



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

**A Településfejlesztési Főosztály előterjesztése**

**Javaslat a „Győr, Dózsa-tag” közterület kialakítási tervének jóváhagyására**

Győr, 2016. június 9.

Előterjesztő:

*Településfejlesztési Főosztály*

Meghívásra javasolt:

Talent-Plan Kft., tervező

Kalmár Ákos  
*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*

\_\_ . napirendi pont

## A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

### Javaslat a „Győr, Dózsa-tag” 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. R. (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.) Kormányrendeletben 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 közterületek Fejlesztő általi megvalósítása 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 új fejlesztési területek megnyitásának 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.) rendelet 2. sz. mellékletének 6.4.4. pontjának értelmében a KKT-k elbírálásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

\*\*\*\*\*

Az újonnan beépítésre szánt fejlesztési terület a GYÉSZ értelmében az egyéb ipari övezet (G<sub>ipe</sub>) terület-felhasználási egységébe sorolt. A fejlesztési területre vonatkozó hatályos rendezési terv módosítása jelenleg folyamatban van.

A hatályos szabályozással kapcsolatos módosítási javaslat jelen előterjesztés szempontjából kizárólag a tömb-szerkezetre gyakorol némileg változást, az övezeti besorolás és a beépítési paraméterek változatlanok maradnak.

A GYÉSZ 42. §-a az alábbiakról rendelkezik:

#### **Egyéb ipari övezet (G<sub>ipe</sub>)**

(1) Az egyéb ipari övezet az iparhoz, az energiaszolgáltatáshoz és a településgazdálkodáshoz kapcsolódó

- a) technológiai építmény,
- b) segédüzemi építmény,
- c) adminisztrációs épület,

- d) szociális épülete  
elhelyezésére szolgál.
- (2) Bejáratonként egy, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között is elhelyezhető.
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
  - b) egyházi épület,
  - c) oktatási épület,
  - d) egészségügyi épület,
  - e) szociális épület,
  - f) 2500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épület, raktár.

\*\*\*\*\*

A szabályozási terv a jelenleg 01808\* övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjének (fejlesztési terület) jelenlegi állapota:





Az érintett útnyomvonalak és útcsatlakozások kiépítésére vonatkozó TRSZ és egyéb megállapodások előkészítésére jelen KKT Bizottság által történő jóváhagyása után van lehetőség.

A fejlesztési területen található, tervezetten beépítésre kerülő ingatlanok (0748/50-53. hrsz.) megfelelő, külön jogszabályokban meghatározott módon való teljes közmű- és egyéb járulékos infrastruktúrával (pl.: közvilágítás, közterületi csapadékvíz-elvezetés) történő ellátását és kiszolgáltatását 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 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 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 ipari épület-, 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 kiszolgáltatása megfelelően biztosítható, az Önkormányzat - a Fejlesztő által történő forgalomba helyezést követően - térítésmentesen átveszi az átépített útszakaszok kibővített 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 az 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, „Győr, Dózsa-tag” 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: 2016. augusztus 15.

Győr, 2016. június 9.



**Fúke Péter**  
főosztályvezető