

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testület Településfejlesztési Bizottságának **2026. szeptember 28. napján** a Nyúli Polgármesteri Hivatal hivatali helyiségében **16.30 órai** kezdettel megtartott **nyilvános bizottsági üléséről**.

Jelen vannak:

A Településfejlesztési bizottság részéről:

Bejczy Ádám Ákos képviselő, a bizottság elnöke
Anghelyi Ádám képviselő, a bizottsági tagja
Németh Viktor képviselő, a bizottság tagja
Pohárnik János Béláné képviselő, a bizottság tagja
Szántó Katalin képviselő, a bizottság tagja
Hegedüs András bizottsági tag
Sepsi-Szarka Ildikó bizottsági tag

Igazoltan távol:

Varga Tamás bizottsági tag

Állandó tanácskozási joggal:

Németh Dóra jegyző

Tanácskozási joggal:

Raff Tamás polgármester
Kiss Olivér Istvánné alpolgármester

Az ülésen részt vett 2 fő érdeklődő állampolgár, illetve Miklósi Attila tervező a 2. napirendi ponthoz

Az ülést Bejczy Ádám, a településfejlesztési bizottság elnöke vezette.

Bejczy Ádám levezető elnök köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a településfejlesztési bizottság határozatképes, mivel a megválasztott 8 tagból 7 tag jelen van, a távollévő tag távolmaradását előre jelezte. Javaslatot tett Anghelyi Ádám bizottsági tag személyében a jegyzőkönyv aláírására és Németh Dóra jegyző személyében a jegyzőkönyv elkészítése és aláírása tárgyában.

Ezt követően az írásos meghívóban foglaltaknak megfelelően javaslatot tett a napirendi pontokra, melyek az alábbiak:

1. Közbeszerzési eljárás indítása MFP-2025 Közvilágítás korszerűsítése döntések meghozatala (közbeszerzési terv módosítása, bírálóbizottság felállítása, közbeszerzést elindító ajánlattétel jóváhagyása)
Előterjesztő: Raff Tamás polgármester
2. Előterjesztés a Hamiltonbau Kft. Nyúl 82. sz. főút melletti fejlesztési területére készített közterület-kialakítási terv jóváhagyásáról

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

3. Tájékoztató a Vak Bottyán utcai ingatlantulajdonosokkal kötött településrendezési előszerződésben foglaltak teljesüléséről, kérelmek elbírálása, állásfoglalás kialakítása

Előterjesztő: Kuntner Ferenc főépítész, Németh Dóra jegyző

A szavazásban részt vevők száma: 7 fő Településfejlesztési bizottság

A településfejlesztési bizottság 7 igen egyhangú szavazattal döntött a napirendi pontok elfogadásáról:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
10/2026.(IX. 28.) TB Határozata
a 2026. szeptember 28-i bizottsági ülés napirendi pontjainak elfogadásáról

A bizottság az alábbi napirendi pontok tárgyalását fogadta el:

1. Közbeszerzési eljárás indítása MFP-2025 Közvilágítás korszerűsítése döntések meghozatala (közbeszerzési terv módosítása, bírálóbizottság felállítása, közbeszerzést elindító ajánlattétel jóváhagyása)

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

2. Előterjesztés a Hamiltonbau Kft. Nyúl 82. sz. főút melletti fejlesztési területére készített közterület-kialakítási terv jóváhagyásáról

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

3. Tájékoztató a Vak Bottyán utcai ingatlantulajdonosokkal kötött településrendezési előszerződésben foglaltak teljesüléséről, kérelmek elbírálása, állásfoglalás kialakítása

Előterjesztő: Kuntner Ferenc főépítész, Németh Dóra jegyző

1. napirendi pont

Közbeszerzési eljárás indítása MFP-2025 Közvilágítás korszerűsítése döntések meghozatala (közbeszerzési terv módosítása, bírálóbizottság felállítása, közbeszerzést elindító ajánlattétel jóváhagyása)

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Németh Dóra jegyző az írásban megküldött előterjesztést szóban is részletesen ismertette, majd hoztátette, Szántó Katalin képviselő a fejlesztés megvalósítására vonatkozóan kérdéseket tett fel, mely kérdésekre a válasz a műszaki leírásban és a külön számításokban megtalálható és választ adott azon kérdéseire, hol, miért, milyen típusú, milyen szögben megvilágított lámpatestek kerülnek felhelyezésre, milyen lesz a fejlesztés megtérülése, mekkora megtakarítást jelent stb. Ezekre a kérdésekre adott választ megküldi a bizottság többi tagjának is.

Fontosnak tartotta, hogy a fejlesztés megvalósulása során külön írásos állásfoglalást kértek a Közbeszerzési Hatóságtól arra vonatkozóan építési beruházásnak, vagy árubeszerzésnek minősül e a fejlesztés, és az állásfoglalásban foglaltak szerint járnak el.

Mivel kérdés, hozzászólás nem hangzott el az ülést vezető elnök szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.



A szavazásban részt vevők száma: 7 fő Település- fejlesztési bizottság

A településfejlesztési bizottság 7 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
11/2026.(IX. 28.) TB Határozata

Közbeszerzési eljárás indítása MFP-2025 Közvilágítás korszerűsítése döntések meghozatala tárgyú előterjesztés elfogadásáról

A bizottság azt javasolja a döntéshozó képviselő-testületnek, hogy az előterjesztést változatlan formában fogadja el a jogszabály által előírt módon, név szerinti szavazással, melynek menetét az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2025. (III.31.) önkormányzati rendelet 23. §-a alapján.

A bizottság felkéri az elnököt, hogy a bizottság döntését a képviselő-testület ülésén ismertesse.

Felelős: Bejczy Ádám elnök

Határidő: 2026.09.29.

2. napirendi pont

Előterjesztés a Hamiltonbau Kft. Nyúl 82. sz. főút melletti fejlesztési területére készített közterület-kialakítási terv jóváhagyásáról

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Bejczy Ádám elnök elmondta, elolvasta a hatástanulmányt, benne kérdés nem merült fel, megkérte a javaslattevőt, röviden ismertesse a hatástanulmányban foglaltakat.

Raff Tamás polgármester köszöntötte Miklósi Attila urat, a Talent-Plan Kft. tervezőjét, aki a közterületkialakítási tervet elkészítette. Az írásban megküldött részletes előterjesztéshez szóban elmondta, az önkormányzat törekedett arra, win-win szituáció tudjon létrejönni a fejlesztő és az önkormányzat között. A főépítész, a polgármester és a fejlesztő cég több alkalommal is tárgyaltak abból a célból, hogy ez a terv elkészülhessen. Véleménye szerint a műszaki tartalom most maximális, nem így indult a fejlesztés. Ez most új alapokra helyezett fejlesztés, ami nem követi a korábbi példát, melyből rengeteg probléma adódik napjainkig. A közterületkialakítási terv elfogadása után kerül majd sor TRSZ kötésére a felek között. Úgy érzi, amit az önkormányzat szeretett volna, az belekerült ebbe a tervbe. Külön kiemelte, hogy az Écs felől érkező forgalmat is sikerül lassítani ezzel a fejlesztéssel.

Miklósi Attila tervező összefoglalóan elmondta, lesz egy középsziget Écs irányából a Magyar Közút előírásának megfelelően. Azt kérte a középsziget mögötti csomópontnál olyan sáv szélesség alakuljon ki, hogy a túlméretes járművek ne tudjanak gondot okozni. Écs irányából egyenes, jobbra, a Dobó utca irányába egy önálló balra kanyarodó sáv készül. Écs irányába a település központjából pedig egy egyenes és jobbra kanyarodó sáv készül. A Magyar Közút kérése volt, hogy a településközpont irányából érkezőknek rejtett balra kanyarodó sáv alakuljon ki, ami nem önálló felfestett sávokat jelent, amit az 5 méteres burkolatszélesség az egyenesen haladást és a balra kanyarodást is. A helységnév tábla az a jelenlegihez képest kintebb kerül elhelyezésre, ennek következtében itt is kiépül közvilágítás a csomópontig, illetve a lakott terület mögött Écs irányába is lesz közvilágítás kiépítve. A HamiltonBau Kft. beruházási területének első része a jelenlegi szennyvízátemelő mögötti

rész vegyes rendeltetésű gazdasági terület, ahol szolgáltató egység kerülne kialakításra. Itt elsősorban boltra gondolnak. Ettől eltekintve végig lakóterületi kialakítás van tervezve, a terület végén pedig játszótér kialakítása van tervezve.

Ami jelentős változás, hogy a Pannon-Víz szennyvízátemelője – amivel folyamatosan probléma van – áthelyezésre kerül a terület végére. Ide gravitációsan le lehet vezetni a házak szennyvizét.

A gázvezetéknek van védőövezete itt, és maga a gázvezetés, itt az utat ennek megfelelően fordulóval került kialakításra.

Az önkormányzat felé a cég jelezte, hogy a mellette lévő területet is szeretné megvásárolni.

Jelenleg a járda a buszmegállóig van kiépítve, itt szabvány méretű új járda alakulna ki. Az önkormányzat kérésére lesz nem kerékpárral együttes, hanem különálló járda, mert a településen áthaladó osztott kerékpárút és járda sok gondot okoz. Az új lakóterületi beépítésnél mindkét oldalon kell járdát kiépíteni, ez is önkormányzati kérés volt.

Hegedüs András bizottsági tag megkérdezte, gyalogosátkelőhelyben nem gondolkodott e az önkormányzat, a fejlesztő, vagy a Magyar Közútkezelő. A kérdésének oka, hogy sokan ott mennek át kerékpárral, és az új járda megépítésével tovább fog növekedni a forgalom.

Miklósi Attila tervező elmondta, felvetődött ez a gondolat az önkormányzat részéről, de több érv szól ellene, pl. kiemelt közvilágítás kialakítására lenne szükség. Véleménye szerint a középszigettel kénytelen lesz lassítani az autós. Elmondta a jövőt illetően a balra kanyarodó sáv elé lehet gyalogosátkelőhelyet építeni.

Kérdésként merült fel, milyen határidők lesznek a beruházás során.

Németh Dóra jegyző elmondta, ezeket a terveket az érintett szervek jóváhagyták, most az önkormányzatnak kell. Ezt követően fog az önkormányzat TRSZ-t kötni, amiben a határidők rögzítésre kerülnek. Ezt a településrendezési szerződést is ki kell alkudniuk a feleknek, véleménye szerint az önkormányzat ott is a végsőig fog elmenni, és a szerződéskötéshez képviselő-testületi jóváhagyás szükséges, azaz akkor fogja minden érintett látni az irányadó határidőket.

Hegedüs András bizottsági tag elmondta, 300 literes napi kapacitás, az maximum az ingatlanok napi háztartási fogyasztására elég, ha valaki ivóvízzel akar locsolni, akkor anna a háznak napi 2-3 m³ is lehet a fogyasztása. Ami a falu magasabban fekvő részeinél nyomáscsökkenést, vízhiányt is okozhat. Ezért kéri meg a polgármestert hogy a fenti témában egyeztessen a Pannon-vízzel hogy ez milyen hatással lehet a község ivóvíz ellátására.

Azt gondolja, hogy ugyanez a vízmennyiség fog érkezni a jövőben, csak lesz hozzá még többlet felhasználóhely, az a kérdése, lesz e erre hosszútávú megoldás. Mert járhat úgy a település, megépül a beruházás, és majd a magasabb területen lakóknál a víznyomás alacsony lesz.

Erre vonatkozóan **Raff Tamás polgármester** válaszában elmondta, ez a Pannonvíz kérdésköre.

Mivel több kérdés nem hangzott el az ülést vezető elnök szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 7 fő Településfejlesztési bizottság

A településfejlesztési bizottság 7 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
12/2026.(IX. 28.) TB Határozata
a Hamiltonbau Kft. Nyúl 82. sz. főút melletti fejlesztési területére készített közterület-
kialakítási terv jóváhagyásáról tárgyú előterjesztés elfogadásáról

A bizottság a közterület-kialakítási tervet megismerte, Miklósi Attila tervező a felmerült kérdésekre a választ megadta. A közterületkialakítási tervet az érintett közműszolgáltatók jóváhagyták.

A bizottság felkéri a polgármestert, a Pannon-Víz Zrt.-vel tisztázza, a tervezett fejlesztés milyen hatással lesz/lehet a település vízellátására.

A bizottság azt javasolja a döntéshozó képviselő-testületnek, hogy az előterjesztést változatlan formában fogadja el.

A bizottság felkéri az elnököt, hogy a bizottság döntését a képviselő-testület ülésén ismertesse.

Felelős: Bejczy Ádám elnök

Határidő: 2026.09.29.

Miklósi Attila 17.10 perckor az üléstermet elhagyta.

3. napirendi pont

Tájékoztató a Vak Bottyán utcai ingatlanulajdonosokkal kötött településrendezési előszerződésben foglaltak teljesüléséről, kérelmek elbírálása, állásfoglalás kialakítása

Előterjesztő: Kuntner Ferenc főépítész, Németh Dóra jegyző

Bejczy Ádám ülést vezető elnök a napirendi ponttal kapcsolatban a bizottsági tagok főépítési és jegyzői tájékoztatót is kaptak. Ezzel kapcsolatban a mai nap Kuntner Ferenc főépítésszel személyesen egyeztetett, megnézték a fejlesztési területet. A főépítész véleménye az, hogy a jelenlegi HÉSZ alapján a területen az érintett ingatlanoknál több ingatlan érintett a telektömbben, azaz itt megint nem telektömböknként lett figyelembe véve a fejlesztés, holott azt csak úgy lehet. A Vak Bottyán utcai telektömbből egy kis szelet lett kiragadva, egyik fele belterületbe maradt, másik fele külterületbe maradt, a kettő között pedig az önkormányzatnak átadtak területrészt útnak, ami továbbra is gyümölcsös maradt. Az érintett fejlesztési területen most van egy belterületi rész, egy külterületi rész és egy önkormányzati gyümölcsös.

TRESZ szerződés kötött, TRSZ soha, a fejlesztők befizettek a TRESZ alapján 500.000 Ft-ot, többen nyilatkoztak, hogy befizetik az utépítés és a közműfejlesztés költségeit. Itt az a kérdés, ki tudta vajon mekkora ez az összeg, és mi alapján vállalták. Hiszen közterületkialakítási terv nem készült. A főépítész i javaslat az, hogy vissza kell rendezni nulladik pontra. Az jelenleg is beépítésre szánt terület, jó adottságokkal, nem kell azokat visszaminősíteni, hanem tömbként kezelve lehet a jövőben hasznosítani.

Németh Dóra jegyző más szemszögből közelítette meg a kérelmet. Az egész ügygel most azért kell foglalkozni, mert több fejlesztő is írt kérelmet a befizetett pénzösszeg visszafizetése céljából, arra hivatkozva, hogy évek óta nem történt előrelépés az ügyben. Ez jelenleg is beépítésre szánt terület, csak nem így kellett volna kezelni, hanem telektömbként. A TRESZ 2021 májusában készült, amikor veszélyhelyzet volt Magyarországon. Ahogy hosszan kifejti az írásos véleményében, abban az időszakban a polgármesterek bizonyos korlátok között gyakorolhattak képviselő-testületi hatásköröket, ahol a szükségesség és arányosság elve jelentette a rendező elvet. Amennyiben ez fennállt, azt is dokumen-

tálni kellett külön polgármesteri határozatban, ezt is fel kellett terjeszteni a KH-nak. Ebben az ügyben ez nem történt meg. Probléma tovább a jogi ellenjegyzés hiánya. Az is kérdéseket vet fel, miért egyenként kötötték a fejlesztőkkel a szerződést. Azt javasolja, hogy a belterületbe vonás címen befizetett díjak, amelyek a szerződésben nem ilyen jogcímen szerepelnek kerüljenek visszaútalásra az érintettek részére, azzal, hogy a belterületbe vonás az megmarad, ahhoz nem nyúl a képviselő-testület. Arról is tájékoztatni kell a fejlesztőket véleménye szerint, hogy a jelenlegi HÉSZ alapján ez beépítésre szánt terület, az is marad, így nincs akadálya annak, amit szeretnének, de ehhez TRSZ szükségeltetik. Az előszerződésen és az ügyiratban sem jegyzői, sem főépítész feljegyzések, javaslatok nincsenek a témában, akkor mégis ki volt a szakma ebben a kérdésben?

További probléma az, hogy a visszafizetendő összeg 3.250.000 Ft nincs tervezve a költségvetésbe, így visszafizetést követően javasolja azt is, hogy ez az ügy is kerüljön átadásra azon hatóságnak, amely vizsgálni tudja azt, hogyan jöhetett ez a megállapodás létre, az jogszerű e, és kit terhel ezért a felelősség.

Kiss Olivérné alpolgármester elmondta, amikor már megtörtént az önkormányzati váltás, jött egy számla telekalakításról, ami nem lett kiszámlázva a tulajdonosokra. megkérdezte továbbá, ebben a megállapodásban vannak e határidők rögzítve?

Németh Dóra jegyző válaszában elmondta, igen, jött, de nem volt hozzá szerződés, teljesítésigazolás sem, a szabályszerű kifizetéshez ezeket is pótolni kellett eleve. A TRESZ-ben egyetlen határidő sem szerepel.

Raff Tamás polgármester röviden elmondta, mivel érintett volt, itt ült, amikor az még 2017-ben elhangzott, hogy az önkormányzat megrendeli a terveket, elvégzi a szükséges fejlesztéseket és majd azt fogja a tulajdonosokra kiterhelni, és az erről szóló nyilatkozatokat alá is írták a fejlesztő ingatlanulajdonosokkal. Ugyanakkor még a tervekről sem láttak a fejlesztők árajánlatokat.

Jelenlévő hosszan tárgyaltak arról, miért, hány ponton nem volt korrekt az eljárás, majd az a javaslat született döntéshozatalára, hogy kerüljön visszafizetésre a befizetett összeg a fejlesztőknek azzal, hogy ez a fejlesztés a TRESZ-ben foglaltaknak megfelelően nem tud megvalósulni, és TRESZ önmagában nem jogszerűen készült el. A képviselő-testület részére rendelkezésre álló iratelőzmények és a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján jutott erre a következtetésre a bizottság. Véleményük szerint a TRESZ feltételei akkor sem álltak fenn. Arról is kerüljenek tájékoztatásra, hogy a jelenlegi HÉSZ alapján is beépítésre szánt terület, a HÉSZ elfogadásra kerülése után tudnak fejlesztési területet kialakítani telektömbben és a fejlesztést az önkormányzatnak nem áll módjában megfinanszírozni.

Mivel több kérdés, vélemény nem hangzott el az ülést vezető elnök szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 7 fő Településfejlesztési bizottság

A településfejlesztési bizottság 7 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
13/2026.(IX. 28.) TB Határozata
a Vak Bottyán utcai ingatlantulajdonosokkal kötött településrendezési előszerződés
végrehajtásával kapcsolatos kérelmek elbírálásáról

A bizottság a Vak Bottyán utcai fejlesztéssel kapcsolatban megkötött településrendezési előszerződésben foglaltak megvalósulásával kapcsolatban beérkezett kérelmeket, melyek a fejlesztők által belterületbe vonás címén megfizetett, de a TRESZ-ben területfejlesztési hozzájárulásként megnevezett összeg visszafizetésére irányultak megvizsgálta.

A vizsgálat során a településfejlesztési bizottság a rendelkezésére álló iratelőzmény és a hatályos jogszabályokban előírtakat feltárva és figyelembe véve úgy határozott:

- a TRESZ-ben településfejlesztési hozzájárulásként megjelölt, de a valóságban belterületbe vonás megnevezéssel befizetett összegek kerüljenek visszautalásra a településrendezési előszerződésben „fejlesztő”-ként megjelölt személyek részére,
- tájékoztatja az érintett ingatlantulajdonosokat, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ alapján ezek a területek beépítésre szánt területek, melyek a jelenlegi HÉSZ felülvizsgálatot követően ugyanúgy beépítésre szánt területként kerülnek elfogadásra, azaz a jövőben lehetőség nyílik a hatályos jogszabályi előírások betartása mellett a korábbi fejlesztési cél megvalósítására, azzal, hogy azt a tulajdonosoknak együttesen az elfogadásra kerülő telektömb kiosztás alapján tudják jelezni az önkormányzatnak. Az önkormányzat tájékoztatja az ingatlantulajdonosokat, hogy a fejlesztés megvalósításához pénzügyi fedezetet nem biztosít, a közművek kiépítését nem vállalja.

A bizottság felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról az érintetteket értesítse, és gondoskodjon a befizetett összegek visszautalásáról.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. október 20.

Jelenlévők javasolták, mivel a TRESZ megkötésénél jogszabálysértést észleltek, az önkormányzat tegye meg a szükséges jogi lépéseket.

A határozathozatalt követően Németh Dóra jegyző elmondta, az eredetileg tervezett napirendi pont, mely a „Tájékoztató a rendezési terv felülvizsgálatával kapcsolatos észrevételekről” címet viselte azért került levételre, mert a településtervezési terv készítője és a főépítész is azt javasolta, hogy ezt külön a soron következő TFB ülésen tárgyalja majd a bizottság, ugyanígy Kiss Olivérné alpolgármester tanyai létesítésére vonatkozó előterjesztését is. Az észrevételeket a szakértők vizsgálják, és ezt követően alakítják majd szakmai javaslatukat.

Mivel egyéb javaslat, észrevétel, közérdekű bejelentés nem történt **Bejczy Ádám** ülést vezető elnök 17.50 órakor a **bizottsági ülést bezárta.**



Bejczy Ádám
bizottsági elnök



Németh Dóra
jegyző



Anghelyi Ádám
bizottsági tag