



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Győrszentiván, Egressy és Vonal utcák környezetében létesülő üzletház közterület kialakítási tervének” jóváhagyására

Győr, 2015. február 13.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Bogár Zsolt, tervező
Tóth Gyula, tervező
Hidro-Plan Kft.

Dr. Sík Sándor
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

___. napirendi pont

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Gyórszentiván, Egressy és Vonal utcák környezetében létesülő üzletház 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 beépítések külön jogszabályban rögzített feltételeinek Fejlesztő által történő megvalósításához feltétlenül szükséges a beépítéssel érintett ingatlan 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.) Kormány-rendeletben 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, jelen esetben a 42638, 42665, 42666, 42667/2 hrsz.-ú belterületi ingatlanok alkotta telekcsoport (ami az építési engedélyezést megelőzően az építési övezeti szabályok szerint újraosztásra kerül) 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, egyedi övezeti szabályozással (02715* sorszámú építés övezet).

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.

Eseti szabályozás a 02715. övezeti sorszámú építési övezetre:

- *Az építési övezetben egy, legfeljebb 3000 m² összes hasznos alapterületű kereskedelmi létesítmény helyezhető el.*
- *Az építési hely teljes területén megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.*
- *A zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél 10%-kal el lehet térni, eltérés esetén a zöldfelületet a használatba vétel idejéig háromszintű intenzív zöldfelületként kell kialakítani.*
- *Eltérés nélkül az építési telkek zöldfelületét kétszintű – gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² – növényzettel kell kialakítani. A fásítás 80%-át őshonos, valamint a termőhelyi adottságokat figyelembe vevő fajok alkossák.*
- *Az építési övezetben a kötelező beültetéssel jelölt sávot háromszintű intenzív zöldfelületként kell kialakítani.*

Győrszentiván városrészben régóta igény mutatkozik a helyi lakosság - melynek állandó létszáma 2014-ben hozzávetőlegesen 9700 fő, mely hozzávetőlegesen Csorna város lakosságszámának felel meg - mindennapi igényeit kiszolgáló kereskedelmi egység létesítésére. Ennek a törekvésnek volt évek óta lelkes támogatója a településrész önkormányzati képviselője, Dr. Sík Sándor is. A helybiztosításra kijelölt fejlesztési terület tárgyi beruházás szempontjából kedvező beépítési előírásait Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 36/2013. (XII.20.) Önkormányzati rendeltével hagyta jóvá a fenti szabályozás szerint.

A fejlesztési terület a KKT-ben rögzített módon történő infrastrukturális létesítményekkel való ellátása és egy ütemben történő kiépítése a tervezett gazdasági épület rendeltetésszerű használhatósága szempontjából elengedhetetlen.

A tárgyi, építéssel érintett ingatlant is magába foglaló, fejlesztési területet feltáró 42230 (Kör tér) és 42637 (Egressy Béni utca) hrsz.-ú önkormányzati közterületi út csomópontjainak

kialakítása, továbbá műszaki infrastruktúra és közmű ellátottsága nem alkalmas arra, hogy biztosítsa a tervezetten beépítésre kerülő fejlesztési terület és környezete használhatóságát és fenntarthatóságát, ezért az út területének egységes és koncepcionális, jelen KKT-ben meghatározott műszaki jellemzőkkel történő fejlesztésére, útsatlakozásának és csapadékvíz-elvezető rendszerének kiépítésére, illetve forgalomtechnikai kialakításának megváltoztatására van szükség.

A KKT jóváhagyásra vonatkozó kérelem, és hozzá kapcsolódó tervdokumentáció - végső formájában - 2015. február 4-én került benyújtásra a területen beruházni szándékozó tulajdonos (a továbbiakban: „Fejlesztő”) által a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Főosztályán, melyet a szakmai véleményezők **(a hatályos rendezési terv szabályozási elemeinek későbbi korrekciójával)** 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 közvilágítás, amit a körforgalmú csomópont villamos szakági tervei szerint kell a Fejlesztőnek megvalósítani)** történő ellátását és kiszolgáltatását jelen KKT rögzíti.

A közút területének megvalósítandó infrastrukturális fejlesztéseket a fejlesztési területen gazdasági épületet építeni szándékozó mindenkorai építetőnek kell **a KKT-ben rögzített módon egy ütemben, az Önkormányzat Vonal út II.-es ütemével összehangolt módon, a tervezett épület használatbavételéig** elvégezni. A közterületi utépítés, csapadékvíz-elvezetés, zöldfelület rendezés-helyreállítás, a közvilágítás, és egyéb szükséges forgalomtechnikai beavatkozásainak elvégzését, annak módját, körülményeit jelen KKT teljes körűen tartalmazza.

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 meghatározottak szerint valósítja meg a fejlesztési területen elsőként megépített gazdasági 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, **„Győrszentiván, Egressy és Vonal utcák környezetében létesülő üzletház 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 közmű-szolgáltatóknak, szakhatóságoknak, Fejlesztőnek, továbbá a hivatali nyilvántartásban a szükséges átvezetéseket végezze el.

Felelős: a Településfejlesztési Főosztály vezetője
Határidő: 2015. április 17.

Győr, 2015. február 13.



Fűke Péter
főosztályvezető