



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY ELŐTERJESZTÉSE

Javaslat a „Győr, Királyszéki út 08/7. hrsz.-ú kereskedelmi-gazdasági terület beépíthetősége közterület kialakítási tervének” jóváhagyására

Győr, 2015. február 12.

Előterjesztő:

Településfejlesztési Főosztály

Meghívásra javasolt:

Miklósi Attila, tervező
Talent-Plan Kft.

Szabó Jenő
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, Királyszéki út 08/7. hrsz.-ú kereskedelmi-gazdasági terület beépíthetősége 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 08/7 hrsz.-ú külterületi ingatlan a *Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott rendezési tervi szabályozás (a továbbiakban: GYÉSZ) értelmében a kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (G_{ksz}) terület-felhasználási egységébe sorolt.

40. § Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (G_{ksz})

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m²-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket, de megengedve a vásáracsarnokokat.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,

- d) sportépítmény.
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
- e) egyházi épület,
 - f) oktatási épület,
 - g) egészségügyi épület,
 - h) szociális épület,
 - i) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - j) szálláshely szolgáltató épületek a (4) bekezdésben foglalt feltételekkel.
- (4) A területen lakóépület csak meglévő lakó, munkásszálló vagy iroda rendeltetésű épület újrahaznosításával helyezhető el, feltéve, ha a környezeti viszonyok a lakófunkció működését nem akadályozzák. Amennyiben a telken csak lakóház és kiegészítő épületei állnak, úgy a lakóépület bővíthető, átépíthető, bontható és újraépíthető, feltéve, ha a korábbi lakásszám nem növekszik.

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 0103/2 hrsz.-ú önkormányzati közterületi út (Királyszéki út) 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. január 22-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 közút területének megvalósítandó infrastrukturális fejlesztéseket a fejlesztési területen gazdasági épületet építeni szándékozó mindenkorl építetőnek kell **a KKT-ben rögzített módon egy ütemben, a tervezett épület használatbavételéig** elvégezni. A közterületi útépités, 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 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 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 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, „**Győr, Királyszeri út 08/7. hrsz.-ú kereskedelmi-gazdasági terület beépíthetősége 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