



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Győr, Borostyán sétány II. ütem új lakóterület közterület kialakítási tervének” jóváhagyására

Győr, 2015. február 12.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Miklósi Attila, tervező
Talent-Plan Kft.

Bárány István
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, Borostyán sétány II. ütem új lakóterület 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 kertvárosias lakóövezet I. jelű (L_{ke} I.) terület-felhasználási egységébe sorolt.

36. § Kertvárosias lakóövezet I. (L_{ke}-I)

(1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, kertes terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban legfeljebb négy lakást magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 1000 m² hasznos alapterületű

- a) kiskereskedelmi épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) egyházi épület,
- e) művelődési épület,

- f) oktatási épület,
 - g) egészségügyi épület,
 - h) szociális épület.
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
- i) a lakóépületen belül a négy lakás mellett további egy vagy két rendeltetési egység a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint,
 - j) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - k) sportépítmény,
 - l) üzemanyagtöltő, vagy
 - m) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 600 m² összes hasznos alapterületű egyéb gazdasági építmény.”
- (3a) A területen, amennyiben a telek nagysága
- a) nem éri el a 800 m²-t, akkor legfeljebb három,
 - b) eléri a 800 m²-t, akkor négy,
 - c) eléri az 1050 m²-t, akkor öt, valamint
 - d) eléri az 1300 m²-t, akkor hat rendeltetési egység engedélyezhető.
- (3b) A GYÉSZ 98. § (2) bekezdés a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben nem alkalmazható.
- (4) A telepszerű (T) beépítési mód esetén, a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen:
- n) szálláshely szolgáltató épület, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - o) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - p) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A fejlesztési terület a KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása és az egyes fejlesztési ütemekhez köthető szakaszos kiépítése – az elsősorban lakóházas beépítés érdekében – a teljes tömb későbbi ütemezett beépíthetősége szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, építéssel érintett ingatlanokat is magába foglaló, fejlesztési területet feltáró 11719 hrsz.-ú önkormányzati közterületi út műszaki infrastruktúra és közmű ellátottsága hosszútávon nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a tervezetten beépítésre kerülő fejlesztési terület és környezete használathatóságát és fenntarthatóságát, ezért 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 - végső formájában - 2015. február 12-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” (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 utca-rehabilitáció megvalósításához köthető infrastrukturális fejlesztéseket az utcában építeni szándékozó mindenkori építtetőnek kell **ingatlan-arányos költségmegosztásban, a KKT-ben rögzített módon szakaszolva** 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 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 Fejlesztő saját költségén, a megkötendő TRSZ-ben ütemezett 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 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 földkábeleit 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, Borostyán sétány II. ütem új lakóterület 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: 2015. április 17.

Győr, 2015. február 12.



Fűke Péter
főosztályvezető