



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a Győr, Lomb utca 3436. hrsz.-ú ingatlanon tervezett 55 lakásos társasház épület építéséhez kapcsolódó közterület-kialakítási terv jóváhagyására

Győr, 2017. január 12.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

*Miklósi Attila, tervező
Talent-Plan Tervező, Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.*

*Dr. Dézsi Csaba András
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 /
Főépítészeti Csoport*

1. napirendi pont

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a Győr, Lomb utca 3436. hrsz.-ú ingatlanon tervezett 55 lakásos társasház épület építéséhez kapcsolódó 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: „OTEK”) meghatározottak szerint - gépjárművel történő megközelítésének, továbbá a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszer meglétének biztosítása.

A rendezési tervben rögzített - az OTEK 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 2016. december 7-én került benyújtásra a területen beruházni szándékozó 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, tervezett 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 szabályozási terv 00883* övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjének (fejlesztési terület) jelenlegi állapota:



A GYÉSZ-ben 00883* övezeti sorszámval jelölt fejlesztési terület KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, és a tervezett beépítéshez igazított egy útemben történő kiépítése, fejlesztése a - 3436 hrsz.-ú ingatlanon megvalósuló, a KKT MU-1 közlekedéscsatornázási helyszínrajzán bemutatott - tervezett beépítés megvalósítása szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, építéssel érintett fejlesztési területet feltáró és határoló közterületi út-nyomvonalak – 3310/2 és 3464 hrsz.-ú önkormányzati út területe - vonatkozásában a műszaki infrastruktúra ellátottsága nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a fejlesztési terület és környezete megnövekedett forgalom-terhelés okozta használhatóságát és fenntarthatóságát, ezért az utak területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére van szükség.

A tárgyi ingatlan megfelelő közterületi kapcsolatainak és parkolási mérlegének biztosítása elengedhetetlen az építéshatósági engedélyek megszerzése szempontjából is. A KKT-ben bemutatott közlekedés- és közműépítési feladatok Fejlesztő/Építető beruházásban történő megvalósítása a TRSZ-ben rögzített garanciákkal biztosítja a tervezett építendő épületek használatbavételi engedélyének külön jogszabályban rögzített feltételeit.

Az érintett közterület 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 (3436 hrsz.-ú telek) 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 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 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 rögzítendő 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, Lomb utca 3436. hrsz.-ú ingatlanon tervezett 55 lakásos társasház épület építéséhez kapcsolódó 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. április 17.

Győr, 2017. január 12.

Fűke Péter
főosztályvezető