

**LAKOSSÁGI FÓRUM**  
**JEGYZŐKÖNYV****Készült:**

<b>SZTM 2025-010</b>	<b>Győr-Ménfőcsanak, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata</b>
<b>TSZTM, SZTM 2025-016</b>	<b>Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata</b>

témákban - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint - a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2026. május 21. (csütörtök) 15:00 órakor megtartott lakossági fórumon.

**Jelen vannak:**

<b>Levezető:</b>	Szaksz Vince	városi főépítész
<b>Településfejlesztési Főosztály részéről:</b>	dr. Kozák Bettina	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője
	Cseh-Németh Ida	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály főép. koordinátora
	Vargáné Papp Katalin	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészeti Osztály ügyintézője
	dr. Mózes Éva	Győr MJV Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogásza
<b>Továbbá:</b>	Szabó Lilla	REGIOPLAN Kft.
	Réder Tibor	REGIOPLAN Kft.

**Továbbá:** a mellékelt jelenléti ív szerint

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Köszönti a lakossági fórumon megjelenteket.

Előadja, hogy a lakossági fórum tárgya az **SZTM 2025-010** „Győr-Ménfőcsanak, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata”, valamint a **TSZTM, SZTM 2025-016** „Győr-Ménfőcsanak, Győzelem utcában lévő 01225, 02638 számú övezeteket érintő településrendezési eszközök felülvizsgálata” témákban indított településterv módosítási eljárás partnerségi, lakossági egyeztetése.

A véleményezendő tervezeteket az Önkormányzat 2026. május 12-én feltöltötte a hivatalos honlapjának partnerségi egyeztetési felületére.

Tájékoztatja a megjelent partnereket, hogy véleményüket a lakossági fórumon szóban adhatják elő, amely a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe kerül belefoglalásra, vagy a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban tehetik meg a [partnerseg@gyor-ph.hu](mailto:partnerseg@gyor-ph.hu) e-mail címre elküldve vagy ügyfélkapun keresztül, amely a lakossági fórumról készült jegyzőkönyv melléklete lesz.

Azt a partnert, aki a fent meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A Korm. rendelet 65. § (2) bekezdés szerint a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhat véleményt, és tehet a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között

közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partnernek kifogást emelő véleményét indokolással kell alátámasztani.

A módosításhoz tartozó tervanyagok feltöltésre kerültek Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának honlapja partnerségi egyeztetési felületére. Tájékoztatja továbbá a jelenlévőket, hogy a jelenléti ív aláírásával az adatvédelmi tájékoztatóban foglaltakat tudomásul vették és a lakossági fórumról hangfelvétel készül, mely alapján jegyzőkönyv kerül felvételre. A jegyzőkönyv az elhangzottak lényegét tartalmazza és aláírását követően feltöltésre kerül a [www.gyor.hu](http://www.gyor.hu) honlapra.

A lakossági fórumon elhangzott vélemény, észrevétel akkor kerül rögzítésre, ha a felszólaló nevét és lakcímét is közli. Ezen személyes adatok megadásával, a felszólaló tudomásul veszi, hogy neve és lakcíme rögzítésre kerül és azokat az önkormányzat az eljárással összefüggésben annak időtartama alatt a szükséges célból kezelheti vagy kezeli.

Megjegyzi, hogy fényképezni lehet, videofelvételt készíteni nem szabad a lakossági fórumról.

A fenti bevezető után tájékoztatja a megjelenteket, hogy két különböző területre vonatkozó módosítás fut most ebben az eljárásban. Az egyik a Győzelem utca és környéke, a másik a Tűzkő-kert utca és környéke. A két téma külön kerül ismertetésre elsőként a Győzelem utca és környékével kezdene. Tervezőt felkéri, hogy ismertesse a tervanyagot, szándékokat és a módosítást.

**Szabó Lilla, tervező REGIOPLAN Kft.:** Előadja, hogy a módosítás képviselői indítványra indult, mely elfogadása után adta a tervezési megbízást az Önkormányzat a tervezőcégnek. Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a hatályos szabályozás szerint ezen a területen településközpont vegyes területek vannak kijelölve, ahol a Győri Építési Szabályzatban (*továbbiakban: GYÉSZ*) nincs korlátozva kialakítható rendeltetési egységek száma. Képviselő asszony és az Önkormányzat szándéka alapján ezen módosítani szeretnének. Ezen a területen nem kívánatos, hogy túlzott beépítés jöjjön létre, és esetleg egy zsúfolt, nagy tömegű, és gépkocsit vonzó, nagyobb forgalmat generáló több rendeltetési egységet magában foglaló társasház, illetve bármilyen szolgáltató épület jöjjön létre. Ezen a területen az volt a cél, hogy kapjon egy olyan keretet, egy olyan rendeltetési egység számot, amely a környező, már kialakult lakótelepek élhetőségét továbbra is tudja biztosítani és nem eredményez hosszú távon bármilyen szintű forgalmi, intimitási, településképi problémát. Gyakorlatilag, ennek a közegnek a megőrzése volt a célja a rendezési tervmódosításnak. A módosítással kettő övezet érintett, az egyik a tömb északi részén lévő 02638 számú. Ezen a részen a módosítás átsorolja a településszerkezeti felhasználási módot is, és nem csak szabályozási eszközökkel kerül korlátozásra a rendeltetési egység szám. Megvizsgálva a kialakult beépítést - az önkormányzati szándéknak megfelelően - a településközpont vegyes terület falusias lakóterületbe kerülne visszasorolásra. Elmondja, hogy ezen a területen ugyan már vannak olyan telkek, amelyekben több rendeltetési egység alakult ki, mint ahogy a falusias lakóterület ezt lehetővé teszi, de ezek fennmaradását az övezetre vonatkozó új egyedi előírás biztosítja. Ha a rendezési tervmódosítás hatályba lépését követően valamelyik telken elbontásra kerül épület, akkor az újra építésnél csak a falusias lakóterületre vonatkozó két rendeltetési egység számot lehet már alkalmazni. Gyakorlatilag ahol kettőnél több rendeltetési egység alakult most ki és bontás következik be ott most ez nem építhető vissza.

A másik terület a tömb déli részen elhelyezkedő 01225-ös számú övezet. Itt szintén egy településközpont vegyes övezetről beszélünk, ennek a déli oldalán már egy társasház

beépítés létrejött, ami településképileg nem túl jó példa ezeknek a telkeknek a beépítésére. Az Önkormányzat információi alapján az övezet másik telkére vonatkozóan egy nagyobb volumenű beépítést terveztek, ami a képviselői szándéknak megfelelően nem fér bele a falusias karakterbe, illetve ennek a területnek a településképi megjelenésébe. Itt lép be leginkább az az érv is, hogy a jelenleg kialakult közlekedés hálózat, egy sok rendeltetési egységet magába foglaló nagyobb tömeg megjelenését nem tudja kezelni. Tehát a közlekedési hálózat nem tud megfelelni ezeknek az igényeknek. Gyakorlatilag az Önkormányzat és a képviselő célja az volt, hogy egy viszonylag élhető rendeltetési egység számot tudjon biztosítani, amit még elbír a terület. Ahol nem lesz túlszűfolt beépítés, az intimitás valamilyen szinten megőrizhető. Erre a területre legfeljebb hat rendeltetési egység számot sikerült megállapítani. Megjegyzi, hogy a módosítás során ennek a területnek a megközelítése is meghatározásra került oly módon, hogy a telkeknek a megfelelő közlekedési kapcsolatát a Győzelem utca felől kell kialakítani.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Köszöni a tájékoztatás. Úgy gondolja, hogy a tervezési szempontok megfelelően ismertettek. Kérdezi a jelenlévőket, hogy vélemény javaslat, kérdés van-e?

**Hozzászóló 1:** Elmondja, hogy bár a lakcíme Győrújbarát, az érintett ingatlan tulajdonosok illetve a beruházók jogi képviseletét látja el. A részletes jogi indoklással illetve a szakmai indoklással ellátott levelüket megküldték a Főépítész Osztály részére, de ettől függetlenül szeretne szóban is néhány dolgot kiemelni, illetve kérdezni. Kérdezi, jól értesült-e, hogy az Osztály, a településrendezési terv módosításának megindítását megelőzően, információt kapott arról, hogy a Győzelem utcában két beruházás is jelentősen előrehaladott állapotban van. Ezt meg tudják erősíteni?

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Elmondja, hogy tagja két tervtanácsnak is. A győri Települési Tervtanácsnak és Budapesten működő Országos Tervtanácsnak. Kijelenti, hogy amiben biztos, az az, hogy az iskolától északra levő terület járt a Települési Tervtanácson. Dátumot pontosan nem tudja, hogy a budapesti az előtte, vagy utána volt.

**Hozzászóló 1:** Előadja, hogy az írásos beadványban megerősítésre kerül, hogy Főépítész Úrnak tudomása kellett, hogy legyen arról, hogy elindultak ezek az eljárások. Az Győzelem utca 20-22. szám alatti az Országos Tervtanácshoz tartozott, a Győzelem utca 10. szám alatti pedig a helyi tervtanácshoz tartozott.

A Győzelem utca 20-22. szám alatti beruházás jóváhagyást kapott az Országos Tervtanácstól két fordulóban. Az első fordulóban valóban egy nagyobb beépítés volt a tervben. A beruházó érzékelve az aggályokat, ezt jelentős mértékben csökkentette, a kezdeti 36 db lakás helyett 26 db lakás került meghatározásra. A tervtanács igénye egyértelműen az volt, hogy szükség van szolgáltató rendeltetési egységekre is. Erre reagálva a beruházó irodákat, üzlethelyiségeket is kialakított a földszinti egységekben, de emellett úgy érzi, hogy boszorkányüldözés áldozata lett mindkét projekt. Erdemi egyeztetést sem a Főépítész Osztály, sem az érintett önkormányzati képviselő, sem az önkormányzat más osztálya nem volt hajlandó lefolytatni az ingatlan tulajdonosokkal, illetve a beruházóval. Úgy gondolja, ez nem fér bele a jogszerűség kereteibe, hiszen egyrészt a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló törvény is előírja az együttműködési kötelezettséget. Megjegyzi, hogy a bevezetni kívánt korlátozások jelentős

károkat okoznak mind a beruházónak mind az ingatlan tulajdonosoknak, úgy hogy ezek egyébként nem szükségesek és nem arányosak, ebből kifolyólag már-már nemcsak törvénytörők, hanem Alaptörvény ellenesek is.

Előadja, hogy számos alkotmánybírósági határozat, és kúriai döntés van arra vonatkozóan, hogy egy már megkezdett és elindított egyedi projekteknek a célzott, önkényes ellehetetlenítése nem fér bele a jogállamiság keretébe. Szeretné kiemelni, hogy pont a jogállamiság alapelvéből ered az, hogy a jogszabályoknak kiszámíthatónak kell lennie, előreláthatónak kell lenni. A jogalkalmazóknak fel kell tudniuk készülni, és ez jelen eljárásban nem jelenik meg. Ha jól tudja, több mint húsz éve településközponti vegyes övezet van a tervezési terület.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** 2006-óta.

**Hozzászóló 1:** Szeretné megkérdezni, hogy 2006-óta készült-e bármilyen tanulmány, ami konkrétan Ménfőcsanak településközpontját bármilyen módon meg szeretne volna szüntetni, korlátozni szeretne volna a beépítési paramétereket? Vagy bármilyen felülvizsgálat, ami egy olyan negatív irányú módosítás irányába mutatott volna, amire a beruházóknak vagy a tulajdonosoknak fel kellett volna készülniük? Van-e tudomásuk ilyenről, készült-e ilyen tanulmány vagy előkészítő munkarész, esetleg a szakbizottságok tárgyalták-e ezeket?

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Megkéri a hozzászólót, hogy fejezze be hozzászólását, és utána fogja megválaszolni a kérdéseket.

**Hozzászóló 1:** Kijelenti, hogy az előzmények feltárása az anyagból teljességgel hiányzik. Kérdezi, hogy hogy várható el bárkitől, hogy megalapozott döntést hozzon úgy, hogy egyébként a részleteket nem hozzák senkinek a tudomására. Megjegyzi, hogy még a képviselő testületnek sem hozták a tudomására azt, hogy két előrehaladott állapotban levő beruházásról van szó. Ezeket az előrehaladott beruházásokat önkényesen kívánja az Önkormányzat megakadályozni, és ezzel az önkormányzat túlterjeszkedik a településrendezési jogalkotás alkotmányosan igazolható keretein. A húsz évvel ezelőtti lakásszám-korlát nélküli, beépítési paramétereken szeretnének változtatni most. Még hozzá olyan drasztikusan, hogy a korlátlanból - átesve a ló túlsó felére - hat darab egységben szeretnék maximalizálni a rendeltetésszámot.

Felhívja a figyelmet a kivetített diára, amin látható, hogy a mellette levő nagyságrendileg kisebb telken tíz darab társasházi lakás van jelenleg is. Azt gondolja, hogy a korlátozás szakmailag is egy elég nagy tévedés, vagy félremagyarázása a dolgoknak, ami nem helyénvaló. Kijelenti, hogy ez a húsz év egy eléggé bebetonozott állapotot jelentett, és a beruházó illetve a tulajdonosok erre nem tudtak felkészülni, mint ahogy most sem tudnak, hiszen amint az önkormányzat tudomást szerzett arról, hogy beruházások vannak folyamatban, változtatási tilalmat rendelt el. Kiemeli, hogy törvényességi felügyeleti eljárás van folyamatban jelenleg is a változtatási tilalom felülvizsgálata kapcsán, aminek még eredménye nincsen, de ettől függetlenül látszik, hogy az Önkormányzat szeretné ezt tovább erőszakolni, vélhetően képviselői nyomás hatására. Véleménye szerint a lényeg az, hogy az előzmények nem kerültek kivizsgálásra. A saját anyagukat az írásos beadvány részeként ebbe az eljárásba benyújtották. Mind az első beépítési koncepciót, mind az Országos Tervtanács által elfogadott második koncepciójukat. Elmondja, ha a jelenlevők kíváncsiak arra, hogy mit

szerettek volna a beruházók építeni akkor itt vannak fotóval dokumentált anyagok, amit szívesen körbe adnak. Elmondja, hogy ez talán meggyőző lehet azok számára is, akik kétkedtek abban, hogy hány emeletes épületek fognak itt épülni vagy egyáltalán mi a terv. Megnyugtatóként megjegyzi, hogy a tervek földszint, emelet, tetőtérrel beszélnek. Tehát nem mini Dubaj van tervben, és nem tízemeletes panelépületek vannak a tervben, hanem egy olyan, a településközpontba illeszkedő beépítés, ami arculatilag illeszkedik a meglévő beépítéshez. Vitathatatlan, hogy ezt a területet maga a város jelölte ki húsz évvel ezelőtt településközpontnak. Itt található az orvosi rendelő, a posta az iskola és még nagyon sok olyan szolgáltatás, ami egy az egyben a településközponti jelleget erősíti. Elképzelhető, hogy Ménfőcsanak régi része még falusiasnak tekinthető, de ez már régen elmúlt. Véleménye szerint a fejlődés gátjává válik ez a módosítás, mellyel a településközpontnak elveszik azt a jellegét, ami egyébként az ott élőknek pontosan a kényelmét tudná szolgálni. A tervezett beruházásokkal új szolgáltatások jönnének létre, és a környéken lakók lakóhelyükhöz sokkal közelebb tudnának eljutni üzletekbe, irodákba bármilyen dolgukat elintézni. Erre vonatkozóan igények is megfogalmazásra kerülnek. Szintén az írásos beadványuk mellékleteként becsatolják azt a nagyságrendileg 300 db aláírást, ami támogatja ezeket a beépítéseket. Megjegyzi, hogy valamiért őket senki nem kérdezte meg. Úgy gondolják, hogy a közérdek, mint hivatkozási alap szintén megkérdőjelezendő. Nem tudják, hogy mi a közérdek. Mivel tudják igazolni azt, hogy a közérdek mentén történik ez a módosítás? Úgy véli, ilyen mértékben korlátozni, vagy tiltani csak akkor lehet, ha megvan a megfelelő közérdek és ezt nem nekik, hanem az Önkormányzatnak kell tudni bizonyítani. Mivel az építési beruházások előrehaladott állapotban vannak, óriási károk tudnak keletkezni. Ingatlanvásárlások történtek, bízva a jelenleg hatályos szabályozásban. Előszervezőket kötöttek a beruházók, terveztettek, konzultációkon vettek részt. Még a konzultációkon sem tájékoztatta a beruházókat senki arról, hogy bármiféle negatív irányú módosítás történne, hanem teljes hirtelenséggel, amikor már az egyik telken bontási tevékenység is zajlott, akkor került napirend előtti felszólalással indítványozásra az a változtatási tilalom, ami megakadályozta egyelőre a további lépéseket. Még maga a Közgyűlés sem tudott érdemben vizsgálatot folytatni arra vonatkozóan, hogy mit tartalmaz ez a napirend előtti felszólalás, nem tudták átolvasni, és érthető módon, mivel a frakció fegyelem ezt indokolja, megszavazták. Utólag kiderült egyes önkormányzati képviselők nem voltak tisztában vele, hogy valójában milyen indítványt adott a Képviselő asszony. Úgy gondolja, hogy az egyeztetés hiánya jelentősen negatívan befolyásolja az egész eljárást, hiszen mindegyik beruházó nyitott volt arra, hogy akár az Önkormányzattal, az önkormányzati képviselővel, akár a településtervezőkkel is valamiféle kompromisszumra jussanak, véleményt cseréljenek. Ez nem történt meg. Kérdezi, miért nem lehetett egyeztetni a beruházókkal és az ingatlan tulajdonosokkal ezt megelőzően? Előadja, valószínűleg el sem jutottak volna idáig, de látható, hogy ezt valaki nagyon erőszakosan végig akarja vinni. Alapvetően a beruházók nem szeretnék konfliktust, nyilván ezek feszült helyzetek, senkinek sem hiányoznak. Többek között nekik sem, viszont másnak a magántulajdonát illene tiszteletben tartani. Azokat a szerzett jogokat, amelyek a jelenleg hatályos jogszabályi állapotra alapozva jóhiszeműen kerültek megszerzésre a tulajdonosok által, azt tiszteletben kéne tartani. Azt gondolja, hogy nem diktatúrában élünk, márpedig ez az eljárás egy az egyben a diktatúra jellegét kezdi el mutatni. Elmondja, hogy a kifogásaikat indokolták, leírták írásban, hogy mik az aggályaik. A két beruházással kapcsolatosan részletesen kidolgozásra került anyagokat, illetve a javasolt továbbtervezésről szóló tervtanács elfogadó nyilatkozatot. Bár a szereplők nem voltak hajlandóak tovább tárgyalni a

beruházóval, ettől függetlenül a 36 db lakásból a 23 db lakás került optimalizálásra. Közlekedési szempontból kérdezi, hogy milyen felmérés, milyen tanulmány készült arra vonatkozóan, hogy egy 23 db lakásos, vagy egy 10-15 db lakásos társasház mennyiben terhel meg egy közlekedési hálózatot? Nem tud róla, hogy az anyagnak bármilyen módon része lenne, hivatkozásként ugyan elmondták. Ők végeztettek közlekedési munkarész szempontjából felmérést, ezt el is küldték a Főépítési Osztály részére. A munkarészből kiderül, hogy a tervezett fejlesztés egy egészen jelentéktelen forgalomemelkedést vonna maga után. A Győzelem utca 20-22. szám alatti fejlesztésnél még azt is szeretné kiemelni, hogy Győrben nem tud példát mondani arra, hogy egy társasházba lakóegységenként, illetve rendeltetési egységenként kettő darab mélygarázsbeállóval számolt volna a beruházó. Ez a beruházás így számolt, ami véleménye szerint magával vonja azt, hogy közterületen a parkolási problémáktól egyáltalán nem kell félni. De természetesen ezt sem kérdezte meg senki a beruházótól, hogy ezt hogy kívánja megoldani, de cserébe kellő módon riogatták a lakosságot ezzel kapcsolatban. Az hogy a Képviselő asszony gyűjtött aláírásokat, elmondja ők is gyűjtöttek, ezek száma nagyjából balanszba van. Úgy gondolja, az hogy lakossági kezdeményezésre indult az eljárás egyáltalán nem bizonyítja azt, hogy a településközponti vegyes övezet bármilyen módon történő korlátozása vagy megszüntetése a közérdeket szolgálná.

**Szaksz Vince, városi főépítész:**

Tájékoztatásul előadja, hogy fejlesztő és tervező is egyeztetett vele. Az egyeztetésen tájékoztatta őket arról, hogy a kérdésben a végső szót az Országos Tervtanács mondja ki. Az egyeztetésen, amiről jegyzőkönyv nem készült, előadta, hogy a beruházást túlzónak tartja. Megjegyzi, hogy tagja az Országos Tervtanácsnak, amely testület elsősorban településképi szempontokat, szintszámot, megjelenést, illeszkedést, környezethez való illeszkedést vizsgál. Továbbá vizsgálja a megközelítést, a kialakított alaprajzok megfelelését, átlátásokat, illeszkedést. Megjegyzi, hogy tájékoztatta az Országos Tervtanácsot is szakmai véleményéről, miszerint az épület sűrűségét és intenzitását – és itt nem a beépítési százalékra és a mutatókra gondol, hanem a zárt tömegre –túlzónak tartja. Megjegyzi, hogy az első terv a fő megközelítést a Szikvíz utcából tervezte. Többek között ezért sem volt szakmailag támogatható. Ezután került egy második terv az Országos Tervtanács elé, ahova őt már nem hívták meg, kizárólag írásban adta be a véleményét. Abban a véleményben a megközelítést, a földszinti szolgáltatást pozitív iránynak tartotta, de az intenzitást - ami a lakóegységek túlzott sűrűségét, átlátási, és megközelítési problémákat eredményez - még mindig túlzónak tartotta. Elmondja, az a célja hogy következetes legyen. Függetlenül véleményétől, az Országos Tervtanács támogatta a második tervet. Nagyon fontosnak tartja megjegyezni, hogy az Önkormányzat nem az Országos Tervtanács véleményét támadja, nem az Országos Tervtanács véleményére mondja azt, hogy azzal nem ért egyet. Innentől ez egy hierarchikus rendszer. Országos Tervtanács véleményét az Önkormányzat tudomásul veszi. Ezek után döntött a Közgyűlés a szabályozásterv módosítási eljárás megindításáról. Véleménye szerint a településképi és a tervtanács szakmailag két külön út. Van a szabályozási tervmódosítás, és van a településképi. Tény, hogy ez a településrész sok olyan közfunkcióval van jelenleg is ellátva, ami már most is egy olyan működést ad, ahol település-alközponti funkciók sorakoznak egymás mellett. Gyermekorvosi rendelő, posta stb.. A Főépítési Osztály munkáját a közgyűlési döntés vezette el eddig a végeredményig.

**dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:**

Megjegyzni, hogy felmerült számos jogi kérdés, amelyek a kormányhivatal előtt folyamatban levő eljáráshoz kapcsolódnak. Az egyik ilyen az építésügyi kártalanítási eljárás, mely lefolytatására a kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel. Kijelenti, hogy ha és amennyiben meg kívánják indítani ezt az eljárást, akkor a kormányhivatal előtt természetesen lehetőségük van. A kormányhivatal fogja tudni vizsgálni azokat a körülményeket, ami alapján eldönthető, fenn állnak-e az építésügyi kártalanítás fizetési kötelezettségei. Megjegyzni, hogy az Önkormányzatnak egy folyamatos felülvizsgálati kötelezettsége van a helyi építési szabályzat tartalma tekintetében. Éppen ezért az országos jogalkotó hozott egy időbeli korlátot, amit hét évben jelölt meg. Ezt a hét évet úgy kell érteni, hogy amikor valamilyen övezetbe besorol egy területet az önkormányzat illetve ahhoz kapcsolódóan meghatározza a beépítési paramétereket, akkor azt követően, amennyiben 7 éven belül változtat azokon, akkor abban az esetben számolnia kell azzal, hogy kártalanítás fizetési kötelezettsége keletkezhet. 7 éven túl ez a kártalanítás fizetési kötelezettség már csak egy rendkívül szűk körre tud korlátozódni. Ennek fennállásának feltételeit a kormányhivatalnak szükséges vizsgálnia, vagyis egy hatósági eljárásban kell ezt kérdést vizsgálni. Megjegyzni, hogy tudomásuk van a törvényességi felügyeleti eljárásról, ahol megvizsgálásra kerül, hogy az elrendelt változtatási tilalom jogszabályi feltételei fennállnak-e. A változtatási tilalom arra az esetre rendelhető el, ha a területen egy olyan változtatást szeretnének végrehajtani, amely az Önkormányzat - mint a helyi építési szabályzat megalkotására hatáskörrel rendelkező szerv - elképzeléseivel nincs összhangban, ahhoz képest túlzó építési tevékenységen kíván megvalósítani. A változtatási tilalom elrendelésének időpontjában azt kell vizsgálnia, mérlegelnie az Önkormányzatnak, hogy ha és amennyiben elrendeli ezt a változtatási tilalmat, akkor mindenképpen csakis a szükséges területre, (szükségesség-arányosság elvének megfelelően) arányos mértékű korlátozást gyakorolva rendelje ezt el. A szükségesség-arányosság elvének az Önkormányzat oly módon tett eleget, hogy kizárólag azon ingatlanokra vonatkozólag rendelt el változtatási tilalmat, amely ingatlanok tekintetében felmerült olyan jellegű építési tevékenység, amely az Önkormányzat álláspontja szerint túlzó mértékű arra az adott területre. Az Önkormányzatnak, mint a helyi jogalkotónak, egyébként alkotmányos joga van arra, hogy meghatározza a beépítésnek a szabályait, meghatározza azt, hogy mit lehet elhelyezni egy adott területre. A két területet, ami most a konkrét kérdés tárgyát képezi, azért különböző tulajdonságokkal rendelkező területként lehet értelmezni. A Hozzászóló beadványában említett terület vonatkozásában nem véletlenül településközponti vegyes övezet marad továbbiakban is az övezeti besorolás. Ugyanis a tekintetben megállapítható, meg hogy a telektömb vonatkozásában az alközponti funkció ténylegesen elindult az irányba, hogy ott egy alközponti funkcióként valósuljon meg. Továbbra is szükséges az, hogy egy vegyes jellegű rendeltetési kör valósuljon meg, amely továbbiakban is lehetőséget ad a vegyes rendeltetés megvalósítására. Kizárólag annyi változtatás következik be, hogy a lakásszám tekintetében jelenik meg egy jelentős korlátozás. Alapvetően nem azt lehetetleníti el az Önkormányzat, hogy a területet beépítsék, csupán annyit határoz meg, hogy ezt megfelelő korlátok közé szorítsák.

A másik terület vonatkozásában előadja, hogy a telektömb, illetve ez utcának az a szakasza egyértelműen megmaradt a falusiasabb jellegű beépítés keretei között. Egyértelműen látható hogy az az utcának azon szakaszán, az intézményen túl, csak lakóépületek kerültek elhelyezésre. A tömb húsz év alatt nem változtatta meg a struktúráját a beépítését, a funkcióját

a lehetőségei ellenére. Ezen jogukkal az ottani tulajdonosi kör, illetve az ott beruházni szándékozók 20 évig nem kívántak élni.

Összegezve az elhangzottakat előadja, hogy az építésjogi kártalanítás tekintetében, ha és amennyiben ilyen igénnyel kíván élni a beruházó, természetesen meg tud indítani egy ilyen típusú eljárást, melynek keretében kerül majd tisztázásra az a körülmény, hogy fennállnak-e annak feltételei. Nem a lakossági fórum az a helyszín, ahol véleményem szerint ezt a kérdéskört el lehet dönteni, hiszen nem is az Önkormányzat, illetve nem is az ügyféli kör a döntéshozatalra jogosult szerv illetve szervezet.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Kérdezi, hogy volt olyan kérdés, amire nem érkezett válasz?

**Hozzászóló 1:** Igen, miért nem volt egyeztetés az érintett tulajdonosokkal az eljárás során?

**Szaksz Vince, városi főépítész:** A tervezés elején nem volt egyeztetés, maga a tervezés folyamatában az Országos Tervtanács volt az érintett ezen a területen. A Főépítészeti Osztály kapott egy tiltakozó levelet sok aláírással, de további egyeztetés kezdeményezése a Főosztályra nem érkezett.

**Hozzászóló 1:** Kijelenti, úgy tudja, hogy számos megkeresés volt egyeztetéssel kapcsolatba mind az Alpolgármester úrhoz, mind a Főépítész úrhoz, mind pedig a Képviselő asszonyhoz. Ezekon felül felajánlásokat is tettek, hogy a településnek mire van szüksége cserébe, hogy ezek a beruházások megvalósulhassanak. Arra lettek volna kíváncsiak az ügyfelei, hogy milyen módon tudnának a településrész fejlesztéséhez hozzájárulni: pl. közterületi parkoló kialakítás, park-, játszótérépítés. A közlekedéssel kapcsolatban szeretné megkérdezni, hogy milyen felmérés, milyen munkarész készült azzal kapcsolatban, hogy egy 23 db lakásos vagy 15 db lakásos társasházi beruházás milyen mértékben terhelné meg ezt a területet.

**Réder Tibor, közlekedéstervező REGIOPLAN Kft.:** Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Előadja, hogy mint a tervezéssel megbízott tervező, a rendezési terveknek megfelelő vizsgálatot és fejlesztési javaslatot adott meg. Megjegyzi, hogy itt természetesen a módszernek megfelelően a külső közlekedési kapcsolatokat, a belső közlekedési kapcsolatokat, a közforgalmi közlekedés ellátást, a járműtárolást, a gyalogos és kerékpáros közlekedést vizsgálták. Megállapították, hogy a területet a Szikvíz utca felől lehetetlen feltárni, hisz annak a paraméterei nem megfelelőek, illetve azt, hogy a Horgas utcának a járműtároló kapacitása kimerült. A helyszínen azt tapasztalták, hogy nem is lehetett megállni. Véleménye szerint a lakásonkénti 2 db járműtároló egység elhelyezése megfelelő. A Győzelem utcának a vonali kapacitása ezen a szakaszon szintén megfelelő, elbírja, azt a plusz forgalmat, ami ebből a beépítésből adódik. Megjegyzi, hogy a közlekedési gond a Győzelem utca Győri úti csatlakozásánál van, ami viszont területen kívüli.

**Hozzászóló 1:** Kérdezi, hogy ez hol található az anyagban, mert ezeket nem találja az írásos anyagban.

**Réder Tibor, közlekedéstervező REGIOPLAN Kft.:** A véleményezési anyagban benne van.

**Hozzászól 1:** Akkor nem került feltöltésre az anyagok közé.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Az anyag fent van a honlapon.

**Réder Tibor, közlekedéstervező REGIOPLAN Kft.:** Benne van az anyagban.

**Hozzászóló 2:** Előadja, hogy a kíváncsisága hozta ide. Megjegyzi, hogy dr. Laczkovits-Takács Tímea 2010 óta képviselő. Kérdése, hogy az elmúlt 16 évben hányszor aggódott a településen a településközpont vegyes övezetek mivolta miatt? Miért pont itt, és most kezdett el aggódni? Megnézte a közgyűlési jegyzőkönyveket, megnézte a tervezői anyagot. A közgyűlési jegyzőkönyvben úgy szerepel, hogy Képviselő asszony szóbeli előterjesztést tett, melyben arra hivatkozott, hogy a helyi lakosság részéről jött kérelem. Véleménye szerint ez nem volt szabályszerű. Kósa Roland alpolgármester úr fel is hívta a figyelmét arra, hogy az ilyen előterjesztésekről a frakcióvezetők értekezletén kér tájékoztatást. Kérdés az, hogy a Képviselő asszony mi ellen gyűjtött aláírást, ha nem ismerte az anyagot? Véleménye szerint két lehetőség merül fel, az egyik az, hogy dr. Laczkovits-Takács Tímea egy konkrét fejlesztés ellen gyűjtött aláírást, a másik verzió, hogy neki volt egy elképzelése a település fejlődéséről, amit megmutatott a lakosoknak és ők kifejezték szándékukat. Úgy gondolja, hogy szóban nem lehet kérelmet előterjeszteni, a kérelem közérdekűsége nincs megalapozva. Ez az aláírás gyűjtő csoport más ingatlanára vonatkozóan rendelkezett olyan módon, hogy az ott érdekelteknek hátrányt okozott. Ezzel egy esetben nincs gond, hogyha ők az aláíráskor nyilatkoznak arról is, hogy az így keletkező pénzügyi hátrány Ők viselik. Továbbá megjegyzi, hogyha dr. Laczkovits-Takács Tímea kapott egy paksaméta aláírást, az azt aláíró magánszemélyeknek szerződést kellene kötni a várossal arra, hogy termódosítást csinálnak, továbbá Településrendezési Szerződést kellene kötni, ami rendezné a kártalanítás témakörét, Kérdezi, hogy ezek megtörténtek-e? Ha nem, miért mellőzték?

Kérdezi továbbá, hogy ki finanszírozta a módosítást? Magánszemélyek kérték, de nem közérdekű, hiszen utóbbi alátámasztásra nincs semmilyen alátámasztó anyag. Véleménye szerint dr. Laczkovits-Takács Tímeának alá kellene íratni az aláíróíven szereplő emberekkel, hogy vállalják a szükséges költségviselést.

Megjegyzi, hogy a város 2006-ban kifejezte a szándékát, ahhoz elkészítette az alátámasztó munkarészeket. Úgy gondolja, ha a város más irányba képzei el a jövőjét, akkor készít egy alátámasztó dokumentumot, és arra alapozva terjeszti elő ezt az anyagot, még a tervezői anyag összeállítás előtt. Ilyet ő nem látott.

Úgy gondolja, hogy a képviselői szándék, az nem közérdek, az egy szándék, egy Önös szándék. Elfogadhatatlannak tartja, hogy annyival nem tisztelte meg a szavazóit a Képviselő asszony, hogy idejött volna. Ebben az esetben a településfejlesztési cél nem azonos a Képviselő céljaival. Feltételezi, hogy klubesteken kerültek aláírásra az ívek, és ez nem elfogadható. Kérdéses számára az Önkormányzat ügyféli jogállása az ügyben. Véleménye szerint az ügynek nagyon rossz az üzenete, miszerint a képviselők a rendezési termódosítást az Önös céljaik elérésére használják kényszerítő eszközként. A rendezési terv nem ezt a célt szolgálja. Kérdése, hogy a tervező kapott-e olyan tájékoztatást az Önkormányzattól, hogy a termódosítás, amit készít, annak a célja nem a közérdek, hanem meglévő fejlesztések megállítása?

Úgy véli, hogy a módosítás eljárásilag nincs rendbe téve, szerinte vissza kéne a kérelmet utasítani hiánypótlás céljából, majd az egész eljárást megszüntetni. Szorgalmazza a továbbiakban egyéb egyeztetési lehetőségek kihasználását.

A 7 évre reagálva elmondja, hogy véleménye szerint mindig az utolsó módosítástól, és annak a meglévő GYÉSZ-szel egységes szerkezetbe hozásától kell számítani a 7 évet.

*Főépítész Úr elhagyja a termet, amit kifogásolnak, de Dr. Kozák Bettina a Főosztály képviselőjében, el tud járni és járhat a kérdésekben.*

**dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Telepítési tanulmánytervet ebben a jelen esetben nem kell elkészíteni. A telepítési tanulmánytervnek az elkészítési kötelezettségét akkor írja elő a jogalkotó, hogyha az valamilyen konkrét építési beruházás megvalósítása érdekében lefolytatott rendezési tervmódosítás miatt szükséges, vagy településrendezési szerződés kötéséhez kötött a tevékenység. Ezek közül egyik sem áll ebben az esetben fenn. A rendezési tervmódosítás megindítására kizárólag azért kerül sor, hogy lényegében a kialakult, vagy pontosabban a kialakítani szándékozott építési beruházások ne tudjanak ebben a formában megvalósulni, hanem kizárólag az Önkormányzat valós szándékának megfelelő építési beruházások valósulhassanak meg ezen a területen. A Képviselő asszony a térségben a megválasztott képviselő, a Képviselő asszony képviseli éppen ezért a helyi lakosságot, a helyi lakosság érdekeink képviselőjére ő van feljogosítva a lakosság által a választás eredményeképpen. Amennyiben ő azt tájékoztatást adja az Önkormányzat felé, hogy a helyi lakosság hozzá fordulva arra a következtetésre jutott, hogy ezen a területen az ilyen mértékű beépítés túlzó, és nem megfelelő, és éppen ezért közbe kell lépni, akkor nyilván helyi képviselőként ő a Közgyűlés elé tárva ezeket a felmerült problémákat tudja kifejezni az általa képviselt helyi lakosságnak az érdekeit. A Közgyűlés a Képviselő asszony indítványával egyet értett, és felszólította a Polgármesteri Hivatalt, hogy egy ilyen rendezési tervmódosítási eljárást indítson meg. Ezen kötelezettségüknek a Polgármesteri Hivatal munkatársai eleget tettek.

*Főépítész Úr visszatér a terembe.*

**Hozzászóló 2:** Nem tudja elfogadni a választ, mert véleménye szerint az teljesen ellentmond mindennek. Úgy gondolja, hogy a szóbeli indítványnak nem volt megfelelő szakmai alátámasztottsága, és nehezményezi, hogy ez fel sem merült senkiben. Előadja, hogy azt nem tudja, hogy a Képviselő asszony jogász végzettségű-e, nem is érdekli, de az indítványa szakmailag nem volt megalapozva, ezért véleménye szerint azt elindítani sem lehetett volna. Elhangzott, hogy az Önkormányzatnak az volt a célja, hogy meggátolja ezeket a fejlesztéseket. Úgy véli, hogy az Önkormányzat a hatályos rendezési terven keresztül fejezi ki szándékát. Az az eljárás, hogy ha az Önkormányzatnak a tervezett fejlesztés nem tetszik, változtatási tilalmat kezdeményez a területre, véleménye szerint teljesen szembe megy mindennek. Mindezt úgy teszi, hogy nem készített el egy alátámasztó anyagot hozzá. A jelen eljárás véleményezési anyagában a tervező próbálja igazolni, hogy a tervezett fejlesztés nem megfelelő, de kérdezi, hogy mi alapján? Megjegyzi, hogy amíg egy értéknövekményt okozó fejlesztésnél szigorúan jár el az Önkormányzat, addig egy ilyennél, ahol súlyos milliós kártérítések várhatók, megengedő. Szerinte ez nem elfogadható. Úgy véli, hogy egy peres eljárást addig nem kellene előidézni, amíg nincs kimerítve az egyeztetési út. Ez utóbbi teljesen kimaradt. Kifejezi bizonytalanságát

abban, hogy az indítvány mellékleteként leadott aláírásokhoz tartozó személyek mind tudták-e mit írnak alá. Véleménye szerint az eljárás ilyen szempontból is nagyon aggályos.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Szeretné jelezni a megjelenteknek, hogy a hozzászólásban megszólított dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony a lakossági fórumra meghívásra került. Előadja továbbá, hogy a szabályozási terv indítása kétlépcsős folyamat volt. A Főépítészeti Osztálynak a szóbeli indítvány után elő kellett készítenie az előterjesztést, ahol az volt a feladat, hogy az ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximalizálva legyen. Kijelenti, hogy a hivatal rendje egy kötött rend, ahol el kell fogadni minden érintettnek a szerepét. Egy közgyűlési döntést egy városstratégiai bizottsági döntés előz meg. A közgyűlési döntést a Főépítészeti Osztályon dolgozóknak el kell fogadniuk, és az alapján kell dolgozniuk. Megjegyzi, hogy az indító döntés megszületése után az Osztály folyamatosan egyeztetett Képviselő Asszonnyal, mely alkalmakkor végelegesítésre kerültek az egyedi előírások tartalmai.

**Hozzászóló 1:** Megjegyzi, hogy azt nem is vitatja, hogy a Polgármesteri Hivatal egy végrehajtó szerepkörben van, a Közgyűlés pedig egy politikai szereplő. Véleménye szerint abban meg lehet egyezni, hogy a Főépítészeti Osztálynak, mint szakembereknek, az a kötelezettsége, hogy a jogszabályokat betartsák, és betartassák, és felhívják a politikai szereplő figyelmét is arra, hogy ha valami nem a jogszerű mederben zajlik.

Véleménye szerint a döntések két, jól előkészített, folyamatban lévő építési beruházással szemben kerültek meghozatalra. Kijelenti, hogy több eseti bírósági döntés van az ilyen ügyekben, amikor láthatóan egy elindult beruházást akar célzottan megakadályozni egy önkormányzat. Ez nem jogszerű. Nagyon fontosnak tartja megjegyezni a közérdeket. Még nem jött rá, hogy ebben az eljárásban mi a közérdek, de kijelenti, hogy a közérdek és a jogos magánérdek összhangját mindig biztosítani kell. Kifogásolja, hogy itt ez milyen módon kerül biztosításra. Megjegyzi továbbá, hogy az is egy alkotmányos kötelezettség, hogy a jogokat jóhiszeműen és rendeltetésszerűen kell gyakorolni, és azokkal visszaélni nem lehet. Véleménye szerint, ha az Önkormányzat konkrét beruházásokat akar megakadályozni, az nem rendeltetésszerű joggyakorlásnak minősül, ebből eredően Alaptörvény ellenes.

Megjegyzi, hogy a megjelent észrevételt tevők kénytelenek a Hivatal képviselőjében megjelentekkel szemben megfogalmazni a kritikákat, hiszen dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony nem jött el a lakossági fórumra. Ezt ne vegye a szakma személyeskedésnek, de a lakosság, az érintettek részére ez az első hely, ahol meghallgatják véleményüket.

**Dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Reagálva az elhangzottakra előadja, hogy mind a Közgyűlésen - amikor elfogadásra került a módosítás megindításáról, valamint a változtatási tilalom elrendeléséről szóló döntés - mind az előterjesztésben a hivatal felhívta a figyelmet a lehetséges következményekre. Kijelenti, hogy álláspontja szerint a változtatási tilalom a jogszabályoknak megfelelően lett elrendelve. A tekintetben, hogy valami jogszerű-e, és valami igazságos-e, lehet értékítéletet megfogalmazni. Álláspontja szerint a jogszerűség teljesül. Ahogy már említette, az Osztály felhívta a figyelmet az építésjogi kártalanítási fizetési kötelezettség potenciális lehetőségére már az előterjesztésben is. Megjegyzi, hogy mind Aljegyző úr, mind ő a Közgyűlés ülésén többször is felszólaltak mind a változtatási tilalom kiterjedtségi köre, mind a konkrét szabályozási tartalom tekintetében. A szakma törekedett arra, hogy minden a szakmai követelménynek megfelelő tartalommal kerüljön kialakításra, nyilván a megkapott feladat alapján, Képviselő asszonnyal is egyeztetve.

**Hozzászóló 1:** Kérdezi, hogy az mennyire tekinthető szükségesnek és arányosnak, hogy egy meglévő korlátlan rendeltetésszámot 6 db rendeltetési egységre maximalizál a módosítás.

**Dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Válaszában kifejti, hogy a változtatási tilalom tekintetében áll fenn a szükségesség, és az arányosság elve, és nem pedig a továbbiakban kialakítható rendeltetésszámok tekintetében. Változtatási tilalom szempontjából a szükségesség és arányosság elve azzal érvényesül, hogy feltétlenül szükséges területre a feltétlenül szükséges időtartamára kerül elrendelésre. A közérdekűséget az alapozza meg, hogy helyi képviselő a helyi lakosság képviselőjére jogosultként jelezte, hogy itt egy olyan típusú beépítés valósulna meg, amelyet a helyi lakosság nem kíván ilyen mértékben látni. A helyi közérdeket a helyi képviselő tudja a Közgyűlés felé tolmácsolni.

**Hozzászóló 1:** Kifogásolja, hogy véleményük szerint a felmérés nem reprezentatív. Nem ismert az anyagból, hogy kik kezdeményezték. Az elhangzottak alapján kijelenti, hogy ha jól érti, akkor nem a Képviselő asszony, és nem is az aláírásukat adó lakosok, hanem az Önkormányzat az eljárás kezdeményezője. Kérdezi, hogy ez egy hivatalból induló eljárás, vagy egy kérelemre induló eljárás?

**Dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Válaszában kifejti, hogy az eljárást dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő kezdeményezte a Közgyűlés keretében, aki első körben a Közgyűlés tagjai irányába egy szóbeli indítvánnyal élt arra vonatkozóan, hogy a soron következő rendes ülésére a Hivatal készítsen egy olyan előterjesztést, ami lényegében a rendezési tervmódosítást, és a változtatási tilalom elrendelését teszi lehetővé. A Közgyűlés Képviselő asszony szóbeli indítványát elfogadta, én ennek megfelelően hozta meg a döntését.

**Hozzászóló 1:** Ismételten kérdezi, hogy ez egy hivatalból induló eljárás, vagy egy kérelemre induló eljárás?

**Dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Válaszában kifejti, hogy ez nem egy hatósági ügy, ahol ilyenről lehetne beszélni. Ez egy képviselői kezdeményezésre megszületett közgyűlési döntés.

**Hozzászóló 1:** Előadja, hogy azért nem mindegy szerinte, mert a kárt az köteles majd megfizetni, akinek az érdekében történik a módosítás.

**Dr. Kozák Bettina, a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezetője:** Kijelenti, hogy építésjogi kártalanítási fizetési kötelezettség esetében kötelezett az Önkormányzat lehet.

**Hozzászóló 1:** Nem feltétlen ért egyet vele, de ha tényleg nincs meghatározva, hogy kinek az érdekében történik, akkor igen, az Önkormányzat a kötelezett.

**Hozzászóló 3:** Megjegyzi, hogy döbbenet hallgatja az elhangzottakat, és nagyon nehéz higgadtan hozzászólnia. Az eddigi válaszokból azt szűrte le, hogy egy korábban megkezdett beruházói döntés alapján elinduló projekt esetében egy képviselő azzal a szándékkal

kezdeményezett változtatási tilalom elrendelést, hogy a projekt ne valósulhasson meg azon körülmények között, amely körülmények alapján a beruházó és az ingatlan tulajdonosok a gazdasági döntésüket meghozták, és abba pénzt, energiát befektettek. Ez tény.

Megjegyzi továbbá, hogy érti a jelen lévő Hivatal helyzetét, de úgy véli, hogy a Hivatalnak a jog és a szakma kereteit kellene képviselni maximálisan. Úgy véli, az nem fér bele, hogy a beruházó és az ingatlantulajdonosok hibája az, hogy itt ilyen szintű módosítást kell végrehajtani az előírásokban. Nem lehet felróni, hogy miért nem döntöttek előbb a beruházás mellett? Véleménye szerint a szereplők jóhiszeműen, az adott keretek között döntöttek és tették bele a pénzüket. Úgy gondolja, ez a joggal való visszaélés elfogadhatatlan. Kijelenti, hogy dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony, szándékosan, önös, vagy nem önös érdekből, néhány választópolgár aláírását felhasználva, a Közgyűlést megvezetve, a hivatali eljárási rendbe bekényszerítette az ügyet. Számára még az is döbbenetes, hogy hogy lett a korlátlan lakóegységből hat lakóegység. Ki döntötte el? Képviselő asszony? Milyen indokok alapján?

Kérdezi, hogy ha 15-30 gyerekkel több születik Ménfőcsanakon, akik majd a környéken lévő óvodába fognak járni, akkor a Hivatal megtiltja, hogy nem születhet több gyerek a környéken? A forgalom már most fokozott a környéken.

Előadja, hogy a megállított projekt lakásonként 2 db parkoló állást tervezett, mélygarázsos elhelyezéssel. Úgy véli ez, ebben a tekintetben, egy egyedi beruházás Győrben. A METRO melletti területet említi, ahol nem épült mélygarázs, és hatalmas a többletterhelés.

Az eljárásrend, és az indokok számára elfogadhatatlanok.

Úgy gondolja, hogy a döntéstől függetlenül az ügy menni fog tovább. Véleménye szerint az állampolgárok oldaláról az a legfájóbb, hogy visszaélnék a türelmükkel, a pénzüikkel, és a jogaikkal. A Hivatal által bemutatott indokok alapján úgy gondolja, hogy az egész csak dr. Laczkovits-Takács Tímea képviselő asszony magán akciójának mosdatása. Ennyi. Semmi több.

*A teremben többen tapsolnak.*

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Megjegyzi, hogy a történet összetett, és biztos benne, hogy van emberi mozgatórugója is, ez tagadhatatlan. Megjegyzi, hogy ez az alkalom a véleményezési eljárás lakossági fóruma. Elfogadja, hogy más mozgatórugók is vannak a háttérben, de kéri, hogy próbáljanak meg a tervről is beszélni.

**Hozzászóló 4:** Helyi lakosként és ingatlan fejlesztőként érintett a Győzelem utca 10. ügyében. A képviseletükben is eljáró Ügyvéd úr a jogi aspektusokat már előadta, azt nem kívánja megismételni. A kronológiával kapcsolatban előadja, hogy tavaly nyár elején elindult tárgyalások alapján adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan tulajdonosával. Akkor nagyon részletesen körbejárt jogszabályi környezetből kiindulva megállapították a beruházás lehetőségeit. Ez alapján – a nagy tervek előtt – Élő József építésztervezőt, Pannonhalma város főépítészt megbízták, hogy készítsen el egy koncepciót, melyet augusztus végén Szaksz Vince főépítész úr elé tettek. Az ott kapott beépítési észrevételek után indultak tovább a tervezési munkában. A kialakult terveket megpróbálták eljuttatni a Képviselő asszonyhoz közvetlenül, illetve a Városstratégiai Bizottság elnökén dr. Fekete Dávidon, és Szabó Jenő képviselőtársán keresztül is. A megkeresésekre semmilyen reakció nem jött egy esetleges egyeztetés elősegítésére. Ennek értelmében Képviselő asszony teljes mértékben tudatlanul, a beruházói szándékot nem ismerve indította el az ingatlan tulajdonosa ellen a változtatási tilalmat. Képviselő

asszony nem tájékozódott, nem kereste meg az érintetteket. Az aláírásukat adók nem ismerhették a terveket sem a Győzelem utca 10., sem a 20. számú ingatlan tekintetében.

Mentve Főépítész urat előadja, hogy vele folyamatosan egyeztetésre kerültek a tervek, hiszen a beruházás a helyi tervtanács hatáskörében tartozik. Az egyeztetések eredményeképpen csökkent a lakásszám, bekerültek a szolgáltatási funkciók. És akkor jött a január, amikor egyértelművé vált, hogy változtatási tilalom miatt településképi vélemény sem adható ki. Ez egy betonfalas ütközés volt. A Kormányhivatalban megindításra került az építési engedélyezési eljárás, ami jelenleg felfüggesztés alatt van.

Szeretné megjegyezni, hogy 2006-ban elfogadott, és jelenleg is hatályos rendezési terv alapján kezdődött meg a tervezés. Találtak egy 2014. évi településfejlesztési koncepcióhoz készült megalapozó vizsgálati anyagot. A szerzők között szerepel – akkori nevén - Takács Tímea is. Az anyag 302. oldalából olvas fel, mely Győr-Ménfőcsanakról szól. A leírás Győr-Ménfőcsanához kapcsolódóan veszélyként jelölik meg a szerzők – többek között az akkor már 4 éve képviselőként megválasztott Takács Tímea is – azt, hogy az alacsony intenzitású szétszórt lakóterületi fejlesztések miatt alacsony színvonalú urbánus szolgáltatások várhatóak.

*A teremben többen tapsolnak.*

Valószínűsíti, hogy Győr-Ménfőcsanakra vonatkozó részeket a Képviselő asszony jegyezte, írta. Előadja, hogy ezután 2023-ban került nyilvánosságra egy tervlap a policentrikus városról és meglévő és tervezett központokról szól. Ezen a tervlapon jelölték, hogy hol tervez központokat Győr városa. A tervlapon egyértelműen bekarikázásra került a tervezési terület, mint meglévő központ.

2006, 2014, 2023, és most 2026. Kijelenti, hogy anélkül, hogy a Képviselő asszony bárkivel leült volna egyeztetni, megváltozik minden.

Megjegyzi, hogy örült Tervező Asszony felszólalásában elhangzott „képviselői indítványra” kifejezéseknek. Talán egyszer sem hangzott el, hogy lakossági, vagy egyéb indítvány.

Megjegyzi, hogy több településtervezőt is ismer a városban, akik mikor megmutatta nekik az anyagot kijelentették, hogy ebben szakmailag nem tudnak részt venni, nem hajlandók lerajzolni, ehhez a nevüket adni.

Megjegyzi, hogy az anyagban leírtak véleménye szerint településrendezésileg aggályosak.

Megjegyzi, hogy elhangzott többször, hogy a beruházások túlterhelik a területet. Kb. 600 iskolás és 300 óvodás jelenik meg minden reggel és délután a Horgas utca - Győzelem utca sarkán. Ez terheli meg a területet. Előadja, hogy az általuk elvégzett vizsgálatok alapján kb. 3 %-os terheléstöbblet várható a meglévő forgalomhoz képest.

Reagálna ismételtén a Képviselő asszony által megfogalmazott veszélyre, miszerint az alacsony intenzitású szétszórt lakóterületi fejlesztések miatt alacsony színvonalú urbánus szolgáltatások várhatóak. Nem reprezentatív számítást végzett, csak a Google Maps-et nézte végig, hogy az elmúlt 10-15 évben hány családi ház épült Csanakon, a fenntarthatóság jegyében, a zöldterületet elfoglalva, termőterületeket átminősítve.

Számításai szerint a – kizárólag a Veress Péter utca mögötti területet, valamint a Halom-domb területét számolva – 150-200 db családi ház épült. Kérdése, hogy ez hány társasháznak felel meg? Az ott élő emberek a fenntarthatóság nevében reggel beülnek a kocsijukba, és elviszik a gyerekeket az iskolába, óvodába, elmennek postára, orvosi rendelőbe, ami a jelenlegi településközpont, városrész központi területen elhelyezkedik. Kérdése, hogy ez a fenntartható építészet, városfejlesztés? Építészként és magánemberként is az a véleménye, hogy a

városrészközpontok fejlődjenek, sűrűsödjenek, lehetőség és igény alapján. Megjegyzi, hogy az általuk tervezett fejlesztés lakásainak több mint a felére szóbeli megállapodást kötöttek még a változtatási tilalom előtt. Az igény megvan. Meggyőződése, hogy a Győzelem u. 20. szám alatti fejlesztésnél ugyanígy. Mint társasházépítő cégtulajdonos kijelenti, hogy még egyetlen ménfőcsanaki lakás sem maradt rajtuk, az igény folyamatos az új lakásokra is.

Megérti, hogy a Hivatal munkatársai – mint villámhárítók - nem tudnak mást tenni, mint képviselői szándéokra hivatkozni. Ez sajnálatos. A Képviselő asszony nem tárgyalt sem a tulajdonosokkal, sem a beruházókkal, hanem feltételezi, hogy egy Bezerédj kastélyban megtartott nyugdíjas találkozó alkalmával – ahol bízik benne, legalább tájékoztatta a megjelenteket a tervezett beruházásról - begyűjtötte az aláírásokat.

Várják, hogy valami változzon. Az egyik megoldásként a Városvezetők szándékát látja, hogy oszlassa fel magát a Közgyűlés. Drukkol a szakmaiságnak, hogy megállításra kerüljön ez a folyamat.

*A teremben többen tapsolnak.*

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Köszöni az észrevételeket. Nem szeretne reagálni rá.

Előadja, hogy az eljárás folytatása az, hogy a lakossági fórumon elhangzott és a beérkezett partnerségi véleményeket a Városstratégiai Bizottság megismeri, értékeli, a rájuk adott szakmai válaszokat, és dönt.

Felhívja a jelenlévők figyelmét, hogy 16:30-kor kezdődik egy másik lakossági fórum, ezért az időkeret elég szűk a további felszólalásokra.

Kérdezi, hogy a Tűzkő-kert utcai módosítással kapcsolatban van-e valakinek észrevétele?

**Hozzászóló 5:** Megjegyzi, hogy a tervezési terület – Győzelem utca, Zsellér utca – a fejlesztés után Ménfőcsanak legsűrűbben lakott része lesz. Kijelenti, hogy nem kell minősíteni azokat az embereket, akik aláírták Képviselő asszonynak az aláíróívet, majd ő elmondja kik voltak azok. Nehezményezi, hogy a környező lakosság nem láthatta a terveket, így nem ismerte a fejlesztési szándékot.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Kéri a jelenlévőket, hogy a szűk időkeretet vegyék figyelembe.

**Hozzászóló 6:** Előadja, hogy véleménye szerint a fejlesztési terv szép. Megjegyzi, hogy a többletterhelést csak az egyik irányból nézi mindenki. Mi van, ha nem nagyobb, hanem kisebb lesz a terhelés 3 %-kal? Akik odaköltöznek, azok a gyerekeiket nem autóval fogják vinni óvodába, iskolába.

*A teremben többen tapsolnak.*

**Hozzászóló 7:** Megjegyzi, hogy a reggeli forgalomban a Királyszéki út forgalma túlterhelt, de úgy véli, hogy a fejlesztés ezt nem növelné. Szerencsésnek tartja, hogy az eddigi falusias, kertvárosias lakókörnyezet nem sérült. A 70-es évek óta Győr város városrésze Ménfőcsanak, és csak örülhetünk neki, hogy nem épültek többemeletes lakóházak. Véleménye szerint a fejlesztési területre tervezett épületek illeszkednek a környezetükbe. Ha valaki szerint a 6 db kevés, vagy a 23 db sok, akkor el kell kezdeni beszélgetni. Úgy véli, hogy akik aláírták a Képviselő asszony

ívét, azt sem tudták mit írnak alá, vagyis mi ne legyen. Kétségbeejtőnek tartja, hogy jogbiztonság hiányát ebben a témában.

*A teremben többen tapsolnak.*

**Hozzászóló 8:** Mint a Győzelem utca 20. szám alatti ingatlan tulajdonosa megjegyzi, hogy a mai napig semmiféle hivatalos tájékoztatást nem kapott arról, hogy dr. Laczkovits-Takács Tímea az ingatlanára változtatási tilalmat rakatott. Az ingatlan tulajdoni lapja tiszta, jóhiszeműen bárkinek el tudná adni, aki nem megy be a Városházára tájékozódni. Kérdése, hogy melyikük lesz a bűnös abban az esetben? Dr. Laczkovits-Takács Tímea soha nem alacsonyodott le odáig, hogy hozzá, mint tulajdonoshoz odajöjjön, és közölje a szándékát. Ha a befektetők nem mondják, akkor nem tudja meg azt, hogy 70 évesen, 3 évre változtatási tilalom került az ingatlanára. Kérdezi, milyen alapon vették el az összes jogát?

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Előadja, hogy a változtatási tilalom elrendelése Közgyűlési döntés volt.

**Hozzászóló 9:** Felolvassa a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete szerinti véleményét.

*A teremben többen tapsolnak*

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Elkéri a felolvasott anyagot a Hozzászólótól.

**Hozzászóló 1:** Előadja, hogy tisztában van vele, hogy a Városstratégiai Bizottság fogja a beérkezett véleményeket tárgyalni. Kérése, hogy kerüljön sor egyeztető tárgyalásra, tekintettel arra, hogy olyan mértékű véleményeltérések vannak, ahol indokolt lehet. Tekintettel arra, hogy az első véleményezi körben a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, valamint az Állami Főépítési Iroda is figyelemfelhívásként ellenvéleményt fogalmazott meg a módosítási céllal kapcsolatban, ezért véleménye szerint elkerülhetetlen egy egyeztető tárgyalás.

Településtervezési szempontból szeretné kiemelni, hogy a magyar építészeztől szóló törvény az alapelvek között írja elő a kiszámítható településtervezést. Úgy gondolja, ez nem az.

Az Alaptörvény értelmében megjegyzi, hogy az önkormányzati döntés értelmében a beépíthetőséggel kapcsolatban a tulajdonjog korlátozása történt. Hiába mondta Főosztályvezető Asszony, hogy az csak a változtatási tilalomra vonatkozik, ez generális jelleggel minden tulajdonjog korlátozásra igaz, hogy a szükségesség és arányosság mércéjének meg kell, hogy feleljen. Véleményük szerint ez egyik beépítéssel kapcsolatosan, egyik övezeti módosítással kapcsolatosan sem teljesül.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Az eljárásrendet nem tudja most pontosan, de megjegyzi, hogy a Városstratégiai Bizottsági ülés nyilvános.

**Hozzászóló 2:** Megemlíti Főosztályvezető Asszony kijelentését, hogy mellőzni lehetett volna a telepítési tanulmánytervet, mert nem minősül építési beruházásnak. Kijelenti, hogy kettő építési beruházásról beszélhetünk. A mostani módosítás kettő építési beruházást készít elő. Az építési beruházás része az előkészítő tervezés, és a szabályozás is. Bemutatja, hogy miért nem

illeszkedik, illetve bemutatja, hogy a készülő terv miért jobb. Úgy gondolja, hogy nem lett volna mellőzhető a telepítési tanulmányterv.

**Cseh-Németh Ida, főépítési-koordinátor:** Kérdezi, hogy a tervezett beruházások olyan konkrétak, hogy rendelkeznek építési engedéllyel? Ha nem, akkor kizárólag fejlesztési elképzelésekről beszélhetünk.

*Mikrofonhasználat nélküli reakciók jönnek, melyet a rendszer nem rögzít.*

**Hozzászóló 10:** Előadja, hogy sokáig a ménfőcsanaki részönkormányzatnál dolgozott. Megemlíti 1970-es évet, amikor Ménfőcsanakot hozzácsatolták Gyórhöz egy erőszakos házassággal. Ez a települést anyagilag, fejlesztésileg, emberileg lenullázta. Mindenki jött, pénze volt, belerakta, és keresztülrohantak a településen, mint egy harckocsi. Nehezményezi, hogy az ott élőket sem akkor, sem azóta nem veszik emberszámba.

**Szaksz Vince, városi főépítész:** Mivel több felszólaló nem jelentkezik, ezért a Győzelem utcai módosítással kapcsolatos napirendi pontot lezárja. Kérdezi, hogy a Tűzkő-kert utcai napirendi ponttal kapcsolatban van-e valakinek hozzászólása?  
Nem jelentkezett senki, ezért a lakossági fórumot 16:52 perckor lezárja.

.....  
Szaksz Vince  
városi főépítész, levezető

.....  
Vargáné Papp Katalin  
jegyzőkönyvezető

