GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat „9019 Győr-Gyirmót, hrsz. 27527/5 – Alcedonia lakópark közlekedési kiszolgálásának engedélyezési terve” munkacímű közterület kialakítási terv jóváhagyására

Győr, 2017. június 26.

Előterjesztő: *Településfejlesztési Főosztály*

Meghívásra javasolt: Miklósi Attila, tervező
TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

Szabó Jenő
településrészi önkormányzati képviselő

Az előterjesztést látta: Borkai Zsolt *polgármester* Fekete Dávid *alpolgármester*

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Dr. Lipovits Szilárd *jegyző*

Az előterjesztést készítette: *Településfejlesztési Főosztály / Városfejlesztési Osztály / Főépítészi Csoport*

1. napirendi pont

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat „9019 Győr-Gyirmót, hrsz. 27527/5 – Alcedonia lakópark közlekedési kiszolgálásának engedélyezési terve” munkacímű közterület kialakítási terv 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”, továbbá *a településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről* szóló 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tervezett beépítés külön jogszabályokban meghatározott feltételeinek megvalósításához 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 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. június 26.-án került benyújtásra a területen építkezni szándékozó tulajdonos (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 35. § értelmében a kisvárosias lakóövezet ($L_{k.}$) terület-felhasználási egységébe sorolt.

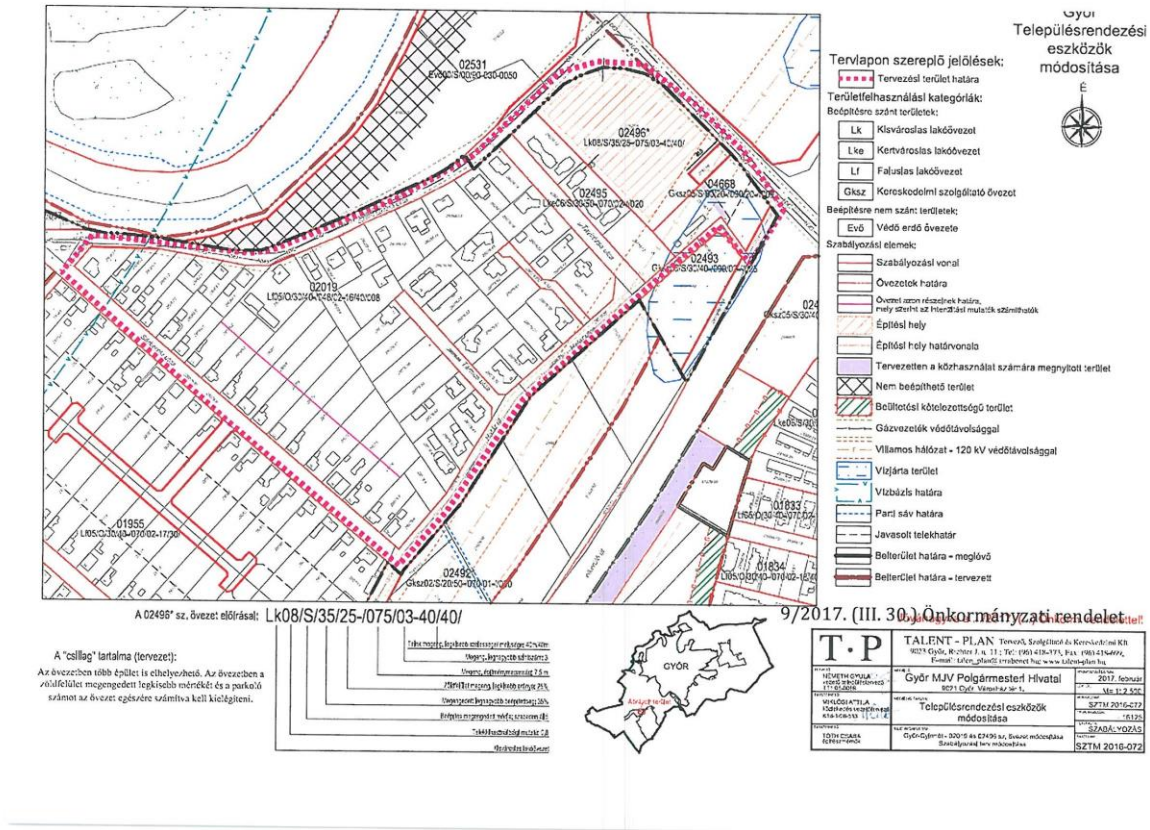
35. § Kisvárosias lakóövezet (Lk)

(1) A kisvárosias lakóövezet közepes laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül gépkocsi tároló célú kiegészítő épület 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) termelő kertészeti építmény,
d) üzemanyagtöltő,
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m2 összes hasznos alapterületű gazdasági építmény.
(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 önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A GYÉSZ 103. §-ában rögzített egyedi szabályozás a következőkről rendelkezik:

02496	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke és a parkoló szám az övezet egészére számítva biztosítandó. Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

A szabályozási terv 02496* övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjének (fejlesztési terület) jelenlegi szabályozási tervlapja és környezeti állapota:



*****

*****

A GYÉSZ-ben 02496* övezeti sorszámmal jelölt fejlesztési terület KKT-ben meghatározott módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, fejlesztése a tervezett GYÉSZ 35. § szerinti beépítések megvalósítása, továbbá a rendeltetésszerű használhatóság szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, lehetséges beépítésekkel érintett fejlesztési területet feltáró és határoló út már kiépített, azonban a szükséges útcsatlakozások és közművek hiányában jelenleg nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a fejlesztési terület és környezete használathatóságát és fenntarthatóságát, ezért a meglévő 01520/3 hrsz.-ú közterületi út területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő kiegészítő fejlesztésére van szükség.

Az újonnan beépítésre szánt tárgyi ingatlan megfelelő közterületi kapcsolatainak biztosítása elengedhetetlen az építéshatósági engedélyek megszerzése, továbbá a jogszerű használatbavételek szempontjából is. A KKT-ben bemutatott közlekedés- és közműépítési feladatok Fejlesztő/Építtető 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 ingatlan megfelelő, külön jogszabályokban meghatározott módon való teljes közmű-, és egyéb járulékos infrastruktúrával (pl.: közterületi csapadékvíz-elvezetés, belső parkolók, zöldfelület rendezés stb.) történő ellátását és kiszolgálását jelen KKT rögzíti.

A tervezett terület-rehabilitáció és magasépítési beruházás 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 beavatkozásainak 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 a későbbi időpontban megkötendő TRSZ-ben kell meghatározni. Az utak és közművek tekintetében a tulajdonosi/fenntartási/üzemeltetési kötelezettségek szintén a TRSZ-ben rögzítendők 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), melyen átadások (út-terület és műszaki létesítmények egyaránt) közteher-fizetési kötelezettsége minden esetben a Fejlesztőt terheli.

A megvalósíthatóság érdekében az alábbi határozati javaslat elfogadását kérem T. Bizottságtól.

*****

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a melléklet szerinti, **Javaslat „9019 Győr-Gyirmót, hrsz. 27527/5 – Alcedonia lakópark közlekedési kiszolgálásának engedélyezési terve" munkacímű közterület kialakítási terv jóváhagyására** 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 90 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. szeptember 27.

Győr, 2017. június 26.

Fűke Péter
főosztályvezető