



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A Településfejlesztési Főosztály előterjesztése

**Javaslat a „Győr, Bercsényi liget és Áchim András utcák közötti telekalakítás”
közterület kialakítási tervének jóváhagyására**

Győr, 2016. június 9.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Bogár Zsolt, tervező
Hidro-Plan Kft.

Szeles Szabolcs
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 /
Főépítési Csoport

__ . napirendi pont

A Településfejlesztési Főosztály előterjesztése

Javaslat a „Győr, Bercsényi liget és Áchim András utcák közötti telekalakítás” 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 (02465*, 02383*, 02467*, 02384 sz. építési övezetek) a GYÉSZ értelmében a falusias lakóövezet (L_f) terület-felhasználási egységébe sorolt.

A GYÉSZ 37. §-a az alábbiakról rendelkezik:

Falusias lakóövezet (L_f)

(1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy, elsősorban legfeljebb négy rendeltetési egységet, köztük legfeljebb kettő lakást magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető egy legfeljebb 400 m² összes hasznos alapterületű

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,

- b) kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) szálláshely szolgáltató épület,
- f) helyi igazgatási épület,
- g) egyházi épület,
- h) művelődési épület,
- i) oktatási épület,
- j) egészségügyi épület,
- k) szociális épület,
- l) sportépítmény,
- m) üzemanyagtöltő
- n) nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb építménymagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

A szabályozási terv 02465*, 02383*, 02467*, 02384 övezeti sorszámú, tervezett beépítéssel érintett telektömbjeinek (fejlesztési terület) jelenlegi állapota:



A GYÉSZ-ben 02465*, 02383*, 02467*, 02384 sz. övezeti sorszámmal jelölt, beépítetlen és feltáratlan fejlesztési terület KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, valamint egy ütemben történő kiépítése – az elsősorban lakóházas beépítés megvalósítása érdekében – a teljes tömb későbbi ütemezett beépíthetősége szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, építéssel érintett, a telekalakítási terven látható 54 db kialakításra váró ingatlant is feltáró, a GYÉSZ szerinti tervezett közterületi út-nyomvonal vonatkozásában további telekalakítási eljárás során kialakítandó út-műszaki infrastruktúra és közmű ellátottsága nem

alkalmas arra, hogy biztosítsa a fejlesztési terület és környezete használhatóságát és fenntarthatóságát, ezért a szabályozási terven tervezett közterületi utak területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére van szükség.

A KKT jóváhagyására vonatkozó kérelem és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció 2016. június 3.-án 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 érintett útnyomvonalak kiépítésére vonatkozó TRSZ és egyéb megállapodások előkészítésére jelen KKT Bizottság által történő jóváhagyása után van lehetőség.

A fejlesztési területen található 8785, 8811, 8812/14, 8813 8783/1 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport-újraosztásából kialakuló, tervezetten beépítésre kerülő 54 db ingatlanok megfelelő, külön jogszabályokban meghatározott módon való teljes közmű- és egyéb járulékos infrastruktúrával (pl.: közvilágítás, közterületi csapadékvíz-elvezetés) 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 útépítés, 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, feltételeit 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 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, **„Javaslat a „Győr, Bercsényi liget és Áchim András utcák közötti telekalakítás” 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 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, szakhatóságoknak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője
Határidő: 2016. augusztus 15.

Győr, 2016. június 9.



Fűke Péter
főosztályvezető