



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A Településfejlesztési Főosztály előterjesztése

Javaslat

„Győr, Mécs László utcai tömb feltárási út-járda” építés közterület kialakítási tervének jóváhagyására

Győr, 2017. október 12.

Előterjesztő:

Fúke Péter
Településfejlesztési Főosztály
főosztályvezető

Az előterjesztést véleményezte:

-

Meghívásra javasolt:

Nyitrai Zsolt, tervező
NYÉK Soft Tervező Kft.

Rózsavölgyi László
településrészi önkormányzati képviselő

Az előterjesztést látta:

Borkai Zsolt
polgármester

Dr. Fekete Dávid
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési Főosztály /
Városfejlesztési Osztály /
Főépítész Csoport

1. napirendi pont

A Településfejlesztési Főosztály előterjesztése

Javaslat

„Győr, Mécs László utcai tömb feltáró út-járda” építés közterület kialakítási tervének jóváhagyására

Tisztelt Bizottság!

Győr város területén a *Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről)* és *Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel (a továbbiakban: „GYÉSZ”) jóváhagyott rendezési tervének 1.3.7 sz. kiegészítő tervlapján kijelölt „újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek” tervezett beépítéséhez feltétlenül szükséges az érintett ingatlanok megfelelő közterülettel vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott, közforgalom számára megnyitott magánútról való feltárása és kiszolgálása, valamint az építési telkek - *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: „OTÉK”) meghatározottak szerint - gépjárművel történő megközelítésének, továbbá a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszer meglétének biztosítása.

A tervezett beépítéssel összefüggő eljárás a *közterület kialakítása a településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről* szóló 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. §) bekezdés hatálya alá tartozik.

A rendezési tervben rögzített - az OTÉK 2. sz. melléklete szerinti módon ábrázolt -, tervezett (és meglévő) közterületek Fejlesztő általi műszaki megvalósítása, fejlesztése során az Önkormányzat által támasztott szakmai igényeknek, valamint a vonatkozó helyi és országos jogszabályoknak megfelelő kialakítását biztosító „közterület-kialakítási terv” (továbbiakban: „KKT”) véleményezése a R.-ben meghatározott folyamat szerint történik.

A folyamat az újonnan beépítésre szánt, rehabilitációra kijelölt fejlesztési területek megnyitásának, feltárásának és kialakításának rendjét szabályozza, alapfeltételként „településrendezési szerződés” (a továbbiakban: „TRSZ”) megkötését írja elő. A TRSZ műszaki tartalmát a szerződés mellékletét képező jóváhagyott KKT rögzíti.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának *Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelet 2. melléklet 6. alcím 6.4. pont 6.4.4. alpontjának értelmében a KKT jóváhagyásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

A KKT jóváhagyására vonatkozó kérelem, és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció 2017. október 11-én került benyújtásra a területen beruházni szándékozó Fejlesztő (a továbbiakban: „Fejlesztő”) által a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Főosztályán, melyet a szakmai véleményezők jóváhagyásra és megvalósításra javasolnak.

Az elsősorban lakóházas beépítésekkel érintett fejlesztési terület a GYÉSZ 34. §-a értelmében a nagyvárosias lakóövezet (L_n) terület-felhasználási egységébe sorolt.

„34. § Nagyvárosias lakóövezet (L_n)

(1) A nagyvárosias lakóövezet nagy laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) egyházi épület,
- f) művelődési épület,
- g) oktatási épület,
- h) egészségügyi épület,
- i) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

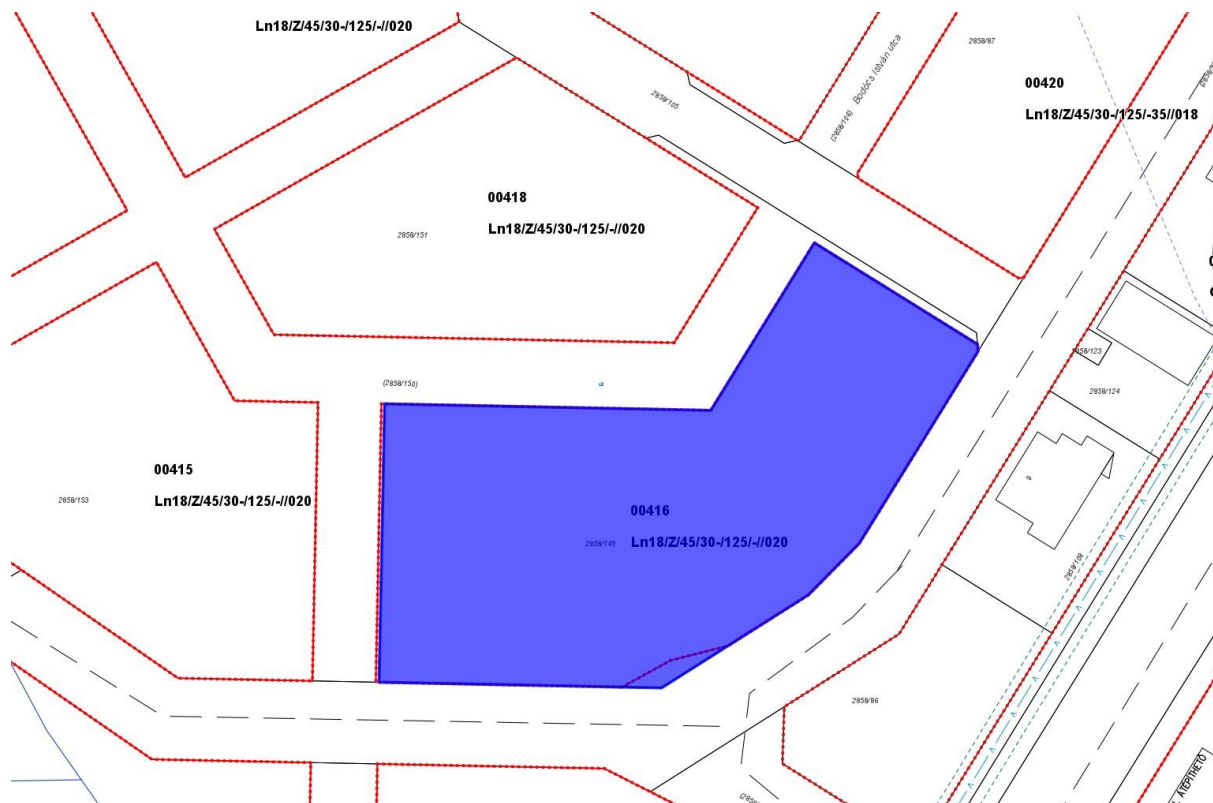
- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- d) többszintes parkolóház és
- e) többszintes parkolóházhoz kapcsolódóan üzemanyagtöltő.

(4) A telepszerű (T) beépítési mód esetén a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) kiegészítő épület.”

A szabályozási terv 00416 övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjének (fejlesztési terület) jelenlegi szabályozási tervlapja és környezeti állapota:





A GYÉSZ-ben a 00416 övezeti sorszámmal jelölt 2858/149 hrsz.-ú, a Fejlesztő tulajdonában lévő ingatlan és a határoló közterületeknek (a továbbiakban: „fejlesztési terület”) KKT-ben meghatározott módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, fejlesztése elengedhetetlen a GYÉSZ 34. §-a szerinti tervezett beépítések megvalósítása, továbbá a rendeltetésszerű használhatóság szempontjából.

A tárgyi, lehetséges beépítésekkel érintett fejlesztési területet feltáró és határoló utak már részben kiépítettek, azonban a szabályozási tervben rögzített telektömb-kialakítása, telekcsoport újraosztása, kvázi építési telkekké történő kialakítása elengedhetetlen. A lakóövezethez szükséges, megfelelő minőségű útpálya-szerkezetek az útsatlakozások, egyéb úttartozékok (pl. közvilágítás, zöldfelület) és közművek hiányában jelenleg nem alkalmasak arra, hogy biztosítsák a fejlesztési terület és környezete használhatóságát és fenntarthatóságát. Erre tekintettel a meglévő 2858/105, 2858/150 és 2858/98 hrsz.-ú közterületek egységes és koncepcionális, a jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő kiegészítő fejlesztésére van szükség.

Az újonnan beépítésre szánt tárgyi ingatlan megfelelő közterületi kapcsolatainak biztosítása elengedhetetlen az építhetőségi engedélyek megszerzése, továbbá a jogszerű használatbavételek szempontjából is. A KKT-ben bemutatott közlekedés- és közműépítési feladatok Fejlesztő/Építető beruházásban történő megvalósítása a TRSZ-ben rögzített garanciákkal biztosítja a tervezetten építendő épületek használatbavételének külön jogszabályban rögzített feltételeit.

Az érintett közterületek megfelelő műszaki színvonalon történő kiépítésére vonatkozó TRSZ és egyéb megállapodások előkészítésére jelen KKT Bizottság által történő jóváhagyása után van lehetőség.

A fejlesztési területen található, tervezetten beépítésre kerülő ingatlanok megfelelő, külön jogszabályokban meghatározott módon való teljes közmű-, és egyéb járulékos infrastruktúrával (pl.: közterületi csapadékvíz-elvezetés, zöldfelület rendezés stb.) történő ellátását és kiszolgálását jelen KKT rögzíti.

A tervezett terület-rehabilitáció és magasépítési beruházások megvalósításához köthető infrastrukturális fejlesztéseket a mindenkori Fejlesztőnek kell **a KKT-ben rögzített módon** elvégezni. A közterületi út- és járdaépítés, csapadékvíz-elvezetés, zöldfelület kiépítés és egyéb szükséges forgalomtechnikai beavatkozások elvégzését, annak módját, körülményeit jelen KKT teljes körűen tartalmazza.

A végső kialakítás ütemezését és a kiépítendő járulékos infrastruktúra műszaki tartalmát, a közterületen megépülő infrastrukturális létesítmények önkormányzati tulajdonba és kezelésbe történő átvételének körülményeit és feltételeit, valamint a GYÉSZ alapján esetleg szükséges telekhatár-rendezéseket és egyéb telekalakításokat a későbbi időpontban megkötendő TRSZ-ben kell meghatározni.

Az utak és közművek tekintetében a tulajdonosi/fenntartási/üzemeltetési kötelezettségek szintén a TRSZ-ben rögzítendő a későbbiek folyamán.

A KKT-ben rögzített út- és járdaépítéseket, zöldterület rendezéseket, és egyéb közműveket a Fejlesztő saját költségén, a megkötendő TRSZ-ben rögzített módon valósítja meg a fejlesztési területen elsőként megépített lakóépület-, vagy a fentebb nevezett egyéb épületfajták építésügyi hatósági használatbavételi engedélyezési, vagy tudomásulvételi eljárásának megindításáig (feltétel, melynek záró időintervalluma rögzítésre kerül a TRSZ-ben).

Amennyiben a tervezett kiépítés a jóváhagyott tervdokumentáció (és koncepció) szerint történik, a fejlesztési terület kiszolgálása megfelelően biztosítható. Az Önkormányzat - a Fejlesztő által történő forgalomba helyezést követően - térítésmentesen átveszi az átépített útszakasz területén elhelyezett infrastruktúra létesítményeit és a kiépítésre kerülő további közműveket (a villamos energia földkábelei és gáz-közművezetékek kivételével). Az átadás (út-terület és műszaki létesítmények egyaránt) közteher-fizetési kötelezettsége minden esetben a Fejlesztőt terheli.

A fentiek alapján kérem a Bizottságot, fogadja el a határozati javaslatot és a csatolt KKT-t.

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a melléklet szerinti, „**Győr, Mécs László utcai tömb feltáró út-járda**” 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, az építésügyi hatóságnak, Fejlesztőnek továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője

Határidő: 2017. december 18.

Győr, 2017. október 12.

Fűke Péter
főosztályvezető