

Városépítési Osztályának vezetője
Révi Zsolt, Városi Főépítész
Bozsoki Szilveszter, a Településfejlesztési Főosztály –
Városépítési Osztályának munkatársa
Szombati Bertold, a Győr-Szol Zrt. Ingatlangazdálkodási
Igazgatója
Nagy Tamás, a Gazdálkodási Főosztály vezetője
Csejtei György, a Győr-Moson-Sopron Megyei Mérnöki
Kamara képviselőjében
Miklósi Attila, a Talent-Plan Kft. vezető tervezője
Bogár Zsolt, a Hidro-Plan Kft. vezető tervezője

Jegyző és aljegyző távollétében a törvényességi feladatokat ellátó személy:

Dr. Zseák Mária, a Településfejlesztési Főosztály jogásza

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Köszönti a Városstratégiai Bizottság mai ülésén megjelenteket.

Megállapítja, hogy az ülésen 11 bizottsági tag - a megválasztott 11 bizottsági tag több mint fele - jelent meg, tehát a testület határozatképes. Az ülést megnyitja. Az ülés tervezett napirendjét a kiküldött meghívó tartalmazza.

A kiküldött meghívóban 9. napirendi pontként feltüntetett „*Javaslat az „Otthon Melege Program”-hoz kapcsolódó önkormányzati támogatás biztosítására*” című előterjesztést javasolja levenni a napirendről.

A javaslat oka, hogy a tárgyalni kívánt napirendi ponthoz kapcsolódó kormányhatározat nem jelent meg időben, így az előterjesztő visszavonta azt.

Kéri, hogy akinek a módosított napirendi ponttal kapcsolatban észrevétele, esetleg más javaslata van jelezze.

Csejtei György, a Győr-Moson-Sopron Megyei Mérnöki Kamara képviselőjében: Megjegyzi, hogy a Mérnöki Kamara nem kapta meg a mai ülés napirendjén szereplő közterület kialakítási terveket, holott véleménye szerint már az ülés előtt két héttel megkapja az előterjesztő Településfejlesztési Főosztály a kérdéses dokumentumokat. Kéri, hogy a jövőben a Kamara ezeket a terveket a megfelelő időben kapja meg, hogy élhessenek véleményezési jogukkal.

Nyári Zoltán, a bizottság titkára: Az előterjesztő Településfejlesztési Főosztály képviselőjében elmondja, hogy a napirendi pontok közt szereplő három közterület kialakítási terv közül kettő a tegnapi nap folyamán került benyújtásra végleges formájában. Ennek oka, hogy a szakmai véleményezés során tett észrevételek és módosításra javaslatokra érkezett tervezői válaszok és hiánypótlások épphogy határidőben megérkeztek. A kész terveket a bizottság tagjai a tegnapi nap folyamán e-mailben megkapták, s ahogy a meghívóhoz csatolt korábbi e-mailben is jelezte, itt az ülésen - igény esetén - kerülnek bemutatásra a tervek a rendelkezésre álló digitális eszközökön.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Megjegyzi, hogy jelen esetben szerencsésen alakult a helyzet, mivel a Kamara elnöke, Bartal György tagja a Városstratégiai Bizottságnak, így a Kamarának volt némi tudomása ezekről a tervekről.

Csejtei György, a Győr-Moson-Sopron Megyei Mérnöki Kamara képviselőjében: Nem tartja szerencsésnek, hogy az ilyen jellegű előterjesztések az ülés előtt egy nappal kerülnek véglegesítésre. A mérnökkamara munkatársainak fél nap elegendő lenne ezek átnézésére.

További hozzászólás a napirendhez nem érkezett, ezért szavazásra bocsátja a módosított napirendet.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett a napirendről az alábbi határozatot hozta:

4/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága az alábbiak szerint fogadta el a 2015. február 17-i ülésének napirendjét:

Napirend:

- 1. Javaslát a köztemetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 16/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosítására**

Előterjesztő: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

- 2. Javaslát Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat 2015. évi költségvetésére**

Előterjesztő: Borkai Zsolt, Győr Megyei Jogú Város polgármestere

- 3. Javaslát a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására (SZTM 2014-044 számú Győr, Révfalu – Ady E. utcai 01093 sz. övezet)**

Előterjesztő: Révi Zsolt, városi főépítész

- 4. Tájékoztató és szakmai véleménykérés a Főépítési Csoport Győr Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló (GYÉSZ) 1/2006. (I.25) Ök. rendeletének normatív szabályainak módosításainak tervezetével kapcsolatban**

Előterjesztő: Révi Zsolt, városi főépítész

- 5. A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételek ismertetése (SZTM 2014-033 SZTM 2014-044 SZTM 2014-046 SZTM 2014-047 számú szabályozási tervmódosítások)**

Előterjesztő: Révi Zsolt, városi főépítész

- 6. Javaslát a „Győr, Borostyán sétány II. ütem új lakóterület közterület kialakítási tervének” jóváhagyására**

Előterjesztő: Településfejlesztési Főosztály

- 7. Javaslát a „Győrszentiván, Egressy és Vonal utcák környezetében létesülő üzletház közterület kialakítási tervének” jóváhagyására**

Előterjesztő: Településfejlesztési Főosztály

- 8. Javaslát a „Győr, Királyszéki út 08/7. hrsz.-ú kereskedelmi-gazdasági terület beépíthetősége közterület kialakítási tervének” jóváhagyására**

Előterjesztő: Településfejlesztési Főosztály

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

I. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A KÖZTEMETŐKRŐL ÉS A TEMETKEZÉS RENDJÉRŐL SZÓLÓ 16/2004. (IV. 16.) ÖK. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Dr. Zseák Mária, a Településfejlesztési Főosztály jogásza: Tájékoztatásként elmondja, hogy az Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület Győr Városi Szervezetétől megérkezett az előterjesztéssel kapcsolatos szakmai vélemény elektronikus úton, melyben tájékoztatják a hivatalt arról, hogy azt elfogadhatónak és jónak találják, véleményük szerint a lakosság részére nem jelent jelentős többlet költséget.

Kovács László, a bizottság tagja: A szövegben található új költségekkel kapcsolatban lenne kérdése. A felszámolt kettős sírhelyek költsége 48%-os emelkedéssel számol. Kiténik az előterjesztésből, hogy ez az ágazat veszteséges, de kirívóan magasnak találja ezt a költségnövekedést. Másrészt a rendelet-tervezet 14. § (2) bekezdésében „a temető fejlesztési hozzájárulás” helyett „temető fenntartási hozzájárulás” szerepel már. Mivel a két fogalom nem ugyanazt jelenti, így indokolást vár a változtatás szükségességének mibenlétét illetően.

Szombati Bertold a Győr-Szol Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatója: Az első kérdésre válaszolva elmondja, hogy az előterjesztés tartalmazza, hogy a nádorvárosi köztemetőben kegyeleti parkként nyilvántartott eddigi parcellák közül többlet részlegesen felszabadítanak. Ennek velejárója, hogy a lejárt síroknak külön jogszabályokban rögzített feltételeként meghatározott kihantolási munkákat el kell végezni, mely díjak beépítésre kerültek a sírhelymegváltási díjba. A második kérdéssel kapcsolatban elmondja, hogy a korábbi jogszabályban külön tételként szerepel „a temető fejlesztési hozzájárulás”, ahol arról van szó, hogy egy magánszemély által megrendelt sírhelyfenntartással, karbantartással összefüggő munkák során keletkező temető fenntartási munkákra (áram és utak biztosítása, szemét elszállítása stb.) kerültek ezen díjak beszedésre. A temetkezéssel szemben a törvény úgy rendelkezik, hogy az egyes sírhelyek díjának számtani átlagának 5%-át nem haladhatja meg ezen díjak mértéke. Ez jelen esetben 530 Ft-ra jön ki, így került az 500 Ft meghatározásra. Azért került napidíjban meghatározásra, mert egy átlagos sírhelyfelújítás 3-5 napot vesz igénybe, így a korábbi rendelet szövegben ez az ötszáz forint többszörösét adta ki.

Kovács László, a bizottság tagja: Nem a díj mértékével kapcsolatban kért magyarázatot, hanem arra vár választ, hogy a „fejlesztés” helyett miért csak „fenntartás” szerepel a tervezetben.

Dr. Zseák Mária, a Településfejlesztési Főosztály jogásza: Válaszként elmondja, hogy a törvény 40. § (4) bekezdése fogalmaz így, ahogy arra az előterjesztésben is utalás van.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: További hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

5/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága a „**Javaslat a köztemetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 16/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosítására**” - című előterjesztést megtárgyalta, a benne foglaltakkal egyetért és a témát a Közgyűlés elé terjesztésre javasolja.

2. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 2015. ÉVI KÖLTSÉGVETÉSÉRE

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő – 9 igen 2 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

6/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága a „Javaslat Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat 2015. évi költségvetésére” - című előterjesztést megtárgyalta, a benne foglaltakkal egyetért és a témát a Közgyűlés elé terjesztésre javasolja.

3. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A GYŐRI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (GYÉSZ-RŐL) ÉS GYŐR SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 1/2006. (I. 25.) ÖK. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

(SZTM 2014-044 SZÁMÚ GYŐR, RÉVFALU – ADY E. UTCAI 01093 SZ. ÖVEZET)

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Révi Zsolt, városi főépítész: Szeretne hivatalos kiegészítést tenni, illetve tájékoztatást adni az előterjesztéssel kapcsolatban. A rendezési tervmódosítási eljárás a külön jogszabályokban meghatározott keretek közt lezajlott. Az állami főépítész ezt záró véleményében megerősítette, melyben kifejtette, hogy az előterjesztés szakmailag is és jogilag is megfelelő, azt a közgyűlés elé jóváhagyásra történő betérjesztésre javasolja.

Tájékoztatásként pedig elmondja, hogy a tervezett módosítás a terület-felhasználásban nem eredményez érdemi változást. A módosítás a kialakult telekhatárokhoz és telekhasználathoz igazított övezethatár megváltoztatásról szól.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: További hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő – 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

7/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága a „Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására (SZTM 2014-044 számú Győr, Révfalu – Ady E. utcai 01093 sz. övezet)” - című előterjesztést megtárgyalta, a benne foglaltakkal egyetért és a témát a Közgyűlés elé terjesztésre javasolja.

4. NAPIRENDI PONT:

TÁJÉKOZTATÓ ÉS SZAKMAI VÉLEMÉNYKÉRÉS A FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ (GYÉSZ) 1/2006. (I.25) ÖK. RENDELETÉNEK NORMATÍV SZABÁLYAINAK MÓDOSÍTÁSAINAK TERVEZETÉVEL KAPCSOLATBAN

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Révi Zsolt, városi főépítész: Fontosnak tartja, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban kifejtse, mely szakmai indokok alapján került jelen előterjesztés a Városstratégiai Bizottság elé. Az előterjesztésben szereplő szakmai célok megfogalmazásával indulna el egy átfogóbb, a hatályos rendezési tervet és építési szabályzatot érintő jelentősebb módosító csomag. Ez felfogható egy kvázi településfejlesztési döntés előkészítéseként. Az előterjesztésben bemutatott konkrét javaslatok egyfajta, a jelenlegi szabályozásnál is szigorúbb jogalkalmazást jelentenének az építéshatósági és polgármesteri hatósági ügyekben is. Jelenleg ezek a kezdeményezések még nem indultak el, a szakmai előkészítő munka megindítására kér a bizottságtól felhatalmazást.

A telkek beépítési korlátozásával összefüggő javaslatával kapcsolatban elmondja, hogy ez a 2004 és 2005 táján divatba jött úgynevezett fekvő tízemeleteseknek csúfolt építészeti megoldások, épület-elhelyezések visszaszorítását célozza. Tipikus példaként említi a Ménfőcsanak városrészben létesült úgynevezett „Mediterrán lakóparkot”, amivel kapcsolatban megoszlanak a vélemények, de tény, hogy az ilyen épület-kialakítások ismét kezdenek divatba jönni. Ezek városképi szempontok miatt sem lennének kívánatosak, és azokban az ügyekben, ahol a helyi rendelet ezt lehetővé teszi, vissza kell fogni a településképet rontó építészeti megoldásokat. Szeretné megismerni a bizottság ezzel kapcsolatos véleményét, szakmai állásfoglalását. Amennyiben a bizottság egyetért ezekkel a szakmai törekvésekkel, úgy a normatív szabályozással kapcsolatos előkészítést megindítja a főépítészeti csoport.

A rendeltetési egységek számával összefüggő problémakör is pontosítást igényel. A kertvárosi övezetből jelenleg kettő, egymástól elválasztható terület-felhasználási kategóriát ismer az építési szabályzat. Ebből a kertvárosias „II” jelű lakóövezet főként a családi házas beépítések megvalósítását célozza az olyan építési övezetekben, ahol nem ez volt a jellemző építészeti forma. Ezekben az épületekben az lenne a kívánatos, ha kettőnél több lakás nem kerülne kialakításra, mert az már más jellegű ingatlanhasználatot eredményez. Mivel a falusias lakóövezetben a győri építési szabályzat egy telken kettő lakó és további kettő rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető, viszont a hatósági jogalkalmazás során nem egyszer lett ez a kettő további egység is lakás szerepkörű épületrész, ami véleménye szerint egy lakóépületen belül soknak mondható falusias közegben. Jelen előterjesztés célkitűzése a maximum kettő rendeltetési egység (egy lakás + egy önálló rendeltetési egység, vagy legfeljebb kettő lakás) létesítése családi házas övezetben.

A hármas sorszámú felvetés és célkitűzés egy válasz a fellendülő ingatlanpiac spekulánsainak visszaszorítására. Itt röviden arról van szó, hogy a beépítésre szánt területeken meglévő, kialakult telek-együtteseket úgy osztanak újra, hogy a tömbbelsőket telkesítését olyan magánutakkal látják el, amit aztán a közforgalom elől elzárnak. A közforgalom számára megnyitott magánutak szabályozása az építési szabályzatban kellő alapossággal és szigorral megoldott, kialakításuk még támogatható is, azonban az elzárt magánutak sok jogi visszasságot és nem kívánt beépítést szülnek, ezért részletes szabályozásra van szükség. A helyi építési szabályzatban bevezetésre kerülne egy új útkategória, illetve az ezzel kapcsolatos szigorító szabályozás, mely szerint ilyen utakat akkor lehetne kialakítani, ha a szabályozási terv ezt rajzosan is tartalmazza. Ennek a szabályozásnak a lényege, hogy a rendezési tervi elem gondos szakmai előkészítést követően kerülne bele a szabályozási tervlapokba, s nem a

mindenkori magánérdek alapján, mivel ennek kiküszöbölése városstratégiai kérdés, s hatáskör tekintetében jelen bizottság szakmai véleményezése és állásfoglalása nélkül nem működhet. Ezen célokhoz kéri a szakmai véleményt és támogatást, továbbá a szükséges lépések megtételéhez a felhatalmazást.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Véleménye szerint ez egy nagyon előremutató szemlélet a Főépítész Úr részéről, mert a gyakorlat megmutatta, hogy a nem kívánt ingatlanhasználatnak nem mindig tud gátat szabni a jelenlegi szabályozás.

Bárány István, a bizottság tagja: Támogatja a Főépítész Úr által elővezetett törekvéseket, mivel az ő választókerületében is történtek már az említett példák kapcsán visszaélések. Véleménye szerint örülni kell a fejlesztési kedv megindulásának a városban, azonban látni kell a vállalkozó érdekeket, ami minden esetben arról szól, hogy az adott ingatlant a legjobban ki lehessen használni a minél magasabb profit elérése érdekében, míg az adott közösségnek az a célja, hogy betartsák a társadalmi játékszabályokat. Példaként megemlíti Szabó Jenő bizottsági alelnök úrral tett korábbi kezdeményezését, mely szerint korábban sikerült elfogadtatni azt az építési szabályt, hogy falusias övezetben egy telken maximum két lakás legyen elhelyezhető, ami időközben kibővült négy funkcióval. Elmondja, hogy kerületében rengeteg konfliktus forrása volt a normatív szabályozás hiánya.

Kovács László, a bizottság tagja: Alapvetően támogathatónak és hasznosnak minősíti a kezdeményezést, viszont egy kérdése van, amivel visszakanyarodik az előző napirendi ponthoz, ami az Ady Endre u. 9. sz. alatti lakóingatlan szabályozásáról szólt. Emlékei szerint az érintett tömbben lévő telkek is hasonlóan belső telkesítéssel kerültek kiosztásra. Az utcafrontról egy mély magánút használatával lehet a társasházat megközelíteni. Kérdezi, hogy jól látja-e a hasonlóságot a két eset között, s ezt a fajta telekkialakítást hivatott az elővezetett javaslat megakadályozni?

Révi Zsolt, városi főépítész: Válaszában elmondja, hogy alapvetően az ilyen tömbfeltárásokat célozná lekorlátozni, hogy a tömböket valódi utcákkal lehessen feltárni, s az ingatlanokat szabályozott jogi és műszaki keretek között megközelíteni, s ne spontán módon alakuljanak ki ezek a területek.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: További hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

8/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

A Városstratégiai Bizottság a tájékoztató anyagban meghatározott szakmai célokkal és érvekkel egyetért, s felhatalmazza a Révi Zsolt városi főépítészt a szükséges eljárások lefolytatására.

5. NAPIRENDI PONT:

A GYŐRI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (GYÉSZ-RŐL) ÉS GYŐR SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 1/2006. (I. 25.) ÖK. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSÁBAN KAPOTT ÉSZREVÉTELEK ISMERTETÉSE

*(SZTM 2014-033 SZTM 2014-044 SZTM 2014-046 SZTM 2014-047 SZÁMÚ SZABÁLYOZÁSI
TERVMÓDOSÍTÁSOK)*

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Kovács László, a bizottság tagja: Jelzi, hogy az előzetesen kiküldött anyagban csak az SZTM 2014-033 jelű SZTM laphoz tartozó véleményt kapta meg, viszont az ülés előtt kiosztott anyag már teljes körű volt.

Révi Zsolt, Városi Főépítész: Remélte, hogy az anyagot mindenki megkapta, viszont elismeri, hogy jelentős mennyiségű anyagról van szó. A 2014-044 SZTM lap a harmadik napirendi pontban ismertetésre került, ehhez nem érkezett ellenvélemény. A másik három rendezési terv-módosítás a következő közgyűlésre kerülne beterjesztésre, így a következő bizottsági ülésre ezek előterjesztésre kerülnek. Ezekkel kapcsolatban az eljárás során születtek kiegészítő javaslatok és vélemények, melyeket ismertet a bizottsággal. Az első (033 sorszámú) a GYÉSZ 100. § szintszám módosítással összefüggésben tett észrevétel, ami szintén egy rossz gyakorlat megszüntetését célzó szigorítás lenne. Gyakorlatban ez azt jelentette, hogy a két lakószintet lehetővé tevő építési övezetekben rendre megjelentek 4 szintes épületek, melyek bizonyos joghézagok kihasználásával jöhettek létre, úgy hogy a földszintet süllyesztett padlónonallal, míg a tetőteret utólagos beépítésekkel és ezeket nem szokás szintként értelmezni a jelenlegi szabályozás szerint. A tervezet ezzel szemben minden épület szintet tényleges szintként kezelne. Ezzel a módosítással nem volt problémája az államigazgatási eljárásban részt vevő véleményező szervek képviselőinek, azonban az állami főépítész szerint a rendelet „felpuhítását” jelenti az, ha a meglévő viszonyokat, szerzett jogokat figyelembe véve, az az ingatlanulajdonos ne szenvedhessen utólagos hátrányt, akinek ingatlana esetében már megtörtént a szabálytalan beépítés. Városképi szempontból sem lenne támogatható, hogy például a négyemeletes épületek közé kétemeletes házakat építsenek. Véleménye szerint ez inkább méltányos és igazságos szemlélet, ami a bizottság támogatásával ilyen formában kerül előterjesztésre a következő ülésre. A meglévő tetőterek utólagos beépíthetősége is problémás jelenleg, mivel jelen jogszabályi közegben ezzel is visszaélnék, úgy, hogy a használatbavételi engedély megadása után beépítik a tetőteret és ezzel kialakul egy plusz szint. Ez a jövőben kizárólag azon épületek esetében fordulhatna elő, amelyek a rendelet elfogadása előtt már meglévő épületek. A rendelet elfogadását követően az új építésnél már nem lenne lehetőség az utólagos beépítésre.

A 2014-047 SZTM módosítás arról szól, hogy a meglévő, már jelen formájában túlépített telek utólagosan akadály mentesíthető legyen egy lift beépítésével, így a 100%-os beépíthetőség előtt nyitná meg az ajtókat. Ennek nem volt ellenvéleménye.

A 2014-046 SZTM módosítás 3829 számú övezet terület-felhasználásról szól. A külterületi szakaszon Töltéstava, Pér és Győr közötti szakaszán található különleges sportterület gazdasági besorolást kapna. A környező ingatlanok (pl.: Kamionhof) terület felhasználását figyelembe véve ez logikus lépésnek tekinthető. Az államigazgatási eljárásban korábban megfogalmazott ellenvélemények tisztázására megtartott egyeztetés alkalmával elmondta, hogy a környéken jellemzően nem mezőgazdasági területek hasznosításáról van szó, s sportterület nem lehet gazdasági terület elnevezés alatt, az ügy szempontjából pozitív irányba változott az államigazgatási eljárásban résztvevők véleménye és végül elfogadták a javaslatot, azonban kiegészítő vizsgálatokat kértek hozzá. Amennyiben ezek a hatástanulmányok elkészülnek, záró véleményezésre megküldi, annak pozitív visszhangja után a bizottság elé terjeszti.

Kovács László, a bizottság tagja: Az SZTM 2014-033 jelű SZTM laphoz tartozó Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal véleményében szerepel, hogy a módosításban nem túl pontos a megfogalmazás, ezért pontosítást kérnek. Kérdezi, hogy mennyire foglalkoznak majd azzal, hogy pontosítsák ezeket szabályozásokat. Gondol például a meglévő, szabálytalanak tekinthető szintszámú épületek közé, mellé építendő tervezett épületek státuszát illetően mi minősül meglévőnek, intenzív beépítésnek stb).

Révi Zsolt, Városi Főépítész: Véleménye szerint megítélés és mérlegelés kérdése, hogy kell-e, lehet-e mindent normatíva szabályozni. A mérlegelés jogköre nem idegen az építésügyi

hatóságoktól és örökségvédelmi hivataloktól, ahol az illeszkedést városképi vélemény tárgyává tesznek egy adott tömb beépítését akkor, ha a normatív szabályozás ezt lehetővé teszi, és a mérlegelés lehetőségét felkínálja. Véleménye szerint a településképi véleményezési eljárás egyfajta szakhatósági eljárásként is értelmezhető, vagyis hagynák ezt a kérdéskört a mérlegelés hatáskörében.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: További hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő – 9 igen 0 nem és 2 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

9/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága a „Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosításának véleményezési eljárásában kapott észrevételek ismertetése az SZTM 2014-033 SZTM 2014-044 SZTM 2014-046 SZTM 2014-047 módosítások kapcsán” című előterjesztést megtárgyalta, a beérkezett véleményeket megismerte, azokat elfogadta.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

6. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A „GYŐR, BOROSTYÁN SÉTÁNY II. ÜTEM ÚJ LAKÓTERÜLET KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSI TERVÉNEK” JÓVÁHAGYÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

10/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a melléklet szerinti, „Győr, Borostyán sétány II. ütem új lakóterület közterület kialakítási terve” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a jóváhagyott közterület kialakítási terv és a hatályos jogszabályok alapján a településrendezési szerződést 60 napon belül készítse elő. Az ingatlanfejlesztés részletes feltételeit (különösen: ütemezés, biztosíték, a véleményező önkormányzati szervek és hatóságok előírásai, a közterületen kiépítésre kerülő műszaki járulékos infrastruktúra térítésmentes átadása) a megkötendő településrendezési szerződésben kell rögzíteni és kifejezésre juttatni.

3. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a közterület-kialakítási terv 1-1 jóváhagyott példányát küldje meg az érintett közmű-

szolgáltatóknak, szakhatóságoknak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője
Határidő: 2015. április 17.

7. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A „GYŐRSZENTIVÁN, EGRESSY ÉS VONAL UTCÁK KÖRNYEZETÉBEN LÉTESÜLŐ ÜZLETHÁZ KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSI TERVÉNEK” JÓVÁHAGYÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

11/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a melléklet szerinti, „Győrszentiván, Egressy és Vonal utcák környezetében létesülő üzletház közterület kialakítási terve” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke
Határidő: azonnal

2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a jóváhagyott közterület kialakítási terv és a hatályos jogszabályok alapján a településrendezési szerződést 60 napon belül készítse elő. Az ingatlanfejlesztés részletes feltételeit (különösen: ütemezés, biztosíték, a véleményező önkormányzati szervek és hatóságok előírásai, a közterületen kiépítésre kerülő műszaki járulékos infrastruktúra térítésmentes átadása) a megkötendő településrendezési szerződésben kell rögzíteni és kifejezésre juttatni.

3. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a közterület-kialakítási terv 1-1 jóváhagyott példányát küldje meg az érintett közműszolgáltatóknak, szakhatóságoknak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője
Határidő: 2015. április 17.

8. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A „GYŐR, KIRÁLYSZÉKI ÚT 08/7. HRSZ.-Ú KERESKEDELMI-GAZDASÁGI TERÜLET BEÉPÍTHETŐSÉGE KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSI TERVÉNEK” JÓVÁHAGYÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra)

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Jelen KKT jóváhagyásával egy újabb kereskedelmi, gazdasági szolgáltató terület kerülne feltárára, ami a vállalkozással együtt járó munkahelyteremtés okán külön támogatandó. Saját rossz tapasztalatából kiindulva hangot ad aggályának, mely szerint az egyre növekvő számú útsatlakozás-létesítés a közlekedést nehezíti, s az elmaradt szerviz út kiépítését hiányolja a környékről továbbra is. Fontosnak tartja hangsúlyozni, hogy a jelen beépítés tárgyát képező telkekhez létesülő útsatlakozás kizárólag az építéssel érintett ingatlant szolgálja ki, és a szomszédos ingatlanok megközelíthetőségére nem ad semmilyen műszaki megoldást. Mivel valószínű, hogy az útkezelő további útsatlakozás létesítésére nem ad ki hozzájárulást, így a beépítéssel érintett ingatlannal egy építési övezetben lévő telkek hasznosíthatósága, későbbi beépíthetősége ellehetetlenedik. Kérdezi, hogy ez jelen formájában jóváhagyható-e ilyen kérdések felmerülése mellett, vagy a tulajdonos egy esetleges telki szolgalmi jog bejegyzéssel hozzájárul-e az átközlekedéshez? Kéri, hogy a határozati javaslatot ezekkel a feltételekkel fogadja el a bizottság.

Miklósi Attila, a tervező Talent-Plan Kft. képviselőjében: Az útkezelővel történt egyeztetésről készült jegyzőkönyvben ez a probléma rögzítésre került, és támogatja az Alelnök Úr által felvetett probléma orvosolására tett javaslatot. A tervezett kialakításban a biztonságos csomópont - fejlesztő által történő - kiépítésével kapcsolatban kötendő településrendezési szerződés megfogalmazásakor a város gondoljon arra, hogy a további fejlesztési területek feltárása ezen a területen keresztül, egy belső szerviz úton át történhessen meg.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Megkérdezi, hogy ezeket az elképzeléseket nem lehetett volna a terveken ábrázolni?

Miklósi Attila, a tervező Talent-Plan Kft. képviselőjében: Mivel a terv a közterület kialakítására vonatkozik, így ezen kérdéskört nem kellett a terven ábrázolni, hanem egy településrendezéssel összefüggő megállapodás része lehet az, hogy a további telkek kiszolgálása ezen gazdasági területen keresztül történhessen meg.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: A bizottság titkárától kérdezi, hogy módosító indítvánnyal ezt a problémakört lehet-e orvosolni, vagy a következő bizottsági ülésen ajánlatos lenne-e újratárgyalni?

Nyári Zoltán, a bizottság titkára: Véleménye szerint a közterület kialakítási-terv rajzos munkarészenek módosítását igényelné egy ilyen indítvány, s a magántulajdonostól nem áll rendelkezésre olyan nyilatkozat, amiben támogatná egy esetleges, a telkét érintő átjárási szolgalmi biztosítását. A településrendezési szerződés megkötéséhez ez nem kényszeríthető ki a tulajdonos akarata ellenére. Az előterjesztésről jelen formájában kell tehát szavazni.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Amennyiben a tulajdonos ehhez előzetesen hozzájárul, az megoldás lehetne?

Nyári Zoltán, a bizottság titkára: Amennyiben ez a KKT-ben rögzítésre kerül, és van egy előzetes településrendezési megállapodás ennek vonatkozásában, akkor a téma ismételt előterjeszthető egy másik ülés alkalmával.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Kérné a tulajdonos előzetes hozzájárulását a szolgalmi jog biztosításához, hogy a kérdés megnyugtató válasszal záruljon.

Miklósi Attila, a tervező Talent-Plan Kft. képviselője: Elmondja, hogy a tulajdonosnak előzetesen jelezte ezt a problémát, hiszen az Útkezelő Szervezet így járult hozzá a tervezett kialakításhoz, hasonló megoldási javaslattal, amit az emlékeztetőbe is beírt. Véleménye szerint ezt a városnak, mint szerződéses feltételt kellene a tulajdonos felé jeleznie a településtrendezési szerződés előkészítésekor.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Véleménye szerint ez a kérdés akkor zárulhat megnyugtatóan, ha a következő ülésre kerülne ismételt a téma előterjesztésre úgy, hogy a tulajdonosi nyilatkozat, amiben hozzájárul az átjárási szolgálat biztosításához, már rendelkezésre áll, és nem utólag kellene erről megállapodni.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Összefoglalván az eddig elmondottakat, az Útkezelő Szervezet és az Alelnök Úr egy véleményen vannak, és a problémát egy belső szerviz úttal oldanák meg, de jelenleg nem ez van a bizottság előtt. Szavazni viszont csak arról tud a bizottság, ami előterjesztésre kerül.

Miklósi Attila, a tervező Talent-Plan Kft. képviselője: Ragaszkodik azon álláspontjához, hogy a közterület kialakítási terv nem a belső magánutakra készült.

Fűke Péter, a Településfejlesztési Főosztály vezetője: Egyetért a tervezővel abban, hogy a magánút tervezése nem a közterület kialakítási terv része, és az Útkezelő Szervezet egyértelműen jelezte, hogy nem kíván több útsatlakozás létesítéséhez hozzájárulni, az egész tömb közterületi kapcsolata csak ez az útsatlakozás lehet. Szakmai álláspontja szerint a terv elfogadható, jóváhagyható, az egyéb részleteket pedig a településrendezési szerződésben kell rögzíteni, hiszen amíg nincs településrendezési szerződése a tulajdonosnak a várossal, addig nem tud építési engedélyt szerezni. A határozati javaslat értelmében ezt a szerződést a jóváhagyástól számított 60 napon belül kell a Településfejlesztési Főosztálynak előkészíteni, amelybe belekerül, hogy a fejlesztő köteles a szomszédos ingatlanok gépjárművel történő megközelítését biztosítani.

Szabó Jenő, a bizottság alelnöke: Tisztázza, hogy jól érti-e a Főosztályvezető Úr által elmondottakat, miszerint ha a bizottság jóváhagyja a jelen KKT-t, akkor a tömb-belsőben lévő fejlesztési területek megközelíthetők lesznek biztonsággal és jogszerűen.

Fűke Péter, a Településfejlesztési Főosztály vezetője: Egyértelműen kijelenti, hogy igen.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: További hozzászólás és javaslat hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A szavazást követően megállapítja, hogy a Városstratégiai Bizottság - melynek jelenlévő létszáma 11 fő - 11 igen 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadta el:

12/2015. (II. 17.) VSTRB HATÁROZATA

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a melléklet szerinti, „Győr, Királyszéki út 08/7. hrsz.-ú kereskedelmi-gazdasági terület beépíthetősége közterület kialakítási terve” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke
Határidő: azonnal

2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a jóváhagyott közterület kialakítási terv és a hatályos jogszabályok alapján a településrendezési szerződést 60 napon belül készítse elő. Az ingatlanfejlesztés részletes feltételeit (különösen: ütemezés, biztosíték, a véleményező önkormányzati szervek és hatóságok előírásai, a közterületen kiépítésre kerülő műszaki járulékos infrastruktúra térítésmentes átadása) a megkötendő településrendezési szerződésben kell rögzíteni és kifejezésre juttatni.

3. A Városstratégiai Bizottság felkéri a Településfejlesztési Főosztály vezetőjét, hogy a közterület-kialakítási terv 1-1 jóváhagyott példányát küldje meg az érintett közműszolgáltatóknak, szakhatóságoknak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője

Határidő: 2015. április 17.

Dr. Sík Sándor, a bizottság elnöke: Mivel a napirendet követően további észrevétel, kérdés, hozzászólás nem érkezett, megköszönve a bizottsági tagok munkáját és az érdeklődők figyelmét, az ülést 16 óra 52 perckor bezárja.

K.m.f.



Bartal György
jegyzőkönyv hitelesítő



Dr. Sík Sándor
a Bizottság elnöke