



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a Győr, Kossuth u. 7716/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett LIDL élelmiszer áruház út- és közműépítési munkáinak közterület-kialakítási tervének jóváhagyására

Győr, 2017. február 9.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Tóth Gábor, tervező
JEL-KÖZ Mérnöki Iroda Kft.

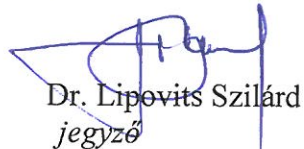
Fekete Dávid
településrészi önkormányzati képviselő

Az előterjesztést látta:


Borkai Zsolt
polgármester


Fekete Dávid
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:


*Településfejlesztési Főosztály /
Városfejlesztési Osztály /
Főépítész Csoport*



1. napirendi pont

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a Győr, Kossuth u. 7716/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett LIDL élelmiszer áruház út- és közműépítési munkáinak 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”, 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. sz. mellékletének 6.4.4. pontjának értelmében a KKT jóváhagyásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

A KKT jóváhagyására vonatkozó kérelem, és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció 2017. február 9-én került benyújtásra a területen beruházni szándékozó többségi tulajdonos (a továbbiakban: „Fejlesztő”) által a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Főosztályán, melyet a szakmai véleményezők jóváhagyásra és megvalósításra javasolnak.

A GYÉSZ 22. § értelmében a „szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei a terület tulajdonosait terhelik” és ennek értelmében „az utak és közművek kiépítésére, az önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között kötendő megállapodásra külön önkormányzati rendeletek szabályai irányadók”.

Az újonnan beépítésre szánt, a tervezett beépítéssel érintett fejlesztési terület a GYÉSZ 40. § szerinti kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (G_{ksz}) (övezeti jel: $G_{ksz}07/S/50/20-/090/03-/050$) terület-felhasználási egységébe sorolt.

40. § Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m²-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket, de megengedve a vásárcsarnokokat.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény.

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

- a) egyházi épület,
- b) oktatási épület,
- c) egészségügyi épület,
- d) szociális épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- f) szálláshely szolgáltató épületek a (4) bekezdésben foglalt feltételekkel.

(4) A területen lakóépület csak meglévő lakó, munkásszálló vagy iroda rendeltetésű épület újrahaznosításával helyezhető el, feltéve, ha a környezeti viszonyok a lakófunkció működését nem akadályozzák. Amennyiben a telken csak lakóház és kiegészítő épületei állnak, úgy a lakóépület bővíthető, átépíthető, bontható és újraépíthető, feltéve, ha a korábbi lakásszám nem növekszik.

A GYÉSZ 103. § alapján a 01371* sorszámú építési övezetére vonatkozó egyedi szabályozási előírásai a következők:

„Az övezetben jelölt magánút kialakítása esetén a GYÉSZ 66.§ (5) bekezdés figyelmen kívül hagyható. A közforgalom céljára megnyitott magánúton a tömbön keresztüli átjárást biztosítani kell.”

A szabályozási terv 01371* övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjeinek (fejlesztési terület) jelenlegi állapota:



[Handwritten signature]

A Fejlesztő és Önkormányzat 2016 februárjában egymással településrendezési előszerződést (a továbbiakban: „TRESZ”) kötött, melynek tárgya a **fejlesztési területen** a Fejlesztő által tervezett ingatlanfejlesztési beruházások megvalósítási feltételeinek meghatározásáról szóló településrendezési szerződés előkészítése, a Fejlesztési cél főbb jogi, pénzügyi, időbeli és műszaki paramétereinek előzetes rögzítése és biztosítása.

A TRESZ létrejöttének célja volt, hogy rögzítse többek között a Szerződő Feleket terhelő kötelezettségvállalásokat, valamint hogy a külön jogszabályban előírt, a tervezett magasépítési beruházás Fejlesztő általi megvalósíthatóságához elengedhetetlenül szükséges építési engedélyezési eljáráshoz csatolandó dokumentumok rendelkezésre álljanak.

A GYÉSZ-ben 01371* övezeti sorszámú fejlesztési terület KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, és a tervezett beépítéshez igazított egy ütemben történő kiépítése, fejlesztése a GYÉSZ 40. § szerinti beépítés megvalósítása szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, építéssel érintett fejlesztési területet feltáró és határoló közterületi út-nyomvonalak műszaki infrastruktúra ellátottsága jelen állapotában nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a fejlesztési terület és környezete használathatóságát és fenntarthatóságát, ezért a közterületi utak, továbbá a belső, közforgalom számára megnyitott magánutak területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére van szükség.

A fejlesztési terület 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.

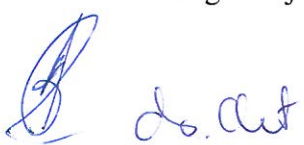
Az érintett közterületek megfelelő műszaki színvonalon történő kiépítésére vonatkozó TRSZ és egyéb megállapodások előkészítésére jelen KKT Bizottság által történő jóváhagyása után van lehetőség.

A fejlesztési területen található, tervezetten beépítésre kerülő ingatlanok megfelelő, külön jogszabályokban meghatározott módon való teljes közmű-, és egyéb járulékos infrastruktúrával (pl.: közvilágítás, közterületi csapadékvíz-elvezetés, parkolók, zöldfelület 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 útépités, csapadékvíz-elvezetés, zöldfelület kiépítés, a közvilágítás, és egyéb szükséges forgalomtechnikai beavatkozásainak elvégzését, annak módját, körülményeit jelen KKT teljes körűen tartalmazza.

A közterület-fejlesztés körülményeit, a közterületen megépülő infrastrukturális létesítmények önkormányzati tulajdonba és kezelésbe történő átvételének körülményeit és feltételeit, valamint a GYÉSZ alapján szükséges földterületek tulajdonjog-rendezését a későbbi időpontban megkötendő TRSZ-ben kell meghatározni. Az utak és közművek tekintetében a tulajdonosi/fenntartási/üzemeltetési kötelezettségek szintén a TRSZ-ben rögzítendőek a későbbiek folyamán.

A KKT-ben rögzített közterületeket és zöldterületet, valamint a közvilágítást 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 a Győr, Kossuth u. 7716/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett LIDL élelmiszer áruház út- és közműépítési munkáinak közterület-kialakítási tervének 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 közműszolgáltatóknak, az építésügyi hatóságnak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője
Határidő: 2017. május 14.

Győr, 2017. február 9.


Fűke Péter
főosztályvezető

