



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Győr-Ménfőcsanak, Lapály utca közterület kialakítási terv – III. építési ütem” közterület kialakítási tervének jóváhagyására

Győr, 2015. szeptember 3.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Bogár Zsolt, tervező
Hidro-Plan Kft.


Takács Tímea
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*



4. napirendi pont

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Győr-Ménfőcsanak, Lapály utca közterület kialakítási terv – III. építési ütem” 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 újonnan beépítésre szánt fejlesztési terület a *Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott rendezési tervi szabályozás (a továbbiakban: GYÉSZ) értelmében a falusias lakóövezet (L_f) terület-felhasználási egységébe sorolt.

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 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 tervezetten lakóházas beépítéssel érintett tömbfeltárás harmadik ütemével érintett 02577 és 2595 sorszámú építési övezetben található ingatlanok (a továbbiakban: „fejlesztési terület”) a KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása és egy ütemben történő kiépítése a telektömb beépíthetősége szempontjából is elengedhetetlen.

A fejlesztési területen korábban zsákutcás végfordulóval megvalósult tömbfeltáró lakóútrészlet a tavalyi év folyamán került az Önkormányzat tulajdonába és technikai kezelésébe. Az immár önkormányzati közterületi út (Lapály utca) folytatásában a harmadik megvalósulási ütemben történő kiépítése a teljes, rendezési tervben rögzített nyomvonal kialakulását jelentené.

A jelenlegi műszaki infrastruktúra és közmű ellátottság hiánya nem teszi lehetővé az itt építeni szándékolt épületek használatbavételét, ezért a tervezetten beépítésre kerülő fejlesztési terület és környezete használhatósága és fenntarthatósága szempontjából az út területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére, és a meglévő út területének szabályozási tervben kijelölt nyomvonalon történő bővítésére van szükség.

A KKT jóváhagyásra vonatkozó kérelem, és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció 2015. augusztus ában került benyújtásra a területen beruházni szándékozó tulajdonosok (a továbbiakban: „Fejlesztők”) 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.: közvilágítás) történő ellátását és kiszolgáltatását jelen KKT rögzíti.

A tervezetten közútként kialakításra kerülő útépités és közműfejlesztés megvalósításához köthető infrastrukturális fejlesztéseket az utcában építeni szándékozó mindenkori Fejlesztőknek kell **a KKT-ben rögzített módon egy ütemben** 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 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 rögzítendő a későbbiek folyamán.

A KKT-ben rögzített közterületeket és zöldterületet, valamint a közvilágítást és egyéb közműveket a Fejlesztők saját költségükön, a megkötendő TRSZ-ben ütemezett módon valósítják 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 Fejlesztők 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 Fejlesztőket 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-Ménfőcsanak, Lapály utca közterület kialakítási terv – III. építési ütem**” 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: 2015. november 8.

Győr, 2015. szeptember 3.


Fűke Péter
főosztályvezető



