahol magánúttal tudna hátrébb is házat építeni a tulajdonos. Ezzel nem lovaljuk bele azokat, akik meglátják az ilyen megoldásokat?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Van hátsó beépítési vonal. Az mögé nem építhet.

Németh Eszter települési főépítész: Be nem építhető sávra nem is lenne szükség, de van olyan telek, amelyiket csak kertként lehetne használni. Magánutat csak akkor lehetne létrehozni, ha a Testület úgy dönt, hogy a rendezési tervben az beépíthető. A HÉSZ azt mondja ki most, hogy a kék szaggatott vonal mögé nem lehet épületet tenni.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A határozati javaslatban az, hogy a kérelmezőt terhelik a költségek, az nem biztos, hogy jó. Egy jogszabályváltozás miatt került ő és a többi telektulajdonos is ilyen helyzetbe. Méltányos lenne, ha ezt az Önkormányzat bevállalná.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Módosító határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Kossuth L. utcai telkek a HÉSZ. 7. számú mellékletéről, a településrendezési szerződés köteles területek helyszínrajzáról lekerüljön, a terület a szabályozási tervlapon egy övezetbe kerüljön, azzal, hogy a terület DNY-i felén „telek be nem építhető része” területsáv kerül feljelölésre.
2. A rendezési terv módosításának költségeit az Önkormányzat vállalja.
Felelős: Kóbor Attila polgármester
Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 6 igen, 1 nem szavazattal, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

17/2025. (VI.16.) 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 támogatja, hogy a Kossuth L. utcai telkek a HÉSZ. 7. számú mellékletéről, a településrendezési szerződés köteles területek helyszínrajzáról lekerüljön, a terület a szabályozási tervlapon egy övezetbe kerüljön, azzal, hogy a terület DNY-i felén „telek be nem építhető része” területsáv kerül feljelölésre.
2. A rendezési terv módosításának költségeit az Önkormányzat vállalja.
Felelős: Kóbor Attila polgármester
Határidő: folyamatos

5./ 3314 hrsz ingatlan rendezési terv módosítási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A Veres Péter utcában fekvő 3314 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa nyújtott be rendezési terv módosításra vonatkozó kérelmet. A hatályos rendezési terv az ingatlanon lévő épületet kettévágja. Egy bővítést szeretnének végrehajtani az ingatlanon, és abba futottak bele a kérelmezők, hogy bővítés esetén is rendezetté kell tenni az ingatlant, ami ebben az esetben az épületen keresztül nem megvalósítható. Azt kéri, hogy vizsgálja felül a

szabályozási vonalnak a helyzetét az Önkormányzat. Az a tervezett út, ami azt feltételezte még valamikor, hogy ez az szervíz út végig fog futni. Gyakorlatilag az ő ingatlanuknak fut neki ez az út, de ez a kialakult lakóparkkal már elveszett, tehát ennek a szabályozási vonalnak a helyzetét javasoljuk felülvizsgálni, de legalább az ingatlanról lehúzni.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a tisztelt Bizottságot, kíván-e valaki hozzászólni?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ez technikailag azt jelentené, hogy az előtte lévő sávot az Önkormányzatnak le kell adnia.

Németh Eszter települési főépítész: Igen.

Ráczy György elnök: Ennél is igaz, hogy nem a kérelmező hibája, valamikor rákerült a vonal. Javasolom, hogy az Önkormányzat itt is vállalja a költségeket.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Módosító határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Győrújbarát 3314 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási vonal helye módosításra kerüljön azzal, hogy a szabályozási vonal a 3356/11 hrsz.-ú ingatlanon lévő szabályozási vonal folytatása lesz.

2. A rendezési terv módosításának költségeit az Önkormányzat vállalja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 6 igen, 1 nem szavazattal, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

18/2025. (VI.16.) 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 támogatja, hogy a Győrújbarát 3314 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási vonal helye módosításra kerüljön azzal, hogy a szabályozási vonal a 3356/11 hrsz.-ú ingatlanon lévő szabályozási vonal folytatása lesz.

2. A rendezési terv módosításának költségeit az Önkormányzat vállalja.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

6./ Győrújbarát 23099 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása, véleményezési szakasz lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A 23099 munkaszámú településrendezési eszközök módosítási eljárásának véleményezési szakasza lefolytatásra került. A tervcsomag több ízben egyeztetésre került a szakhatóságokkal, illetve a partnerekkel. A jogszabály alapján minden beérkezett észrevételről döntést kell hozni. Volt egy egyeztető tárgyalás, amit az Önkormányzat kezdeményezett, és az Állami Főépítész Irodán került megtartásra. Pontról pontra egy kétórás egyeztetés során végig lett beszélve a rendezési terv. A határozatban felsorolt pontok közül, ami módosítást vagy észrevételt érdemel, az egyrészt a Borudvar területe, ahol volt észrevétel, az új beépítésre szánt területtel kapcsolatban az Állami Főépítész tett egy ellenző észrevételt, de ezt az egyeztető tárgyaláson sikerült feloldani. A Márton pincék szabályozásánál olyan módosítási javaslat ment be az Állami Főépítészhez, hogy OTÉK alóli felmentést kérnénk, mivel az ingatlanok jelenleg kicsike telkek, a beépítettség messze túlhaladja az övezetben előírható maximumot. Meghatároztunk egy 70%-os beépítést, hogy ezeken a picike telkeken lehessen feltüntetni a már felépített pincéket. Erre az Állami Főépítész azt a véleményt adta, hogy az OTÉK alóli felmentési kérelmet nem találja kellően indokoltnak, egyéb plusz vizsgálatokat kért azért, mert nem szeretné, hogy esetleg a rendezési terven kerüljenek legalizálásra olyan, 10 éven belüli ingatlanok, amiknek az elhelyezése nem lett volna lehetséges. Erre a plusz előírt vizsgálatra kért az Önkormányzat árajánlatot. Gyakorlatilag minden teleknek fel kellett volna mérni a rajta álló épületeket, meghatározni a jelenlegi beépítettséget, és ebből egy plusz anyagot benyújtani. A tulajdonosok úgy nyilatkoztak, hogy ezt nem kívánják megfinanszírozni, ezért a javaslatunk szerint ez kikerülne a módosítási pontok közül. A 3-7. módosítási pontokkal kapcsolatban nem volt észrevétel. A 8. módosításnál egy javítást kértek, azt megtette a tervező. A 9. módosítási pont a Százszorszép Lakóparkban lévő parkoló övezetnek a kérdésköre volt. Gyakorlatilag itt is OTÉK alóli felmentést nyújtottunk be, mert egy olyan jogszabályi változásba futottunk bele, hogy amikor a rendezési terv módosítást még nem indította el az Önkormányzat, de már elviekben támogatta a beadványát a parkoló, garázs terület létrehozásának, akkor még nem szerepelt az országos törvényben, viszont amikor valójában elindult az eljárás, akkor olyat vezettek be az OTRT-ben, hogy a település közigazgatási határától 250 méteren belül nem lehet kijelölni új beépítésre szánt területet. Ennek az ingatlanak a Vt övezetbe való kijelöléséről szólt a módosítás, ezért a második véleményezési szakaszban OTÉK-tól való eltérési kérelmet nyújtott be polgármester úr, amit az Állami Főépítész az egyeztető tárgyaláson egyéb vizsgálatokhoz kötött. Tehát nem tudjuk, hogy elhelyezhető lesz-e, hogy engedélyezik-e az övezetben a garázssor kialakítását, de a javaslat az, hogy továbbra is az Önkormányzat tartson ki a korábbi döntése mellett, hogy az övezetben a garázsok létrehozását támogatja. Nyilván, ha a záró szakaszban az Állami Főépítész nem adja meg az eltérési lehetőséget, akkor ennek a területnek továbbra is csak maximum 10%-os beépítettsége marad, tehát néhány garázs elhelyezhető lenne, de az, amit az eredeti kérelemben benyújtottak, az nem. Itt gyakorlatilag arról szól a döntés, hogy az Állami Főépítész véleményének megfelelően a dokumentációt kiegészítjük, és fenntartjuk a korábbi döntésünket. A 11. módosítási pont pedig a Szabi Car területének a módosítása. A terület a hatályos rendezési terven mezőgazdasági terület, a véleményezési szakaszban végig a sárga, mezőgazdasági területnek jelölt területrészt gazdasági övezetben szerepelt, viszont mind az Állami Főépítész, mind a Földhivatal eltérő véleményt fogalmazott meg a termőföld minőség és mennyiségi védelmére való hivatkozással. Az egyeztető tárgyaláson számos érvet felsorakoztatott polgármester úr is, hogy ez egy helyi vállalkozó, és helyhez kötött beruházásnak minősül. A Földhivatal továbbra is a törvényre hivatkozva fenntartotta a véleményt és az egyeztető tárgyaláson nem sikerült áttörést hozni. Ezután született egy olyan javaslat, miután egyeztetést folytattunk a tulajdonossal, hogy a koncepcióját átmódosítaná arra vonatkozóan, hogy a jelenleg gazdasági területbe sorolt, de parkolónak használt övezetrészre építenék meg az új tervezett csarnokot, és a hátsó területrészt nem gazdasági övezetként, tehát nem új beépítésre szánt terület kijelöléssel, hanem ún. magánút-parkoló övezetként kérné

jelölni. Ez azt jelentené, hogy a törvénynek az a mondata, hogy nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, az innentől már nem állna fenn. Nyilván a Földhivatal véleményét nem tudjuk, még ebben a körben, de a kérés az lenne, hogy gazdasági terület helyett parkoló övezet kijelölését támogassa a Képviselő-testület. Ezt a határozati javaslatba úgy építettük be, hogy az eredeti döntésekre hivatkozva módosítaná a Képviselő-testület a véleményét, és ennek a hátsó területrésznek a nem kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági terület kijelölést tenne, hanem magánút-parkoló övezet kijelölést. A 12. módosítással kapcsolatban nem volt észrevétel, a 13. módosítás kikerült ebből az eljárásból, a 14. módosítással kapcsolatosan szintén nem volt eltérő vélemény. A 15. módosításnál volt egy javaslata, észrevétele az Állami Főépítész Hivatalnak. Ez a D&D Metál Kft a Templomsoron, hogy a területen azt a magánutat, ami a Templomsor utcát és a gazdasági területet köti össze, ami jogilag ott van, azt javasolta magánút övezetbe sorolni. A javaslatunk a Képviselő-testületnek, hogy ezt a javaslatot ne fogadja el, mert nem cél a Templomsor utca felől a gazdasági terület megközelítése, hanem inkább azt javasoljuk, hogy megszüntető jellel adja meg a lehetőséget a rendezési terv a magánútnak akár erre a lakó területre való egyesítését, kötelezni nem lehet a tulajdonost, de a lehetőséget biztosítanánk. Ha magánút övezetbe jelöljük, akkor érvényt adnánk annak, hogy onnan is lehetne a gazdasági területnek egy út kapcsolata, ami nem szerepelt induláskor a Képviselő-testület céljai között. A 16. módosításnál a javaslatot figyelembe vettük. Ezek a javaslatok születtek, illetve még egy olyan technikai változás az Állami Főépítész részéről, hogy a hét szelvényt tartalmazó szabályozási tervet egyben kéri egy mellékletként a Helyi Építési Szabályzatban szerepeltetni. Ennek technikai lehetősége megvan, így nem kell a szelvények között váltogatni.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottság tagjait, hogy ehhez véleménye, javaslata van-e?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. A 23099 msz-ú településrendezési eszközök módosítása általános eljárás véleményezési szakaszában a környezeti értékelésre és a településtervre beérkezett véleményeket Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte, a javaslatokat megvizsgálta és az előterjesztésben szereplő összefoglalót elfogadja.
2. A környezeti értékelésre adott vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök módosításához készített környezeti értékelést Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja.
3. A képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett véleményeket, valamint a 2025. március 19-én tartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán készített jegyzőkönyvben rögzített javaslatokat a 4. pontban rögzített kivételekkel, kiegészítésekkel elfogadja.
4. A képviselő-testület az következő véleményező véleményét nem vagy részben fogadja el:
 - 4.1 A 2. módosítást a képviselő-testület törli a 23099 módosítási csomagból. A későbbiek során a szükséges vizsgálatok finanszírozására vonatkozó megállapodásokat követően egy következő eljárásban kerülhet sor a módosítás vizsgálatára.
 - 4.2. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda által kifogásolt 9. számú módosítás tárgyában az állami főépítészől az OTÉK-tól való eltérési hozzájárulás megkérését a KÖmu-P övezetben a max. beépítési % tekintetében továbbra is támogatja. A területen kizárólag tároló és garázs rendeltetés engedélyezése

közérdeknek tekinthető. A magánút-parkoló övezetben telepítendő garázsok a lakóparkban uralkodó parkolási kaotikus helyzet javítását szolgálja.

4.3. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály által kifogásolt 11. számú módosítás tárgyában a 011/3 hrsz-ú telek teljes területének új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe történő átminősítését nem támogató véleményét a képviselő-testület elfogadja. A fejlesztővel történt egyeztetés alapján a képviselő-testület a 011/3 hrsz-ú terület jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területrésze új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem járó közlekedési terület – magánút-parkoló övezetbe való átsorolása mellett dönt. A 40/2024.(V.09.) eljárás indító döntés és a 94/2024.(IX.26.) határozattal elfogadott új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó döntés 11. módosítási pontra vonatkozó rendelkezését a képviselő-testület visszavonja.

4.4. A képviselő-testület nem fogadja el az **eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán** elhangzott állami főépítési javaslatot, hogy a Templomsor utcában a 3087/3 hrsz út a szabályozási tervben magánút övezetbe kerüljön szabályozásra. Az önkormányzatnak nem célja a gazdasági terület Templomsor utca felőli megközelítését biztosítani. A 3087/3 hrsz-ú jelenlegi magánút továbbra is falusias lakóterület építési övezetben marad, így a jövőben lehetőség adódik az út megszüntetésére és lakótelkekkel való esetleges telekegyesítésre. A szabályozási tervben a 3087/3 és 3087/1 hrsz-ú telkek közös határára javasolt megszüntető jel kerüljön.

5. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62.§ (1) bekezdés és Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének helyi szabályairól szóló 16/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete előírása alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. A partnerségi tervdokumentáció és a partnerségi eljárásról szóló tájékoztató 2024. november 13. napján közzétételre került Győrújbarát Község Önkormányzatának honlapján (www.gyorujbarat.hu). A 2024. november 22-én tartott lakossági fórumon és az azt követő partnerségi egyeztetés időtartama alatt észrevétel a partnerek részéről nem érkezett, így a partnerségi eljárást az Önkormányzat lezárja.

6. A képviselő-testület a véleményezési szakaszt a mai nappal lezárja és a tervegyeztetés záró szakaszának indítását az 3-4. pontokban rögzített módosításokkal támogatja.

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

19/2025. (VI.16.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

1. A 23099 msz-ú településrendezési eszközök módosítása általános eljárás véleményezési szakaszában a környezeti értékelésre és a településtervre beérkezett véleményeket Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte, a javaslatokat megvizsgálta és az előterjesztésben szereplő összefoglalót elfogadja.

2. A környezeti értékelésre adott vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök módosításához készített környezeti értékelést Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja.

3. A képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett véleményeket, valamint a 2025. március 19-én tartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán készített jegyzőkönyvben rögzített javaslatokat a 4. pontban rögzített kivételekkel, kiegészítésekkel elfogadja.

4. A képviselő-testület az következő véleményezők véleményét nem vagy részben fogadja el:

4.1 A 2. módosítást a képviselő-testület törli a 23099 módosítási csomagból. A későbbiek során a szükséges vizsgálatok finanszírozására vonatkozó megállapodásokat követően egy következő eljárásban kerülhet sor a módosítás vizsgálatára.

4.2. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által kifogásolt 9. számú módosítás tárgyában az állami főépítészől az OTÉK-tól való eltérési hozzájárulás megkérését a KÖmu-P övezetben a max. beépítési % tekintetében továbbra is támogatja. A területen kizárólag tároló és garázs rendeltetés engedélyezése közérdeknek tekinthető. A magánút-parkoló övezetben telepítendő garázsok a lakóparkban uralkodó parkolási kaotikus helyzet javítását szolgálja.

4.3. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály által kifogásolt 11. számú módosítás tárgyában a 011/3 hrsz-ú telek teljes területének új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe történő átminősítését nem támogató véleményét a képviselő-testület elfogadja. A fejlesztővel történt egyeztetés alapján a képviselő-testület a 011/3 hrsz-ú terület jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területrésze új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem járó közlekedési terület – magánút-parkoló övezetbe való átsorolása mellett dönt. A 40/2024.(V.09.) eljárás indító döntés és a 94/2024.(IX.26.) határozattal elfogadott új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó döntés 11. módosítási pontra vonatkozó rendelkezését a képviselő-testület visszavonja.

4.4. A képviselő-testület nem fogadja el az **eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán** elhangzott állami főépítészeti javaslatot, hogy a Templomsor utcában a 3087/3 hrsz út a szabályozási tervben magánút övezetbe kerüljön szabályozásra. Az önkormányzatnak nem célja a gazdasági terület Templomsor utca felőli megközelítését biztosítani. A 3087/3 hrsz-ú jelenlegi magánút továbbra is falusias lakóterület építési övezetben marad, így a jövőben lehetőség adódik az út megszüntetésére és lakótelekekkel való esetleges telekegyesítésre. A szabályozási tervben a 3087/3 és 3087/1 hrsz-ú telkek közös határára javasolt megszüntető jel kerüljön.

5. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62.§ (1) bekezdés és Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének helyi szabályairól szóló 16/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete előírása alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. A partnerségi tervdokumentáció és a partnerségi eljárásról szóló tájékoztató 2024. november 13. napján közzétételre került Győrújbarát Község Önkormányzatának honlapján (www.gyorujbarat.hu). A 2024. november 22-én tartott lakossági fórumon és az azt követő partnerségi egyeztetés időtartama alatt észrevétel a partnerek részéről nem érkezett, így a partnerségi eljárást az Önkormányzat lezárja.

6. A képviselő-testület a véleményezési szakaszt a mai nappal lezárja és a tervezgetés záró szakaszának indítását az 3-4. pontokban rögzített módosításokkal támogatja.

NAPIRENDEK UTÁN

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

Horváth Attila képviselő: A lakóparkkal kapcsolatosan lenne egy kérdésem. Az előző Képviselő-testület is hadakozott ott a lehetőségekkel, hogy a bejáró ne ott legyen, ahol az ideiglenes, hanem lejjebb, a Csanak felőli oldalon. Ebben történt-e bármi előrelépés, vagy továbbra is az ideiglenes feljárót használják a lakók? Volt arról is szó, hogy egy kocsi murvát viszünk oda, úgy tudom, hogy ez sem történt meg. Úgy látom, hogy továbbra is megmarad az a feljáró, és a vélt igazi feljárót már a gaz is benőtte, fizikálisan sem lehet ott feljönni.

Németh Károly alpolgármester: Történt egyeztetés. Volt itt a vállalkozó, aki folytatja az építkezést, akkor úgy adtunk neki elvi hozzájárulást az épületek folytatásához, hogy ezt a feljáró ügyet rendezik. Tehát nem zárkozott el attól, hogy megépítik azt a kijárót, ami a terveken szerepel.

Kóbor Attila polgármester: Az, hogy azt az utat használják, azt a Közút határozta meg. Azt, hogy oda leborítsunk egy autó murvát, azt ellenzem, mert arról nem a lakók tehetnek. Amikor a Testület megállapodott, a Közútnak az volt a véleménye, hogy ahol van, oda meg lehet építeni a feljárót. Ők oda megterveztették, bevitték, majd a Közút nemet mondott rá. Egyszer megadták rá az engedélyt, utána nem értjük, hogy mi változott. Folyamatban van, de határidőt nem tudunk mondani.

Több kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem érkezett.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 17:25 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök


Dobrádi Dániel
jegyzőkönyv hitelesítő


dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző