

7/2025./Pü.B.

Jegyzőkönyv
Győrújfalui Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága nyilvános
ülésétől

Ideje: 2025. 10. 09. 18:00 óra

Helye: Győrújfalui Faluház, Győrújfalui, Ady Endre u. 9.

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

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Sudár Miklós	elnök
Karácsony József	tag
Szücs Arnold Gyula	tag
Horváth Ákos	tag
Kadler András	tag

Meghívottként:

Folkmayer Szimonetta	polgármester
dr. Pardavi Máté	alpolgármester
Tóth Dénes	alpolgármester

Állandó meghívottként, tanácskozási joggal:

Ottlakan Roland Olivér	jegyző
------------------------	--------

Lakosság részéről: 15 fő

Sudár Miklós bizottsági elnök: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság tagjai közül 5 fő van jelen, így a bizottság határozatképes, a nyilvános ülést megnyitja.

Ismerteti a napirendi javaslatot *(Meghívó szerint, jegyzőkönyv melléklete)*.

Javasolja, hogy a bizottság fogadja el az ülés napirendi pontjait, azzal a kiegészítéssel, hogy a meghívóban másodikként feltüntetett napirendi pontot elsőként tárgyalja.

Szavazásra teszi fel a napirend elfogadását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő Igen szavazat: 5 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

73/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalui Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága elfogadja napirendi pontokat az alábbiak szerint:

1. Győrújfalui 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése

2. Győrújfalú község Rp.I.142-20 munkaszámú településrendezési terv módosítása
3. TOP_Plusz-1.2.1-21 - Élhető települések pályázat
4. Győrújfalú 298/5 hrsz-ú ingatlan maximális beépíthetőségének módosítási kérelme
5. Győrújfalú 11/1, 14, 22, 26/2 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése

1. napirendi pont: Győrújfalú 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Elmondja, hogy lezajlott a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményeztetése. A települési főépítész is véleményezte a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződés tervezetét. A partneri egyeztetés során egy vélemény érkezett. A képviselő-testület a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja a beérkezett partneri véleményeket és az önkormányzati főépítész állásfoglalását. Ezek a vélemények, és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Köszönti a megjelenteket. Az új jogszabály szerint a telepítési tanulmánytervet is ismertetni kell a lakosság számára. Ez megtörtént, egy vélemény érkezett. A településrendezési szerződés tervezetéről kell dönteni.

Ismerteti a szerződést (*jegyzőkönyv melléklete*). Elmondja, hogy az érintett területek a Győrújfalú 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz-ú ingatlanok. Az érintett ingatlantulajdonosok Nagy Zoltán Lászlóné, Bognár Antal és Galambos Istvánné. A fejlesztő az EU-TREZOR Kft., képviseli Kovács Kristóf ügyvezető.

Ez a terület 2001. óta fejlesztéssel érintett terület, a hosszú távú fejlesztési tervekben már 1996. óta szerepel. Családi okok miatt csak a Sport és a Hársfa utca összekötésének szabályozása történt meg. A 9/2024.(II.12.) határozattal Győrújfalú képviselő-testülete támogatta ezt a beruházást.

Az EU-TREZOR Kft. az érintett területen 38 lakóingatlant épít falusias lakóövezetben, egy beruházó által, amit csak ő értékesít, és csak lakóházak alakulnak ki.

A beruházó 100 millió forint településfejlesztési hozzájárulást fizet Győrújfalú Községi Önkormányzatnak. Kialakít egy közparkot, a közlekedési infrastruktúrát, azaz portalánított utat készít kétoldali szegélykövel, járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel, utcai parkolókkal, közterületi fásítással. A területen a kivitelezés, tervezés, a közmű fejlesztése a beruházó kötelezettsége. A 100 millió forint megfizetés az alábbiak szerint történik. 30 millió forintot a szerződéskötést követő 3 napon belül fizeti meg a beruházó. 70 millió forint értékben az MBH Bank Nyrt. bankgaranciát fog biztosítani. 20 millió forintot a rendezési terv hatályba lépését követően fogja a beruházó megfizetni. Amikor a teljes tervdokumentáció (út, közmű, telekalakítás) elkészül, akkor fizeti meg az 50 millió forintot.

A Szigetközben ivóvíz-kapacitáshiány van, ami miatt fejlesztési stop van. Győrújfalú Községi Önkormányzat vállalja, hogy az ivóvízvezeték-gerinchálózat kiépítése megtörténik. Amennyiben ez nem állami forrásból történik meg jövő év áprilisáig, akkor az önkormányzat vagy a beruházó építi ki a gerincvezetékét a fejlesztési hozzájárulás egy része terhére a Tó utcáig. Amennyiben a Magyar Állam építi ki, akkor a Fő térig készül el. Az így keletkező kapacitástöbblet Győrújfalú Községi Önkormányzat és a Pannon-Víz Zrt. kötendő megállapodás alapján az önkormányzatot illeti meg. Azaz több száz ivóvíz-kapacitás kerül az önkormányzat tulajdonába, amit későbbi beruházásokhoz tud felhasználni.

Elmondja, hogy a szennyvíz tekintetében még 120-150 lakóegység-kapacitás áll rendelkezésre. A telepítési tanulmányterv kiterjed közlekedési, humán- és közmű-infrastruktúrára. A közműszolgáltatók

jelezték, hogy feltételekkel járulnak hozzá ehhez a beruházáshoz. Ezek alapján 2029-2031-ben várható lakóingatlan-kialakítás. A közlekedési infrastruktúra tekintetében vizsgálni kellett, hogy milyen kihatása van a fejlesztésnek a környező utakra. Az új képviselő-testület is úgy döntött, hogy a belterületi úthálózat közlekedési újragondolása megtörténik, aminek egy része volt a Petőfi és Ady Endre utca vizsgálata. Ezzel a fejlesztéssel kapcsolatban is javaslatokat tettek, hogy milyen közlekedésszabályozási döntéseket célszerű hozni.

Amennyiben a beruházás megvalósul, nyomvonal-kijelölés történik, hogy melyik utat lehet használni. Útállapot felmérést végeznek, a beruházó köteles az eredeti állapotot helyreállítani a nyomvonalon.

A szerződés mellékletét képezik a tulajdoni lapok, a térképmásolatok, a meghatalmazások, a fejlesztési terület, a telepítési tanulmányterv, a települési főépítész véleménye.

Elmondja, hogy a szerződéstervezetet és a tanulmánytervet a települési főépítész véleményezte, támogatandónak minősítette.

A projekt fázisterve szerint 2027-re alakulhat ki telek. Az követően ki kell építeni a közmű- és úthálózatot, majd az ivóvíz-gerinchálózatot, amit követően tudnak ingatlanokat építeni.

Ha döntés születik, akkor a felek aláírják a szerződést, utána elindul a településrendezési terv módosítási eljárása szakhatóságok bevonásával, lakossági fórumokkal, ami 2026. év elejére zajlik le. Ez a terület egy fejlesztési terület volt, viszont nem valósult meg. Az új szabályozás miatt most csereterületeket kell biztosítani. A csereterületek három területből tevődnek össze. Az egyik a Tó utcánál lévő belterületi ingatlan, amit az új vízbázis kijelölés alapján külső védőidomba tartozik. A másik a Berek utca kertaljával szemben lévő terület, amit 2010-ben szabályoztak ki. A harmadik a 2001-ben kiszabályozott, a Lajmai-nádas érintő terület egy része, kb. 2900 négyzetméter, melyen nincs telekosztás, telekszabályozás van, 40 méter telekmélységgel. 36 méteres telekmélység alakulhat ki, ha az önkormányzat úgy dönt. Erről a területről várják a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalását is. A természet védelméről szóló törvény értelmében természeti területen vízfolyások, vizes élőhelyek partjától 50 méteren belül nem lehet épületet elhelyezni, tehát Győrújfalun a Lajmai-csatornától számított 50 métert kell megtartani. Vizsgálni fogja hatóság, hogy ettől a területtől 50 méteren belül lehet-e épületet kialakítani, erre az állásfoglalásra várnak, amit az eljárás során újra kiad a szakhatóság.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Ülés előtt a bizottság és a testület tagjai átbeszélték ezt az ügyet a tervezővel és a Regioplan Kft képviselőivel, hogy minél felelősségteljesebb döntést tudjanak hozni. Úgy döntöttek, hogy amíg a Fertő-Hanság Nemzeti Park hivatalos állásfoglalását nem kapják meg, addig nem hoznak döntést ezzel kapcsolatban. Az követően tudnak a véleményre is hivatalos választ adni. Előzetes állásfoglalást kértek, hogy tudjanak hivatalos választ adni az ügyben.

Szabó Lilla, Regioplan Kft. munkatársa: Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóságát keresték meg annak kapcsán, hogy a Lajmai-nádas környezetében természeti terület, egyedi tájérték, Natura 2000 terület van kijelölve. A természeti területre vonatkozott a kérdésük, mivel természetes vízfolyások, vizes élőhelyek partjától 50 méteren belül új épület, építmény nem helyezhető el. Ugyanakkor a természetvédelmi törvény nem tiltja új beépítéseket ezeken a területeken, de nem egyértelmű hogy ezen a területen, az építési övezetben, ami érinti a csereterületet, melyik rész eshet bele a természeti terület miatti korlátozásba.

Bankó Ferenc helyi lakos: Ki kérte, hogy kerjék a véleményezést?

Szabó Lilla, Regioplan Kft. munkatársa: Az önkormányzat.

Bankó Ferenc helyi lakos: Mivel indokolták a kérést, a lakóterület levételével?

Szabó Lilla, Regioplan Kft. munkatársa: A területfejlesztés során szóba vehető csereterület okán.

Folkmayer Szimonetta polgármester: A rendezési terv felülvizsgálatához szükséges ez az információ is. Az önkormányzat kezdeményezte.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: A 2900 négyzetméter a természeti terület magterülete által javasolt visszavételre. A természetvédelmi hatóságnak abban kell nyilatkoznia, hogy csak a 2900 négyzetméterre, vagy 50 méteren belül nem lehet építeni.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Ez egy építkezésnél, telekalakításnál mindenképpen kiderül.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Ha az eljárás megindul, és ez a terület csereterületként felmerül, akkor a szakhatóság nyilatkozatot ad. Ha érinti a természeti területet, akkor mindenképpen a szakhatóság álláspontja lesz az irányadó.

Bankó Ferenc helyi lakos: Szeretnének hasznosítani egy területet, amihez kell olyan terület, ami beépítésre szánt. Korábban megbeszéltek, hogy ez a terület nem lesz érintve.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Elmondta, hogy kis részben érinteni fogja. A beépítésre szánt és a csereterületek szabályozása nagyon megszigorodott az utóbbi években.

Jakus Gyula helyi lakos: Melyik területeket érintené a csere?

Kadler András bizottsági tag: A Berek utca végi, a Tó utcai kiszabályozott területeket, a Lajmai részen csak kb. 3000 négyzetmétert érintené a csere.

Jakus Gyula helyi lakos: Élhetetlen a főút, az Arany János utca, Petőfi utca, Szabadság utca. Véleménye szerint a lakók ellen ez egy merénylet.

Bánovics Károly helyi lakos: Minden ilyen fejlesztés akkor jó, ha minél több érintettnek jó. Az építetőknek, kivitelezőknek jó, az önkormányzatnak nem tudja, hogy jó-e, a beköltözőknek jó. Az itt lakóknak nem tudja, hogy mennyire jó. A kivitelező azért a területért felelős, amit majd be fog építeni, de az rengeteg utcához, közműhöz csatlakozik, amiről tudjuk, hogy szűk keresztmetszet. Úgy értette, hogy először történik meg a kivitelezés, és azzal párhuzamosan vagy később bővítik a csatlakozási lehetőségeket.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Nem így van. Győrújfalun bármilyen fejlesztés történik, akkor kaphat a közműhálózatra rácsatlakozást, ha a szolgáltató hozzájárul. 2029-2031-ben tudják a rácsatlakozást biztosítani a szolgáltatók. A Pannon-Víz Zrt. feltétele az Alsó-Szigetközt érintő új gerincvezeték készítése.

Bánovics Károly helyi lakos: A környező utcák alkalmatlanok a megnövekedett forgalom levezetésére.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Az érintett területen az összekötés 1996. illetve 2001. óta a fejlesztési terv része, hogy egy közlekedési tengely alakuljon ki a Mártírok utcával párhuzamosan - mert a Duna utca erre jelenleg alkalmatlan - a Sport utca, Hársfa utca, József Attila utca tengelyen a tó mellett, győri területen kivezetve.

Bánovics Károly helyi lakos: Amikor ezt a döntést meghozták, valószínűleg elvégeztek egy forgalomszámlálást. A 20 évvel ezelőtti forgalomszámlálás már nem aktuális, nem biztos, hogy az akkori döntés jelenleg megállja a helyét.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: A közlekedés belső szabályozása feladata az önkormányzatnak. A telepítési tanulmányterv már nem a korábbi összekötést tartalmazza.

Bánovics Károly helyi lakos: Készült hatástanulmány?

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Igen. Közlekedési, humán-infrastrukturális és közműkapacitási, amit az új jogszabály ír elő. Ezek nélkül az eljárás nem megfelelő.

Bánovics Károly helyi lakos: Az építési időszak alatt megnövekedett teherautó forgalomra kell számítani. Erre is készült hatástanulmány, hogy mennyire fogja a környező lakók életminőségét befolyásolni?

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Erre nem készült hatástanulmány. A szerződés az építési útvonalra vonatkozó állagmegóvást szabályozza. Ha az úttestben kár keletkezik, akkor azt a beruházónak javítani kell.

Bánovics Károly helyi lakos: A porra, a zajra gondol.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: A beruházónak be kell tartania a szállítási szabályokat is.

Bankó Ferenc helyi lakos: Harminc évvel ezelőtt arról beszéltek, hogy Mártonházáról lesz egy gyűjtőút, ami a Volán bánya mellett fog kimenni a főútra. Ez nem valósult meg, de a 300 ház megvalósult.

Bánovics Károly helyi lakos: Az építkezés megkezdésekor ki tudnak-e jelölni egy szállítási utat.

Forrás Zoltán helyi lakos: Véleménye szerint a Petőfi utcát és az Arany János utcát fogja az önkormányzat egyirányúsítani a lakosság megkérdezése nélkül.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Lakosság megkérdezése nélkül semmiképpen, mivel lakossági fórumot fognak tartani.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Elmondja, hogy most a telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződésről és a beérkezett kérelemről dönt a képviselő-testület. Ez még nem egy rendezési terv módosítása iránti eljárás, hanem az azt megelőző eljárás. Korábban ilyen nem volt, mert nem volt ilyen előírás. A rendezési tervvel kapcsolatban a fejlesztéseknél mindig volt lakossági fórum.

Szabó Lilla, Regioplan Kft. munkatársa: Az új jogszabályok szerint, bizonyos módosítások esetében kötelezően vagy a hatóságok által előírt környezeti értékelési dokumentációt kell készíteni az adott rendezési terv módosítása kapcsán. Általános eljárásban, új beépítésre szánt terület kijelölése esetében kötelező lesz környezeti értékelési dokumentációt készíteni, ami kiterjed minden környezeti hatás vizsgálatára, viszont ez nem környezeti hatástanulmány. A rendezési terv módosítási folyamata alatt a szakhatóság közlekedési hatástanulmány készítését írhatja elő. Nem lehet tudni, hogy az eljárás során milyen szakhatósági véleményt kapnak.

Bánovics Károly helyi lakos: Az építkezés idejére az ott lakók védelme érdekében van-e elképzelés, hogy a lehető legkisebb környezeti zaj-, porterhelés legyen.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: A beruházóval egyeztetve két nyomvonal van az érintett terület megközelítésére, a Petőfi utca és az Arany János utca. Az Ady Endre utca lehetne még, de annak az átépítése fog megtörténni. Az építési útvonalat lehet szabályozni. Ebben az esetben a beruházó fogja felépíteni a 38 ingatlant egy rövid határidőn belül, és befejeződik az építkezés. Az egyeztetés a beruházóval kiterjedhet arra is, hogy mikorra készítse el legkésőbb. A rendezési terv módosítási eljárás 200 napot is elérő folyamat, amibe bevonásra kerülnek a szakhatóságok és a lakosság a fórumok és észrevételek által, amiket figyelembe vesz a képviselő-testület.

Bánovics Károly helyi lakos: Ez a nyomvonal gyakorlatilag alkalmatlan arra, vagy ha mégis, akkor 1-1,5 évre megnehezíti az ott lakók életét.

Horváth Ákos bizottsági tag: A kivitelező készít egy felvonulási tervet, hogy hogyan akarja használni a falu útjait. Ezt ők megtárgyalják. Vannak fizikai adottságok, azaz van pár út, amit használni lehet. Azon az úton lakók zavaró építési forgalomra számíthatnak nagyrészt munkaidőben, amikor az utak nem annyira terheltek. Nem látja olyan sötétben a helyzetet. Véleménye szerint ez addig zavaró valakinek, amíg nem az ő érdekkörébe tartozik az építkezés. Bárhol is építkeznek, ennek a falunak az útjait használják. Az a bevétel, amit ez a fejlesztés generál a falunak, annak nagy részre a lakók érdekében lesz felhasználva. Ő azért vállalta ezt munkát, hogy minden rendesen és tisztességesen történjen. Bizalmat kér a lakosságtól. A kivitelező próbál a saját törvényei szerint mozogni, amit ha ők nem tudnak kordában tartani, akkor vállalják a kritikákat. Nem úgy akarják lebonyolítani, ahogy eddig zajlottak.

Galambos Róbert helyi lakos: Javasolja, hogy próbáljanak meg alternatívát keresni, egy elkerülő utat. Nem tartják be a közlekedési szabályokat.

Horváth Ákos bizottsági tag: Sok lakó nem tartja be a közös élet szabályait, de kéri, hogy ezt ne vetítsék rá az önkormányzatra. Ha valakinek van alternatív megoldási javaslata, ami nem irreális, akkor azt figyelembe fogják venni. Az, hogy egy építkezés mást nem zavar, olyan nincs. Kéri, hogy legyenek objektívek. Az utak tönkre fog menni, amit helyre kell állítani. Készül egy állapotfelmérés hogy milyenek, és ugyanolyan állapotban kell visszakerülni, amit ők meg is tesznek. A befolyó pénzből, olyan fejlesztések lesznek, amik az itt élők érdekét szolgálja.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Elmondja, hogy most zajlik a kerékpárút felújítása, amit önerővel egészítenek ki. Támogatást nyertek az Ady Endre utca felújítására, lassítására és a faluház tetőfelújítására, amit ugyancsak önerővel egészítenek ki. Sokat pályáztak az elmúlt egy évben. Egyéb témával kapcsolatban novemberben a közmeghallgatáson tud tájékoztatást nyújtani. Köszöni az észrevételeket. Mai napon nem hoznak döntést. Szerződés még nem lesz aláírva, nincsenek semmivel elkésve.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a döntést elhalasztását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő

Igen szavazat: 5

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

74/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek a Győrújfalú 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése ügyben a döntés elhalasztását.

Mikola Anikó helyi lakos: Elmondja, hogy amikor a Major területén lakóházak lettek, felmerült, hogy ipari terület legyen. Nagyon sok lakossági fórum, vita volt, az Ady Endre utcai lakosok ellenezték, mivel nagy lett volna a szállítási forgalom. Ő akkor elmondta, hogy a lakóházak felépítése is forgalommal jár. Az nem számított, mert akkor a saját érdeküket, bevételüket védték.

Forrás Zoltán helyi lakos: Akkor a Tóth Péter akart üzemet építeni. Az volt a kifogásuk, hogy a Petőfi utcán is akartak szállítani. Azt mondták, hogy legyen, de építse meg az utat a tó körül, de nem volt rá hajlandó. A másik lehetőség lett volna, hogy Mártonháza felé menjenek a kavicsbánya útján, de arra sem voltak hajlandóak, ezért nem lett megcsinálva az ipari park. Nem az építkezési forgalom a baj, hanem a lakók, akik gyorsan hajtanak.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Az Ady Endre utca lesz az első, amit rendeznek.

Forrás Zoltán helyi lakos: Egyirányúsításról is szó volt.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Azt még nem döntötték el. Erre lesz lehetőség, ahol tudnak részletesen beszélni.

Horváth Ákos bizottsági tag: Ha a jogszabályok miatt soha nem lehet a területre építeni, akkor miért ne azt a területet vegyék ki a rendezési tervből. Még nem tudják pontosan, de ha igaz, akkor annak megfelelően akarják meghozni a döntést. Kéri, hogy akceptálják az önkormányzat álláspontját, mert nem ellenük szól, hanem olyan döntés akarnak hozni, ami a lehető legkisebb sérelemmel jár.

2. napirendi pont: Győrújfalú község Rp.I.142-20 munkaszámú településrendezési terv módosítása

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Ismerteti az előterjesztést (jegyzőkönyv melléklete). Elmondja, hogy a Mártírok utca 280 hrsz-ú telken egyedi építési hely kijelölése történik. Saroktelek, amin lebontották az épületet, és nem kaptak engedélyt új építésére, mivel nincs kijelölve építési hely, az általános szabályok szerint pedig nem lehet rá építeni. Az eljárást költségét a kérelmező viseli.

Pintér Judit helyi lakos: Milyen funkciójú épületet fognak oda építeni, mivel lakóövezetről van szó?

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Lakóövezetben is lehet kereskedelmi, szolgáltató épületet építeni, bolt építésére kértek építési engedélyt. Lehetőség van rá, ha nem zavarja a környék lakosságát.

Pintér Judit helyi lakos: A telekkel szemben is van egy bolt. Nagyon sok autó áll meg az út mellett szabálytalanul. Hol lesz a bolt parkolója.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: A telken belül alakítanak ki parkolót. Nem az utcán fognak megállni.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a határozati javaslat támogatását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő Igen szavazat: 5 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

75/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a REGIOPLAN Kft által Rp.I.142-20 munkaszámon készített Győrújfalú község településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása eljárás véleményezési szakaszában a partnerségi egyeztetését lefolytatta, a véleményezési szakaszban a lakossági fórumot megtartotta.

A partnerségi egyeztetési dokumentációt az E-tér felületen és a község honlapján közzétette a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017.(III.23.) számú rendelete alapján.

A lakossági fórum 2025. szeptember 12-én került megtartásra, melyről jegyzőkönyv készült.

A partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett.

A lakossági fórumon kérdés, észrevétel a folyamatban lévő módosításokkal kapcsolatban nem volt.

Győrújfalú, Község Önkormányzata Képviselő-testületének jelen határozatával lezárja a partnerségi egyeztetést, illetve a lakossági fórumot.

3. napirendi pont: TOP_Plusz-1.2.1-21 - Élhető települések pályázat

Folkmayer Szimonetta polgármester: 20 millió forintra pályáznak a vármegyével közösen turisztikai épület kialakítására, ahol a helyi termelők termékeit is tudnák árulni. 100 %-ban támogatott pályázat. Ez lenne az Alsó-Szigetközi Turisztikai Iroda, úgy működne, mint a Rábaköz kosár. A hivatallal szembeni területen lenne, egy helyi tervező tervezte meg az épületet, ami 30 négyzetméteres.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a konzorciumi együttműködési megállapodás elfogadásának javaslatát.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő Igen szavazat: 5 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

76/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt (*jegyzőkönyv melléklete*) konzorciumi együttműködési megállapodás megkötését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Önkormányzati Hivatallal (9021 Győr Városház tér 3.) a TOP_Plusz-1.2.1-21 - Élhető

települések pályázatra „Szolgáltatóház létesítése Győrújfalun” című támogatási kérelem benyújtása érdekében.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a TOP_Plusz-1.2.1-21 - Élhető települések pályázatra „Szolgáltatóház létesítése Győrújfalun” című pályázat benyújtását

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő Igen szavazat: 5 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

77/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek pályázat benyújtását a TOP_Plusz-1.2.1-21 - Élhető települések azonosító számú pályázati kiírásra a „Szolgáltatóház létesítése Győrújfalun” projekt megvalósítására, 20.000.000 Ft támogatási összeg érdekében.

4. napirendi pont: Győrújfalú 298/5 hrsz-ú ingatlan maximális beépíthetőségének módosítási kérelme

Ottlakán Roland Olivér jegyző: A kérelmezők benyújtották a zöldterület-kimutatást és beépítési helyszínrajzot.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Elmondja, hogy a kimutatáson 334 négyzetméter zöldterületet számoltak.

Horváth Istvánné kérelmező: Elmondja, hogy egy 870 négyzetméteres telekre épült egy ikerház, mely kimerítette a beépíthetőséget. Garázs épült rá, melynek elrendelték a bontását. Egy családi házas lakóövezetben hogyan épülhet két ház egy olyan kicsi telekre, hogy nem lehet garázst építeni? El kell bontani a garázst, és nem lehet oda semmit építeni. Hogyan lehet egy családi házban lakni, ahol nem lehet egy garázs vagy egy tároló? A garázs könnyűszerkezetes. Kértek engedélyt az önkormányzattól és a szomszédától is. Feljelentették őket, és el kell bontaniuk a garázst.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Tájékoztatta a kérelmezőket, hogy egy telekre vonatkozóan nem lehet módosítani a beépítési százalékot, csak lakóövezetre vonatkozóan.

Kadler András bizottsági tag: Módosult az általános építési szabályzat, oldalkertbe elhelyezhető építmény. Be kell tartani szomszéd háztól való távolságot.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Ehhez a beépítési százalékot növelni kellene, amiről a képviselő-testület dönthet. Mérlegelnie kell a magasabb beépítési százalék következményeit.

Horváth Istvánné kérelmező: A módosítási eljárás költségét előre ki kellene fizetni, és lehet, hogy mégsem engedélyezik.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Településrendezési szerződésben rögzítik a kötelezettségeket és a költségviseléseket. A kérelmezőnek a költségeket meg kell finanszírozni, ha szakhatóság nem járul hozzá, akkor a pénz elveszik. Egész tömb szabályozását írják elő, és tartózkodnak a

sűrűsödéstől. A tömb lakóival is meg lehet állapodni a költségviselésről. Ha a kérelmezők nem vállalják a költséget, akkor el kell utasítani a kérelmet.

Horváth Istvánné kérelmező: Amíg a képviselő-testület nem támogatja, addig nincs értelme megkérdezni a lakóövezeti tagokat.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Tömb tekintetében mindenki támogassa a kérelmet, és viseljék a költségeket.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Az elkészült dokumentumot tudják véleményezni, nem tudnak előre állást foglalni.

Kadler András bizottsági tag: A települési főépítésznek mi a véleménye.

Horváth István kérelmező: Támogatta.

Kadler András bizottsági tag: Vizsgálni kell, hogy a garázs megfelelő helyen van-e.

Otlakán Roland Olivér jegyző: Kérni kell egy árajánlatot az övezetre vonatkozó rendezési terv módosítására tervezőirodától, és nyilatkozni kell, hogy vállalják a költséget.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a döntés elhalasztását azzal, hogy a kérelmezők nyújtsanak be árajánlatot a rendezési terv módosítására vonatkozóan, illetve a nyilatkozatukat, miszerint vállalják a költségek viselését.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő Igen szavazat: 4 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 1

78/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Győrújfalú 298/5 hrsz-ú ingatlan maximális beépíthetőségének módosítási kérelme ügyében a döntés elhalasztását, azzal, hogy a kérelmezők nyújtsanak be árajánlatot a rendezési terv módosítására vonatkozóan, illetve a nyilatkozatukat, miszerint vállalják a költségek viselését.

5. napirendi pont: Győrújfalú 11/1, 14, 22, 26/2 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése

Otlakán Roland Olivér jegyző: Elmondja, hogy a kérelmezők, már többször fordultak az önkormányzathoz ennek a területnek a fejlesztése érdekében. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amit véleményez a képviselő-testület. Jelenleg a telepítési tanulmánytervnek *(jegyzőkönyv melléklete)* csak egy részfejezete készült el, és a kérelmezők kérik ebben a testület és a bizottság állásfoglalását.

Juhász Balázs tervező: Egyeztetett a települési főépítésszel, aki úgy nyilatkozott, hogy a korábban tervezett családi házas beépítést nem támogatnák. Nagyobb alapterületű emeletes épületeket terveztek zárt garázzsal, fedett beállóval, amivel biztosítható telkenként 3 autó elhelyezése. Az egyik oldalon a fedett, nyitott átjárókon meg lehet közelíteni a hátsó kertet. A másik oldalon szélesebb garázsok vannak. 10 telek lett a tömbbelsőben és kettő telek az utcafronton. Telekalakítást,

közterület kialakítást, utcánézetet készített a dokumentumban. Egy-két ütemben meg tud valósulni, egységes utcakép alakul ki. A meglévő ingatlan mellett hagyott el három métert, ahol növénytakarást tervezett. Befelé kiszélesedik a közterület, vagy magánút, melynek közepére egy intenzív zöldterületet javasolt, mellé plusz parkolókat jelölt fel. A bevezető úton kétirányú a zöldterület körül egyirányú forgalmat tervezett. A feltárási út közterületként vagy magánútként, lakó-pihenő övezetként is meg tud valósulni. Közterület esetén bemennek az utcába közművek. Lakó-pihenő övezet esetén a fogadóépület kell főmérővel. A beépítési terv a döntő, korábban megkapták a Pannon-Víz nyilatkozatát, az útterület megtervezhető, humán infrastruktúra gyakorolt hatása nem jelentős. Közlekedésileg jól behatárolt darabszámmal lehet számolni. Ha ez az anyag elfogadható, akkor tovább lehet dolgozni a telepítési tanulmányterven, amihez be kell vonni út- és közműtervezőt is. A telepítési főépítéssel egyeztettek, véleményét *(jegyzőkönyv melléklete)* csatolták.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Az álláspontja nem változott, azaz egész tömböt kell figyelembe venni. De ha ettől a testület eltekint, akkor minimum a telekszomszédok kérdése felvetődhet. Az épületek kétszintesek, amik a belső intim szférákat érintenek, ami potenciális pereket jelentenek. A Pannon-Víz jelenlegi álláspontja, hogy ki kell építeni a szigetközi főnyomó vezetékét.

Varga Miklós kérelmező: Már próbálkoztak az egész tömb feltáráásával, de a szomszédok nem járultak hozzá. Ez egyakkora terület, amivel nem tudnak mit kezdeni. Véleménye szerint az intimitás nem sérülne, mert van rendes hátsó kert.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Nem ez a legnagyobb tömbbelső. A többi helyen is hiába tervezték meg a tömbfeltárást, nem épültek meg. Van olyan igény is, hogy ezeket a tömbbelsőket meg kellene tartani, nem kellene sűríteni.

Varga Miklós kérelmező: A főútnak az a fele nincs sűrítve.

Tóth Dénes alpolgármester: Zavart érez a tervezői, főépítési nyilatkozatokban. Utcát nyitnak, de a telepítési tanulmányterv nem felel meg egy utcanyitási feltételeinek. Falusias övezet van itt, és a főépítész korábbi állásfoglalása szerint a történelmi faluközpontra nem enged kertvárosias beépítést, mert a településmagot védeni kell. Döntsék el, hogy magánutat szeretnének-e, és hogy milyen övezetet szeretnének, milyen beépítési intenzitással. Véleménye szerint ebben még nem tud a bizottság állást foglalni.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Győrújfalun egy kivétellel nincs magánút, testület dönt, hogy legyen-e több.

Juhász Balázs tervező: Településpolitikai részt érti. Az intimitásvédelem jogos észrevétel. Erre javaslat lehet az építménymagasság csökkentés, és a beépítési formációt is lehet változtatni. Javasolni lehet, hogy a telepítési tanulmánytervben készüljön egy vizsgálat az intimitásvédelemre. A köz- és a magánút döntés kérdése, 13 méterrel közútként is engedélyezhető. Nekik segítség lenne, ha az anyagot ilyen szempontból véleményezné a bizottság, feltételeket szabna. Dolgozhatnak-e tovább, és ha igen, milyen irányba menjenek, ami összeegyeztethető azzal, amit látni szeretnének a településmagon, hagyományos ingatlanszerkezeten belül. Az a kérésük, hogy fogalmazódjanak meg iránymutatások.

Horváth Ákos bizottsági tag: Az elmúlt egy évben határozott irányba indultak, a furcsa telkek beépíthetőségével kapcsolatban is. Úgy gondolják, hogy a települési főépítész tudja, hogy mi az álláspontjuk, de aztán mindig szembe jön a valóság. Nehéz úgy dönteni, a falu főépítésze változtatja a véleményét. Rengeteg munkát tettek a tervekbe, de nem biztos, hogy ebbe az irányba kell elindulni.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Főépítész úrral egyeztetnek ezekről.

Németh Károlyné kérelmező: Nem ismerik a főépítész döntéseit. Hét éve húzódik a kérelmük. Az a javaslatot kapták, hogy a főépítéssel beszéljék meg a lehetőségeket, aki ezt javasolta. Korábban a különálló telkek nem voltak jók, most ez sem jó.

Horváth Ákos bizottsági tag: Konszenzus van közöttük, hogy ésszerű telekméretet is próbálnak meghatározni. Az irány az az, hogy ez egy falu, megfelelő méretű telkekkel, és nem biztos, hogy ikerházak kellenek rá. Vélhetően az emeletes épület sem fér ebbe bele. Eddig olyan döntéseket hoztak, amik ebbe az irányba mutattak. Az ettől eltérőt nem tudják ezek után jóváhagyni.

Németh Károlyné kérelmező: Hét éve változtatják a tervet, de nem jó. Tömbfeltárás érdekében végigjárták a lakókat, de nem akarták. Hogyan lehet tömbfeltárást, ott ahol nem engedik. Nem kötelezhető senki, hogy utat engedjen a területén. Most azért kérték, hogy legyen egy olyan, ami vállalható.

Horváth Ákos bizottsági tag: Határozott irányt jelöltek ki maguknak. Amíg nem áll be a sorba az, aki előkészíti a döntéseket, addig vitatkozni fognak.

Németh Károlyné kérelmező: Az előző terven különálló telkek voltak megfelelő mérettel, az sem volt jó. Mit értek el azzal, hogy most megfogadták a főépítész tanácsait?

Horváth Ákos bizottsági tag: Ez a terület egy övezetbe ékelődik be, és annak az övezetnek az előírásainak ez nem felel meg.

Juhász Balázs tervező: Van egy iránymutatás a területtakarékos településfejlesztésre. A tömbfeltárások a meglévő infrastruktúrához csatlakoznak. Győrújfalú fejlesztési területeit blokkolja a tulajdonosi közösség. Ez sem egy jó irány. Meg kell találni az egyensúlyt. Nagyon sok helyen tömbfeltárás végeznek, ahol sokkal könnyebb fejleszteni. Ezek településpolitikai döntések.

Tóth Dénes alpolgármester: A 2018-as tömbfeltárási változatban, a feltáró út 10 méter, úgy hogy a rendezési terv egyértelműen leírja 2011 óta, hogy 12 méternél keskenyebb magánutat nem lehet építeni.

Horváth Ákos bizottsági tag: Az a probléma, hogy a leírt dolgok nem jelennek meg ezekben a tervekben. Egy olyan ember tanácsára dolgozták ki, akinek evvel tisztában kellene lenni.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Megköszöni a hozzászólásokat. Javasolja, a döntés elhalasztását, azzal, hogy egyeztetnek a főépítész úrral. Szavazásra teszi fel.

Döntéshozatal:

Szavazott: 5 fő

Igen szavazat: 5

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

79/2025. (X.9.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Győrújfalú 11/1, 14, 22, 26/2 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése ügyében a döntés elhalasztását, azzal, hogy egyeztetést folytatnak a települési főépítéssel.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Megköszönte a részvételt, a nyilvános ülést 20:30 órakor bezárta.



Sudár Miklós
bizottsági elnök



Szücs Arnold Gyula
bizottsági tag



Ottlakán Roland Olivér
jegyző, jegyzőkönyvvezető