

ELTÉRŐ VÉLEMÉNYEK EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Az egyeztető tárgyalás időpontja:	2022. május 19. (csütörtök) 10:00 óra
Az egyeztető tárgyalás helyszíne:	Győr, Polgármesteri Hivatal Díszterem
Az egyeztető tárgyalás tárgya:	SZTM 2021-008 Győr Fehérvári út-Tatai út – Alsókert utca közötti 03471, 04487, 00566, 00576 és a 04737 számú övezetek módosítása
Az egyeztető tárgyaláson jelen vannak:	a jelenléti ív szerinti személyek

Városi Főépítész: Köszönti a megjelenteket a tárgyi ügyben összehívott egyeztető tárgyaláson. A tárgyi módosítás teljes eljárásában eltérő szakmai vélemények érkeztek, ezért a mai napra hívtuk meg az érintett véleményező szerveket, melyek közül kettőtől érkezett be nem támogató vélemény. Az egyik az Állami Főépítészeti Iroda, a másik a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya. Megemlíti, hogy az egyeztető tárgyaláson a fejlesztő, és a szabályozási tervet készítő tervezőiroda képviselői is itt vannak. Bevezetésként kifejti véleményét, miszerint a tárgyi fejlesztés, amire a szabályozási terv lehetőséget biztosít, az a város érdekeivel egyezik, városfejlesztési szándékaival nem mond ellent, ugyanakkor többszöri városvezetői egyeztetésnél kiderült már, hogy ennek a folyamatnak a jog, és a szabályok keretein belül kell végigmennie.

Állami Főépítészeti Iroda jogi képviselője: Felszólalásában kérdezi, hogy a tárgyalásról készül-e hangfelvétel.

Városi Főépítész: A kérdésre válaszolva tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a tárgyalásról hangfelvétel készül. Továbbiakban megjegyzi, hogy fontosnak tartja azt, hogy a mai napot egy konszenzussal zárjuk, hogy azután az eljárás azon keretek között mehessen tovább. Első kérdése az, hogy akik nem támogató véleményt adtak ki, szeretnék-e valamivel kiegészíteni most szóban.

Állami Főépítészeti Iroda jogi képviselője: Kijelenti, hogy nem kívánja kiegészíteni írásos véleményét.

Földhivatali Főosztály képviselője: Kijelenti, hogy nem kívánja kiegészíteni írásos véleményét.

Városi Főépítész: Ennek tisztázása után felkéri a tervezői oldal képviselőjét, hogy az építészeti oldalról – jogász kollégája segítségével - képviselje a szakmai oldalt. Kéri, hogy ismertetésében azokon a pontokon menjen végig, amik a nem támogató véleményekben felsorolásra kerültek.

Tervező: Köszönti a megjelenteket, majd ő is kifejti, hogy két államigazgatási szerv adott nem támogató véleményt az eljárás jelen szakaszában: az Állami Főépítészeti Iroda és a Földhivatal. Előadja, hogy álláspontja szerint az eltérő véleményeket alapvetően két csoportra lehet osztani: vannak kimondottan építész szakmai kérdések, illetve vannak olyan – részben a településrendezéssel, részben annak jogi specifikációjával kapcsolatos – jogi kérdések, amikben eltérő véleményt képvisel a város, valamint az említett két államigazgatási szerv. A jogi kérdéseket a későbbiekben jogász kollégája fogja megválaszolni.

Véleménye szerint az építész szakmai eltérések egy jó része is abból fakad, hogy a projekt, illetve az a használati cél, amit a város megállapított, az megkérdőjeleződött az államigazgatási szervek, valamint az Állami Főépítészeti Iroda részéről.

Az alapvéleménye az, hogy a jogszabályokból való levezetés alapján, az Étv. 7. § (3) szerinti új beépítésre szánt területek kijelölésének, és annak megindokolásának joga, és értelmezése az adott településé. Ennek értelmében a Főépítészeti Irodának ebben a tekintetben megfogalmazott álláspontja ellentétes a véleményükkel.

A Főépítészeti Iroda véleményében – a fentiekben túlmenően – leírt több olyan építészeti kérdést, ami az egész projekt építészeti megjelenésére, volumenére, a beépítés milyenségére vonatkozott.

Erre reagálva előadja, hogy az egész telepítés, az egész lakónegyed kialakítása abból az alapvetésből indult ki, hogy egy olyan fenntartható, és akkora volumen képviselő városnegyed jöjjön létre, ami önmagában is azt a komplexitást, és többféle funkciót magába tudja foglalni, illetve biztosítani tudja azt a hosszú távú működést, ami ennek a településkapu, városkapu városrésznek a főbb jellegzetessége lenne. Vitatkozna azzal a megállapítással is, hogy kizárólag a lakó funkcióra összpontosítsunk a beruházásnál, hiszen amellett hogy egy lakónegyed fő rendeltetése a lakófunkció, de ahhoz, hogy a korszerű településtervezésnek megfelelő multifunkcionális elemek meg tudjanak jelenni az adott területen, kell egy olyan volumen (kb. 1000 lakás), amely biztosítja a szolgáltatói-közösségi funkciók megjelenítését, ezzel együtt a városrész 21. század szerinti elvárásoknak megfelelő élıhetőségét. Ezeknek a komplex szolgáltatásoknak a helyigénye meg is lett teremtve a tervezett szabályozás által. Ennek megfelelően úgy gondolja, hogy a Főépítészeti Iroda azon véleménye, amely szerint nem látja indokoltnak, illetve túlzottnak találja az épületmagasságokat, szintszámokat, egészében a beruházás léptékét, tervezői oldalról nem figyelembe vehető. Maga a projekt lényege az a fajta méret, és volumen, amely megfogalmazásra került a fejlesztés keretén belül.

A Főépítészeti Iroda azon véleményére – miszerint a tervezett beruházás következtében megépülő magas társasházak sérthetik a jelenleg ott lakók intimitását, melyek birtokvédelmi kérdéseket is fel fognak vetni – kifejti, hogy ez ebben a megfogalmazásban egy feltételezés, illetve a beépítési terv során maximálisan figyelembe vették az előzetes lakossági véleményeket, illetve azt a tényt, hogy a tervezett fejlesztés egyik oldalról családi lakóházas területtel határos, ahol egy közpark kerül elhelyezésre egy ottani tulajdonos kérésére, mellette pedig az a terület, ami közvetlenül a meglévő házakkal határos, az önkormányzat birtokába átadandó terület lenne, ahol közintézmény kerülne elhelyezésre, jóval alacsonyabb szintszámmal. Ezen önkormányzati ingatlannál a városnak maximális ráhatása lesz arra, hogy a terület minden tekintetben a közjót szolgálja az ott elhelyezhető – elsősorban oktatási-, és egészségügyi rendeltetésű – intézmény által. A beruházás másik – legközelebb eső – oldalán mezőgazdasági kertes övezet van, amelytől megfelelő szélességű védő zöld sávval választották el a beépítést, illetve a legkisebb távolság a meglévő és tervezett épületek között 45 m, ami az ott tervezett épületmagasságokkal nem sérthetik az ott élők érdekeit, akik – vitatható jogszerűséggel – életvitelszerűen ott élnek. Az ezzel határos telkeken a tervezett

épületmagasságok, szintszámok pont az előzetes lakossági fórumokon megfogalmazott kérések alapján lett csökkentve földszint+4 szintre.

Reagál azon észrevételre, mely szerint a tervezett beépítés nem reagál a város ezen területén jellemző településszerkezetre, hanem attól eltérő, független egyedi városrész kialakítását mutatja be. Kijelenti, hogy ez is volt a cél. Ez egy önálló településkapu, városrész, egy intenzív beépítés, amely beépítésében nyilván eltér a szomszédos családi házas beépítéstől, de a már kifejtettek alapján reagál a szomszédos területek beépítésére, érdekeire. Arra, hogy a minimális teleknagyságok, a szabadon álló beépítési mód és a jelölt építési helyek ellentétben állnak-e egymással, nem tud reagálni, mert nem értelmezhető számukra a megjegyzés, hiszen egy komplett beépítési koncepció terv lett mellékelve a tervdokumentációhoz, amely az 1. és 2. telekre vonatkozóan tervtanács szinten kidolgozásra került, hogy azok az épületek azon a teleknagyságon hogy fognak elférni, hol helyezzük el a parkolást. A tervdokumentáció tartalmazza, hogy azok a minimális zöldfelületek, parkoló számok és egyéb jellemzők hogy férnek el a telken, tehát azt gondolja, hogy aki megnézi, az láthatja, hogy az értékek egy alapos szakmai munka alapján lettek kidolgozva. A 600 m²-es teleknagyságok pedig azokon a területeken lettek előírva, ahol családi házak tervezettek, ez véleménye szerint oldalhatáros beépítésre abszolút megfelel a győri átlagnak.

Arra a megjegyzésre a Főépítési Irodának, hogy a Z1 számú zöldterület kialakítási helyszínrajz és a B1 számú beépítési terven szereplő beépítés ellentmondást mutat egymással, kijelenti, hogy ez helytálló. Ennek oka az, hogy Z1 helyszínrajz a közterület kialakítási tervnek a tervlapja, amit a Hidro-Plan Kft. készített a Városstratégiai Bizottság számára, és amelyet a Bizottság el is fogadott. Ezen helyszínrajz a közterületi zöldterületek kialakításának mikéntjét mutatja be első sorban. Ami azon a telkeken belül ábrázolásra került, az egy korábbi tervállapot, ami a telepítési tanulmánytervnek a részét képezte, ami a városnak még tavaly lett benyújtva. A telkeken belüli valós beépítési elképzelés, az a B1 beépítési tervlapon szerepel, illetve az előbb említett koncepcióterven lett részletesen kidolgozva az az első két épület – gyakorlatilag tervtanács szintű dokumentációval –, ahol a telekhasználat, illetve az is kidolgozásra került, hogy mennyi térszín alatti és felszíni parkoló lenne az elképzelés az adott két telken. A zöldterületben jelzett négyzetméter különbségből adódó félreértés is ebből adódik. A közterületi zöldterületek, amik a beépítési terven vannak jelölve, azok nem csak az utcán lévő közterületi zöldterületek, hanem bele vannak számolva azok a védőerdő, és közpark területek is, amik kialakításra jelöltek.

Arra a megjegyzésre, hogy a tényleges parkolószám biztosíthatósága továbbra is kérdéses, amely szorosan összefügg a zöldterület nagyságával, kijelenti, hogy a terv részletes bemutatja a tervezett parkolószám elhelyezését, mely lényegesen magasabb az országos jogszabályok által előírtaknál. A Város kérésére lakásonként 2 db parkoló, ezen felül 238 db közterületi parkoló kerül kialakításra. Megjegyzi, hogy ezek mellett vannak biztosítva a már említett zöldfelületek (telken belüli 30%). A parkolóknak minimum fele – lakásonként 1 db parkoló – térszín alatt, mélygarázsban kerül kialakításra.

Arra az észrevételre, miszerint tervtanács döntésre alapuló paraméterek meghatározása nem támogatható, kijelenti, hogy nincs ilyen paraméter megállapítva a tervdokumentációban. Egyben kéri a Főépítési Irodát, hogy amennyiben talált ilyet, jelezze, hogy hol. Megjegyzi, nem volt szándék ilyen paraméter előírása.

Településképi követelmények meghatározásával való összefüggésben majd kérdezni szeretnének. Véleményük szerint településképi rendelettel való összefüggés itt csak olyan

szempontból jelenik meg, mint amikor egy újonnan beépítésre szánt terület jelenik meg a városban – amennyiben ez a rendezési tervmódosítás hatályba lép –, akkor arról rendelkeznie kell a településképi rendeletnek is, hogy településképileg meghatározó, vagy nem meghatározó területbe sorolja-e a város, ilyen értelemben a rendeletet, és rajzi mellékletét ki kell egészíteni. Ennek ütemezése részben technikai kérdés, de mivel az eljárásjogok megyéknént különböznek, kéri a Főépítészi Iroda véleményét ez ügyben.

Előadja továbbá, hogy a fejlesztéssel kapcsolatban főkérdés továbbra is a város által megállapított használati cél, aminek kielégítése érdekében a beruházás elindulna.

Megfogalmazásra került egy olyan komplex használati cél, ami egy többdimenziós célt tartalmaz, ami nemcsak a rendeltetést határozza meg, hanem egyéb olyan paramétert is, amiről azt gondolja, túlmutat azon, hogy valami lakó, gazdasági, vagy különleges terület. Úgy látja, a Főépítészi Iroda véleménye az, hogy a használati cél csak lakóterület, vagy alaprendeltetésnek megfelelő definíciók lehetnek, mellyel ő nem ért egyet. Véleménye szerint ez egy sematikus, leegyszerűsített elképzelés. Úgy vélik, hogy a mai komplex világban ennyire nem lehet kétbites városfejlesztést végrehajtani, miszerint vagy lakó, vagy nem valami. A bemutatott tervdokumentáció is egy sokkal összetettebb fejlesztést tartalmaz. Az erre vonatkozó jogértelmezési gondolatokat jogász kollégája fogja kifejteni.

Elmondása szerint ezzel függ össze a további kérdéskör is, vagyis hogy van-e erre a használati célra további terület a városon belül. Amennyiben a megállapított használati cél megállja a helyét – véleményük szerint igen –, akkor az is megállja, hogy nincs más ilyen rendelkezésre álló terület.

A Földhivatal ellenvéleményében azt fogalmazza meg, hogy kellő térmértékben rendelkezésre áll-e ilyen terület a város területén. Véleménye szerint ez is az előzőekben kifejtett problémakörhöz tartozik, vagyis ha ott megállja a helyét álláspontjuk, akkor itt is, ha ott nem, akkor itt sem.

Végezetül előadja, hogy a saját részéről szakmailag kellően előkészítettnek tartja a tervdokumentációt, a további jogértelmezések tekintetében átadja a szót jogász kollégájának.

Tervező jogi képviselője I.: Először is köszöni, hogy az egyeztető tárgyalást létre lehetett hozni a felek között. Kollégájával, Tervező jogi képviselője II. ügyvédnövel – a tervező felkérésére – készítettek egy összefoglaló kivetíthető anyagot, melyet a tárgyalás előtt ki is osztottak az érintettek részére.

Kifejti, hogy jelen egyeztetésben résztvevő felek véleménye szerint csapdába estek. Ennek oka, hogy a jogalkotó nem határozza meg pontosan a fogalmakat, és különböző jogszabályokban, bizonyos átfedésekkel hasonló fogalmakat használ. Ezt ők a jogi oldalról úgy látják, ezeket a fogalmakat szintúgy csereszabatosan kezeli az Állami Főépítészi Iroda, és a Földhivatal is. Ez véleménye szerint nem baj, a lényeg, hogy az egyeztetés végére kialakuljon egy közös álláspont, amivel a jogértelmezést a felek maguk tudják megoldani, hiszen ha a Bíróságra bízuk ezt, akkor az idő, pénz, energia mindenkinek. Kéri a résztvevőktől, hogy a jogi kérdéseknél gondoljanak úgy a projektre, mintha a sajátjuk lenne, Önök adnák be, és egy kívülálló, objektív jogi értelmezést várnának a hatóságtól.

Alapvetően két fő terület van, ahol felmerül a jogi értelmezési probléma: az egyik ilyen a használati cél. Az Állami Főépítészi Iroda a használati cél Önkormányzat által meghatározott fogalmát vitatja. Kérdés, hogy van-e hatásköre az Önkormányzatnak használati cél fogalmat meghatározni. Álláspontja szerint: van. Az egyik kérdés, hogy leszűkíthető-e a használati cél az OTÉK keretei közé, mert ugye az Állami Főépítészi Iroda rendeltetéssel azonosítja.

Véleményük szerint, ha jogalkotó rendeltetést szeretett volna írni a jogszabályban, akkor nem használati célt írt volna oda, hanem rendeltetést. Kifejti, hogy a használati cél jogi fogalmát sem az OTÉK, sem az Étv. nem használja, nem ismeri. A korábbi Étv. rendelkezéséből, kvázi jogtörténeti értelmezéssel oda lehet jutni, hogy a terület felhasználás célja a kérdés, ami nem azonos a rendeltetéssel. Azt hogy a területet mire használják, az komplexebb kérdés annál, mintha azt mondják, hogy az lakó, vagy nem lakó. Ez a szövegezés később – 2021. július 1-jével – módosításra került, ez vezeti be a használati célt, egyúttal el is döntötte a jogalkotó azt, hogy a használati célt ki jogosult meghatározni. Ennek okát a 2021. évi XXXIX. Tv-hez fűzött indokolásban találjuk, amely pontosan a jogszabály értelmezését segíti elő. Ebben az indokolásban azt mondja a jogalkotó, hogy a területfelhasználással kapcsolatos döntésekre az Önkormányzat Képviselőtestülete jogosult, így a beteltségről is az Önkormányzatnak kell döntést hoznia. Ennek értelmében, ha a területfelhasználással kapcsolatos döntéseket Önkormányzati hatáskörbe utalja, akkor ezzel felhatalmazza az Önkormányzatot, hogy a területét ő ismeri a legjobban, így bizonyos céloknak megfelelően milyen területeket és milyen célokat lehet követni. Ezért nem véletlen, hogy az Önkormányzat megtehetette azt, hogy a használati cél fogalmát nagyon részletesen kidolgozta, és az a kérdés, hogy ennek megfelelő másik terület van-e, vagy nincsen. Egyértelmű magyarázat nem tartozik a használati cél értelmezéséhez, a jogalkotó az Önkormányzat kezébe adta azt a feladatot, hogy határozzák meg, mi az a használati cél. Hangsúlyozza, hogy álláspontjuk szerint ezt a kompetenciát egyetlen egy hatóság sem veheti el az Önkormányzattól. Véleményük szerint a jogszabály alapján nem azt vizsgálhatja az Állami Főépítési Iroda, hogy a használati cél, mint jogi fogalom, mit jelent, hanem az önkormányzat által meghatározott használati célt kell vizsgálnia, hogy van-e másik olyan terület, ami ennek a célnak megfelel. Ezzel a lehetőséggel élt az Önkormányzat, meghatározta a használati célt, majd a Közgyűlés március 22-i döntése során, kifejezetten szakértő szakvélemény figyelembevételével adott nyilatkozatot arról, hogy a használati célnak megfelelő másik terület nem áll rendelkezésre.

Szeretné elmondani a meghívottaknak, hogy nagyon sokat dolgozott az Önkormányzat és ők is azon, hogy egyáltalán hogyan lehet ezt megalapozni. A Jegyző Asszony volt, aki azt mondta, ez egy szakértelmet, szakvéleményt igénylő kérdés. Ennek fényében úgy érzi, hogy a használati cél mögött olyan vaskos megalapozó dokumentáció fekszik, amit hogyha a használati cél fogalmát kezdik el vitatni, azzal a szakértői vélemény tartalmát is meg kell kérdőjelezni.

Erre figyelemmel azt gondolja, a használati cél meghatározásra került, az Étv. 7. § szerinti nyilatkozatot, miszerint másik terület nincsen a városon belül, a szakvélemény támasztotta alá, konkrétan elemezve a teljes települést.

A következő ilyen kérdés, mégpedig az új beépítésre szánt terület kijelölésének tilalma, az megvalósul, vagy nem valósul meg.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek rendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (továbbiakban: Törvény) 12. § (1) bekezdés c) pontja következőképpen fogalmaz:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

A fentiek értelmében bele kell menni a rendeltetés fogalmába. A nem támogató vélemény a rendeltetést a lakóövezet megjelöléssel azonosította. Ez az jelenti, hogy új beépítésre szánt lakóövezet, vagy lakóterület csak akkor kerülhetne kijelölésre, ha a település térségben nincs más beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, amire lakást akarnak építeni. Ez

véleménye szerint oda vezetne, hogy mindaddig egyetlen új beruházás sem létesülhetne, amíg lakóövezetnek kijelölt beépítetlen terület van, térmértéktől függetlenül. Ez egy de facto változtatási tilalom lenne, vagyis a rendeltetés lakóvezettel való azonosítása esetén, mindaddig nem lehetne építeni senkinek semmit, amíg legalább egyetlen egy 500 m²-es telek van, amire fel lehetne húzni egy lakóházat. A rendeltetés szinonima használati céllal ezt a fajta rendeltetést a lakóövezeten belül, a projekthez képest kicsit meg kell próbálni legalább kiszélesíteni, és – ahogy a tervező is mondta – komplexebben tekinteni. Azt gondolja, hogy ha célt nézi, hogy engedélyezhető-e, bevonható-e új terület ebben a városban, akkor az a kérdés, hogy mire. Arra, ahogyan a tervező is elmondta, kifejezetten nagyvárosias jellegű lakóövezet jöjjön létre. És azt kell megvizsgálni, hogy van-e másik nagyvárosias jellegű lakóövezet. A használati célnak megfelelő másik terület mivel nincs, ezért már tulajdonképpen ezt a kritériumot nem is lehetne vizsgálni, hiszen a használati cél a nagyvárosias jelleget tartalmazza. Ha bele is lehetne menni abba, hogy a tervezett rendeltetésnek megfelelő másik terület van-e, akkor viszont oda lehetne jutni, hogy ezt a szempontot nem kell vizsgálni. Úgy érzi, hogy az Állami Főépítési Iroda a véleményében a Törvény 12. § (1) bekezdés c) pontját helyesen hivatkozta, de a következő bekezdést nem értelmezte együtt vele, mely kimondja:

„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Ezt a két bekezdést véleménye szerint csak együttesen lehet értelmezni, hiszen visszahivatkozik a (2) bekezdés az (1) bekezdés c) pontjára. Először meg kell nézni, van-e olyan terület, aminek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene. Ha nincs, akkor lehet továbbmenni az (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel vizsgálatára.

Hogy mi aránytalan, mi nem aránytalan, az egy relatív fogalom. Kicsi-nagy, széles-hosszú, kevés-sok. Ezeket a jogalkotói fogalmak jelentését a jogalkalmazóknak kell eldönteni. Azt gondolja, hogy ha legalább kétszeres összegből lehetne ugyanazt megvalósítani valahol máshol, az már aránytalanul nagy terhet jelentene.

Felhívja a figyelmet, hogy a kiadott anyagban egy út és közlekedéstervező kolléga táblázatos kimutatása is szerepel, melyből egyértelműen bizonyítható, hogy abban az esetben, ha a volt RÁBA gyár meglévő beépítésre szánt területén kerülne megvalósításra a beépítés – mely terület szerepel a szakértő véleményben is, így ezzel kell összehasonlítani – akkor annak igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene a várható költségek miatt. A költségbecslés a telekértékek közötti különbséget nem is veszi figyelembe, csak a beruházónak a materiális költségeivel számol (talajcsere, stb.) A Tatai út mellett kevesebb, mint bruttó 1 milliárd forintból lehet ezt kihozni, ha ugyanezt a RÁBA gyár területén tennénk meg, akkor ez bruttó 4 milliárd forint lenne. Ez egy aránytalanul nagy terhet lenne.

Szeretné a Főépítész Iroda figyelmébe ajánlani, hogy amikor arról fog dönteni, hogy az egyelőre nem támogató véleményét fenntartja, nem tartja, kíván-e rajta módosítani, akkor az egyeztetés kapcsán a fenti szempontokat fontolja meg.

A továbbiakban áttérne a Földhivatali véleményre, melyben van egy hasonló fogalom a használati cél rendeltetéshez, csak itt már a Tftv. másról beszél: az övezeti besorolásnak megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén. Itt jön megint az övezeti besorolás, hogy az mi, azonos-e a rendeltetéssel, a rendeltetés azonos-e a lakóövezettel. Kijelenti, hogy az, hogy övezeti besorolás, az viszonylag egyértelmű, de az, hogy lakóövezetre nem szűkíthető be, az teljesen biztos. A fejlesztési területen – ahogy a tervező is már elmondta – nem csak az Ln szerepel, hanem vannak egyéb területek. Ez alapján tisztán látható, hogy ez egy sokkal szélesebb körű területfelhasználási cél lesz. Emiatt, mikor az kerül megvizsgálásra, hogy az övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra már beépítésre

kijelölt, de még fel nem használt terület rendelkezésre áll-e, akkor nem csak azt kell vizsgálni, hogy Ln övezet rendelkezésre áll-e, hanem azt is, hogy van-e beépítésre kijelölt terület, mely komplexen több szerepkört is tartalmaz, azonos tartalommal, mint a kijelölendő terület. Kicsit túlzás lenne azt mondani, hogy teljesen azonos szempontok szerint, hiszen ilyeneket nem lehet soha találni, és jogi visszaélésekhez vezethetne. Legalább azt meg kellene vizsgálni, hogy a lakóövezeten kívüli egyéb olyan komplex területek vannak-e, amik más hasonló rendeltetéssel is rendelkeznek, mint az, amit a beruházás meg akarna valósítani.

Szóvá teszi, hogy véleménye szerint az egyenlő bánásmód a hatóságok véleményére, mint reakció, úgy tűnne, mintha a hatóság elfogult lenne. Nem az. A Tftv. 6/B. § szakaszára nézve egy kialakult, nem is túl régi földhivatali gyakorlat. Ez úgy tűnik, hogy már több precedensen keresztül ment. A korábbi eljárásaiban tett kifogását nem tartotta fenn, ha meg nem kezdett beruházásokkal érintett, beépítésre szánt, szántó nyilvántartási területeket visszaminősítettek mezőgazdasági hasznosítású, beépítésre nem szánt területté, az új beruházással legalább azonos térmértékben. Kvázi nem sérült a beruházás folytán a mezőgazdasági területfelhasználási egyensúly. Legalább annyi mezőgazdasági terület maradjon meg, mint amekkorát az új beruházás elvesz.

A véleményezési anyagban hivatkozás van arra, hogy az ún. Koroncói úti cserével szeretné a beruházás megoldani ezt a problémát. Úgy látták, hogy a Földhivatal véleményében ezt a lehetőséget elfogadta, a térmértéket és minőséget illetően rendben találta, de a korábbi, más ügyekkel kialakított gyakorlatától eltérően emelt kifogást.

Ha a diákon látott két 2021. évi Fenyőfő, Györság községeket érintő ügyet veszik alapul, ott ugyanilyen, kvázi csere útján oldották meg a problémát, és a Földhivatal elfogadta.

Jogi képviselőként azt kéri a Földhivataltól, hogy ha úgy gondolja, hogy ez a gyakorlat helyes – és valószínűleg igen, hiszen nem tette volna korábban –, akkor ezt a gyakorlatot itt is alkalmazza.

A diákon látott egyéb kérdések megvitatását szükségesnek látja még, mivel a Főépítési véleményben nem feltétlenül voltak érthetőek bizonyos kérdéskörök. Ezek megválaszolása nem a jelenlegi egyeztetés feladata, de kéri a Főépítési Irodát, hogy későbbi véleményében érthetőbben és részletesebben fejtsse ki a hozzájuk kapcsolódó véleményét.

Köszöni, hogy ha az egyeztetés egy közös gondolkodást, közös jogértelmezést tud kialakítani. Véleménye szerint, ha a résztvevők a Bíróságra hagyják a döntést, saját magukról gördítik le a felelősséget. A jogszabály – együtt értelmezve – lehetőséget biztosít arra, hogy ezekből az egyelőre nem támogató véleményekből egy támogató vagy adott esetben semleges vélemény alakuljon ki.

Városi Főépítész: Köszöni a szakemberek részletes ismertetést, érvelését. A tárgyalás előtt megjegyzi, hogy a településképi rendelet elfogadásának a HÉSZ módosítását kell megelőznie, és ezt a kollégáival már készítik elő.

Véleménye szerint is a használati cél meghatározása az Önkormányzat feladata. Az a kérdés, hogy megfelel-e a használati cél meghatározásával szemben támasztott követelményeknek az Önkormányzat által meghatározott használati cél.

Úgy gondolja, hogy a használati cél egy komplex tartalmat magában foglaló fogalom, és alapja lehet a városfejlesztési szándékoknak.

Úgy emlékszik, hogy az előkészítési szakaszban volt a Kormányhivatalnál egy egyeztetés, amelyen megkérdezésre került, hogy tud-e a Főépítési Iroda támpontot adni arra, hogy a használati cél megfogalmazásánál milyen szempontokat vegyen az Önkormányzat alapul. Akkor az a válasz született, hogy az Önkormányzat fogalmazza meg, és a Főépítési Iroda majd elmondja róla a véleményét.

A kísérletet a legjobb tudása szerint megtette az Önkormányzat, és a használati cél a funkción kívül egy városrendezési szándékot is tartalmazhat.

Az Önkormányzat célja is az lenne, hogy ha egy mód van rá, akkor most jussanak a felek konszenzusra, nem szeretne az önkormányzat bírósági ítéletre várni.

Kéri, hogy szülessen meg egy megoldás, amivel úgy mehet tovább a folyamat, hogy a fontosabb dolgokban egyetértenek a felek.

Megadja a szót a Főépítési Iroda képviselőjének.

Állami Főépítési Iroda jogi képviselője: A használati cél fogalom tekintetében továbbra is fenntartja a Kormányhivatal azt az álláspontját, hogy nem megfelelő az Önkormányzat által megfogalmazott használati cél. Abban is tartják az álláspontjukat, hogy nem az Önkormányzat az, aki ezt a használati célt önkényesen, konkrét beruházói igényeknek megfelelően értelmezhetné.

Véleménye szerint a jogszabályok értelmezése – ahogy a beruházó jogi képviselője is már felhívta a figyelmet – az Alaptörvény alapján – bár azt a bíróságokra mondja kifejezetten, de valamennyi jogalkalmazó részére érvényes szabály – hogy a jogszabályok céljával, indoklásával összhangban lévő magyarázatot kell keresnünk egy jogszabály mögött. Az, hogy mit is határoz meg ide az Étv. indoklása, már kivetítésre is került. Abban olvasható, hogy a beteltségről kell lényegében döntenie az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat döntési kompetenciája arra terjed ki, hogy meghozza ezt a döntést, egy ténymegállapítást tegyen, hogy betelt az ő beépítésre szánt területként kijelölt, az adott használati célra szolgáló területe. A használati cél szempontjából – ahogy a Városi Főépítész Úr is említette – tavaly nyáron már volt egyeztetés a Kormányhivatallal, de akkor még nem volt kialakult álláspont, gyakorlat. Közel egy év távlatából már van egy kialakult álláspont, amit alátámaszt az Országos Főépítési Vélemény, mellyel az Állami Főépítési Iroda maximálisan egyetért. Abban az áll, hogy a használati cél nem egy konkrét beruházásra fűződő célra kell hogy utaljon, hanem lényegében az OTÉK rendeltetés fogalmához kapcsolná ezt hozzá.

Itt egy komplex beruházás fog megvalósulni, nem csupán lakófunkció. Az Állami Főépítész véleményében úgy fogalmazott, hogy maga a szakértői véleményben, használati cél fogalom meghatározásában is úgy van leírva, hogy a beruházásnál a főfunkció a lakófunkció lesz, és ezen túlmenően lesznek még kiegészítő funkciók. Ennek alapján fogalmazott az Állami Főépítési Iroda úgy, hogy lakó rendeltetésre rendelkezésre áll még számos terület. A Főépítési Iroda az előzetesen megküldött vázlatos térkép alapján ki is mutatta, hogy Győrön belül hol látják azokat a területeket, ahol megfelelő térmértékben rendelkezésre áll még olyan terület ahol ilyen használati célt – még ha komplexen is tekinti a véleményező – meg lehet valósítani. A jelenlegi terület egy mezőgazdasági besorolású terület, ennek kerülnek módosításra az övezeti paraméterei a beruházó igénye szerint. Véleménye szerint annak sincs semmilyen akadálya, hogy egy már beépítésre szánt területként kijelölt területen módosítsák ezt, ugyanezen paramétereknek megfelelően. Ez az Önkormányzat lehetősége, és akkor nyilván nem jön elő az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos jogszabályi rendelkezés.

Az Állami Főépítési Iroda szerint bármely – már kijelölt – terület alkalmassá tehető övezeti besorolási szinten biztosan.

Megjegyzi, hogy az ügyvéd úr által már említett területrendezési törvény – továbbiakban Mtrt. – úgy is fogalmaz, hogy amennyiben jogszabály az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja.

Véleménye szerint nem véletlenül van két jogszabályban ez a két rendelkezés, más a jogalapja is a kettőnek. Mind a kettő az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos, ámde álláspontjuk szerint az Étv.-nek ez a szabálya valamilyen tilalmi szabályként is megfogalmazható, hiszen azt mondja ki lényegében, hogy nem lehet egészen addig új

beépítésre szánt területet kijelölni, ameddig megfelelő térmértékben rendelkezésre áll az adott használati célnak megfelelő terület. Ez egy tilalmi szabály, és ezután jön be a mérlegelési szabály, mérlegelési lehetősége az Önkormányzatnak, amit az Mtrt. alapján megtehet. Az Mtrt.-ben lévő rendelkezéseket az Állami Főépítész Iroda nem vette figyelembe, hiszen egy előzetes probléma, egy jogszabályi tilalom már ott van. Ennek értelmében, álláspontjuk szerint szóba sem jön az Mtrt. mérlegelési jogkörben hozott döntése.

Az Állami Főépítész Iroda továbbra is fenn kívánja tartani azt a megállapítást, hogy használati célnak megfelelő terület rengeteg áll még rendelkezésre az önkormányzat közigazgatási területén.

Városi Főépítész: Megadja a szót a Földhivatal képviselőjének.

Földhivatali Főosztály képviselője: A Földhivatal a véleményét a földvédelmi törvény 6/B. § (2) bekezdés b) pontjára alapozva hozta meg. Az övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van. Az övezeti besorolás – a megkeresés szerint – lakóövezet. A Földhivatal kizárólag azt tudja vizsgálni, hogy a lakóövezetnek megfelelő-e. Semmi más megítélést nem mérlegel. Vizsgálja, hogy lakóövezetnek megfelelő, rendelkezik-e még a település ilyen besorolású szabad területtel, akár belterületbe vont, akár külterületi területtel.

Felhívja a figyelmet, hogy a kiosztott anyagban úgy értelmezhető, mintha a Földhivatal elfogadta volna a cserét. Pedig ha a földhivatal elfogadta volna, akkor ezen az egyeztetőn nem kellene részt vennie, mivel az elfogadással támogatta volna a változtatást. A véleményükben nem ezt írták le. A véleményükben az szerepel, hogy a cserét nem mérlegelik, a csere más hasznosítású terület.

A két említett települési eljárással kapcsolatban megjegyzi, hogy jelen pillanatba Győr város településrendezési tervéről van szó, a fenti két esethez nem készültek nyilatkozattal.

Állami Főépítész Iroda jogi képviselője: Megjegyzi az előtte szóló mondandójához, hogy alapvetően a csere lehetőségét jogszabály sem szabályozza. Azt mondja, addig kifogást kell emelni, amíg kellő térmértékben rendelkezésre áll olyan terület, amilyen övezetű területbe kívánják besorolni az új területet. Jelenleg ilyen van, rengeteg, a kellő térmértéket jóval meghaladó nagyságban. Kifogást kell emelni. Felajánlhatják ugyanezt a területet cserére, át is minősíthetik ugyan ezt a területet vissza mezőgazdaságiba – ez az önkormányzat a szuverén joga, hogy erről döntsön – ámde az önmagában nem fogja azt jelenteni, hogy ha ugyanakkora területet adnak vissza, hogy akkor nem kell kifogást emelni. Véleménye szerint jogpozitivisták szemmel egész addig kifogást kell emelni, amíg van kellő térmértékben még ilyen jellegű terület az önkormányzat közigazgatási területén.

Városi Főépítész: Úgy látja, nem közeledtek a vélemények. A használati cél a legkritikusabb elem. Fontosnak tartja megjegyezni, hogy Győr a nagysága miatt speciálisabb helyzetben van, mint a magyar települések nagy többsége. Jelenleg is zajlik a szabályozási terv teljes felülvizsgálata. A város nagysága, komplexitása sokkal bonyolultabb helyzetet eredményez, mint ami egy kisebb településnél szóba jöhet.

Győrben vannak üres lakóterületek, amik nem épülnek be. Sokszor ingatlanfejlesztői szándék van a mögött, hogy szemre zavaróan üres területek miért vannak úgy évtizedek óta. A másik oldal a lassan kiköltöző iparnak a területe. Az utánuk szabadon maradó – lakóövezetekkel körbeépült – ipari területek, ahol a lakófejlesztések egy-egy területen előkészítés alatt vannak, de ez tulajdonosi és beruházói szándék mentén tud végigmenni, itt az Önkormányzat csak

legfeljebb közvetítő szerepet tud vállalni. Az Önkormányzat mindig keresi a megoldásokat, de legtöbbször a folyamatokra nem tud ráhatni.

Vannak olyan területek, ahonnan szeretné az Önkormányzat, hogy valami kiköltözzön, de nem tudja elintézni. Olyan területek ezek, amelyek a város szempontjából zavaró ipari területek, szerencsésebb lenne lakóterületként használni, vagy a város működéséhez jobban alkalmazkodó funkció, de nem sikerül elérni a kívánt funkcióváltást.

Végül megemlíti a kulturális negyed – Városrét, volt RÁBA – területét, ahol a fejlesztő, a tulajdonos, és a város is még mindig keresi a fejlesztési lehetőségeket.

Hosszú folyamat, szinte napi szinten benne van a Városháza munkájában, és mégsem látszódik még a rövid távú elindulása.

A hasonló jelentőségű fejlesztési területekre a város komplexen úgy tud tekinteni, mint egy későbbi fejlesztési lehetőség.

A jövőben szeretné, ha Győr város nagyságáról és komplexitásáról összeállított anyaggal lehetőség lenne egy egyeztetést kezdeményezni magasabb szinteken, hiszen ezek a problémák a teljes szabályozási terv felülvizsgálatánál is kérdésként fognak felmerülni.

Úgy látja, hogy Győrnél azt kimondani, hogy belül betelt-e, nagyon nehéz. Lehet azt mondani, hogy igen, vagy azt hogy nem, és mindkettőt be lehet bizonyítani 3 oldalon.

Megállapítja, hogy sajnos a vélemények nem közeledtek egymáshoz.

Tervező jogi képviselője I.: Elmondja, hogy nem akar jogi csatározásba belemenni. Szeretné megkérdezni, hogy van-e a Főépítési Iroda elmúlt egy éves gyakorlatában olyan, ahol a használati cél tekintetében a rendeltetési fogalomkörön kívüli más Étv. szerinti nyilatkozatot kapott? Tehát vizsgáltak-e már hasonló ügyet? Mert ez lehetne egy iránymutatás. Nyilván az, hogy az Országos Főépítésznek van egy véleménye ez egyrészt – nem megbántva őt, de – nem kötelező, irányadó lehet az Állami Főépítész véleményének a kialakításakor, de ami nagyon fontos, hogy a használati cél fogalmának a meghatározását azért testálták az önkormányzatra a jogszabály módosítás folytán az indokolás szerint, mivel feloldhatatlan vita alakult ki az Önkormányzatok és a hatóságok között e tekintetben. A jogalkotó eldöntötte, hogy az Önkormányzat tudja, hogy mit szeretne, döntse el ő. Elmondja, hogy ő úgy gondolja, hogy az Önkormányzat hatásköre a használati célt meghatározni, akkor az Állami Főépítész nem jogosult az ő álláspontja szerint azt vizsgálni, hogy ez a használati cél micsoda. Elmondja, ez pont olyan, hogy az Országgyűlés hatásköre egy jogszabály tartalmát meghatározni, s erre azt mondaná, mondjuk egy hatóság, hogy az butaság, ami a törvénybe le van írva, mert ő ezt nem azzal azonosítja, hanem mással, bár a jogszabály leírja. Tehát itt hatásköri probléma van. Szerinte a használati cél, tartalom kialakításába, nem nyúlhat bele az Állami Főépítési Iroda, mert az az Önkormányzaté. Azt vizsgálhatja, hogy annak a célnak megfelelő, vagy azokkal a paraméterekkel jellemző más terület van vagy nincs. Ha van, akkor megyünk a következő bekezdésre, hogy aránytalan, vagy nem aránytalan. Tehát itt, a hatásköri kérdésre szeretne rávilágítani. Mert ha az Önkormányzat jogosult, akkor az Állami Főépítész Iroda nem jogosult meghatározni az önkormányzat helyett, vagy tőle eltérően. A gyakorlatra szeretne rákérdezni. A Földhivatal szempontjából annyit szeretne hozzátenni, hogy megértette, hogy Győről beszélünk, de a hatósági gyakorlatról is beszélünk, ez azt jelenti, hogy nem tesz különbséget különböző települések között sem, mert a jogszabály az mindegyikre ugyanúgy vonatkozik. Elmondja, hogy szeretné, ha ezeket az ügyeket a hivatal megnézné, és ezek alapján alakítanák ki a végleges véleményüket.

Városi Főépítész: Elmondja, hogy ez hatáskör kérdése, és olyan fontos dolog, hogy erről ugyanazt gondoljuk. Szerinte ezt a témát végig kéne beszélni több körről, mert fontos hogy az egyeztetés végére ne két ellentétes vélemény legyen ugyanarról.

Állami Főépítési Iroda jogi képviselője: Elmondja, hogy álláspontjuk szerint az Étv.-nek ez a pontja egy már rég meglévő szabály, amely annyiban módosult a tavalyi év folyamán, hogy most már egy külön döntést is kell hoznia az Önkormányzatnak. Álláspontjuk szerint, ez annyiban mindenképpen hatásköri kérdés, hogy az Önkormányzatnak egy döntési kötelezettsége keletkezik. Az Önkormányzatnak döntenie kell abban az esetben, ha új beépítésre szánt területet ki kíván jelölni. Az hogy az Önkormányzat egy egyedi beruházáshoz kapcsolódóan értelmez egy törvényi fogalmat, akkor arra a parttalan helyzetre jutunk el, hogy megyei szinten lesz teljes mértékben kuszaság, hogy most ki hogyan értelmezi, ki mit tesz bele és ki mit nem? Álláspontja szerint ez problémát jelent. Elmondja, hogy ahogy ezt már korábban jelezte, a törvények keretei között alkothatja meg az Önkormányzat az egyes döntéseit, határozatait. A magasabb szintű jogszabályokkal összhangban kell lennie. A magasabb szintű jogszabály értelmezése az adott jogszabály céljával és az indoklásával összhangban kell, hogy történjen. Ha a jogalkotó azt szeretne volna, hogy valamennyi esetben az önkormányzat egy egyedi beruházáshoz kapcsolja a használati célt, akkor erre valamiképpen utalt volna. Egyelőre csak annyit mondott ki az önkormányzatok vonatkozásában, hogy döntést kell hoznia, egy megállapítást kell tennie. Azt állapítja meg, hogy betelt-e a területe vagy sem. A használati célt, ha úgy értelmezi, hogy 15 percen belül még biciklivel is megközelíthetőnek kell lenni az Audi-nak például, akkor az már egy olyan szintű konkrét beruházáshoz kapcsolódna ez a cél, hogy lényegében persze, hogy nem lehet máshol megvalósítani azt a területet, ez kiforgatná a jogalkotónak a célját. Ha megnézzük az egész 7. §-t, az arra irányul, hogy egy felelős településtervezés irányába hajtsa az önkormányzatokat. A településtervezés lényege az, hogy az önkormányzatok parttalan módon ne vonjanak be újabb és újabb területeket, mert nem fogja elbírní az infrastruktúrája. Itt is azt láthatjuk, hogy ugyan kiépül a város szélére ez a beruházás, de azokat az embereket nem tilthatjuk ki a városközpontból, be fognak jönni, nem mondhatjuk meg nekik, hogy nem jöhetnek be. Az sem garantálható, amit a beruházó előre vetít, hogy csak azok fognak oda költözni, akik az Audi-ban dolgoznak. Az a szempont is, hogy ott kiépítenek egy iskolát, honnan tudható hogy az ottani iskolába fogják járatni a gyermekeiket. Vajon megfelelőnek ítélik majd? Lehet, hogy azt mondják, hogy be fogják inkább hozni és a forgalom generálódik befelé. Nem egy konkrét beruházást kell minden esetben nézni, hanem az Önkormányzatnak komplexen az egész település érdekeit kéne nézni. Az Országos Főépítész is kifejtette, hogy nem egy konkrét beruházáshoz kapcsolódik egy használati cél, ha az egész rendszertanában értelmezzük az Étv. szabályt, akkor ebből is lejön az, hogy nem egy konkrét beruházási cél, hanem a használati célnak egy jóval absztraktabb szinten kell megjelennie. Mert ha nem absztrakt szinten kezeljük, elmondja, hogy meg tud határozni Ő is olyan feltételeket, amely miatt, persze hogy kizáródik minden más terület. Elmondja, úgy látja, az a szempont hogy 15 percen belül meg lehet közelíteni biciklivel az Audit, ez zárja ki a legtöbb területet, amit az igazságügyi szakértő is felvetett. Vagy a település Déli kapuja megnevezés, amelyre az Állami Főépítész fel is vázolt egy másik alternatívát, már beépítésre szánt területen, szomszédságában ennek a területnek, illetve az ún. illeszkedésszerű területbe sorolt övezetek ott vannak ennek a területnek a szomszédságában, talán innen 20 perc lenne és nem 15 megközelíteni az Audit, és ezzel már ez is kiesne. Azt mindenképpen nézni kell, hogy az Étv. 7. §-nak nem lehet ezt az egy pontját kiragadni, és főleg nem lehet kiragadni egy szót és lefordítani úgy, hogy egy konkrét beruházást valósítsanak meg. Ha egyben nézzük az Étv. 7. § szabályt akkor azt láthatjuk, hogy a felelős településtervezésre kívánja rászorítani az önkormányzatokat, illetve a termőföldekkel való takarékos gazdálkodásra. Lefordítva annyit jelent, hogy addig, amíg van kijelölt terület, amihez hozzájárult a Földhivatal is korábban, hogy beépítésre szánt területként kijelölhető, akkor azon kell ezt megvalósítani. Arra a felvetésére pedig a Városi Főépítész Úrnak, hogy vannak olyan területek, amelyeket nem

akarnak beépíteni egyes beruházók, elmondja, hogy lehetősége van az Önkormányzatnak vissza is minősíteni egyes területeket, 7 év után korlátozási kártalanítást sem kell fizetni. Az Állami Főépítész Iroda részéről korábban is többször elhangzott, hogy területrendezési tervtanács is működik a Kormányhivatalon belül, ezekben az esetekben szakmai egyeztetésre annak keretében tud leginkább sor kerülni. Ezt továbbra is fel kívánják ajánlani.

Városi Főépítész: Kéri, hogy tartsanak 10 perces ügyrendi szünetet. (11:11)

Városi Főépítész: (11:35) Elmondja, hogy a 10 perc szünet 20 perc lett. Elmondja, hogy meglátása szerint a felek véleménye nem nagyon közeledett egymáshoz. Az Állami Főépítész Iroda a használati célnál – ha jól értelmezi – egy olyan komplex településfejlesztési szándékot meghatározó cél megfogalmazását kéri a használati céltól, ami azzal is összhangban van, hogy település közigazgatási határán belül már arra a használati célra nincsen terület, tehát valahol a betelt szó hangzott el többször, hogy ezt a betelt fogalmat kell akkor keresnünk, hogy ez a mi esetünkben hogyan igazolható. A jogász és településtervező kollégáival ezt még megnézik, hogy ez a betelt fogalom mennyire tág körbe kezelhető. Mennyire csak azt jelenti, hogy ott éppen épület van vagy éppen jelentheti-e azt is, hogy egyéb fejlesztési szándéokra kijelölt terület. Elmondja, hogy még az fogalmazódott meg benne a szünetben, hogy valahogy visszakérdez, hogy mire gondolnak, hogyan gondolják, hogy milyen módosításokkal lehetne elfogadható ez a használati cél. Tehát egy-két támpont az elhangzottakból kiemelve, vagy kiegészítve, ha tud ebben segíteni. Megköszöni.

Állami Főépítész Iroda jogi képviselője: Elmondja, hogy az Állami Főépítész Iroda egy véleményező szerv, tehát ők a benyújtott dokumentumokat tudják véleményezni. Így konkrétan nem tudják megmondani, hogy mit kellene, ez az Önkormányzat feladata. Ők meg tudják nézni az újabb kialakult használati cél fogalmat, és azt tudják véleményezni.

Városi Főépítész: Megköszöni. Elmondja, azt látja sokszor, hogy egyes városfejlesztési célok vagy szándékok nagyon sokszor egyeznek fejlesztői szándékokkal. Ritka az, hogy egy-egy nagyobb területen egy fejlesztő mozog. Többször több fejlesztési szándék nő egymáshoz. Ez egy olyan léptékű fejlesztés, hogy itt egy fejlesztői szándék fedi le a területet. Elmondja, hogy az anyagban a komplexitásra figyeltek. Külön egyeztettek tervezővel, hogy a tömegközlekedéstől kezdve az oktatási intézmények ellátottságáig, a megközelítésig, a közlekedési terhelésig készüljenek olyan vizsgálatok, ami bemutatja, hogy nem lehetetleníti el annak a városrésznek a működését ez a fejlesztés. Mert sokszor egy működő városrész mellé kerül egy újabb, jelen esetben egy intenzívebb beépítéssel, akkor a meglévő területeket teszi nehezebben használhatóvá, vagy okoz problémát. Itt ebben az anyagban Ő úgy látta, hogy külön ki is tértek. Zárójelben megjegyzné, hogy régen minden a településtervezési irányelveknél fogható volt, a lakóövezetekhez kapcsolódó közösségi intézmény, bolt, üzlet, szolgáltatás. A városnál az látszik, hogy a fejlesztőknél keresik a megoldást, hogy szolgáltatások települjenek a lakóövezetek környezetébe. Ennél a fejlesztésnél is nevesítve van a négyzetméter, hogy mennyit kell szolgáltató alapterületnek biztosítani. Az egy nehezebb feladat, amikor oktatás vagy egyéb, tehát nem főépületek alá települő funkciót vár el egy-egy településrész, erre sokkal nehezebb a fejlesztőktől várni a megoldást. Önálló fejlesztéseket hozni arra a területre, erre legjobb példa a város másik része, Révfa, ahol minimum 10 éve igyekeznek megfelelő üzletszolgáltatást odahozni, és egy darab boltot tudott a város oda letelepíteni. Ez egy napi probléma is, hogy rajtuk kívülálló erők is mozgatják a folyamatot.

Igazságügyi szakértő: Megköszöni a lehetőséget. Elmondja, hogy igazságügyi szakértőként vett részt a folyamatban. A magánszakvélemény is köti a szakértőt a pártatlanságra. Kifejezetten célja volt az Önkormányzatnak, hogy megyén kívüli szakértőt keressen meg. Elmondja, hogy 5-6 megyében dolgozik építéssként, településtervezőként, tehát 5-6 állami főépítész irodával, földhivatallal van munkakapcsolata és meglátása szerint teljesen másként zajlana ez a megbeszélés Fejér megyében, Vas megyében vagy Zala megyében. Elmondja, hogy hihetetlen hogy oda jutottunk jogalkalmazás és alkotás terén hogy egyre kiismerhetetlenebb fogalmakat, konfliktusokat hozunk létre, miközben Győrben van egy fejlesztői szándék.

Egy dolgot nem tehetett a szakvéleményben, de ezzel most szeretné kiegészíteni, és a jegyzőkönyv számára mondja, hogy szakértői gyakorlatában a 2-3 szoros költség az már méltánytalan, mértéktelen költséget jelent. Ez azért lehet kérdés, ha esetleg később foglalkozni kell egy-egy terület összehasonlításánál.

A másik dolog, amit szeretne mindenkinek a figyelmébe ajánlani, hogy ma tulajdonképpen a településtervezésről esett a legkevésbé szó. Elmondja, volt egy szakma, amikor rátekintettek egy településre, közel egy több 1000 fős munkahelyhez, egy olyan terhelt területet találtak, ahol távvezetékek húzódnak. A város annak idején nem jelölte ki lakóterületnek, mert reményét nem látta, hogy ezeket a terheket bármilyen költségből meg lehetne szabadítani. Várta az „amerikai befektetőt”, aki nemhogy botanikus kertet, tavakat minőségi színvonalat terem, hanem még ráadásul eltünteti a távvezetéket is, ami alatt egyébként sokkal rosszabbul nő a gabona. A város testében találtak 15 ha-t, ami Győr léptékében elképzelhetetlenül kicsi terület. Ha külön-külön alkalmazzuk a jogszabályt, ha a földtörvénynek a 11. §-át most itt nem értelmezzük, hogy mi a helyhez kötöttség, hiszen vitatjuk magát a használati célt is, akkor úgy, könnyebb dolgunk van, de más megyei gyakorlatokban, ha segíteni akart a földhivatal – anélkül, hogy a jogi része megfogná –, elmondja, hogy tud rá példát, hogy amikor a földhivatal segíteni akart, akkor a 11. §-ra hivatkozott, lehet, hogy nem csinálta a legegyszerűbb módon, de akkor éppen segíteni akart. Elmondja, hogy vitatja az Országos Főépítész egyetlen véleményét, amit nem erre az ügyre írt. Felvállalja, kollégájával együtt, hogy fel fogják keresni az Országos Főépítészt, aki nincs, hiszen helyettes államtitkár van aki ellátja ezt a feladatot, hogy ezt a számunkra nagyon fontos szakmai kérdést segítsen tisztázni. De az sem lesz kötelező érvényű, sem a bíróságra, sem az Állami Főépítészeti Irodára, senkire.

Elmondja, amikor ezt a feladatot megkapta megvizsgálta, azt gondolta, hogy ez egy teljesen nyilvánvaló és egyszerű menet. Megértette az építési törvény 7. §-t, azt is megértette, hogy milyen visszaélések voltak az elmúlt 20 évben, amikor ugyanezen törvény alapján mást csináltak. A város jogilag is mindent megtett azért, hogy körbejárja a problémát. Most pedig ott tartunk, hogy egy városrész közlekedésileg feltárt területének és az 1. sz. főút tehermentesítő területének a hasznosításán úgy tűnődünk, mintha ugyanezt megtehetnénk, ha az Audi gyár még 200 hektárral bővílni akarna. Ugyanebben a körben akkor mit mondanánk, ha jön egy magasabb akarat? Elmondja, vas megyeiként, hogy az Audi gyárnak Vas megyében kell épülnie, mert ott hat aranykoronásak a földek és a kavicstakaró a felszínen van. Semmi keresnivalója nincsen a Kisalföldön ebben a fantasztikus termőhelyi adottságú térségben. Mégsem ezt mondja ki az ország területrendezési terve. Elnézést kér, de lazítani akarta a témát. A lényeg, hogy a Rába-gyár Győrben az ő meglátása szerint nem magán lakóterület fejlesztésre való, a Duna part az nem magán lakóterületnek odaadható terület és olyan költségei vannak – mondja ezt a szentgotthárdi kaszagyár mentesítése és a sárvári cukorgyár mentesítése kapcsán –, hogy ehhez nemhogy Győr városa nem lesz elég, ehhez állami támogatás kell és országos célok, akkor lesz majd valami a Rába-gyárból. Ezt nem tudjuk rendezési tervvel előidézni, olyan költségekről beszélünk. Megköszöni a lehetőséget.

Tervező: Felmerült az Állami Főépítész Iroda részéről, a felelős területfejlesztés vagy város fejlesztés kérdése, azt szeretné hozzátenni, hogy ez a projekt alapvetően ezen célok mentén alakult ki és a város feltett szándéka volt a peremfeltételek kialakítása során, hogy ne azok a fajta lakóterület fejlesztések és ne abban a formában valósuljanak meg, ami az elmúlt másfél évtizedben megvalósult és helyenként nem optimális lakókörnyezetet eredményeztek. Példa erre a volt olajgyár területén, 2,4 ha-on jött létre 500 lakás 0% és 10% közötti zöldfelülettel. Elmondja, véleménye szerint, ami a településrendezési előszerződésben – ami megkötött a város és a fejlesztő között – olyan feltételrendszer került kidolgozásra, amely kellő biztosítékot nyújt arra vonatkozólag, hogy ennél egy jóval magasabb színvonalú lakókörnyezet jöhessen létre, jóval összetettebb szolgáltatásokkal. Az anyagban olyan környezettudatos módon jönne létre az egész környezet, a közterületek minőségétől a lakóházak energiaellátásáig, ami pont a felelős és fenntartható városfejlesztést mutatja, ami felé a város elkötelezett. Itt jön be az, ami nyilvánvaló ellentmondásnak látszódhat a környezet kevésbé intenzív beépítésével szemben, ha a szakirodalomban utánanézz valaki, akkor egyértelműen látszik, hogy az intenzív beépítések, ami fenntarthatóvá tesznek egy várost. A megfelelő helyen létrehozott intenzív beépítések. Ellenpéldaként felhozta az Állami Főépítész Iroda, hogy nem messze van innen az illeszkedése terület, ha most megnézzük, hogy ott családi házak szintjén felépülne 1000 lakás, ami egyébként szántó terület, akkor 5-ször, 10-szer akkora termőföldet használnánk el más célra minden gond nélkül, hiszen a Földhivatal ehhez már hozzájárult. De akkor a törvény szellemét, hogy elégítjük ki? A betűjét biztos, de a szellemét nem.

Tervező jogi képviselője II.: Elmondja, úgy látja, hogy részben építész szakmai, részben jogi kérdéseken megy a vita. Jogértelmezési kérdéseken is. Elmondja, hogy a jogértelmezésnek több szintje van, talán a legmagasabb szint a jogalkotói értelmezés.

A jegyzőkönyv miatt fontosnak tartja felolvasni, annak a törvénynek az indoklását, ami az Étv.-t 2021. július 1. hatállyal módosította. Ez pedig a 2021. évi XXXIX. törvény. Tehát a 2021. évi XXXIX. törvény 12 § (2) bekezdése módosította az Étv. 7. § inkriminált rendelkezéseit, és ennek a törvénynek az indoklása szó szerint a következőt mondja:

„Az Étv. 7. §-ában pontosításra kerül a településfejlesztés és a településrendezés célja. Továbbá egyes esetekben a településrendezési tervek egyeztetése során, a felhasználásra alkalmas területek meghatározása vonatkozásában a véleményezésben érintettek és az önkormányzatok között feloldhatatlan vita alakul ki. A településfejlesztés és a településrendezés az önkormányzat képviselőtestületének át nem ruházható feladata. Így az Étv.-ben meghatározott területhasználattal kapcsolatos döntésekre is az önkormányzat képviselőtestülete jogosult. Így az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában is rögzítésre kerül, hogy beépítésre kijelölt területek beteltségéről az önkormányzatnak döntést kell hoznia.”

Elmondja, hogy álláspontja szerint ebből az indoklásból egyértelműen az olvasható ki, hogy a jogalkotó szándéka a jogszabály módosítással éppen annak az ellentmondásnak a feloldása volt, ami a területfejlesztés során a területfejlesztésben részt vevő engedélyező hatóságok és az önkormányzat, mint a területfejlesztés kezdeményezője között kialakul. Az önkormányzat kezébe tette le ez a módosító jogszabály a döntési kompetenciát. Úgy gondolja, hogy ezt a döntési kompetenciát az Állami Főépítész Iroda sem veheti el.

Egy másik témakörben, jogi megközelítésben szeretne foglalkozni. Elmondja, meglepődött jogásként azon, hogy a Városi Főépítész Úr által feltett azon kérdésre, hogy mi az Állami Főépítész Iroda véleménye arról, hogyan lehetne a használati célt pontosabban megfogalmazni, azt tetszetek válaszolni, hogy tessék beadni a használati célt, és akkor majd megmondja a Főépítész Iroda, hogy ezzel kapcsolatban mi a véleménye. Szeretne hivatkozni

a főépítési tevékenységről szóló 190/2009 (IX. 15.) Korm.rendeletre, megkeresi, pontosan melyik szakaszra gondol. Elmondja, hogy a Főépítési Iroda feladata, hogy szakmai segítséget nyújtson az önkormányzat főépítési feladatai ellátásához. Egyes szakmai szempontok érvényesítése érdekében, elősegítse és koordinálja az önkormányzatok terület és településrendezésekkel, valamint az építészeti érdekvédelemmel kapcsolatos döntések főépítési előkészítését. Elmondja, úgy gondolja, most pont ebben vagyunk, ebben kért volna segítséget a Főépítési Irodától a Városi Főépítész Úr. Ezt a Főépítési Iroda elhárította. Azt gondolja, hogy ezt pont a jogszabályi előírások miatt nem tehetik meg. Nem szemlélhetik felülről az Állami Főépítési Irodából az Önkormányzatnak ezt a településfejlesztési elképzelését, hanem igenis segítőtleg kellene közreműködni a Főépítési Irodának abban, hogy az Önkormányzat ezt az elképzelését megvalósítsa.

Még egy megjegyzése lenne, ami nem kifejezetten jogi, hanem belekontárkodna az építészeti részbe. Azt szeretné tudni, hogy az utóbbi 10 évben milyen területfejlesztéssel találkoztak, ami mögött nem volt beruházói szándék. Elmondja, ő úgy gondolja, hogy magántőke nélkül nincsen fejlesztés. Azt nem mondhatjuk ki, hogy úgy fejlesszen valaki új területet, hogy meg sem tudjuk mondani, hogy ki fog ott fejleszteni, miből és arra van-e pénz és igény. Mert először az igény fog jelentkezni. Bár lehet, hogy furcsa és az Állami Főépítési Iroda nem ért egyet, de mégis a gombhoz igazítjuk a kabátot.

Állami Főépítési Iroda jogi képviselője: Elmondja, hogy az Állami Főépítési Iroda is felajánlotta, hogy megvan a megfelelő fóruma, hogy hol és milyen formában kell ezt a fajta segítséget megadnia az Állami Főépítési Irodának. Viszont egy koordinatív segítségnyújtás az nem abból áll, hogy mondják meg ők, hogy mit hozzanak meg. Lényegében erre irányul a kérdés. Elmondja, hogy azt ők nem mondhatják meg, nem kívánják elvonni az Önkormányzatnak a hatáskörét. Ha mond valamit az Önkormányzat, nyilván abban tudnak segíteni, hogy ez jó irány vagy nem jó irány álláspontjuk szerint szakmailag. Szakmai véleményező fórum a településrendezési tervtanács, annak keretében át tudjuk beszélni, tudunk erről kommunikálni, megvitathatjuk ennek a pontjait. Azt nem mondhatja meg az Állami Főépítési Iroda, hogy ezt kell leírni, hiszen ebben az esetben pont, hogy elvonnák az Önkormányzat hatáskörét. Ők azt tehetik, hogy véleményezik azt az anyagot, amit eléjük tárnak. Véleményező szervként határozza meg az Állami Főépítést is a Kormányrendelet. Elmondja, hogy koordinatív segítséget úgy tudnak adni, hogy ha valamire kéri a segítséget és nem azt, hogy csinálják meg helyettük. A jogszabály indokolásával kapcsolatban megjegyzi, hogy a jogszabályban az is benne van, hogy a beteltségről kell dönteni, egy ténymegállapítást kell tennie az Önkormányzatnak. Elmondja, hogy e tekintetben már korábban kifejtette az álláspontját, amit fenn is tart. Megköszöni.

Tervező jogi képviselője II.: Elmondja, úgy látja, hogy még mindig egyhelyben topognak az értelmezés kapcsán, hogy hogyan értelmezik az indoklást és magát a jogszabályt. Elmondja, hogy az Állami Főépítési Iroda jogi képviselője a beteltség fogalmát használta, de ezt sem az indoklás nem tartalmazza...

Állami Főépítési Iroda jogi képviselője: Közbeszól, hogy az indoklás pont beteltséget ír.

Tervező jogi képviselője II.: Elmondja, hogy igen, az indoklás idézőjelben tartalmazza, de maga a jogszabály nem.

Kifejti, úgy gondolja, hogy nem mehet el a szó szerinti értelmezés mellett sem. Tehát ha ezt a jogszabályt, ezt a szakaszt szó szerint próbálják értelmezni, a szószerinti értelmezésben az is benne van, hogy külön döntéssel az Önkormányzat – nevezzük beteltségként – a beteltséget

igazolhatja, és külön döntést kell hoznia a használati cél tárgykörében is. Elmondja, ők úgy gondolják, hogy nemcsak a kvázi beteltségről kell neki döntést hoznia, hanem meg kell fogalmaznia a használati célt is, ugyanezen szakasz alapján és ugyanezen szakasz nyelvtani értelmezése alapján.

Tervező jogi képviselője I.: Elmondja, hogy erre rákapcsolódva azért érdemes lenne ezt a beteltséget és a használati célt komplexen nézni, mert azt, hogy betelt-e valami, azt ahhoz képest tudja nézni, hogy milyen célra. Mert lehet, hogy azt mondjuk, hogy Győrön belül piaci értékesítés céljára már betelt minden, de mondjuk lakhatásra nem telt be minden, vagy más célra. Elmondja, hogy szerinte ebben felelős döntést hozott az Önkormányzat. Hogy egy adott típusú tevékenységre, célra, használati célra van-e még más terület, vagy nincsen, ez az egésznek a logikája.

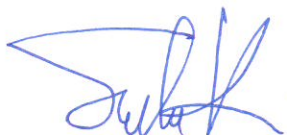
A másik, ez a fajta segítő, vagy nem segítő kérdéssel kapcsolatban – csak hogy oldja a hangulatot – egy vicces hasonlattal él. Véleménye szerint, ha a Főépítési Iroda annyit nyilatkozik, hogy nem jó, az nem elég, mert így együttműködni nem lehet. Meglátása szerint a segítség úgy kellene, hogy megértették azt, hogy így nem, de ez egy végeláthatatlan történet, ha mindig beadogat valamit az önkormányzat és arra mindig az a válasz, hogy így nem, de nem mondják meg, hogy hogyan. Megértette, hogy hatáskört nem akar elvenni, csak támpontok meghatározását kéri.

Városi Főépítész: Kéri a Főépítési Irodát, hogy a segítségkérés szándékát érezzék ki a mondatok mögül, és ne a számonkérés szándékát. Elmondja, hogy ő mindig a pozitív gondolatokkal szeretne előrehaladni. Elmondja, hogy kimondható, hogy konszenzus, egyetértés nem született. Emiatt nem zárja, hanem felfüggeszti az eltérő vélemények egyeztető tárgyalását, mert nem zárja ki, hogy az elkövetkezendő rövid időben azért zajlanak tárgyalások, zajlanak információszerzések, vagy éppen egyeztetések, akkor ezt érdemes lesz folytatni. Elmondja, hogy nem szeretne egy olyan dologba belevágni, ahol nincsen egyetértés. Az önkormányzat szándéka is az – ha egy mód van rá – hogy úgy menjen minden, hogy egyetértés van. Elmondja, hogy a hogyan továbbról a Főépítési Osztály kollégái értesítést küldenek az ügymenet szerint. A településrendezési tervtanács lehetőséggel pedig élni fog.

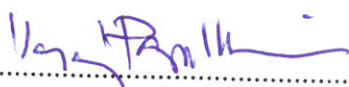
Megköszöni a jelenlétet.

Az eltérő vélemények egyeztető tárgyalását 12:04 órakor felfüggeszti.

Hangfelvétel alapján a jegyzőkönyv kelt: Győr, 2022. május 25.



Szaksz Vince
Városi Főépítész



Vargáné Papp Katalin
Jegyzőkönyvvezető



Rosta Krisztina
Jegyzőkönyvvezető