



**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. szeptember 08-án a Település-fejlesztési Bizottság 15:30 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 Település-fejlesztési Bizottság tagjait. Megállapítom, hogy a Bizottság ülésén 7 fő bizottsági tagból 5 fő megjelent, Menyhárt István külsős bizottsági tag jelezte, hogy nem tud az ülésen részt venni, Horváth Attila képviselő pedig egyelőre nem érkezett meg. A Bizottság ülését határozatképesnek nyilvánítom és megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Dobrádi Dániel képviselőt javaslom.

A Település-fejlesztési Bizottság 5 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 5 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1./ Győrújbarát közigazgatási területéhez tartozó, 0122/11 hrsz-ú magánút elnevezése

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

2./ Győrújbarát 2326 hrsz-ú út szélesítéséhez terület térítésmentes átruházásához kapcsolódó hozzájárulási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

3./ Győrújbarát 3652/2 hrsz-ú út szélesítéséhez terület térítésmentes átruházásához kapcsolódó hozzájárulási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

4./ Győrújbarát 3703/5 hrsz-ú zártkerti ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

5./ Győrújbarát településrendezési tervi eszközök módosítása elfogadása (msz: 23099)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

6./ Győrújbarát rendezési terv módosításhoz kapcsolódó Környezeti Értékelés szükségességéről szóló döntés (MSZ 24122)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

7./ Győrújbarát rendezési terv módosításhoz kapcsolódó Környezeti Értékelés szükségességéről szóló döntés (MSZ 25080)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

8./ Balter Bau Kft. által benyújtott telepítési tanulmányterv

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

9./ A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: dr. Józsa Viktória aljegyző

NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1./ Győrújbarát közigazgatási területéhez tartozó, 0122/11 hrsz-ú magánút elnevezése

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Pál Éva műszaki előadót, ismertesse az előterjesztést.

Pál Éva műszaki előadó: A nyár folyamán megkereste a hivatalt Stefanits Zoltán ügyvédje azzal, hogy elneveznék az útjukat. Rendelkezésemre állt egy szakmai koncepció, amely alapján ez a magánút a Vállalkozók útról nyíló útként Vállalkozók útja házszámkiosztással szerepel. Erről tájékoztattam a kérelmezőt, ezt visszautasították. Ezért került most Bizottság elé, mivel mindkét lehetőséget alátámasztják, egyrészt, hogy a felmenők által elnevezzék az utat vezetéknevvvel, a másik pedig, hogy arról a közterületről, amelyről külterületi magánút nyílik, elnevezhető a közterületről is. Az előterjesztést megküldtük a Képviselő-testület részére.

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

Takács Attila külsős bizottsági tag: A javaslat tehát egy személy vezetékeve?

Pál Éva műszaki előadó: Igen, egy családnév keresztnév nélkül. Törvényi akadálya nincsen az ilyen elnevezésnek.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő ingatlan tulajdonosának javaslatát megtárgyalta, a 0122/11 hrsz-ú magánút a „Stefánits köz” nevet kapja.
2. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Kóbor Attila polgármester 1. pontra
dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző 2. pontra

Határidő: azonnal és értelemszerűen

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 4 igen, 1 nem szavazattal, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

27/2025. (09.08.) 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 előterjesztésben szereplő ingatlan tulajdonosának javaslatát megtárgyalta, a 0122/11 hrsz-ú magánút a „Stefánits köz” nevet kapja.
2. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Kóbor Attila polgármester 1. pontra
dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző 2. pontra

Határidő: azonnal és értelemszerűen

(Horváth Attila képviselő 15:36 órakor megérkezett az ülésre, a Település-fejlesztési Bizottság 6 fő bizottsági tag jelenlétével határozatképes.)

2./ Győrújbarát 2326 hrsz-ú út szélesítéséhez terület térítésmentes átruházásához kapcsolódó hozzájárulási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Pál Éva műszaki előadót, ismertesse az előterjesztést.

Pál Éva műszaki előadó: A Hunyadi utcáról nyíló ingatlanról van szó. A rendezetlenséget feloldandó, a kötelező útszélesítés mentén az azonos határfekvés miatt egy helyrajzi számba olvasztva átadná a 105 m² területet út céljára a kérelmező.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a 680454/2025. számon záradékolt és 800.208/2025 számú telekalakítási eljárással jóváhagyott változási vázrajz alapján a Győrújbarát 2285/20 helyrajzszámú ingatlan telekhatár-rendezéssel érintett területeinek, a 2326 helyrajzszámú „önkormányzati közút” megnevezésű 105 m² területnagyságú ingatlant a 2326 hrsz „önkormányzati közút” megnevezésű ingatlanhoz (Hunyadi utca) útszélesítés okán történő átadását és annak térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételét.
2. A Képviselő Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásban, az Önkormányzat képviseletében eljárva a térítésmentes vagyónátruházásról szóló szerződést aláírja.
3. Az eljárás során felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

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

28/2025. (09.08.) 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 680454/2025. számon záradékolt és 800.208/2025 számú telekalakítási eljárással jóváhagyott változási vázrajz alapján a Győrújbarát 2285/20 helyrajzszámú ingatlan telekhatár-rendezéssel érintett területeinek, a 2326 helyrajzszámú „önkormányzati közút” megnevezésű 105 m² területnagyságú ingatlant a 2326 hrsz „önkormányzati közút” megnevezésű ingatlanhoz (Hunyadi utca) útszélesítés okán történő átadását és annak térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételét.
2. A Képviselő Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásban, az Önkormányzat képviseletében eljárva a térítésmentes vagyónátruházásról szóló szerződést aláírja.
3. Az eljárás során felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

3./ Győrújbarát 3656/2 hrsz-ú út szélesítéséhez terület térítésmentes átruházásához kapcsolódó hozzájárulási kérelem

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Pál Éva műszaki előadót, ismertesse az előterjesztést.

Pál Éva műszaki előadó: A Fodor Zoltán féle Kiáltóhegy utcai telekről van szó az előterjesztésben, amely már többször szerepelt a Képviselő-testület előtt belterületbe vonás okán. Mivel útszélesítési kötelezés terhelte az ingatlant, ezért első körben ezt kívánja átadni térítésmentesen, ez 63 m²-ről szól azonos határfekvésben, így a Kiáltóhegyi utcához közvetlenül hozzácsatolandó.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a 679607/2025. számon záradékolt és 800.166/2025. számú telekalakítási eljárással jóváhagyott változási vázrajz alapján a Győrújbarát 3643 helyrajzszámú ingatlan telekhatár-rendezeéssel érintett területének 63 m² területnagyságú ingatlanrészét a 3656/2 hrsz „önkormányzati közút” megnevezésű ingatlanhoz (Kiáltóhegyi utca) útszélesítés okán történő átadását és annak térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételét.
2. A Képviselő Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásban, az Önkormányzat képviselőében eljárva a térítésmentes vagyonátruházásról szóló szerződést aláírja.
3. Az eljárás során felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

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

29/2025. (09.08.) 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 679607/2025. számon záradékolt és 800.166/2025. számú telekalakítási eljárással jóváhagyott változási vázrajz alapján a Győrújbarát 3643 helyrajzszámú ingatlan telekhatár-rendezeéssel érintett területének 63 m² területnagyságú ingatlanrészét a 3656/2 hrsz „önkormányzati közút” megnevezésű ingatlanhoz (Kiáltóhegyi utca) útszélesítés okán történő átadását és annak térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételét.
2. A Képviselő Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásban, az Önkormányzat képviselőében eljárva a térítésmentes vagyonátruházásról szóló szerződést aláírja.
3. Az eljárás során felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

4./ Győrújbarát 3703/5 hrsz-ú zártkerti ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Pál Éva műszaki előadót, ismertesse az előterjesztést.

Pál Éva műszaki előadó: Előzményként elmondanám, hogy településképi konzultációt nyújtottak be a tulajdonosok lakóépület építése céljából. Akkor merült fel, hogy ez még nem belterületi ingatlan, ezért az építési engedélyezési eljárás előtt belterületbe kell vonni az ingatlant. Ez a Jókai-közben az egyetlen zártkerti telek, mellette mindegyik már belterület, ez az egy kimaradt. Teljesen beépült, egy telek van, amin nincs épület, falusias lakóövezetként belterületbe vonható.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Győrújbarát, 3703/5 helyrajzi-számú zártkerti ingatlan belterületbe csatolását támogatja azzal a feltétellel, hogy a kérelmező településrendezési szerződést köt és a településfejlesztési hozzájárulást megfizeti.
2. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.
3. A belterületbe csatolás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

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

30/2025. (09.08.) 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 Győrújbarát, 3703/5 helyrajzi-számú zártkerti ingatlan belterületbe csatolását támogatja azzal a feltétellel, hogy a kérelmező településrendezési szerződést köt és a településfejlesztési hozzájárulást megfizeti.
2. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.
3. A belterületbe csatolás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

5./ Győrújbarát településrendezési tervi eszközök módosítása elfogadása (msz: 23099)

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 rendezési terv módosítási eljárás az előző testületi ülésen járt véleményezési szakasz lezárására. Akkor igazából minden módosítási ponttal kapcsolatosan beérkezett véleményt a Képviselő-testülettel ismertetésre került. Az akkori döntésnek megfelelően a terv átdolgozásra került, és záró szakaszra benyújtotta az Önkormányzat az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész néhány pontban látott még kérdést, ezért összehívott egy egyeztető tárgyalást. Az egyeztető tárgyaláson minden módosítási pontnál lévő ellentmondás, illetve kérdés megválaszolásra került. Azzal a ponttal kapcsolatban volt az egyeztető tárgyaláson a fő kérdés, ami a Sza-Bi Car területe mögött lévő, korábbi testületi döntésben magán parkoló övezetbe történő átminősítésről szólt. A Földhivatalnak volt ezzel kapcsolatban észrevétele, de tekintettel arra, hogy ez beépítésre nem szánt terület lenne, végül az egyeztető tárgyaláson hozzájárult. A javított dokumentációt az Önkormányzat ezt követően ismételten benyújtotta az Állami Főépítésznek, aki az előterjesztésben szereplő nyilatkozatában a Képviselő-testület elé terjesztést támogatta. Ez esetben a település szerkezeti terv módosítása egy határozattal történik, illetve a helyi építési szabályzat módosítása rendelet alkotással. A határozat meg kell, hogy előzze majd a rendeletet.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az Étv. 6. § (1) bekezdése, illetve a 6/A. § (3) bekezdése értelmében a település képviselőtestülete a település közigazgatási területére vonatkozóan a 144/2018. (XII. 11.) számú határozatával jóváhagyott szerkezeti tervét az SZT – 1 rajzszámú, 23099 munkaszámú terv szerint az alábbiakban módosítja:

A 4378 helyrajzi-számú földrészlet „különleges beépítésre szánt egyéb sajátosságokat hordozó borudvar, rendezvény terület” övezetbe minősítik át.

A 011/3 hrsz telken közlekedési terület-magánparkoló övezet kijelölése.

A 0220/6 hrsz-ú terület beépítésre nem szánt különleges lovassport terület övezetbe kerül.

A 3087/4, 3087/5, 3087/6 hrsz-ú földrészletek kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) övezetbe sorolása.

A 4525/47, 4525/48, 4525/49, 4525/50, 4525/51, 4525/52, 4525/53, 4525/54, 4525/55, 4525/56, 4525/57, 4525/58 hrsz-ú ingatlanok egy részének átsorolása védelmi erdőterületté.

E határozat melléklete a SZT-1 rajzszámú, 23099 munkaszámú „Településszerkezeti terv” megnevezésű tervlap.

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

31/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az Étv. 6. § (1) bekezdése, illetve a 6/A. § (3) bekezdése értelmében a település képviselőtestülete a település közigazgatási területére vonatkozóan a 144/2018. (XII. 11.) számú határozatával jóváhagyott szerkezeti tervét az SZT – 1 rajzszámú, 23099 munkaszámú terv szerint az alábbiakban módosítja:

A 4378 helyrajzi-számú földrészlet „különleges beépítésre szánt egyéb sajátosságokat hordozó borudvar, rendezvény terület” övezetbe minősítik át.

A 011/3 hrsz telken közlekedési terület-magánparkoló övezet kijelölése.

A 0220/6 hrsz-ú terület beépítésre nem szánt különleges lovasport terület övezetbe kerül.

A 3087/4, 3087/5, 3087/6 hrsz-ú földrészletek kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) övezetbe sorolása.

A 4525/47, 4525/48, 4525/49, 4525/50, 4525/51, 4525/52, 4525/53, 4525/54, 4525/55, 4525/56, 4525/57, 4525/58 hrsz-ú ingatlanok egy részének átsorolása védelmi erdőterületté.

E határozat melléklete a SZT-1 rajzszámú, 23099 munkaszámú „Településszerkezeti terv” megnevezésű tervlap.

Juhász Veronika elnök: Az előzőekhez kapcsolódóan a rendelet-módosításról is szükséges szavaznunk. Kérem, hogy aki elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztés szerint, kézfeltartással jelezze.

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

32/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztés szerint

6./ Győrújbarát rendezési terv módosításhoz kapcsolódó Környezeti Értékelés szükségességéről szóló döntés (MSZ 24122)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: Szorosan fog kapcsolódni a következő napirendi ponthoz, de mivel két különböző eljárás csomagban indul, ezért a bevezető rész a következő előterjesztésnél is ugyanez. A 2/2005. Kormányrendelet alapján, ha egy részterület módosítás történik egy településen, akkor a környezetvédelemért felelős szerveket előzetesen meg kell keresni, hogy adják meg nyilatkozatukat, hogy a környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását szükségesnek ítélik-e meg. Tehát a módosításnak van-e olyan környezeti hatása, ami miatt a kiegészítő eljárás lefolytatását szükségesnek tartják. Mindegyik módosításról korábban született testületi döntés, az előterjesztésben felsorolásra került az öt módosítási pont, melyben az összes környezetvédelemért felelős szerv megkeresésre került. Az előterjesztés tartalmazza magát a módosításokat is. Mivel jött olyan észrevétel, ami miatt a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek ítéli meg a hatóság, ilyenkor lenne lehetősége

az Önkormányzatnak újra felvenni a kapcsolatot és egyezkedni, de tapasztalatunk szerint ha egyszer az a vélemény született, hogy a környezeti értékelést el kell készíteni, akkor javaslom ezt elfogadni. Ehhez szükséges egy testületi döntés, ami kimondja, hogy elfogadjuk a véleményt, és a környezeti értékelés elkészítését a testület is szükségesnek tartja. Ez a javasolt döntés ennél az előterjesztésnél.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata, mint kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérésével megállapítja, hogy a rendezési terv módosításának (Msz.: 24122) környezeti hatása jelentős ezért úgy dönt, hogy a környezeti értékelés kidolgozása szükséges.

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

33/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata, mint kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérésével megállapítja, hogy a rendezési terv módosításának (Msz.: 24122) környezeti hatása jelentős ezért úgy dönt, hogy a környezeti értékelés kidolgozása szükséges.

7./ Győrújbarát rendezési terv módosításhoz kapcsolódó Környezeti Értékelés szükségességéről szóló döntés (MSZ 25080)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A bevezető ugyanaz, csak itt másik három korábbi döntés egy külön módosítási eljárási csomagban indul. Az előterjesztésben felsorolásra kerültek a vélemények. Itt nem született olyan vélemény, ahol szükségesnek éreznék a környezeti értékelést, az Önkormányzatnak ilyenkor nem szükséges elkészíteni. A határozati javaslat, hogy nem szükséges, csak dönteni kell róla.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzata, mint kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérésével megállapítja, hogy a rendezési terv módosításának (Msz.: 25080) környezeti hatása nem jelentős ezért úgy dönt, hogy a környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

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

34/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata, mint kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérésével megállapítja, hogy a rendezési terv módosításának (Msz.: 25080) környezeti hatása nem jelentős ezért úgy dönt, hogy a környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

8./ Balter Bau Kft. által benyújtott telepítési tanulmányterv

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter telepítési főépítész

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

Németh Eszter telepítési főépítész: A Balter Bau Kft nyújtott be egy telepítési tanulmánytervet gazdasági terület kijelölésre. Jogszabály azt írja elő, hogy ha a rendezési terv módosítás kezdeményezése érkezik az Önkormányzathoz építési beruházás miatt, akkor kötelező már a telepítési tanulmány benyújtása. A telepítési tanulmányterv igazából bemutatja a módosítást, a szándékot, tehet felajánlást az Önkormányzat irányába, ha az adott projektet támogatja az Önkormányzat. Ez a telepítési tanulmányterv, miután majd egy partnerségi egyeztetésen végigmegy – abban az esetben, ha a Képviselő-testület támogatja – akkor lesz a településrendezési szerződésnek kötelező melléklete. A tavalyi módosítás óta ez most egy kötött eljárásrenddel rendelkezik, gyakorlatilag, ha a Képviselő-testület elfogadja, akkor a lakosságnak – ugyanúgy, mint egy rendezési tervet – be kell mutatni, a településrendezési szerződés tervezetét és a telepítési tanulmánytervet, ha ott észrevétel érkezik, akkor arról a Képviselő-testületnek döntést kell hozni, azt követően lehet csak megkötni a településrendezési szerződést. Mivel egy elég nagy volumenű dologról volt szó, ezért úgy gondoltuk, hogy mielőtt elkezdenénk partnerségre bemutatni a tervet, inkább egy előzetes elvi döntésre behoznánk a Képviselő-testület elé, hogy ha bármilyen kérdés merülne fel a Testület részéről, akkor még a terv kiegészíthető, illetve a partnerségi egyeztetésre való kiküldésnél is úgy gondoltuk, hogy a Képviselő-testület előzetesen nyilatkozzon, hogy tudja-e támogatni. A módosítás a bekötő út mentén, azzal a sport célú területtel átellenben lenne, amire már egy rendezési terv módosítási eljárást elindított az Önkormányzat. A területet gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató gazdasági

területbe szeretné sorolni a tulajdonos. Ez a terület jelen pillanatban beépítésre nem szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolással szerepel a rendezési terven. Amikor egy önkormányzat beépítésre szánt területet jelöl ki, az csak abban az esetben lehetséges, ha - gazdasági terület esetén különösen odafigyelnek erre – legalább ugyanekkora térmértékben a település más területén, a közigazgatási területen belül visszaminősítés történik, illetve a biológiai aktivitási értékeket egyensúlyban kell tartani. A tervben az Önkormányzatnak javaslatot tett a tervező és kérelmező, hogy ezt a visszaminősítésre kijelölt területet hol javasolja. A javaslat szerint a vasúton túl, tehát a 82-es főút mellett lévő gazdasági területből javasolja a telepítési tanulmányterv. Ha ez a terület támogatást nyer, akkor vagy itt, vagy máshol a településen visszaminősíteni kellene. De hozzá tartozik, hogy a Földvédelmi Törvény miatt a Földhivatal a termőföldből való kivételnél a Földtörvény azt mondja, hogy helyhez kötött beruházás esetén, és csak abban az esetben lehetséges, ha a településen erre a célra nincs kijelölt terület. Ezt nekünk, mint Önkormányzatnak, amikor elindítjuk a rendezési terv módosítást, majd valami módon meg kell próbálni igazolni, ha a beadvány támogatást nyer. Igazából egy gazdasági terület lenne, amit a tulajdonos részben magánberuházásként szeretne kialakítani, és a maradék területen elképzelhető, hogy egyéb más vállalkozás is megjelenne.

Juhász Veronika elnök: Mennyi az esélye, hogy a különböző hivatalokon ez így átmegy?

Németh Eszter települési főépítész: A jelenlegi gyakorlat szerint túloznék, ha azt mondanám, hogy nagy eséllyel átmegy, hiszen tudjuk azt, hogy a másik gazdasági területnél is köröket futottunk. A hivatalok nevében nem tudok nyilatkozni, a jogszabály ismeretünk megvan. A beadvány a rendezési terv módosítás kezdeményezésére indult. Ha ez támogatást nyer, akkor a következő lépés maga a rendezési terv módosítási eljárás elindítása lenne, ahol az 59. § szerinti négy pontos döntést meg kell hozni, amiben azt kell kinyilvánítanunk, hogy újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik, és ott rögzítenünk kell azt, hogy ez megfelel a jogszabályoknak. Ha nem fogadja el az Állami Főépítész és a Földhivatal azt a fajta indoklást, amit az Önkormányzat megpróbál a legnagyobb jószándékkal beletenni, akkor majd megint elindulunk azon az úton, ami a másik módosításnál.

Juhász Veronika elnök: Van-e egyéb észrevétel, hozzászólás, javaslat a napirendhez?

Dobrádi Dániel képviselő: Látjuk, hogy a jövő útja az ipari beruházásokon alapul, nyilván községünknek jól jönnének az iparüzési adóból keletkező adóbevételek. De ennek ellenére én mégiscsak azt gondolom, hogy ez a terület, amiről most beszélünk egy más irányú fejlesztéssel sikeresebben és hatékonyabban kihasználható lenne. Én azt gondolom, hogy ezek az ipari beruházások ezen a területen a forgalmat is korlátoznák, nyilván komoly környezeti hatása lenne. Szerintem ennek nem itt van a helye. Ha még hatósági úton is kérdéses, hogy ez tényleg átmenne-e és engedélyt kapna, nem biztos, hogy feltétlenül ebbe ennyi energiát kellene ölni, és a beruházót is belekergetni egy szélmalomharcba a hatóságokkal. Én azt gondolom, hogy ezt az előterjesztést nem kellene támogatnia a Bizottságnak.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az az egészséges, ha egy településen a lakók száma és a munkahelyek száma valahol egyensúlyban van. Az akkor azt jelenti, hogy ha van is nagy vándorlás valamelyik irányba, az a másik irányba is ki van használva. Nem az van, mint most, hogy befele ezren mennek negyed óránként a Fő utcán, kifelé pedig jönnek százötvenen. A másik, amit én most nem tudok, hogy reggelente mekkora sorakozó van a 82. számú útnál, tehát hogy mekkora forgalom van ezen a vonalon.

Németh Eszter települési főépítész: Ahol elérjük a 82. sz. főutat, hogy a körforgalomnak az engedélyezési terve is megvan, be is van építve a rendezési tervbe. De mivel ez nem önkormányzati beruházás, hogy ebből mikor lesz valóban karika, arról még információnk nincsen.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az is kérdés, hogy ott a lila területünkkel most mi a helyzet.

Németh Eszter települési főépítész: Ha igazolni tudja az Önkormányzat, hogy nincs fel nem használt területe, akkor másfajta hozzáállás van. Újabb tervet még nem adtak be erre.

Rácz György képviselő: Ha úgy gondolják a lila területre, hogy kiemelt beruházás, akkor minden szabályt meg fognak szegni. Úgy tudom, hogy nem sürgős a beruházónak. Szerintem sok szempontból itt jó helyen lenne.

Németh Károly alpolgármester: Annyi hozzáfűzni valóm lenne, hogy szemben épül a focipálya tervezet, annak a csatornázásának a megvalósításában, ha ez a terület nyerne, akkor nagy segítség lenne szerintem. Elég sok pénzt spórolnánk a csatorna hálózat kiépítésén. Továbbá az iparüzési adó lesz a fő bevételünk a jövőben.

Németh Eszter települési főépítész: Az anyagban benn volt, hogy a kérelmező a rendezési terv módosítással kapcsolatos mindenféle eljárási költséget vállal. Ő tudatában van annak, hogy ha az Önkormányzat el is indítja az eljárást, garancia nincs rá, és a tervet akkor is elkészíti a tervező, ő tisztában van ezzel a kockázattal, ennek ellenére ő szeretné megpróbálni, ha lepattan a hatóságokról, akkor benyeli.

Dobrádi Dániel képviselő: A szemben található lovarda kapcsán nem tudom, hogy polgárjogi pereskedés mennyire merülhet fel? Ahogy látom, a telekhatáron helyezkedik el a lovarda, nem tudom, hogy használatba vételi engedélyhez van-e szükség hozzájárulásra, mennyi terhet róhat ez a hivatalra?

Németh Eszter települési főépítész: Ha a rendezési terv módosítás elindul, akkor már a telepítési tanulmánytervet is partnerségi egyeztetésen végig kell vinni. Tehát ha a szomszéd lovarda bármilyen észrevételt tesz, akkor még mielőtt bármilyen szerződés aláírásra kerül, akkor köteles a Képviselő-testület döntést hozni a beérkezett észrevételről. Ugyanez történne a rendezési terv módosítás során is. Tehát a terv minimum kétszer megy partnerségi egyeztetésre. A szomszédot az Önkormányzat személy szerinti is kiértesítheti, ha úgy ítéli meg.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Több kérdés fogalmazódott meg bennem. A legfontosabb kérdés, hogy ennél a koncepciónál, beépítési tervezésnél volt bármiféle előzetes egyeztetés a döntéshozó képviselőjével, alpolgármester úrral, polgármester úrral? Tehát tárgyaltak-e előzőleg, hogy mit szeretnének, támogatták-e ezt szóban, bíztatták-e őket? A másik dolog, hogy ennek a területnek a megközelítését biztosítja-e ez a viszonylag keskeny, nem tudom milyen teherbírásra kapacitált bekötőút, ami önkormányzati kezelésű? A terület megközelítése két irányból lehetséges, a település felől, vagy a 82. számú főútról, ahol már amúgy is van egy eléggé veszélyes csomópont. A tanulmányterv kitérhetett volna arra is, hogy mennyi értéknövekményt jelent ez a döntés, mennyit forgat vissza közlekedés fejlesztésre a területen a beruházás miatt, cserébe a felértékelődésért stb.

Németh Károly alpolgármester: Volt egyeztetés, volt róla szó. Akkor beszéltünk róla, amikor a sportpályát elkezdjük egy évvel ezelőtt. Konkrétumokról nem volt szó, a családi vállalkozását szeretné idehozni, nem tudom, hogy megvette-e már az összes területet. A lovardát úgyszintén meg fogja venni hozzá, legalábbis akkor a szavaiból így értettem. Mindenképpen tervez ezen a területen valamit, de konkrétumokról nem beszéltünk. Egy előzetes jóváhagyást kér tőlünk, szerintem a részletekről akkor ráérünk beszélni, amikor abba az irányba fordul a történet, hogy esetleg egy engedélyt kaphat. Az előbb is volt szó róla, hogy ahogy korábban a másik cég sem kapott annak ellenére, hogy teljesítette a társadalmi kötelezettségvállalást irányunkba.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A forgalom terhelésről volt-e szó? Az állami útkezelővel voltak-e egyeztetések, ha ő ennek az útnak a kezelője?

Németh Károly alpolgármester: Egyelőre előzetes hozzájárulást kért, idáig nem jutottunk el, ahogyan a sportpályával kapcsolatban sem. Szóbeli megbeszélést tartottunk a közúttal arról, hogy a sportpálya ki-behajtása hol lehetséges, és az ugyanott lehetséges, ahol ennek is van a kihajtója. Annyit mondott a közút, hogy ha itt valami megvalósul a területen, valószínűleg nekik is ott kell kialakítaniuk a csomópontot. A súlykorlátozással kapcsolatosan úgy emlékszem, hogy 22 tonnás tábla van kint, illetve volt kint, amit már a közút kezelője levett. Jelen pillanatban is itt van a településnek a teherforgalmi megközelítése jórészt. Itt van az autómentő cég, a CBA beszállítója. A település átmenő forgalmát nem befolyásolja. Egyéb felmérésre nem gondolom, hogy addig pénzt kellene áldoznunk addig, amíg nem tudjuk, hogy ebből mi sül ki.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A telepítési tanulmányterv közlekedéscsatlakozási fejezete foglalkozhatott volna ezzel, én úgy gondolom. Az értéknövekmény, ami hozadéka ennek az előzetes településfejlesztési döntésnek, mert ha erre igent mond, akkor köti az önkormányzatot a későbbi eljárásokban ez a döntése, és ami a településrendezési szerződés alapszövege lenne, én ezt nem látom részleteiben ennyire kidolgozottak. Kérdés az is, hogy milyen funkciókat kívánnak itt elhelyezni, ezek olyan ismeretlen tényezők, amikre szerintem nem lehet most felelősségteljes döntést hozni ez alapján.

Németh Károly alpolgármester: Addig, amíg nincsenek konkrétumok, addig nem is lehet. Annyit tehetünk a határozati javaslatba, hogy amennyiben zöld utat kap, akkor egy TRSZ szerződés keretében visszatérünk a településfejlesztési hozzájárulásra.

Németh Eszter települési főépítész: Annyiban egészíteném ki, hogy ugyanezeket a kérdéseket én is kértem a tervezőtől, hogy mind a közlekedés szempontjából, mind az ivóvíz- és szennyvíz elvezetés szempontjából legyen egy kicsit mélyebben kidolgozva. Annyira jutottunk, hogy ez a pont, ahol a Magyar Közúttal egyeztettek, ahol csomópont kialakítható lenne, az ugyanott lenne, mint a túloldalon. Tehát csak ahhoz járulnának hozzá, eltolt csomóponthoz nem. Kapubejáró, de mégis forgalom szempontjából csomópontnak tekinthetjük a sportpálya leágazóját is. Magunk is úgy éreztük, hogy jópár kérdés nincs a tanulmánytervben kidolgozva, első körben az elviekben való döntést javasolnánk. Magát a tényt, hogy ezt tudja-e a Képviselő-testület támogatni, hogy itt gazdasági terület legyen, mert abban az esetben a felvetett kérdések nagyon fontosak, és továbbtervezésre javasoltak lennének. A jelen anyag az elvi döntés alapja. TRSZ előtt az egyéb kérdéseket tisztázni kell. Jeleztük is a tervező felé, hogy az új jogszabály szerint lehetőség van, hogy kifejtse, hogy milyen vállalásai vannak.

Németh Károly alpolgármester: Út javításról, akár járda építésről is úgy gondolom, hogy tudunk tárgyalni a kérelmezővel. Ha nem családi házak vannak a focipálya mellett, azzal már nyerünk.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A csapadékvizet említeném még olyan tekintetben, hogy ez egy mélyen fekvő terület. A környék legmélyebben fekvő területe, egy vizes terület. Illetve jelenleg ez egy rét, amit ökológusok tudnak, hogy mennyivel értékesebb, mint egy szántóföld, és mennyivel értékesebb, mint egy mezőgazdasági terület, aminek egy része burkolt vagy beépített. A beépítési terven most zöldnek tűnik az egész rész, de 20-25-30% zöld felület kívánnak meg a fejlesztők, tehát a rajz egy kicsikét csalóka.

Németh Károly alpolgármester: Az alsó része kiesik, az egy haszontalan terület, árok. Van-e a napirenddel kapcsolatosan kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Beépítési magasság tervezet van-e az anyagban? Erről kérni kellene egy látványtervet, ami az útról látszik, hogy a valóságban ez hogy néz ki.

Németh Eszter települési főépítész: 12 méteres az épületmagasság és 3000 m² minimális teleknagyság.

Kóbor Attila polgármester: Azt javaslom, hogy tegyük rá a Gksz övezetet, amíg rá tudjuk tenni, nehogy véletlenül lakópark legyen ott is, mert akkor hiába vettük meg a foci pályának a területet. Ha már áldozunk a foci pályára, akkor ne legyenek lakók még a környéken sem. Az Önkormányzatnak egyre nagyobb szüksége van a bevételre. Szép a zöld rét, szükség is van rá, de abból nem fog tudni megélni az Önkormányzat. Úgy gondolom, hogy minden olyan lehetőséget, ami ide akar települni vállalkozás, azt meg kell ragadni.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzata a Balter Bau Kft. részéről a 013/6, 014/3 015/1 és 015/2 hrsz-ú telkekre vonatkozóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolás céljából településrendezési eszközök módosítás kezdeményezésre benyújtott telepítési tanulmánytervet elviekben támogatja.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdés szerinti partnerségi egyeztetés megkezdésére és a településrendezési szerződés tervezetének előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 2 igen, 4 nem szavazattal tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

35/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzata a Balter Bau Kft. részéről a 013/6, 014/3 015/1 és 015/2 hrsz-ú telkekre vonatkozóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolás céljából településrendezési eszközök módosítás kezdeményezésre benyújtott telepítési tanulmánytervet nem támogatja.

9./ A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: dr. Józsa Viktória aljegyző

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

dr. Józsa Viktória aljegyző: Korábban már volt erről szó, van az Önkormányzatnak egy hatályos településrendezési szerződések megkötésének rendjéről szóló rendelete, és mivel közben módosultak a magasabb szintű jogszabályok, ezért indokolt a rendelet módosítása. Korábban is volt ilyen felvetés a Bizottság részéről, a rendelet tervezet ezt a célt szolgálja. Egyrészt a jogalkotási törvény alapján már a bevezető rendelkezést is lehet módosítani, ezért a felhatalmazó rendelkezés a Magyar Építészetéről szóló törvény megfelelő rendelkezése lenne, illetve a jogalkotási törvény legutolsó módosítása következtében preambulumbot kell minden rendelet elé készíteni, ezt is tartalmazza a rendelet tervezet. Továbbá a gyakorlati tapasztalatok alapján hatályon kívül helyezésre kerülnének az előszerződésre, illetve a tervtanácsra vonatkozó rendelkezések, mert tervtanácsunk nincs, az előszerződés pedig csak időben elhúzza a TRSZ megkötésének rendjét. Ami újdonság, hogy bekerült az építési tilalomról szóló rendelet megalkotásának lehetősége, ami tulajdonképpen biztosítaná a TRSZ megkötését. Az építészetéről szóló törvény szerint ezt be kell jegyeztetni az ingatlan nyilvántartásba. A korábbi ülésen a Képviselő-testület már megalkotott egy ilyen rendeletet. A rendelet-tervezet tartalmazza, hogy a településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül, tehát nem egy egyszerű polgárjogi szerződés, hanem a közigazgatási szerződésre vonatkozó szabályok vonatkoznak rá, háttérként továbbra is megjelenik a Ptk.

A hatályos rendelet módosítására azért kerül sor, hogy az önkormányzati rendelet megfeleljen a magasabb szintű jogszabályoknak. A módosítások 2 ütemben lépnének hatályba. az egyik a mostani módosítás december 31-ig élne, január 1-től pedig javaslatot tennénk a településfejlesztési hozzájárulás összegének megemelésére, és akkor vagy ennek a módosítása lépne egy következő időállapottal hatályba, vagy pedig egy új rendelet tervezetet kellene elfogadni. Ennek az a célja, hogy most is születnek olyan Képviselő-testületi határozatok, ami alapján TRSZ-t kell kötni, és ha most elfogadjuk ezt a rendeletet, akkor ez szerzett jogot jelentene, tehát december végéig a korábbi testületi határozatok alapján megszületett TRSZ-eket meg kell kötni, és január 1-től lehetne magasabb összegű településrendezési hozzájárulással hatályosítani a rendeletet. A munkaértekezleten 1,5 millió Ft-ról volt szó. Készült egy olyan tervezet is, amelyben a településfejlesztési hozzájárulás összegét 1,5 milliótól 5 millió Ft-ig határozná meg a rendelet, mivel az adott ingatlan esetében a közművesítés vagy övezeti átsorolás jelentős értéknövekményt jelentene. Ezt kellene eldönteni, hogy a január 1-jei állapotban összeghatár legyen, vagy pedig fix összeg.

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

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Köszönöm aljegyző asszonynak a tájékoztatást. Volt pár kérdés, ami megfogalmazódott bennem, amikor a rendelet tervezetet megnéztem, néhány kérdésemre meg is kaptam a választ, például az eltolt hatályba léptetést illetően. Viszont a 419/2021. Kormányrendelet alapján új fogalomként bekerül a közterület alakítási terv, a rendelet tervezet 3.§-ban, és közterület alakítási tervként hívjuk az eddigi közterület kialakítási tervet, javasolnám ezért a mozaikszóval is lekövetni ezt a most már KAT-ra módosuló rövidítést KKT helyett. Továbbá a 7.§ (6) bekezdésnél „a belterületbe csatolási kérelem abban az esetben

támogatható, ha a terület b) pontja szerint a településszerkezeti tervben szereplő kiszabályozott gyűjtőút mellett fekszik”. A településszerkezeti terv helyett – elvileg a szabályozási terv is elvileg tartalmazza – nem lenne célszerű „településrendezési eszközökben vagy rendezési tervben” szóhasználatra módosítani? Az jobban átfogja szerintem, jobban érthetővé teszi. Ezt a szóhasználatot használja a Kormányrendelet is.

Németh Eszter települési főépítész: Javasolnám akkor a „településrendezési eszközökben vagy települési tervben” szóhasználatot. Mivel felülvizsgálatot végzünk, ott település terv lesz az elnevezés.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A 8.§ d) pontjában „hatályát veszti az 5.§ (2) bekezdése. A kérdésem az lenne, hogy az (1) bekezdés az eredeti rendelet szövegben miért nem került hatályon kívül helyezésre, ha a teljes TRESZ fogalmát töröljük a rendelet tervezetből, mert a 2§ (4), illetve 3.§ (3) hatályon kívül helyezi és értelmezhetlenné teszi a TRESZ fogalmát.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Mert az 5.§ (1) bekezdésből kitöröltük a TRESZ-t. Az módosul, a (2) bekezdés pedig hatályon kívül helyezés.

dr. Józsa Viktória aljegyző: Az (1) bekezdést is hatályon kívül helyezzük. A módosítás lényege, hogy ahol TRESZ volt, tehát előszerződés, azokat a rendelkezéseket próbáltuk hatályon kívül helyezni. De ha még maradt benn, akkor kiszedjük.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Az építési tilalmakra vonatkozó új rendelkezéseket hogyan foganatosítja majd az Önkormányzat? Most meghatároz egy átfogó, általános építési tilalommal érintett terület csoportot, vagy ad-hock jelleggel, amikor egy fejlesztés előtt állunk, és nem akar TRSZ-t kötni a tulajdonos, akkor rendeli el az építési tilalmat?

dr. Józsa Viktória aljegyző: Konkrét helyrajzi számokat kell meghatározni. Nemrégiben is volt egy ilyen csomag, és ezt már be is jegyezték az ingatlan nyilvántartásba. Ez mégis valami garancia arra, hogy jöjjön be a tulajdonos TRSZ-t kötni. Vannak olyan testületi határozatok, ami után 4-5 évig nem jelentkezett a tulajdonos.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ehhez kapcsolódik majd egy önálló melléklet tervlapként a HÉSZ-hez, amin látszanak az építési tilalommal érintett területek? Lesz ilyen melléklete a rendeletnek?

dr. Józsa Viktória aljegyző: Nem, ezek önálló rendeletek. Az építési tilalmas rendeleteknél mindig önálló rendeletet kell alkotni, és ott kell meghatározni azokat az ingatlanokat, melyekre vonatkozik az építési tilalom.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Arra gondolok, hogy a HÉSZ-hez kapcsolódó mellékletként hozzacsatoljuk-e ezeket? Hogy a tervezők is lássák, hogy mivel van dolguk.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Mivel bejegyzésre kerül a tulajdoni lapra, így mindenki látja. Ennek pont ez a lényege, hogy az ingatlan nyilvántartásban is megjelenjen. Tehát valami olyan biztosítékot szerettünk volna kidolgozni, amit vélhetően a hatóságok is, a tervezők is megnéznék. Az eddigi tapasztalatunk az volt, hogy a településrendezési szerződés önmaga nem mindig váltotta ki azt a jogkövetkezményt, illetve az Önkormányzat számára fontos következményeket, amiket akkor szerettünk volna.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Lesz gondolom egy felsorolás itt a hivatali ügyintézőknek, amiből látják, hogy mely területekre lesz elrendelve ez a tilalom. Ez volt igazából a kérdésem lényege.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Ha lesz egy kérelem, azzal egyidőben születik egy építési tilalom elrendeléséről szóló rendelet. Arról is volt szó, hogy ha születik egy döntés TRSZ kötéséről, célszerű lenne határidőt szabni. Közeljövőben felülvizsgáljuk azokat a határozatokat, ahol született ilyen döntés, azokat majd a Bizottság, illetve a Testület elé terjesztjük a határozat visszavonása miatt. Nagyon sok ilyen megkeresésünk volt, amivel 6-7-8-10 év elteltével a mostani környezetben nem feltétlenül fogunk tudni mit kezdeni.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Azt lehet tudni, hogy a hatályba léptetéshez kapcsolódó indoklás volt az, hogy a folyamatban lévő TRSZ-eket ki kell futtatni, hány darab ilyen ügyünk van?

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Folyamatban van ezek feltárása. Sok ilyen elvi döntés született, amikor az Önkormányzat támogatta a kérelmet, majd utána valamilyen okból kifolyólag az ügyfelek nem jelentkeztek. Egy idő után az Önkormányzatnak célszerű lenne ezeket a döntéseket vagy visszavonni, vagy felülvizsgálni.

Juhász Veronika elnök: Az is lehetne, hogy a határozatban benne legyen, hogy automatikusan hatályát veszti a határozat egy bizonyos idő elteltével. Akkor nem kell visszavonogatni utólag.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Ez is egy lehetőség. A gyakorlat az, hogy értesítjük a kérelmezőt a döntésről, ezután esetleg van még pár egyeztetés, de sok esetben a szerződéskötés elmarad.

Németh Eszter települési főépítész: A rendelet szerint addig nem indítjuk el a rendezési terv módosítást, amíg a TRSZ alá nincs írva.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A telepítési tanulmánytervhez kötni a határidőt, az nem tudom, hogy jó lesz-e, mert azután indul még a rendezési terv módosítás, sok a kérdőjel, de meglátjuk majd, hogy a gyakorlat mit mutat.

Németh Eszter települési főépítész: Az Állami Főépítész be is kérheti ezentúl már a TRSZ-t. Amíg nem írja alá a fejlesztő azt, hogy a feltételeket vállalja, amiben közösen megegyezik a két fél, addig a rendezési terv módosítást nem kellene elindítani, én azt gondolom.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Győrben a TRSZ-ek úgy tudom, hogy nyilvánosak. Ebben a tervezetben van erről szó? Mert én feltenném ezt javaslatnak, hogy legyenek nyilvánosak.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Az Info törvény alapján megvan, hogy mely szerződések azok, amelyeket kötelezően közzé kell tenni a település honlapján, erre lehet, hogy nincs kötelezés. Folyamatban van az új honlap elkészítése, nagy könnyebbség lenne, ha már elkészült volna, mert átláthatóbb lenne.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben kérdés nincs, kérem, hogy aki elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének a

településrendezési szerződések megkötésének településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló rendelet tervezetét az alábbi kiegészítésekkel:

- Kérelmező 60 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a Képviselő-testület által meghatározott feltételeket elfogadja-e
- Az összeg telkenként 1,5 millió Ft
- A hatályos törvényeknek megfelelően kerüljön nyilvánosságra a TRSZ

Aki ezekkel egyetért, kézfeltartással jelezze.

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

36/2025. (09.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a településrendezési szerződések megkötésének településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelete módosítását a fenti kiegészítésekkel.

NAPIRENDEK UTÁN

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

Dobrádi Dániel képviselő: A 8./ napirendhez visszatérve az ipari beruházásra. Több ízben szóba került az iparüzési adó. Nem közhivatalos információk alapján rákerestem a Balter Bau Kft-re. 2024-ben egy 285 millió Ft-os nettó árbevételű cég volt. Tehát viszonyításként, ha ezzel a számmal számolunk, akkor az iparüzési adó évente 5 millió Ft környéke, amit ő befizetne, ha jól értem. Úgy gondolom, hogy ez egy nagy vállalat egy éves 5 millió Ft-os bevételért. Nem tudom, valakinek van-e más meglátása, de ezt még hozzá szerettem volna fűzni.

Több kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem érkezett.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 16:55 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök


Dobrádi Dániel
jegyzőkönyv hitelesítő


dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző