



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

**A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE**

**Javaslat a „Győr, Búzakalász utca” közterület kialakítási tervének jóváhagyására**

Győr, 2015. szeptember 3.

Előterjesztő:

*Településfejlesztési Főosztály*

Meghívásra javasolt:

Bogár Zsolt, tervező  
*Hidro-Plan tervező kft.*

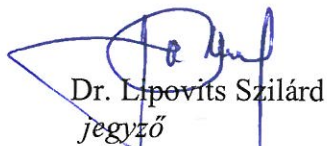
Diligens Tibor  
*településrészi önkormányzati képviselő*

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, Búzakalász utca” közterület kialakítási tervének jóváhagyására

#### Tisztelt Bizottság!

Győr város területén a *Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel 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 meghatározott esetekben a tervezett beépítés 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 meghatározottak szerint - gépjárművel történő megközelítésének, továbbá a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszer meglétének biztosítása.

A rendezési tervben kiszabályozott közterületek 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” megkötését írja elő. A településrendezési szerződés műszaki tartalmát a szerződés mellékletét képező jóváhagyott közterület kialakítási terv (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 előterjesztés tárgyát képező, kialakítás alatt álló közterület (Búzakalász utca) tárja fel az újonnan beépítésre szánt fejlesztési területek kategóriába sorolt, 01604 és 01605 övezeti sorszámú, a *Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott rendezési tervi szabályozás (a továbbiakban: GYÉSZ) értelmében falusias lakóövezet ( $L_f$ ) terület-felhasználási kategóriába tarozó fejlesztési területeket.

#### 37. § 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 m<sup>2</sup> 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 tervezetten lakóházas beépítéssel érintett 01604 és 01605 övezeti sorszámú építési övezetben található 2108/2 és 2111/10 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: „fejlesztési terület”) vonatkozásában a tulajdonosok építési engedély iránti kérelmet nyújtottak be Győr Megyei Jogú Város Jegyzőjéhez. A kérelem elbírálása során megállapítást nyert, hogy jelenleg nem teljesülnek a külön jogszabályokban meghatározott beépítési feltételek, vagyis a rendeltetészerű és biztonságos épület-használathoz szükséges járulékos infrastruktúra létesítmények (beleértve a közvilágítást és közterületi csapadékvíz-elvezető rendszert) hiányoznak. A vonatkozó jogszabályok és a R. értelmében a fejlesztési terület KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása és két megvalósulási ütemben történő kiépítése a szemközti, az övezeti szabályok szerint még nem felosztott 01604 övezeti sorszámú telektömb későbbi ütemezett beépíthetősége szempontjából is elengedhetetlen.

A fejlesztési területet feltáró, nem egységes kialakítású 2111/32 hrsz.-ú önkormányzati közterületi út (Búzakalász utca) műszaki infrastruktúra és közmű ellátottsága, valamint a tervezett építéssel érintett közterület kapcsolata nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a tervezetten beépítésre kerülő fejlesztési terület és környezete használathatóságát és fenntarthatóságát. Az építési telek külön jogszabályban meghatározott kritériumai (többek közt, hogy az érintett telkeket zöldfelület sérelme nélkül lehessen megközelíteni) jelenleg nem teljesülnek, ezért az adott útszakasz területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére, és a meglévő út területének szabályozási tervben kijelölt nyomvonalon történő egységes helyrajzi számon történő kialakítására és bővítésére van szükség.

A KKT jóváhagyásra vonatkozó kérelem, és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció 2015. augusztusában 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” (R).

Az érintett útnyomvonal 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.: közterületi csapadékvíz-elvezető rendszer, lakóút és járdák, közvilágítás) történő ellátását és kiszolgáltatását jelen KKT rögzíti.

A tervezetten közútként kialakításra kerülő utca-rehabilitáció megvalósításához köthető infrastrukturális fejlesztések elvégzését - a korábbi, fejlesztőkkel kötött megállapodások értelmében - az Önkormányzatnak kell a KKT-ben és a korábbi megállapodásokban rögzített módon 2. sz. mellékletben rögzített műszaki tartalom szerint 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 KKT-ben rögzített közterületeket és zöldterületet, valamint a közvilágítást az Önkormányzat saját, költségvetésben célzottan előirányzott forrásaiból, valamint a Fejlesztő saját, ingatlanarányosan kalkulált és Önkormányzatnak *felajánlott és letétbe helyezett költségén*, 2017. december 31-ig megvalósítja. Önkormányzat tervei szerint a későbbiekben a KKT szerinti műszaki tartalmat teljes egészében megvalósítja, s a beruházás költségeit (részben, vagy egészben) az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.

Amennyiben a tervezett kiépítés a jóváhagyott tervdokumentáció (és koncepció) szerint történik, a fejlesztési terület kiszolgáltatása megfelelően biztosítható, az Önkormányzat által történő forgalomba helyezést követően az átépített útszakaszok kibővített területén elhelyezett infrastruktúra létesítményeit és a kiépítésre kerülő további közműveket (a villamos energia földkábelei és gáz-közművezetékek kivételével) üzembe helyezi.

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, Búzakalász utca” 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 megvalósítás érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

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: 2015. december 31.

Győr, 2015. szeptember 3.



**Fűke Péter**  
főosztályvezető

