

12/2020./Tel.B.

**Jegyzőkönyv**  
Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága  
nyilvános üléséről

**Ideje:** 2020. 10. 07. 16:30 óra

**Helye:** Faluház, Győrújfalú, Ady Endre u. 9.

**Jelen vannak:** *(Jelenléti ív szerint, jegyzőkönyv melléklete):*

**Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság**

Varga Balázs	elnök
Mónus Imre	alelnök
Dinnyés Róbert	tag
Horváth Ákos	tag

**Állandó meghívottként, tanácskozási joggal:** Otlakán Roland Olivér jegyző

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság tagjai közül 4 fő van jelen, így a bizottság határozatképes. A bizottság nyilvános ülését megnyitja.

Javasolja, hogy jegyzőkönyv-hitelesítő Horváth Ákos bizottsági tag legyen.

Szavazásra teszi fel.

Döntéshozatal:

**Szavazott:** 4 fő      **Igen szavazat:** 4      **Nem szavazat:** 0      **Tartózkodott:** 0

**35/2020. (X.7.) Tel. Biz. határozat:**

Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság Horváth Ákos bizottsági tagot jegyzőkönyv-hitelesítőnek megválasztja.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Ismerteti a napirendi javaslatot *(Meghívó szerint, jegyzőkönyv melléklete)*. Javasolja, hogy a bizottság fogadja el a napirendi pontot.

Szavazásra teszi fel a napirend elfogadását.

Döntéshozatal:

**Szavazott:** 4 fő      **Igen szavazat:** 4      **Nem szavazat:** 0      **Tartózkodott:** 0

**36/2020. (X.7.) Tel. Biz. határozat:**

Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadja a napirendi pontot az alábbiak szerint:

**Győrújfalú 069 és 070 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása**

**Napirendi pont: Győrújfalú 069 és 070 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása**

*Előterjesztés jegyzőkönyv melléklete.*

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Megkéri a beruházót, hogy ismertesse a koncepciót.

**Juhász Balázs tervező:** Háromszög alakú terület jelenleg több terület-felhasználási egységben található, út-, gazdasági, erdőterület. Felmerült, hogy ennek a területnek legyen új beépítési elképzelése, a környező területekhez illeszkedve családi házas beépítésű lakóterület legyen, 600 m<sup>2</sup>-es teleknagysággal. A jelenlegi elképzelés szerint egy szerkezeti egység a terület, hogy terület-felhasználás ne legyen tagolt. A Tó utca folytatásában egy szabadon álló családi házas beépítés, ahol több mint 600 m<sup>2</sup>-esek a telkek, szélességük 19-20 méter. A Győr felőli részen ikresített beépítés van. A sarokban vegyes, gazdasági funkció szerepel. A lakóterületeken a gyalogos közlekedés és minden telken belül a parkolás biztosított. Közterületen többletparkoló jelenik meg a terven. A szigetközi út mellett a zajhatás miatt védő erdő van jelölve, hosszabb távon a jogszabályi megfelelés még vizsgálendő. A védőterülettel valamint passzív építészeti eszközökkel jogszabályi határokon belül tartható a zajhatárérték. Ez az erdősáv keretet is ad a területnek, és a bevezető út zöld településkapu arculatot nyújt. A Tó utcai új csomópontra korábban készültek javaslatok. A tervben egy új javaslat a szemközti telephellyel kialakított csomópont, amivel biztosítható a biztonságos feltárás. A maximum 30 %-os beépítés, a magas zöldfelületi arány illeszkedik a meglévő lakóterülethez. A telkek a meglévő lakótelkekhez teleklábbal csatlakoznak.

**Dinnyés Róbert bizottsági tag:** A közlekedési csomópont fontos kérdés. Nincs még kész terv. Véleménye szerint a koncepció támogatható. A beköltözők száma miatt a szennyvíz közműterheltsége is egy fontos kérdés, amit a szolgáltatóval rendezni kell.

**Németh Szilárd kérelmező:** A szigetközi szennyvízhálózat ki van terhelve elsősorban a győri részen. A projekt keretében Győr városával is szükséges egyeztetni.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** A csomópont kialakítása elengedhetetlen. Minden szakhatóság véleményét be kell szerezni.

**Nagy Imre Attila polgármester:** Több beruházói szándék volt már. A Közút csak azon a ponton és olyan kialakítással járul hozzá a csomóponthoz. Az önkormányzat hat tanulmánytervet készített. Rendezési tervet kell módosítani, minden érintett szakhatóság nyilatkozatot tesz. Ha a hatóságoknak extra elvárása van, azt nem szeretné az önkormányzat viselni. Mi vizsgálnak a zajhatásban, a 1401-es utat vagy a keverőtelepet? Miért került a jelenlegi rendezési tervre egy olyan vonal a kerékpárúttól 50-60 méterre, ami kiszabályozza, hogy oda nem kerülhet építési telek? A korábbi beruházók zajfogó falat terveztek.

**Juhász Balázs tervező:** Zajvizsgálat kiterjed az útra és a szomszédos keverőtelepre is. A zöldterület mellett zajvédő falat terveztek. A terület-felhasználás a zaj tekintetében még pontosodhat.

**Nagy Imre Attila polgármester:** Tehát a beruházók terveznek vele. Tetszik neki a terv.

**Juhász Balázs tervező:** A rendezési tervet teljes eljárás keretében kell módosítani, ahol előzetes

## Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

---

tájékoztatási, véleményezési, záró véleményezési szakasz van. Az előzetes tájékoztatási szakaszban már jönnek a szakhatósági észrevételek. Az elvárásokat a tervekbe, a véleményezési anyagba beépítik.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** A koncepció támogatható. A bizottsági elvárásai elhangoztak. Ha szükséges vélemények megvannak, akkor újra tárgyalni tudják. A beruházóknak milyen garanciájuk van az önkormányzat felé, hogy a teljes projekt meg fog valósulni.

**Németh Szilárd kérelmező:** Az egész területnek az engedélye végigfut a Magyar Közúton, ha nem készül el a csomópont, akkor nem hagyja jóvá.

**Juhász Balázs tervező:** A településrendezési előszerződésben azt vállalná a beruházó, hogy az eljáráshoz szükséges dokumentumokat az önkormányzat rendelkezésére bocsátja, és kötelezettséget vállalna a településrendezési szerződés megkötésére. Ha lefolyik a tervmódosítási eljárás és megvan a záró vélemény, akkor a testületi elfogadás előtt lehetne megkötni a településrendezési szerződést.

**Dinnyés Róbert bizottsági tag:** Az előzetes településrendezési szerződést a jelenlegi tulajdonosokkal vagy a beruházókkal köti az önkormányzat?

**Németh Szilárd kérelmező:** A beruházónak adásvételi szerződést kellene kötni a tulajdonosokkal, mivel ők nem tudnak kötelezettséget vállalni.

**Dr. Kormos László ügyvéd:** A tulajdonosokkal adásvételi előszerződést tudnak kötni, mást nem lehet, mivel a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik a terület. Az előszerződésben kötelezettségeket vállalnak a beruházók. A véleményezési szakaszig minden költség őket terheli. Kivonatni csak rendezési terv módosítása után lehet. A döntés, a szakhatósági állásfoglalások, a TRSZ, a biztosíték birtokában vonatják ki. Ha a tulajdonos kilépne a szerződéses kötelemből, arra az esetre biztosítékot tesznek a szerződésbe. Addig nem kell kötelezettséget vállalni, amíg a szakhatósági állásfoglalások nincsenek meg. Az előzetes TRSZ szerinti kötelezettségeket vállalják.

**Németh Szilárd kérelmező:** Ha az önkormányzat jóváhagyja, akkor kötnek előszerződést, utána megindul a módosítási eljárás, ha a szakhatósággal minden rendben van, akkor végleges TRSZ-t kötnek, és végleges szerződést kötnek.

**Dr. Kormos László ügyvéd:** Ha van pozitív elbírálás, akkor kötnek előszerződést, utána tudnak előzetes TRSZ-t kötni.

**Horváth Ákos bizottsági tag:** A bizottság egy olyan dokumentációra adjon egy szándéknyilatkozatot, amiben a csomópont nincs kidolgozva. A tervdokumentációból nem derül ki, hogy milyen csomópontot akarnak építeni.

**Dr. Kormos László ügyvéd:** A csomópont részletes kidolgozását csak a bizottság jóváhagyását követően készítik el.

**Horváth Ákos bizottsági tag:** Ő csak a csomópont leírását kéri ráírni a tervekbe. A dokumentáción nevesítve legyen, hogy milyen csomópont, mert tudjuk, hogy milyen csomópontot kell építeni.

**Juhász Balázs tervező:** Bizottság arról hoz határozatot, hogy a beépítést elfogadhatónak tartja, a további vizsgálatok a rendezési terv módosítása keretében történnek meg. Az elfogadás feltétele egy településrendezési szerződés megkötése, melynek melléklete a kidolgozott csomópont, melyet az

**Győrújfalú Községi Önkormányzat  
Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

---

eljárás során állítanak elő. Most elindul az eljárás, de nem jelenti azt, hogy elfogadásra is kerül. Létre tud jönni a településrendezési előszerződés az önkormányzat, mint bonyolító, a kérelmező tulajdonosok és a költségviselő beruházók között, melynek keretében el tud indulni a folyamat, melynek véleményezési szakaszában a részletes csomópont előállítódik. A véleményezési szakaszt követően, ha eltérő vélemény van, akkor egyeztető tárgyalást kell tartani, a beérkezett véleményeket és partnerek történet egyeztetést ismertetni kell a testülettel. Több kör van, ahol ez a csomópont bemutatásra kerül az elfogadás előtt.

**Horváth Ákos bizottsági tag:** Nem érti, hogy a jelenlegi dokumentációban miért nem szerepel egy előzetes egyeztetés szerinti csomópont. Támogathatónak tartja, csak nem érti, hogy miért nem akarják a már ismert tényeket beleírni.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** A településrendezési terv módosításának költségét ki állja?

**Juhász Balázs tervező:** A településrendezési előszerződés háromoldalú lehet. az önkormányzat csináltatja a rendezési tervet, a tulajdonosok a kérelmezők, a beruházó a költségviselő.

**Dr. Pardavi Máté alpolgármester:** Korábban egyeztetett a Közútnál, akiknek volt véleményük a csomópontról, egy tervező adott rá ajánlatot. Véleménye szerint az önkormányzat a településrendezési előszerződéssel nem kerül zsákutcába. A csomópont területe Győr város közigazgatási területéhez tartozik, nélkülük ezt a csomópontot nem lehet kialakítani.

**Juhász Balázs tervező:** Összhangban van a település és a beruházó abban, hogy kell egy új Tó utcai csomópont. A dokumentáció egy leegyszerűsített változatot tartalmaz. A szerződés keretében egy csomóponti állapot tud készülni, ami kiindulási alap lesz.

**Horváth Ákos bizottsági tag:** Véleménye szerint a jelenlegi dokumentáció nincs kész, de értékelhető.

**Németh Szilárd kérelmező:** Egy balesetmentes közlekedést lehetővé tevő csomópont alakuljon ki, amivel a település is együtt tud élni, amit a Magyar Közút engedélyezni tud, és amit a vállalkozó finanszírozni tud.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Szavazásra teszi fel a telepítési tanulmányterv elfogadását.

Döntéshozatal:

**Szavazott:** 4 fő      **Igen szavazat:** 4      **Nem szavazat:** 0      **Tartózkodott:** 0

**37/2020. (X.7.) Tel. Biz. határozat:**

**Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a képviselő-testületnek a „Győrújfalú telepítési tanulmányterv településrendezési előszerződés megkötéséhez és tervmódosítás megalapozásához 065/1, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074/2 hrsz-ú ingatlanokra” dokumentumot.**

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Szavazásra teszi fel a településrendezési előszerződés képviselő-testület elé terjesztését.

Győrújfalú Községi Önkormányzat  
Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

---

Döntéshozatal:

Szavazott: 4 fő

Igen szavazat: 4

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

**38/2020. (X.7.) Tel. Biz. határozat:**

Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a településrendezési előszerződés képviselő-testület elé terjesztését a 065/1, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

**Németh Szilárd kérelmező:** A tulajdonosok nevében köszöni a támogatást.

**Dr. Kormos László ügyvéd:** A településrendezési előszerződést részletesen ki kell dolgozniuk, amiben az ügyvédi iroda e-mailben fog kommunikálni. Kéri a határozatokat e-mailben a részére megküldeni. Jelentkezni fognak az előszerződés-tervezettel.

**Dr. Pardavi Máté alpolgármester:** A Győrújfalú 057 hrsz-ú telek belterületbe vonásával kapcsolatban is érkezett az önkormányzathoz kérelem a tulajdonostól. A belterületbe vonással és a művelési ág váltással kapcsolatos költségeket a tulajdonos állja.

Ez és további három külterületi ingatlan, a 058, a 074/1, a 076 hrsz-ú, az előzőekben tárgyalt fejlesztési terület és a belterület között helyezkednek el. Javasolja, hogy engedélyezzék az ingatlanok belterületbe vonását, de településrendezési szerződés keretében infrastrukturális hozzájárulás címén telkenként 1 millió forint hozzájárulás megfizetését írják elő, mivel a belterületi ingatlanokhoz biztosítani kell például a közvilágítást és az utat.

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Szavazásra teszi fel a 057, 058, 074/1, 076 hrsz-ú telkek belterületbe vonását telkenként 1 millió forint infrastrukturális hozzájárulás megfizetése esetén, úgy hogy a belterületbe vonással és a művelési ág váltással kapcsolatos költségeket a tulajdonos állja.

Döntéshozatal:

Szavazott: 4 fő

Igen szavazat: 4

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

**39/2020. (X.7.) Tel. Biz. határozat:**

Győrújfalú Községi Önkormányzat Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja a 057, 058, 074/1, 076 hrsz-ú telkek belterületbe vonását az alábbi feltételek esetén:

- telkenként 1 millió forint infrastrukturális hozzájárulás megfizetése az önkormányzat részére
- a belterületbe vonással és a művelési ág váltással kapcsolatos költségeket a tulajdonos állja.

**Győrújfalui Községi Önkormányzat  
Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

---

**Varga Balázs bizottsági elnök:** Megköszönte a részvételt, a Településstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság nyilvános ülését 17:30 órakor bezárta.



**Varga Balázs  
bizottsági elnök**



**Horváth Ákos  
bizottsági tag  
jegyzőkönyv-hitelesítő**

**Ottlakán Roland Olivér  
jegyző**