



**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. december 08-án 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, Horváth Attila képviselő jelezte, hogy később tud érkezni az ülésre. A Bizottság ülését határozatképesnek nyilvánítom és megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Dobrádi Dániel képviselőt javaslom.

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

Juhász Veronika elnök: A napirendi javaslatot és az előterjesztéseket a tisztelt Bizottság megkapta. Két pót napirend felvételére tennék javaslatot. 4. napirendként javaslom felvenni „Győrújbarát településterv készítését megalapozó döntés (msz: 25126)” című napirendet. Aki elfogadja a napirend felvételét, kézfeltartással jelezze.

A Település-fejlesztési Bizottság 6 igen szavazattal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja 4. napirendként „Győrújbarát településterv készítését megalapozó döntés (msz: 25126)” című napirend felvételét.

Juhász Veronika elnök: 5. napirendként javaslom felvenni „Övezeti besorolás módosítása a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlant érintően” című napirendet. Aki egyetért a napirend felvételével, kézfeltartással jelezze.

A Település-fejlesztési Bizottság 5 igen, 1 nem szavazattal, tartózkodás nélkül elfogadja 5. napirendként „Övezeti besorolás módosítása a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlant érintően” című napirend felvételét.

Juhász Veronika elnök: Van-e egyéb kérdés, hozzászólás a napirendi pontokkal kapcsolatosan?

Kérdés, javaslat a napirendi pontokkal kapcsolatosan nem volt.

Juhász Veronika elnök: Aki a napirendi pontokat a pót napirendekkel együtt elfogadja, kézfeltartással jelezze.

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

Napirendi pontok:

1./ Győrújbarát 4056 és 4053/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

2./ Győrújbarát település nem közművel összegyűjtött szennyvíz elvezetéséről

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Szabó Gyula településmérnök

3./ Győrújbarát 3646 hrsz-ú ingatlan TRSZ feltételeinek meghatározása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

4./ Győrújbarát településterv készítését megalapozó döntés (msz: 25126)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

5./ „Övezeti besorolás módosítása a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlant érintően”

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Napirendek tárgyalása

1./ Győrújbarát 4056 és 4053/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti módosítás

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

Juhász Veronika elnök: Megkérem Kapcsáné Pintye Mariann műszaki előadót, hogy ismertesse az előterjesztést.

Kapcsáné Pintye Mariann műszaki előadó: A kérelem arra irányul, hogy a 4053/4 hrsz-ú ingatlanon van egy épület, és van egy telekhatár is, amely keresztül megy az épületen. Ez több magasabb rendű jogszabállyal is ellentétes, épületen keresztül övezeti határ nem mehet. Szeretnék az épületet az egyik telekre, a 4056 hrsz-ú ingatlanhoz rendezni, csatolni. A szabályozási terven látható, hogy ez egy üdülő övezet, amin pedig keresztül megy az pedig falusias lakóövezet. Az övezeti előírások, illetve a falusias lakóövezetnek a feltételei: oldalhatáros beépítés, 30%-os maximális beépíthetőség, 4,5 méter az épületmagasság, az üdülő övezetben hasonló paraméterek vannak, 6,5 méteres épületmagassággal. A kérelem támogatható, mindenképpen egy előrelépés, egy megoldandó feladat.

Juhász Veronika elnök: Van-e valakinek kérdése, hozzászólása az előbbiekhöz?

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Az övezeti határvonal helyének megváltoztatásáról szólna ez az előterjesztés. A visszamarad 4053/4 hrsz nagy része maradna falusias lakóövezetben?

Kapcsáné Pintye Mariann műszaki előadó: Igen.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A telek, amiből most lecsípjuk ezt a területet, ahhoz nyilván hozzájárulnak, értesítettük a tulajokat?

Németh Eszter települési főépítész: Azonos a tulajdonos.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Ennek az épületnek a története régebbi, húsz éve engedély nélkül felépítették ide. Ennek a legalizálása történik most, ha jól gondolom.

Németh Eszter települési főépítész: Mivel egy tulajdonban volt a kettő ingatlan, Panoráma Borbirtok néven. Még annak idején került oda, amikor az üdülőházak. Talán értékesíteni akarják a lakóterület részt, vagy már meg is történt, és azt akarják rendezni. Amíg még azonos volt a tulajdonos, addig nem jelentett problémát a telekhatár.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Erre az épületre, aminek most a telekredezése zajlik, és most keresztül megy egy övezeti határ, ennek van használatbavételi engedélye vagy bármije, ami ezt az épületfeltüntetést lehetővé tette?

Kapcsáné Pintye Mariann műszaki előadó: Nem tartom valószínűnek, hogy engedély nélkül létesült. Lehet, hogy egy fennmaradási engedély van rajta. De valójában nincs tudomásunk róla.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Nehezen kaphatott így engedélyt, hogy keresztülmegegy rajta egy övezeti határvonal. Lehet, hogy tovább kellene gondolni, és egy építési helyet is kijelölni neki, ha nincs esetleg használatbavételi vagy fennmaradási engedélye?

Kapcsáné Pintye Mariann műszaki előadó: Még egy gondolat, hogy kérelmező szerette volna, ha rövid eljárásban bekerül az Állami Főépítési Iroda elé, de ezt megvizsgáltuk és rövid eljárásban nem tudjuk, csakis általános eljárásban.

Menyhárt István külsős bizottsági tag: Az, hogy fennvan a térképen, az nem jelent semmit. Ha a 90-es évek elején keletkezett, akkor az lehet, hogy egy dat-os probléma, felkerült a térképre mindenféle jogalap nélkül, ez előfordulhat, de ezt ne tárgyaljuk most szerintem. Legyen ez egy következő, ez az ügyfélnek a problémája.

Németh Eszter települési főépítész: Ez a döntés úgyis csak egy elvi döntésre került ide, és a határozat egyik pontja az, hogy a főépítési feljegyzés készüljön el, amivel elindulhat egyáltalán. Tehát ezzel még nem indul el rendezési terv módosítás.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Győrújbarát 4053/4 és 4056 hrsz.-ú ingatlanok közötti építési övezeti határ módosítását.
 2. A képviselő-testület felkéri a települési főépítészt a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendeletben előírt településrendezési eszközök módosításának megalapozásához szükséges főépítési feljegyzés elkészítésére.
 3. A településrendezési eszközök módosításának költsége 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:

43/2025. (XII.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 a Győrújbarát 4053/4 és 4056 hrsz.-ú ingatlanok közötti építési övezeti határ módosítását.
2. A képviselő-testület felkéri a települési főépítést a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendeletben előírt településrendezési eszközök módosításának megalapozásához szükséges főépítési feljegyzés elkészítésére.
3. A településrendezési eszközök módosításának költsége a kérelmezőt terheli.
Felelős: Kóbor Attila polgármester
Határidő: folyamatos

2./ Győrújbarát település nem közművel összegyűjtött szennyvíz elvezetéséről

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Szabó Gyula településmérnök

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

dr. Józsa Viktória aljegyző: Erről az elmúlt Bizottsági ülésen volt szó. Az alapvető probléma az, hogy több kérelem érkezett be a hivatalhoz biológiai szennyvíztisztító létesítésére, illetve több építkezés megkezdődött, és meg kell oldani valahogyan a szennyvízelvezetést. Ekkor szembesültek az építkezők, illetve az Önkormányzat is azzal, hogy a Pannon-Víz nem enged rákötni a csatornarendszerre. Az Önkormányzat felvette a kapcsolatot Németh Szilárddal, a Pannon-Víz képviselőjével, aki részt vett az Testület munkaértekezletén is, és részletes tájékoztatást adott a Képviselő-testületnek arról, hogy jelenleg milyen fejlesztések várhatók, illetve lennének szükségesek a gerincvezetékkel kapcsolatban. Két javaslat tett a Képviselő-testület tagjainak, amit meg kell fontolni, hogy azoknak a telkeknek a szennyvize is elvezetésre kerüljön, ahol nem tudnak rácsatlakozni a gerincvezetékre: az egyik a biológiai szennyvíztisztító, ennek engedélyeztetése esetén nagyon komoly tervdokumentációt kell benyújtani, és jegyzői hatáskörbe tartozik az engedélyeztetés. A másik pedig ideiglenesen házi zárt szennyvíztároló kialakítása, amely egy ideiglenes megoldás lenne addig, amíg nem tud kiépülni a gerincvezeték, és nem lehet rácsatlakozni. Később, ha van vezetékes szennyvízelvezetés, akkor ezeket a telkeket rá lehet kötni. Illetve kötelezni lehet őket a rákötésre, ha nem kötnek rá, akkor talajterhelési díjat kell fizetniük. A biológiai szennyvíztisztításnál nincs ilyen kötelezés, ha kiépül a rendszer, akkor sem lehet kötelezni őket a rákötésre. A Testületnek át kell gondolnia, hogy jelen helyzetben hogyan lehet továbblépni ebben a kérdésben. Rendezési terv módosítás is szükséges akkor, mivel jelenleg úgy szerepel, a helyi építési szabályzatban, hogy csak szivárgásmentes szennyvízelvezetés lehetséges, ami a zárt szennyvíztárolót jelenti. A Kiáltóhegyi utcában is van ebből probléma, ahol viszont a teljes közművesítetttség van előírva. Ha a zárt szennyvíztároló kiépítésére a lehetőséget támogatja a Testület, akkor még rendeletet is kell alkotni ezzel kapcsolatban, meg kell szervezni a közszolgáltatást, ezt véleményeztetni kell a Kormányhivatal különböző szerveivel, illetve a Pannon-Vízzel. A Pannon-Víz adatszolgáltatása alapján lehet meghatározni azokat a területeket, amelyen ilyet kell kiépíteni. Szabó Gyula településmérnök tudja elmondani, hogy Győrújbaráton mi a helyzet.

Szabó Gyula településmérnök: Két műszaki adalékot tennék hozzá ehhez, az egyik a talaj sajátosságaiából adódik. A biológiai vagy házi szennyvíztisztítóknál lényeges pont a derítés, és a derítés után a területre való elszikkasztás az érintett ingatlanon, ahol a berendezés működik. Győrújbarát dombvidékén összetett talaj jellemző: szélhordta egynemű homok, ami a jégkorszakban keletkezett itt, gyakori kísérő talaja a lösz. Számos ponton találkozunk Győrújbaráton löszfoltokkal, löszlencsékkel. Ennek a talajnak az a sajátossága, hogy ha vízzel érintkezik, egy olyan fizikai folyamat veszi kezdetét, ami a talaj függőleges szilárdságának 85%-ának elvesztésével jár. Ez egy adott telek esetében takarhat hónapokat, évtizedeket, sőt száz éveket is, de amennyiben ez a roszakadás bekövetkezik, az katasztrófális következményekkel jár, az előterjesztésben említettem erre konkrét példát. A másik veszélye az összes derítéses, szikkasztással járó szennyvízkezelési házi technológiának az, hogy ha agyaglencse, vagy agyagfelület van a talajfelszín alatt közvetlenül felderítetlenül ott, ahol elszikkasztani szeretnénk.

*Horváth Attila képviselő 16:48 órakor megérkezett az ülésre.
A Település-fejlesztési Bizottság 7 fő részvételével határozatképes.*

Szabó Gyula településmérnök: Gondoljunk a Honfoglaló utca és környezetére, ahol a teljes út menti szikkasztórendszer újra kellett gondolni, és elvezető rendszerré alakítani, mivel az agyag közismerten szigetel. Mindenképpen figyelembe kell venni a talaj adottságait. Nem tudom, hogy jogilag hogyan lehet rávenni az egyszerű bejelentéssel élőket arra, hogy talajmechanikai vizsgálatot végezzenek, mert ennek magas költsége van. A jelenlegi HÉSZ is lehet, hogy már ezt a helyzetet átgondolva javasolta a zárt szennyvíztároló működtetését, mint lehetséges megoldást. Ismerjük azonban azt a magatartást, amikor kiluggalják a zárt szennyvíztároló alját, és tulajdonképpen szikkasztó berendezést készítenek belőle illegálisan, tehát az összes szennyvíz kezeletlenül megy a talajba. További megfontolandó az a tény, hogy a zárt szennyvíztárolóval ellátott ingatlan megközelíthető helyen legyen teherautóval. Győrújbaráton olyan területek épülnek be, ahol a teherautós megközelítés nehézséget okoz. A házi szennyvíztisztítóknak biokémiai sajátosságai is lepik meg az azokat használókat. Csikvándon alig 10 évvel ezelőtt volt egy nagy kísérlet, tömegesen házi szennyvíztisztító telepítésére. Csikvánd nyert is pályázaton, mivel olyan adottságú, hogy nem lehet csatornával ellátni, azonban a próbaüzem során derült ki, hogy az összes kert elkezdett habzani a derítés következtében.

Juhász Veronika elnök: Van-e valakinek kérdése, hozzászólása az előbbiekhöz?

Németh Károly alpolgármester: A Pannon-Víz, amit leírt állásfoglalást a tisztítóberendezésekkel kapcsolatban, azt megelőzte egy csatornázási egyeztetés a lehetőségekről. Győrújbarát abban a helyzetben van, hogy rányomunk Győr-Ménfőcsanakra. A Szél utcai szennyvíz elvezető vezet el Győrújbarát szennyvizét is, ami a teljes kapacitás 20%-át jelenti. Mellette van még Csanak, Gyirmót és Koroncó, ők is ezen a vezetéken mennek be. Van egy átmérő bővítési terv, ami már folyamatban is van részben, de ez sem fogja megoldani Győrújbarát problémáját, mert a Szél utcáig tartó szakasz nincs bővítve. Tehát az a mennyiség, amit Győrújbarát betáplál, azt akkor se fogja tudni elvinni. Tehát hiába készül el a bővítés, ugyanúgy nem fogunk tudni csatornarendszert bővíteni Győrújbaráton. Egy másik opción van, ami a Honfoglaló utca végétől egy új rendszer, új átemelő megépítése egészen Nádorvárosig. Első körben volt arról szó, hogy a leendő gyógyszergyárnál már elég az átmérő, de mint kiderült arra sem elég. Erre a megoldásra nyilván nincs 500-600 milliónk, nem is biztos, hogy nekünk kellene ezt megfinanszírozni. Tartsuk szem előtt ezt az opciót is, hogy a közeljövőben nem valószínű, hogy lesz csatornabővítésre lehetőségünk. A Pannon-Víz a biológiai szikkasztásnál

még annyit mondott, hogy egy-egy elférne, de ha egy lakótelep erre épülne, annak jelentős befolyásolása lenne a talajterhelésre.

Rác György képviselő: Azt gondolom, hogy tervezési árajánlatot mindenképpen kellene kérni. Hosszú távon csak ez az egy megoldás lesz, legyen kész tervünk, ha esetleg pályázni lehetne bármikor a jövőben.

Juhász Veronika elnök: Munkaértekezleten fel is vetődött, hogy mindenképpen a tervezés szintjén ezt meg kell vizsgálni, hiszen Győrújbarát esetében ez lesz majd a kiút. Addig ezt az átmeneti időszakot valamelyest meg kell oldani. Én akkor is azt mondtam, hogy az egyéni szennyvíztisztítók és az egyéni szennyvíztározóknál nagyon körültekintően kell eljárunk. Én azt gondolom, hogy a magyar társadalom nem érett még arra, hogy ezeket a dolgokat tudatosan úgy használja, hogy az teljes mértékben kiszámítható legyen. Tanulmányokban olvastam, hogy ezeket a biológiailag lebontó szennyvíztisztítókat olyan helyekre nem szabad telepíteni, ahol a közelben víztározó van. Felelős döntést úgy fogunk tudni hozni, ha Győrújbarát területén ezeket a helyeket megvizsgáljuk, megnézzük, hogy hol mit lehetséges, és utána HÉSZ és rendelet módosítása csak a teljes műszaki tartalom ismeretében és birtokában hozható. Hiszen utána ennek a felelőssége újra itt lesz, mert jegyzői hatáskör.

Kóbor Attila polgármester: Szó volt arról, hogy a tervezés szintjéig menjünk el. Ennek utánajártam, mert ami most a versenyképes járásokban beadásra kerül, abban a Metrótól Győrig való tervezésben Győrújbarát szerepel. Ez a terv elfogadási szinten van, egy vállalkozóval Győr városa megcsináltatta. Én akkor javasoltam nekik, hogy ugyanazt mégegyszer ne terveztessük meg. Most úgy néz ki, hogy lesz rá mód és lehetőség, hogy ebből a részből Győrújbarátot kivesszük, viszont akkor az a tervezés, amit alpolgármester úr említett, meg lenne valósítva. Annyi különbséggel, hogy nem elég bevinni a mostani gyógyszerházig, hanem egészen be kell vinni Marcalvárosig. A gyógyszerházi szakaszra nem elég rákötni, mert ugyanoda jutnánk, ahol most vagyunk.

Rác György képviselő: Megtehetjük-e azt, hogy kikötjük, hogy milyen típusú biológiai szennyvíztisztítót használhatnak? A családban van szennyvíztisztító szakember, esetleg kérhetünk véleményt, hogy melyik rendszer a legjobb a piacon. Mi úgy gondolom, hogy nem értünk hozzá.

Németh Eszter települési főépítész: Jelenleg a HÉSZ teljes közművet ír elő új lakóterületeken. Mellette van egy olyan mondat, hogy csatornázatlan területen zárt tároló. Tehát mindenképpen hozzá kellene nyúlni, még akár a felülvizsgálattól függetlenül is ehhez. Mi nap mint nap kapjuk ezzel kapcsolatosan a kérdéseket. Ha e tekintetben módosítjuk a HÉSZ-t, akkor lehet megkötéseket tenni.

Németh Károly alpolgármester: Szerintem előre ne írjunk bele típusokat. Úgyis beérkezik jegyző asszonyhoz a kérelem. Eddig nem minden alkalommal kérte meg a cég telepítés előtt a hozzájárulást. Sok ilyen helyet találunk Győrújbaráton, ahol ez már létezik. Most egy új jogszabály szerint a telepítés előtt jegyzői hozzájárulás szükséges.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A foghíjakra engedi a Pannon-Víz a bekötést?

Németh Eszter települési főépítész: Egy lakásra engedi. Második rendeltetési egységre nem.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nem közművel összegyűjtött szennyvíz kezeléséről szóló napirendi pontot megtárgyalta, és a helyi építési szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet alapján továbbra is a szivárgásmentes szennyvíztároló telepítését támogatja, azon ingatlanok esetében, ahol a csatorna gerincvezetékre történő rákötésre nincs lehetőség.
2. Azon ingatlanok esetében, ahol a nehéz megközelíthetősége miatt a zárt szennyvíztároló telepítése nem tud megvalósulni, a közművesítés biztonságos egyedi házi szennyvíztisztító telepítésével történhet meg.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy egyéb, újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre szánt területeken a szennyvízkezelést, tárolást zárt építésű szennyvíztárolóval kell megoldani. A zárt építésű szennyvíztárolóval rendelkező területek ellenőrzésére monitoring rendszer kiépítése szükséges.
4. A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt és a jegyzőt, hogy mérje fel azokat a területeket, a szolgáltatóval történő megkeresés alapján, ahol a nehéz megközelítés miatt nem lehet zárt szennyvíztárolót telepíteni.
5. A felmérés alapján dönt a Képviselő-testület a szennyvízkezelés további lépéseiről, valamint a helyi építési szabályzat közművesítésre vonatkozó szabályainak módosításáról

Felelős: Németh Eszter főépítész

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző

Határidő: folyamatos

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

44/2025. (XII.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 a nem közművel összegyűjtött szennyvíz kezeléséről szóló napirendi pontot megtárgyalta, és a helyi építési szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet alapján továbbra is a szivárgásmentes szennyvíztároló telepítését támogatja, azon ingatlanok esetében, ahol a csatorna gerincvezetékre történő rákötésre nincs lehetőség.
2. Azon ingatlanok esetében, ahol a nehéz megközelíthetősége miatt a zárt szennyvíztároló telepítése nem tud megvalósulni, a közművesítés biztonságos egyedi házi szennyvíztisztító telepítésével történhet meg.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy egyéb, újonnan beépítésre szánt, vagy jelentős átépítésre szánt területeken a szennyvízkezelést, tárolást zárt építésű szennyvíztárolóval kell megoldani. A zárt építésű szennyvíztárolóval rendelkező területek ellenőrzésére monitoring rendszer kiépítése szükséges.
4. A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt és a jegyzőt, hogy mérje fel azokat a területeket, a szolgáltatóval történő megkeresés alapján, ahol a nehéz megközelítés miatt nem lehet zárt szennyvíztárolót telepíteni.
5. A felmérés alapján dönt a Képviselő-testület a szennyvízkezelés további lépéseiről, valamint a helyi építési szabályzat közművesítésre vonatkozó szabályainak módosításáról

Felelős: Németh Eszter főépítész

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző
Határidő: folyamatos

3./ Győrújbarát 3646 hrsz-ú ingatlan TRSZ feltételeinek meghatározása

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: Az előző ülésen járt itt a kérdés. A Kiáltóhegyi utcában fekvő területről van szó. Újonnan beépítésre kijelölt területről van szó, ezért TRSZ megkötését a HÉSZ előírja. A tulajdonos több pontban felsorolva kereste meg az Önkormányzatot: a hozzájárulás mértékének csökkentését kérte, szennyvíz kérdésben házi szennyvíztisztító elhelyezésének engedélyezését kérte, illetve az utat kiszabályozza a rendezési terv útszélesítéshez, kérelmező azt kéri, hogy ezt a területet az út kialakításakor szeretné átadni. Kérjük a Bizottság véleményét, hogy úgy készülhessen településrendezési szerződés tervezete, hogy ezek a szakmai tartalmak vonatkozásában ki legyen kérve a Bizottság véleménye.

Juhász Veronika elnök: Az elmúlt alkalommal több kérdés merült fel ezzel a kérelemmel kapcsolatosan. A csatorna kérdésére úgy gondolom, hogy most valamelyest átgondolásra javasolt azokkal a feltételekkel, ahogy az előző napirendnél meghatároztuk. Az út lejegyzésével kapcsolatosan az előző ülésen arról volt szó, hogy az elengedhetetlen ahhoz, hogy bárminemű dolog történjen. A 700.000 Ft-os összeg megfizetésével kapcsolatosan Nyári úrnak volt törvényi idézete a saját HÉSZ-ünkből, akkor kértem jegyző asszonyt, hogy legyen szíves ezt jogilag megvizsgálni. Átadom a szót jegyző asszonynak ezzel kapcsolatosan.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Ez a rendelet, melynek melléklete a TRSZ köteles területeket jelöli, a Kiáltóhegyi utca már eleve TRSZ köteles terület, tehát a tulajdonosoknak a kötelezettsége az, hogy a közműről, illetve az infrastruktúra kiépítéséről gondoskodjanak. Ebben az évben a Képviselő-testület támogatta az út építést, ezzel kapcsolatosan történt lakossági befizetés, de a nagyobb részt így is az Önkormányzat vállalta, tehát az erre történő hivatkozás úgy gondolom, hogy nem állja meg a helyét. A TRSZ rendelet szerint abban az esetben nem kell megfizetni településfejlesztési hozzájárulást, ha ezzel egyenértékű felajánlást tesz a kérelmező, mely egy jövőbeni cselekményre mutat. Az, hogy egy szabályos beszerzési eljárásban mi egy kedvező ajánlatot kaptunk, ezt sajnos nem tudjuk figyelembe venni ennél a kérdésnél.

Juhász Veronika elnök: Tehát jogilag a mérséklés vagy mérlegelés nem jöhet szóba. Van-e valakinek kérdése, hozzászólása ehhez a napirendhez?

Dobrádi Dániel képviselő: A 70.000 Ft-ot nem lehet részletekben teljesíteni?

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: A TRSZ-ben lehet fizetési ütemezésről megállapodást tenni, ez általában akkor, ha nagyobb összegről, nagyobb fejlesztésről van szó. Általában a szerződéskötést követően 8-15 napon belül kérjük az összeg befizetését, hiszen ez jelent biztosítékot arra, hogy az Önkormányzat a következő lépéseket megtegye.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Az épülethez kapcsolódóan nem zárt szennyvíztároló fog megvalósulni?

Németh Eszter települési főépítész: Nem, ez volt a kérése a tulajdonosnak. az előző napirendnél tárgyaltak miatt azért is nem írtuk bele, mert az előzőt ide alkalmazva úgy fordítom le, hogy ha közlekedés szempontjából nem megközelíthető, akkor nincs más megoldás.

Juhász Veronika elnök: Azt is vizsgáljuk meg, hogy a Kiáltóhegyi utca tetején van egy víztározó.

Németh Károly alpolgármester: Az egy zárt víztározó. Ne keverjük a vízgyűjtővel.

Németh Eszter települési főépítész: Az ivóvíz bázis védőterületen vannak jogszabályi előírások, de ez a győrájbaráti terület a nyúli vízbázison már olyan kívül van, hogy nem lenne jogszabályilag tilos.

Nyári Zoltán külsős bizottsági tag: Ez a terület szippantóval megközelíthető. Másrészt a vízbázis védelme miatt elvileg ez a prioritás, hogy zárt szennyvíztározókat engedélyezzük elsősorban, és csak kivételes, nem megközelíthető helyen a biológiai.

Horváth Ádám, kérelmező: Valóban megy a telek elején út, de a szennyvíztárolót nem lehet oda helyezni, mert az emelkedőnek fölfele van. Lehet, de ugyanúgy át kell nyomni szivattyúval a lejtést felfele. Ha a lejtéstől lefele van beletervezve bármilyen zárt vagy biológiai tisztító, ott már nem megközelíthető, vagy teljesen el van zárva. Ha a földben van egy többezer literes tartály, akkor minek tegyek fel egy tisztítót, semmi értelme. Lent ott van a biológiai tisztító, amely locsoló minőségű vizet ad. Hallottam olyan hozzászólásokat, hogy kimossa a talajt, de az nem ugyanaz a történet, ne keverjük ide. Itt a megközelíthetőségen van a hangsúly.

Menyhárt István külsős bizottsági tag: A határozati javaslat 3. pontjához van észrevételem, „és csatoljuk hozzá a meglévő úthoz”. Jelen pillanatban átvezeti a földhivatal közútként magán névre, és az úgy is fog maradni.

Németh Károly alpolgármester: Jelen pillanatban a villany úgy megy át az út alatt, ahogy át kellett vinni. Ha ez hozzá van csatolva útnak, akkor most egy négy hónapja elkészült utat fel kell törni, és a kábelt egy másik nyomvonalon bevinni, mert így már nem megfelelő a telekre való becsatlakozás. Ezért kérte a kérelmező, hogy le fogja adni a területet, amint szükséges, ezt rögzíthetjük TRSZ-ben, csak jelen pillanatban ne kelljen felbontani a most elkészült utat. Erről szólt a leadási kérelemnek az időben való eltolása.

Menyhárt István, külsős bizottsági tag: Én azt nem értem, hogy miért kell feltörni? A TRSZ-ek idáig sem működtek, és a „majd leadja” dolgok sem. Nekem ez a véleményem. Ez a mentalitás mindenhol. A „majd” soha nem működött.

Horváth Ádám, kérelmező: A telek elejének leadásához szeretnék hozzászólni. A telek elejét leadom most jogilag. Viszont a helyrajzi számok átvezetése akkor fog megtörténni, ha kapok az Önkormányzattól egy levelet, hogy útépités, útbővítés, vagy bármi más miatt kell nekik az út. Ez két dolog miatt van. Az út az zártkert, az én ingatlanom belterület, és a kettő összevonását nem lehet azzal megoldani, hogy az én nevemen marad és út. Közútként lehetne az én nevemen, azonnali hozzácsatolással. Annak viszont azért nincs most értelme, mert az utat most csináltuk meg, valamint a villany és a víz bekötése úgy történik, hogy a telek oldalával ellentétes oldalon a villanyoszlopról jön le az áram, ezeknek mindig keresztben kell haladnia az úttesten, kanyarodni nem lehet. Utána az út szélén elfordul jobbra, majd még egy 90 fokos fordulat után megy be a jobbra soroló házakhoz. Így vette át az E-ON, lemérték gps-szel a mélységet és a

nyomvonalát is ezeknek a vezetékeknek. Ha az út bővítése miatt kéri az Önkormányzat a területet, akkor természetesen odaadom, mert a szerződésben ezt vállalom, csak akkor már hadd tudjam kihasználni a kifizetett áramomat, hadd kezdődjön meg az építkezés és a további folyamatok.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a *településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről* szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) alapján Győrújbarát 3646 hrsz.-ú ingatlan közművesítettségének biztosítása érdekében a településrendezési szerződés feltételeit a következőként határozza meg.
2. Az Ör. alapján a településfejlesztési hozzájárulás összege változatlanul 700.000,- Ft.
3. A Kiáltóhegyi utca, mint helyi önkormányzati közút közlekedési területéhez tartozó területrészt saját ingatlanból történő átadása nem maradhat el, a szabályozási vonal mentén leválasztott területrészt önkormányzati közútként kell kialakítani.
4. A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítést és a jegyzőt, hogy a 3646 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési szerződés tervezetét a következő testületi ülésre készítse elő.

Felelős: Németh Eszter főépítész

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 5 igen, 1 nem szavazattal, 1 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

45/2025. (XII.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 a *településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről* szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) alapján Győrújbarát 3646 hrsz.-ú ingatlan közművesítettségének biztosítása érdekében a településrendezési szerződés feltételeit a következőként határozza meg.
2. Az Ör. alapján a településfejlesztési hozzájárulás összege változatlanul 700.000,- Ft.
3. A Kiáltóhegyi utca, mint helyi önkormányzati közút közlekedési területéhez tartozó területrészt saját ingatlanból történő átadása nem maradhat el, a szabályozási vonal mentén leválasztott területrészt önkormányzati közútként kell kialakítani.
4. A Képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítést és a jegyzőt, hogy a 3646 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési szerződés tervezetét a következő testületi ülésre készítse elő.

Felelős: Németh Eszter főépítész

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző

Határidő: folyamatos

4./ Győrújbarát településterv készítését megalapozó döntés (msz: 25126)

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: Testületi döntés született az új településterv készítéséről a múlt testületi ülésen. Nem sürgős, hogy ezt a döntést meghozza a Testület, de azért javasoltam, mivel évről évre december végén kijön egy saláta jogszabály csomag bekerül, és soha nem tudjuk előre, hogy mi fog változni az építésügyi szabályokban, ezért azt javaslom, hogy mivel a döntés már megszületett, ezért hozza meg hivatalos rendezési terv felülvizsgálat új településterv készítéséről szóló döntést az Önkormányzat. A megalapozó és az alátámasztó munkarészekben, amiről a főépítési feljegyzésnek szólnia kell, abban nagy variáció nincs, mivel új településterv készül, ezért a jogszabályban lévő minden egyes megalapozó és vizsgálati és alátámasztó munkarészt el kell készíteni. Nagyjából a főépítési feljegyzés úgy nézett ki, hogy a teljes jogszabályi tartalom átmásolásra került, és minden munkarészt a környezeti vizsgálattal együtt elkészítésre javasoljuk. Ez a javaslat, hogy a Képviselő-testület ezt fogadja el. A testületi döntést követően elindul hivatalosan jogilag a felülvizsgálat, mert a Kormányrendeletbe beépítették, hogy az eljárás indítása akkor történik jogilag, amikor ez a 419/2021. 59.§ szerinti döntést meghozza a Testület.

Juhász Veronika elnök: Van-e valakinek kérdése, hozzászólása az előbbiekhöz?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Jól értem, hogy ez azért lenne fontos idén, mert akkor az idei jogszabályok szerint történik?

Németh Eszter települési főépítész: Igen. Mindig az elfogadáskor érvényes jogszabályok szerint indul. Ha úgy alakulna, hogy könnyítést hoz a jogszabályváltozás, akkor az Önkormányzat úgy dönthet, hogy megismétli, egyébként pedig tudjuk, hogy mi van most, ha most elindul, akkor az elfogadás napján érvényes jogszabályi előírásoknak kell megfelelni.

Takács Attila külsős bizottsági tag: Van erre kötelezettség, hogy mikor kell lezárulnia?

Németh Eszter települési főépítész: Az indításhoz képest nincsen. Amikor a véleményezési szakaszból visszajönnek a vélemények, ott van egy féléves korlát, hogy addig folytatni kell, de itt nincs. A szabályozási elemeket hétévente felül kell vizsgálni, de egyébként 10 évet írt a koncepcióra. Nekünk 2018. év végén került elfogadásra. Korábbi tapasztalatok alapján két évet biztosan igénybe vesz az anyag elkészítése

dr. Józsa Viktória aljegyző: Van egy határidő, 2027. június 30-ig kell a TKR-nek megszűnnie, azt vissza kell tenni a Helyi Építési Szabályzatba.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 25126 munkaszámú településterv készítés indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. A község önkormányzata településtervet készített Győrújbarát község közigazgatási területére.
2. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről és annak a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfeleléséről külön kiegészítő döntést fog hozni.
3. A község képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát településterv megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

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

46/2025. (XII.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

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

Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 25126 munkaszámú településterv készítés indításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. A község önkormányzata településtervet készített Győrújbarát község közigazgatási területére.
2. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről és annak a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfeleléséről külön kiegészítő döntést fog hozni.
3. A község képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat mellékletét képező Győrújbarát településterv megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzést.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: azonnal

5./ „Övezeti besorolás módosítása a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlant érintően”

Előadó: Juhász Veronika elnök

Szakmai előadó: Németh Eszter települési főépítész

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

Németh Eszter települési főépítész: A Felső-Paperdő utca és Vincellér utca kereszteződésében található a kérelemben szereplő ingatlan, településközponti vegyes besorolású, 30% beépíthetőséggel, 5,5 méteres épületmagassággal. Annak idején azért került a terület településközponti vegyes területbe, mert amikor készült a TRSZ, és előtte a telepítési tanulmányterv, akkor erre a területre egy borteraszt terveztek, aminek vázlatszerű terveit annak idején be is mutatták. Közben kiderült, hogy a borterasz nem valósul meg, de a rendezési tervbe anno beépítésre került az egyedi övezeti előírások közé, hogy erre a területre lakóépület nem

helyezhető el. Most a kérelem arra érkezett, hogy a területen lakóépület elhelyezhető legyen. Két lehetőséget javasolt a kérelmező: egyrészt a településközpont vegyes terület megtartása melletti kiegészítő szabály, a lakóépület tiltása törlésre kerüljön a HÉSZ-ből. Másrészt a szomszédos lakóövezetbe történő beolvasztás. Megvizsgáltuk, hogy a telek jelenleg 1990 m², erre a besorolásra a HÉSZ azt írja elő, hogy ha nincs egyedi szabály a lakásszámról, akkor 500 nm-ként helyezhető el egy lakás. Erre a területre tehát három lakás elhelyezése lenne lehetséges. Ha a falusias lakóterülethez csatoljuk, akkor pedig 1600 nm fölött enged meg kettő lakást. Viszont, mivel ez a telek sarokteleknek minősül, ezért a saroktelek szabályt is vizsgáltuk, eszerint 600 nm-es teleknagyság megosztását is engedi, ha legalább 16 méter szélességet és mélységet tudja a telek. A javaslatunk az, hogy ha rajta hagyjuk az építési helyet, akkor akárhogy is darabolják a telket, akkor is az építési hely fix, tehát az építési hely felülvizsgálata is szükséges.

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

Menyhárt István külsős bizottsági tag: Már itt voltam ebben a Bizottságban, amikor az egész telekosztás bekerült ide, és akkor is azt a kérdést tettem fel, hogy ez a saroktelek komolyan gondolja-e, hogy ezt a funkciót tölti be? Nem adott egyenes választ a beruházó akkor sem, és mégiscsak lakóterület lesz belőle. Meddig fogjuk ezt hagyni, hogy valamit behoznak, aztán utána mégsem az lesz belőle? Hány lakást csinálunk még olyan helyre, ahova nem azt szántuk?

Takács Attila külsős bizottsági tag: Az, hogy most ez egy vendéglő, vagy az, hogy lesz 2 vagy 3 lakás, ezek közül melyik az, amelyik nagyobb terhelést jelent? Nem kérdés, hogy a lakás. A beruházók a telek előtt építettek közterületi parkolót is, ha jól tudom. Az most ott megmarad a játszótérre érkezőknek.

Németh Károly alpolgármester: A saroktelek addig valósul meg, amíg a Paperdó utcáról az első telek le is választja, nem?

Németh Eszter települési főépítész: Jelen pillanatban van egy darab saroktelkünk, ami 1990 m². A kialakuló új, és a visszamaradó telek is érje el a 600 m²-t, így szól a szabály. Ez az általános szabály, de dönthet ettől eltérően a Testület.

dr. Szalma-Milkovits Eszter jegyző: Ha két telek lesz, akkor a Vt-t mindenképpen le kell venni. Át kell tenni falusias lakóövezetbe.

Németh Károly alpolgármester: Én nem engedném a 600 m²-t, ha mindenhol 800 m² van, csak azért, hogy valakinek ez jó legyen. Két telket engedélyeznék.

Kóbor Attila polgármester: Ha átalakítjuk, akkor máris új TRSZ szükséges.

Horváth Attila képviselő: A mostani szabályozás szerint lakóingatlan nem helyezhető el az ingatlanra? Miért szeretnénk akkor kedvezni valakinek? Volt egy döntés. Lobbiztak azért, hogy szép és jó helyen van, turista csalogató beruházással. Keressék meg a beruházót, aki megépíti, ne segítsünk mindig. Ha lakóház épül, az mindenhol vissza fog csapódni, iskolában, óvodában.

Takács Attila külsős bizottsági tag: A határozati javaslatba kellene tenni, hogy maximum két telek alakítható ki.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

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

Határozati javaslat:

Győrújbarát Község Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlan övezeti módosításra vonatkozó kérelmet.
2. A képviselő-testület elfogadja, hogy a Győrújbarát 1667/26 hrsz.-ú ingatlan a 201 sorszámú és Lf falusias lakóövezetbe kerüljön, azzal, hogy az építési hely törlésre, az előkert építési határvonal feljelölésre kerül a szabályozási tervlapon.
3. A településrendezési eszközök módosításának költsége a kérelmezőt terheli.

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Elnök kérdésére a Település-fejlesztési Bizottság 3 igen 2 nem szavazattal, 2 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozza és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra:

47/2025. (XII.08.) Település-fejlesztési Bizottsági határozat

Győrújbarát Község Önkormányzat Település-fejlesztési Bizottsága a 1667/26 hrsz.-ú ingatlan övezeti módosításra vonatkozó kérelmét nem támogatja.

NAPIRENDEK UTÁN

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

Több kérdés, hozzászólás a Bizottság tagjai részéről nem érkezett.

További kérdés, észrevétel, javaslat nem lévén az elnök az ülést 17:47 órakor bezárta.


Juhász Veronika
elnök

K.m.f


dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző


Dobrádi Dániel
jegyzőkönyv hitelesítő

