



**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. november 10-én a Település-fejlesztési 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 6 fő bizottsági tag

Juhász Veronika elnök: Tisztelettel köszöntöm a Település-fejlesztési Bizottság tagjait. Megállapítom, hogy a Bizottság ülésén 7 fő bizottsági tagból 6 fő megjelent, Menyhárt István külsős bizottsági tag jelezte, hogy az ülésen nem tud részt venni. A Bizottság ülést 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 javaslatot és az előterjesztést a tisztelt Bizottság megkapta. Van-e valakinek a napirenddel kapcsolatosan észrevétele, javaslata?

Kérdés, hozzászólás a napirendi pontokkal kapcsolatosan nem volt.

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

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

Napirendi pontok:

1./ Győrújbarát 3636 hrsz-ú ingatlan TRSZ feltételek meghatározása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

2./ Balter-Bau Kft telepítési tanulmányterv - partnerségi egyeztetés lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

3./ MSZ 25080 rendezési tervi eszköz módosítás - véleményezési szakasz lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

4./ A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek megszegésének következményeiről szóló 37/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: dr. Józsa Viktória aljegyző

5./ Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének az elhagyott hulladék felszámolásának szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: dr. Józsa Viktória aljegyző

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1./ Győrújbarát 3646 hrsz-ú ingatlan TRSZ feltételek meghatározása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Németh Eszter, ismertesse az előterjesztést.

Németh Eszter települési főépítész: A Kiáltóhegyi utcában fekvő 3646 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kereste meg Győrújbarát Község Önkormányzatát. Az ingatlanon lakóházat szeretne építeni. Mivel a megengedettől némileg eltér az épület magassága, ezért az Állami Főépítész Hivataltól egyedi eltérést szeretne kérni. Ez ügyben az épületet már véleményeztük, az eltérés támogatható. A terület jelen pillanatban a Helyi Építési Szabályzat 7. melléklete alapján fejlesztési területként kijelölt, tehát településrendezési szerződés köteles terület. TRSZ rendeletünk úgy szól, hogy 700 ezer Ft-os településfejlesztési támogatást ilyenkor meg kell fizetni. A kérelmező a hozzájárulás mértékének méltányosságát kéri, 300 ezer Ft-ra kéri csökkenteni, valamint a közút céljára leválasztandó területrészt, ami szabályozási vonallal jelölve van, a Kiáltóhegyi utcához néhány méter szélesítését írja elő a rendezési terv. Jelenleg megjelent egy olyan jogszabály, ami a szabályozási vonal jogi kialakítását lakóépület esetén nem teszi kötelezővé, tehát rendezettnak tekinti anélkül is. Viszont mivel ez a terület településrendezési szerződés köteles terület, ezért amíg a településrendezési szerződés megkötésre nem kerül, addig a telek nem beépíthető. Emellett egy pár hónappal ezelőtti testületi ülésen az Önkormányzat testülete építési tilalmat rendelt el az ingatlanra. A kérelem következő pontja ennek a szabályozási vonallal határolt területrésznek az időbeli eltolását tartalmazza, tehát azt kéri a kérelmező, hogy amikor a valós útlejegyzés történik, akkor kelljen csak a telket kialakítani. Harmadik pontként a telek közművesítettségének mértékére tett javaslatot. Mivel ezen a szakaszon nincs kiépített szennyvíz, és az országos építési követelmények (Oték) közművesítetlen területen a csatorna helyett közmű pótló műtárgy elhelyezésének a lehetőségét is biztosítja, ezért kér, hogy fogadja el az Önkormányzat a részlegesként történő kiépítést, tehát közmű műtárggyal, mert Helyi Építési Szabályzatunk az újonnan beépítésre szánt területeken a teljes közművet rögzíti, ami az országos építésügyi követelmények alapján a közüzemi elvezetést, szennyvízvezetékek kiépítését jelenti. Ebben az utcában néhány telekkel odébb a Pannon-Víz részéről született egy nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a kiépítés esetén sem engedik rákötni a rendszer túlterheltsége miatt. Ezért kérvényezi a kérelmező, hogy a közműpótló műtárgy elhelyezésének lehetőségét biztosítsa a Képviselő-testület. E három pontról szól a kérelem, aminek előzményeit jogszabályokkal alátámasztottunk. Mivel a településrendezési szerződéses rendeletünk méltányosságra nem ad okot, ezért a javaslatot csak úgy tudtuk feltenni, hogy a 700 ezer Ft változatlanul tartása mellett. A szabályozási vonal mentén történő leválasztásról pedig a szakmai véleményünk az, hogy ha valamikor, akkor a településrendezési szerződés megkötésekor van lehetőség ennek a területnek az önkormányzati területként történő igénybevételeire, a közműpótló berendezésnél pedig mi is azt tudjuk

megegerősíteni, hogy az utcában a Pannon-Víz Zrt nyilatkozott, tehát a kiépítés esetén sem engedi rácsatlakozni az utcában lakókat a rendszerre.

Juhász Veronika elnök: Megkérdezem a Bizottság tagjait, hogy hozzászólása, véleménye, javaslata van-e az előterjesztéshez? Nekem annyi, hogy pár üléssel ezelőtt mi előírtuk egy kérelmezőnek a csatorna kiépítését, érdekes lenne, ha másik oldalon pedig elengedjük. Tudom a problémát, és erre kell megoldást találnunk. Elsősorban egy egyeztetést gondolok a Pannon-Vízzel szükségesnek, mert az nem normális dolog, hogy ott van a csatorna, de nem engednek rákötni. Az alternatív ülepítő megoldás nem vagyok benne biztos, hogy 100%-ig tökéletes megoldás.

Kóbor Attila polgármester: A Metrótól Győrig van a túlterheltség, nem nálunk.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Beszélünk arról, hogy rendezési terv szabályozási vonal által nyomvonal bővítés javasolt területrészt szeretnék TRSZ-ben rögzített módon leadatni térítésmentesen a tulajdonossal. Jól értelmezem, ez lenne a cél? Viszont mivel újonnan beépítésre szánt területről beszélünk, erre telekalakítási engedélyt fog kapni az egész telektömb újraosztása nélkül a tulajdonos?

Németh Eszter települési főépítész: Nincs rögzítve telekcsoport újraosztásra ez a tömb. A HÉSZ-ben van a szabályozási terven egy olyan jelkulcs elem, ami a telekcsoport újraosztást írja elő, viszont erre a tömbre nincs rögzítve.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: És az, ami alapján rendezettnak minősül, az a TÉKA 44.§ (4)?

Németh Eszter települési főépítész: Igen. Ez a hivatkozott jogszabály.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ha rendezettnak minősül, akkor, hogy írunk neki elő ilyet, hogy át kell most adnia?

Németh Eszter települési főépítész: Csak a szabályozási vonal alapján minősülhet a jogszabály alapján rendezettnak. A településrendezési szerződésről nem szól a TÉKA hivatkozott paragrafusa.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Az Önkormányzat most ragaszkodik hozzá, hogy kerüljön rendezésre? Így már értem.

Juhász Veronika elnök: Az volt a döntés, hogy minden ilyen területnél, ahol az út még nincs rendezve, ott le kell adni.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Támogatom ezt a hozzáállást, mert most megint ott vagyunk, hogy egy jogszabály változás miatt, ha most nem figyelünk, akkor maradnak ezek a cikkcakkos telekhatárok, és nem lesz hely utat szélesíteni. Elhangzott, hogy az épület magasság egyedi növelését is kérték. Ezt mi alapján kérték?

Németh Eszter települési főépítész: Elkészült egy építész terv, amiben 40 cm-rel túlhaladja. Van a Helyi Építési Szabályzatunkban egy olyan pont, hogy homlokzatonként sem lehet 7 méternél nagyobb egyetlen számítandó pont sem a rendezett tereptől. Készült egy településrendezési munkarész, és az új TÉKÁ-ban van egy eltérési kérelem, amit szeretne

beadni a tulajdonos az Állami Főépítész irányába. Nem javasoltuk, hogy az egész település szintjén módosításra kerüljön ez a pont, viszont leigazolta, hogy az utcában kialakult tömegekhez abszolút illeszkedik. A TÉKA lehetőséget ad 0-1 méter között az Állami Főépítésznek egy vizsgálati anyag benyújtásával egyedi felmentést adni a Helyi Építési Szabályzatban rögzített magasságtól. Ő ezzel szeretne élni. Az Állami Főépítészen fog múlni, hogy megkapja-e a felmentést, Győrújbarátról még ilyen nem ment be. Addig, míg nincs a településrendezési szerződés megkötve, és nincs az építési tilalom feloldva erről az ingatlanról, addig ez a ház csak elképzelés.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ehhez az Önkormányzat adott jóváhagyást? Megkérdezik egyáltalán?

Németh Eszter települési főépítész: Még nem, mindenképp kell az Önkormányzat, előzetesen megkaptuk a dokumentációt, drónfelvételeket az illeszkedésről.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ahhoz a kérdéshez térnék vissza, hogy korábban azt mondtuk másik kérelemnél, hogy kell a gerincvezeték kiépítés, ez pedig egyedi elbírálásba esik, mi a terv az Önkormányzat részéről? Nehogy részrehajlással vádoljanak bennünket.

Juhász Veronika elnök: Ez így van.

Németh Károly alpolgármester: Az a csatorna már többször járt előttünk. Mint kiviteleztetés, mint engedélyeztetés, tervek kaptunk, elkészítették, közben a Pannon-Víz jelezte, hogy nem is jó. Most megcsináltattuk az utat a lakókkal közösen. Most megint nekiállnánk úgy csatornát csináltatni, hogy igazából rá se lehet kötni, csak tönkretesszük az útszakaszt.

Juhász Veronika elnök: Ezt értem, csak pár üléssel ezelőtt előírtuk a kiépítést. Nem lenne következetes döntés, megteesszük a kivételt, és igazából a problémát nem oldjuk fel.

Németh Károly alpolgármester: A településfejlesztési hozzájárulás mértékét nem tehetjük meg, hogy levisszük, mert a rendelet köti. Annyit lehet tenni, hogy polgármester elengedi, a kérelmező pedig befizet 300.000 Ft társadalmi kötelezettségvállalásként.

Németh Eszter települési főépítész: A rendelet szerint a településrendezési szerződés alól lehet felmentést adni.

Kóbor Attila polgármester: A szennyvíz kiépítéssel kapcsolatosan azt tartanám furcsának, hogy ha kötelezően megcsináltatjuk valakivel, a Pannon-Víz pedig nem enged rákötni, az nem egy normális dolog, majd utána egyedi megoldást csináltatunk.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Reális probléma, hogy amennyiben kötelezzük a kiépítésre, utána nincs lehetőség a rákötésre. Másik oldalról, ha ezzel kapcsolatosan, ami a HÉSZ-ben rögzítve lett, ott a közművek kiépítése a tulajdonosok kötelezettsége lenne, ez a szándéka az egész rendeletnek. Amennyiben ez nem fog megvalósulni, reális veszélye van a talajszennyezésnek. Ha mindenki egyedi közműpótló berendezéseket fog telepíteni, akkor a talajszennyezéssel kalkulálni kell. Évente nagyon csekély számú ilyen engedély érkezik be a hivatalba, nagyon komoly dokumentáció szükséges ehhez. Tehát vélhetően vannak a településen nem engedélyezett létesítmények. Sajnos amikor a probléma fenn fog állni, az olyan súlyos problémát fog jelenteni, ha egy komoly szennyezés jelentkezik, amivel kapcsolatosan az

Önkormányzatot komoly felelősség fogja terhelni. Értem az egyedi kérelmeket is, de azt gondolom, hogy ezzel az Önkormányzat nagyon nagy kockázatot vállalna.

Juhász Veronika elnök: Továbbra is azt mondom, hogy egyszer hoztunk egy döntést, ezt a feladatot meg kell tudni oldani. Az a javaslatom, hogy hívjuk meg a Pannon-Víz képviselőjét minél előbb, és egyeztessünk, mert ez nem csak itt lesz probléma.

Kóbor Attila polgármester: Koroncó, Gyirmót, Csanak is arra a rendszerre van kötve, tehát nem egyedi. Felvetettük, hogy megoldást kell találni.

Juhász Veronika elnök: Decemberben várjuk a Pannon-Víz képviselőjét. Nyugodt döntést most nem tudunk hozni. A településfejlesztési hozzájárulásnál nincs miről vitatkozni, azt nem engedhetjük el a saját jogszabályaink szerint. Az út leadásából szerintem nem szabad engedni, mert elég sokat bajlódtunk ezekkel a dolgokkal. Az egyedi közműpótlást én nem támogatom, mert egy nagy vívmány volt, hogy az egész településen kiépült a csatorna, aki a kezelője, az tartsa karban, kérjünk tőlük egyeztetést. Módosító indítványom, hogy a Pannon-Vízzel hívjunk össze egyeztetést a döntés előtt.

Horváth Attila képviselő: Écsen és Ravazdon is hasonló a probléma. Javaslom, hogy kicsit menjünk előre afelé a jogszabály alkotásban, hogy várhatóan egyre több ilyen saját megoldású, sziget üzemű ingatlan lesz, ahol ilyen alternatív megoldásokkal mindennel ellátják a területet, aki meg tudja tenni. Érdemes lenne kidolgozni ez irányban a jogszabályainkat kicsit előre. Én három olyan ingatlant tudok, ami teljesen önellátó Győrújbaráton. Ez csak egy felvetés, hogy ezzel foglalkozzunk.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Muszáj megengednünk az egyedi biológiai tisztítókat? A TÉKÁ-ban benne van, mint lehetőség, de az Önkormányzat ezt nem szigoríthatja? Vagy csatorna, vagy zárt tároló, ezt kellene engedni.

Németh Eszter települési főépítész: Az 1§-3§-okat szigoríthatja az Önkormányzat.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A mérlegelési jogkörre hívom fel a figyelmet. A TRSZ rendelet 7.§ (10) bekezdésben van méltányolásra lehetőség, bár az út felújítását említi, ami már korábban megtörtént, de a Testület itt méltányolhat.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Azt gondolom, hogy már az út felújítás is méltányosság alapján történt. Lakossági hozzájárulással, de azért a döntő többségét az Önkormányzat tette hozzá. Változatlanul hangsúlyozom, hogy ez a terület nem véletlenül van a TRSZ rendeletben, tehát ezt is a lakosoknak kellett volna megcsinálni, a tulajdonosoknak lett volna a kötelezettsége az infrastruktúra kiépítése.

Németh Károly alpolgármester: Jól értettem Takács Attilát, hogy ha nem biológiai lebomló, hanem zárt szennyvíz tározót épít a kérelmező, akkor az engedélyezhető?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Nem, én arra kérdeztem rá, hogy ha az országos szabályzatban meg van engedve a biológiai tisztító, akkor ezen mi szigoríthatunk-e? Felvettem, hogy ezt érdemes lenne meggondolni, illetve a megépítésére vonatkozó előírásokat is megfogalmazhatunk.

Juhász Veronika elnök: Elég sok a tisztázatlan kérdés, például a méltányossággal kapcsolatosan is, és a közműpótló berendezéssel kapcsolatosan is. Úgy gondolom, hogy ezt a napirendet további információk begyűjtése után a következő ülésen tárgyaljuk. Ez lenne a módosító javaslatom. A jelen lévő kérelmezőnek megadom a szót.

Horváth Ádám kérelmező: A szennyvíz témát két éve kezdtem körbejárni. A Kiáltóhegyi utcáról van szó, az út a gerincen megy végig a legmagasabb ponton. Mivel a telek első részének a levágása elő van írva, valamint kötelező elhagyások vannak a ház elhelyezésénél, így a ház nulla szintje már kb 6 méterrel az út alatt van. A csatorna pedig 1,5 méterrel van az úttest alatt. Ezért a házak döntő többségénél egy tartályt kell valahol elhelyezni az udvaron, tehát mindenképpen egy 300-400 literes tartályt kell elhelyezni. Ha nem biológiai tisztítóról van szó, akkor ezt ugyanúgy egy szivattyú nyomja vissza a csatornába, ami az útban van. Tehát a telken belül fog állni a szennyvíz, amíg el nem ér egy bizonyos szintet, ez napok vagy hetek, attól függően, hogy mekkora a ház vízfelhasználása. Úgy gondolom, hogy ebben nagyobb a kockázat talajszennyezés szempontjából, mint abban a rendszerben, ami biológiailag engedi ki, és egy nagy tartály külön szintenként semmisíti meg, ártalmatlanítja ezt a vizet, és a vizet elcsepegteti a talajba. Ez egy bevált technológia svájci papírokkal, európai uniós engedélyekkel. És itt egy szivattyú meg van spórolva, és visszafele az útra csatornahálózat kiépítése sem szükséges. Az út első felének leadásával kapcsolatosan geodétával egyeztettünk, és arra jutottunk, hogy megoldható, de rendkívül költséges, amit építkezés előtt nem szeretnék vállalni, mivel az utat most készítettük el, és úgy húztuk be a kábeleket és a vízvezetékét a telekre, ahogy azt a jogszabályok előírják, és az út alatt keresztbe nem mehet közmű. Mivel most keresztbe lenne, ezért újra fel kéne szedni, és egyenesbe behúzni a telekhez az összes ilyen közművet. Ez plusz költség lenne és az út szétrombolása. Ezért én a tervezésnél is és a jövőben is úgy gondoltam, hogy az első részét, amit le kell adni, arra nem is terveztünk semmit, mivel az út területe jó helyen van. Ezért gondoltam beleírni a szerződésbe, hogy vállalom, hogy ha itt útépítésre kerül a sor, én azt a részt költségmentesen leadom, ez a dokumentációban le is van írva, hogy mennyi. Harmadik dolog a méltányosság. Az útépítés kivitelezője én voltam a Kft-vel. Nagyon kedvező ajánlatot adtam a település, az ott lakók érdekében, és a munkát is egy extra minőségben végeztük el. Ezért gondoltam, hogy eseteleg a Képviselő-testület jóváhagyná, hogy egy mérsékeltebb összeg legyen. Mi ide szeretnénk költözni.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: A teljes közművesítettség mértékéről beszélgettünk a kollégákkal, illetve bizottsági tagokkal. Az OTÉK-ra való hivatkozás, mely szerint, ha nem megvalósítható a szennyvíz gerincevezeték kiépítése, és erről a szolgáltató nyilatkozott, az Önkormányzat erről mit gondol? Teljesen elveti? Erről bizottsági szinten nehéz állást foglalni, ehhez az Önkormányzat szándékát kellene ismernünk, hogy mit akar kezdeni ezekkel az új esetekkel. Ezt a Helyi Építési Szabályzatban egy rendeletalkotással kellene is rögzíteni.

Németh Károly alpolgármester: Hívjuk be a Pannon-Vízet, a Pannon-Víz adjon írásos nyilatkozatot arra, hogy az elkövetkezendő években nem lesz lehetőség rákötni, mert akkor viszont ténylegesen valamit el kell követnünk.

Kóbor Attila polgármester: Évekre nem tud nyilatkozni. Most nyilatkozott. A Versenyképes Járások Programban sikerülhet megvalósítani.

Juhász Veronika elnök: Ebben megnyugtató döntést ebben az ügyben nem fogunk tudni hozni. Mindenképpen beszélnünk kell róla. Vannak olyan új helyzetek, amiről sem a bizottság, sem a testület nem tud. Felelősségteljes döntést akkor fogunk tudni hozni, ha ezek a kérdések tisztázásra kerülnek. Ez megnyugtató lehet a kérelmezőnek is és saját magunknak is. Azt is meg

kell vizsgálnunk, hogy az egyedi ülepítő telepitése milyen veszélyekkel járhat. Ktartok módosító indítványom mellett, hogy ezt a napirendet jelenleg vegyük le a napirendről azzal, hogy felkérjük polgármester urat, alpolgármester urat, hogy a Pannon-Víz Zrt-vel hozzon össze egy egyeztetést, adjanak nyilatkozatot, vizsgáljuk meg a méltányolással kapcsolatos felvetést, és utána újra kerüljön a Bizottság elé.

Rácz György képviselő: Decemberben mindenképpen döntsünk, mivel a településfejlesztési hozzájárulás mértéke változni fog jövőre.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága a Győrújbarát 3646 hrsz ingatlanra vonatkozó TRSZ feltételek meghatározását elnapolja decemberi ülésére.
 2. Felkéri a polgármestert, alpolgármestert, hogy a Pannon-Víz Zrt-vel egyeztessen a rákötés lehetőségeiről, és kérjen azzal kapcsolatos nyilatkozatot a Pannon-Víz Zrt-től.
 3. Felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg a méltányossággal kapcsolatos lehetőséget.
- Felelős: Kóbor Attila polgármester
Határidő: 2025 decemberi ülés

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

38/2025. (XI.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

1. Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága a Győrújbarát 3646 hrsz ingatlanra vonatkozó TRSZ feltételek meghatározását elnapolja decemberi ülésére.
 2. Felkéri a polgármestert, alpolgármestert, hogy a Pannon-Víz Zrt-vel egyeztessen a rákötés lehetőségeiről, és kérjen azzal kapcsolatos nyilatkozatot a Pannon-Víz Zrt-től.
 3. Felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg a méltányossággal kapcsolatos lehetőséget.
- Felelős: Kóbor Attila polgármester
Határidő: 2025 decemberi ülés

2./ Balter-Bau Kft telepítési tanulmányterv - partnerségi egyeztetés lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Németh Eszter, ismertesse az előterjesztést.

Németh Eszter települési főépítész: Kettővel ezelőtti ülésen járt a Bizottság előtt a Balter-Bau Kft kérelme, a telepítési tanulmánytervet előzetesen bemutatta a Testületnek, elvi hozzájárulást kapott. A jogszabály szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, közszemlére lett téve, észrevétel nem érkezett. a partnerségi egyeztetést lezáró határozatot szeretnénk kérni a Testülettől, melyben rögzítjük, hogy nem érkezett észrevétel. Közben egyeztettem a Balter-Bau Kft képviselőjével, és arra jutottunk, hogy amennyiben a Képviselő-testület az egyeztetést

lezárja, nekik teljesen megfelel, ha a felülvizsgálat keretében kerülne ez a rendezési terv módosítás véleményeztetésre, nem kérnek külön eljárást.

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

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ez az a terület, ami a lovarda mellett található, mezőgazdasági jellegűből kereskedelmi szolgáltató? Ezt nem támogatta a Bizottság?

Juhász Veronika elnök: De a Képviselő-testület kitételekkel, elviekben támogatta. Arról volt szó, hogy elindulhasson a főépítész felé, hogy egyáltalán átmegy-e. Ez alapján indult el a partnerségi egyeztetés, aminek a lezárásáról kell döntenünk. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés kötelező melléklete.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Mik voltak a Testület általi kitételek? Csapadékvíz elvezetés, látványterv a valóságot mutassa, ilyesmik. Ezek hol kerülnek be a folyamatba?

Németh Eszter települési főépítész: A településrendezési szerződés feltétele, ezeknek a konkrét kiegészítését kérjük, ami kötelező melléklete a szerződésnek.

Szalóki Géza képviselő: A lehetőségét megnézzük, lássunk egy valósághű látványtervet, és hogy a felvetett problémákat hogyan lehet megoldani.

Németh Eszter települési főépítész: Mivel a partnerségi egyeztetést a telepítési tanulmányterv vonatkozásában jogszabály is előírja, mi úgy gondoltuk, hogy mindenképp tegyük ki, mert kíváncsiak voltunk, hogy lesz-e észrevétel a lakosság részéről. De nem jött semmi. Közöltük a tervezővel azt is, hogy közútkezelői egyeztetés nélkül nem tudunk továbblépni, hogy milyen csomópontot kell kialakítani.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

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 a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 56/A. §-a szerint partnerségi egyeztetésre bocsájtotta. A partnerségi hirdetmény 2025. október 3. napján megjelent a község honlapján. A partnerségi egyeztetés során partnerségi észrevétel nem érkezett.

A képviselő-testület a mai nappal lezárja a partnerségi egyeztetést.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

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

39/2025. (XI.10.) 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 a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 56/A. §-a szerint partnerségi egyeztetésre bocsájtotta.

A partnerségi hirdetmény 2025. október 3. napján megjelent a község honlapján. A partnerségi egyeztetés során partnerségi észrevétel nem érkezett.

A képviselő-testület a mai nappal lezárja a partnerségi egyeztetést.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

3./ MSZ 25080 rendezési tervi eszköz módosítás - véleményezési szakasz lezárása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Németh Eszter, ismertesse az előterjesztést.

Németh Eszter települési főépítész: A 25080 munkaszámú rendezési terv módosítás három módosítási pontból áll. Ebből az egyik módosítási ponttal kapcsolatosan érkezett észrevétel az Állami Főépítészeti Iroda és a Közlekedési Ütügyi Osztály részéről. Ez a módosítási pont a Vállalkozók útja Unitranscoop kérelemmel kapcsolatos módosítás volt. Olyan jellegű észrevételt tett az Állami Főépítészeti Iroda, hogy egyrészt a módosítás szólt a Vállalkozók útja szabályozási szélességének módosításáról, illetve felülvizsgálatáról, amit elfogad az Állami Főépítészeti Iroda, és elfogadja, hogy nem új beépítésre szánt terület. Viszont az a zsákutcás szakasz, aminek a törlését kérte a kérelmező, azt az Állami Főépítészeti Iroda jogi értelmezése szerint – mivel az út terület megszűnik, és gazdasági területbe kerül át – új beépítésre szánt területnek tekintik. Ez egy érdekes jogszabály értelmezés, mert az a Kormányrendelet, amire hivatkozik az Állami Főépítészeti iroda, az úgy szól, hogy „nem tekintendő új beépítésre szánt területnek, ha a közút céljára fenntartott terület csökkentése miatt nő a beépítésre szánt terület.” A jogszabály nem írja, hogy szélességében vagy hosszában történő csökkentés, csak csökkentést ír, ezt ők úgy tekintették, hogy mivel a zsákutcás szakasz teljesen megszűnik, ezért szerintük ez új beépítésre szánt terület. Ebben az esetben viszont előállna az a csereterület kötelezettség, amit már több módosításnál beszéltünk korábban, amit még lehetne is teljesíteni, hiszen vannak olyan területeink, amiből le lehetne csökkenteni a gazdasági területet. Viszont van egy olyan országos területrendezési szabály, ami a település közigazgatási területétől 250 méteren belül tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését. Egy kijelölt gazdasági terület közepén van ez a kis útszakasz, és mégis, ha így értelmezzük, akkor a jogszabály szerint nem történhetne meg annak a zsákutcának a törlése. Megvizsgáltuk a helyzetet, és azt állapítottuk meg, hogy ez a helyrajzi szám, ami ez a zsákutcás szakasz, az egy 3 méteres szakasz, ami bent van a Vállalkozók útja szélesítésénél, ezért azt a javaslatot tennénk a Képviselő-testületnek, hogy azzal zárja le a véleményezési szakaszt, hogy abban rögzítésre kerüljön, hogy nem fogadja el az Állami Főépítészeti Iroda véleményét azzal az indoklással, hogy abból az ingatlanból 3 méter ott marad, tehát csökkentettük, nem szüntettük meg teljes egészében. Igazából vagy elfogadja a Kormányhivatal, vagy nem ezt az álláspontot, de ha elfogadjuk az Állami Főépítészeti

Iroda véleményét, akkor azt a zsákutcát oda bebetonoztuk, hiszen a funkcióját elvesztette, hiszen ők a gazdasági területet egy gazdasági területként szeretnék hasznosítani. A határozati javaslat igazából ez lenne. Egyebekben az összes többi hatósági észrevételt a tervező már javította (gyalogos és kerékpáros közlekedésre legalább 3 méter biztosítása).

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben kérdés, hozzászólás nincs, az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot teszem fel szavazásra:

Határozati javaslat:

1. A 25080 msz-ú településrendezési eszközök módosítása általános eljárás véleményezési szakaszában a beérkezett véleményeket Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte, a javaslatokat megvizsgálta és az előterjesztésben szereplő összefoglalót elfogadja.
2. A képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett véleményeket, a 3. pontban rögzített kivétellel, kiegészítésekkel elfogadja.
3. A képviselő-testület a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 1. módosításhoz adott véleményét csak részben fogadja el, az alábbi indoklás miatt:
A megszüntetendő útszakasz a Vállalkozók útjával egy övezetben van, nem önálló övezet. A közúti közlekedési övezet terület csökken. Az érintett 3173/4 hrsz-ú telek Vállalkozók útja felőli kb. 3,0 m széles telekrésze továbbra is közúti közlekedési terület övezetben marad, ezért a képviselő-testület véleménye szerint a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.
4. 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 2025. október 8. napján közzétételre került Győrújbarát Község Önkormányzatának honlapján (www.gyorujbarat.hu). A 2025. október 15.-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.
5. A képviselő-testület a véleményezési szakaszt a mai nappal lezárja és a tervegyeztetés záró szakaszának indítását támogatja.

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

40/2025. (XI.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

1. A 25080 msz-ú településrendezési eszközök módosítása általános eljárás véleményezési szakaszában a beérkezett véleményeket Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte, a javaslatokat megvizsgálta és az előterjesztésben szereplő összefoglalót elfogadja.
2. A képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett véleményeket, a 3. pontban rögzített kivétellel, kiegészítésekkel elfogadja.
3. A képviselő-testület a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 1. módosításhoz adott véleményét csak részben fogadja el, az alábbi indoklás miatt:
A megszüntetendő útszakasz a Vállalkozók útjával egy övezetben van, nem önálló övezet. A közúti közlekedési övezet terület csökken. Az érintett 3173/4 hrsz-ú telek Vállalkozók útja felőli kb. 3,0 m széles telekrésze továbbra is közúti közlekedési terület övezetben marad, ezért a képviselő-testület véleménye szerint a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.
4. 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 2025. október 8. napján közzétételre került Győrújbarát Község Önkormányzatának honlapján (www.gyorujbarat.hu). A 2025. október 15.-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.
5. A képviselő-testület a véleményezési szakaszt a mai nappal lezárja és a tervegyeztetés záró szakaszának indítását támogatja.

4./ A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek megszegésének következményeiről szóló 37/2016. (XII. 14.) 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: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény felhatalmazást ad az önkormányzatoknak arra, hogy a közösségi együttélés alapvető szabályait meghatározzák. A szankció rendszerről a 2017. évi CIIV. törvény rendelkezik, mely szerint a figyelmeztetés és a közigazgatási bírság szankciót alkalmazhatják az önkormányzatok. A Képviselő-testület 2016-ban alkotott egy rendelet a közösségi együttélés alapvető szabályairól, ami nagyon részletes, közben rengeteg jogszabályváltozás történt, ezért indokolt ennek a

rendeletnek a módosítása, illetve nagyon sok rendelkezés hatályon kívül helyezése. Módosításként a lakossági bejelentések, panaszok alapján új együttélési szabályok megalkotása válik szükségessé. Egyik a nagy zajjal járó háztartási gépek, hangosító berendezések szabadtéren történő használatának időbeli korlátozása, a Kúria gyakorlata alapján erre van lehetőség. A fűnyírás, illetve az avar- és kerti hulladék égetésének időbeli korlátozása, amelyre már van önkormányzati rendelet, csak ott nem volt benne a szankció. Itt annyit tettünk, hogy a megengedett időhatárokon túl írtuk bele a szankciókat az önkormányzati rendeletbe. Az ingatlan előtti területek, vízelvezető árkok tisztántartásának elmulasztását is szankcionálnánk, ami nagyon gyakori probléma. Próbálkoztunk a gyomirtózásnak a megtiltásával, viszont van egy miniszteri rendelet, ami alapján közterületen lehet gyomirtót használni bizonyos engedélyek figyelembevételével. Ezt ellenőrizheti a Kormányhivatal illetékes osztálya, tehát ezt sajnos nem tudtuk megvalósítani. Nagy problémát jelent, hogy az árkok környékét, illetve az ingatlan előtti közterületet teljesen legyomirtózzák, nem ültetik be növényvel, és így tulajdonképpen bedőlnek az árkok és nem tudja elvezetni a csapadékvizet. Ez nagy probléma, de egyelőre ezt ebben a rendeletben nem lehet szankcionálni. Szintén jelentős problémát okozott a közterületen található játszóterek eszközeinek a használata. Ezek lennének az új rendelkezések, és amit viszont hatályon kívül kell helyezni más jogszabályi rendelkezések miatt, mivel ezeket más hatóságok ágazati jogszabályok alapján szankcionálják. Ilyen például a szeszes ital közterületen való fogyasztása, plakátok reklámok elhelyezésének szankcionálására a Kormányhivatalnak van hatásköre, a tömbépületek belső tereinek tisztántartása a társasházak házirendjében kell szabályozni, a talajvíz szennyezés szintén a Kormányhivatal hatásköre, közterületi árusítás szintén a Kormányhivatal, illetve a NAV-nak van hatásköre, az épületek kialakításánál előtetők benyúlása pedig a Kormányhivatal építésügyi osztályának a hatásköre. Hótakarításnál pedig nagyon részletes szabályok voltak benne, egy részét szeretnénk kivenni. Az állattartással kapcsolatos egyes rendelkezéseket szinte lehetetlen önkormányzati rendeletben szabályozni.

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

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az árkokkal kapcsolatban kérdezem, hogy ha megfordítanánk, és nem a gyomirtózást tiltanánk meg, hanem az árok állékonyságának veszélyeztetését szankcionálnánk?

dr. Józsa Viktória aljegyző: Tettünk azért erre vonatkozó részt a rendeletbe, mert sok probléma van ilyenekből. Nem akarnak füvet nyírni sem, befedni sem, ettől pedig bedől az árok, az eső pedig bemossa. A növényzetre vonatkozóan pedig van központi szabály.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A tudomány mai állása szerint nem feltétlenül az a jó hozzáállás, hogy minden csapadékvizet azonnal vezessünk el.

Kóbor Attila polgármester: A csapadékvíz-megtartással kapcsolatosan pályázatok is vannak a tározók kialakítására, csak az a probléma, hogy nem jut oda a víz.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben kérdés, hozzászólás nincs, kérem, hogy aki a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek megszegésének következményeiről szóló 37/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek, 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:

41/2025. (XI.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek megszegésének következményeiről szóló 37/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztés szerint.

5./ Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének az elhagyott hulladék felszámolásának szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: dr. Józsa Viktória aljegyző

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

dr. Józsa Viktória aljegyző: Tulajdonképpen egy jogalkotási kötelezettséget pótolna az Önkormányzat, ezt a rendeletet minden Önkormányzatnak meg kell alkotnia. A rendelet tervezet szövegét véleményeztetni kellett a Kormányhivatal főosztályával, ők ezt a szöveget elfogadták. Az Önkormányzat eddig is végezte ezt a tevékenységet, hiszen a közterületen illegálisan lerakott hulladékot eddig is összegyűjtötték az Önkormányzat munkatársai. Sajnos egyre több az ilyen tevékenység, a rendelet erről szól, hogy erről nyilvántartást kell vezetni, illetve 2025. július 1-jétől hatályba lépett a 156/2025. Kormányrendelet, ami alapján a jegyző közvetítő hatóságként jár el, tehát helyszíni bírságot szabhat ki abban az esetben, ha tetten éri a szemetelőt. Más lehetősége nincs az Önkormányzatnak, jelezni kell a Kormányhivatal felé, és a Kormányhivatal bírságokat tud megállapítani, ha sikerül kideríteni, hogy ki volt a szemetelő. A tulajdon elve érvényesül, tehát akinek a telkén találják az illegálisan elhelyezett hulladékot – ami legtöbb esetben az Önkormányzat területe – tulajdonos bírságot kaphat. Tehát az az érdek, hogy a szemet minél hamarabb eltűnjön.

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

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Juhász Veronika elnök: Amennyiben kérdés, hozzászólás nincs, kérem, hogy aki az elhagyott hulladék felszámolásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek, az 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:

42/2025. (XI.10.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az elhagyott hulladék felszámolásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletet.

NAPIRENDEK UTÁN

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

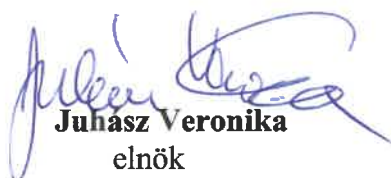
Dobrádi Dániel képviselő: Jó lenne megvizsgálni, hogy milyen módon lehetne megfékezni azt, hogy ez a folyamatos hulladék elszórás megszűnjön. Nem lehetne-e esetleg vadkamerákkal, vagy a polgárőrség bevonásával akár tetten éréssel eredményt elérni?

Németh Károly alpolgármester: Sajnos az a tapasztalat, hogy a vadkamerákat előbb lopják el, utána lerakják a szemetet, erre volt példa. A polgárőrségnek nincs jogköre intézkedésre. Talán feltartóztathatják az elkövetőt, amíg a rendőr megérkezik. A kamera felvételhez egy ember férhet hozzá illetve a rendőrség, csak úgy legális.

Kóbor Attila polgármester: Levélmozgásra, állatokra elindul a felvétel, ezáltal folyamatosan elemcserére hordtuk be a hivatalba a kamerákat.

Több kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem érkezett.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 17:50 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök




dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző


Dobrádi Dániel
jegyzőkönyv hitelesítő