



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....napirendi pont

A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

Javaslat
közterület kialakítási terv jóváhagyására
(Győr-Révfalu Bálványos liget új lakóterület kialakítása)

Győr, 2021. szeptember 07.

Előterjesztő:


Varga Ferenc
főosztályvezető

Az előterjesztést véleményezte:

Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete
PANNON-VÍZ Zrt.
GYŐR-SZOL Zrt.

Meghívásra javasolt:

Miklósi Attila tervező

Az előterjesztést látta:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester


Szeles Szabolcs
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:


Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály /
Főépítési Osztály

A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

Javaslat közterület kialakítási terv jóváhagyására (Győr-Révfalu Bálványos liget új lakóterület kialakítása)

Tisztelt Bizottság!

A Borostyán Lakópark Kft. (székhely: 9026 Győr, Áldozat u. 30.), mint a tervezett településfejlesztési cél (Győr-Révfalu Bálványos liget új lakóterület kialakítása) megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő) benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a TALENT-PLAN Kft. (székhely: 9023 Győr, Richter János u. 11.) által készített közterület kialakítási tervet (a továbbiakban: KKT).

A tervezett beépítéssel érintett terület (02205 és 02206 övezeti sorszámmal jelölt terület) kertvárosias lakóövezet I.-ben (Lke I), valamint (a 04850, 02060 és 04851 övezeti sorszámmal jelölt terület) központi vegyes (Vk) övezetben fekszik. A tervezett beépítéshez a szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelete (GYÉSZ) szerint tervezett beépítéshez feltétlenül szükséges a területen lévő ingatlanok megfelelő közterületről való feltárása és kiszolgálása, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének, a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésének vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

A GYÉSZ 22. §-a szerinti újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt), az SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja a 02205, 02206, 04850, 02060 és 04851 övezeti sorszámmal jelölt építési övezetek területét újonnan beépítésre szánt területnek jelöli.

A tervezett beépítéssel összefüggésben a közterület kialakítása Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) hatálya alá tartozik. Az önkormányzati rendelet rendelkezik a településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) és a településrendezési előszerződés (a továbbiakban: TRESZ) megkötésének feltételeiről.

A tervezett közterületek műszaki megvalósítását, fejlesztését a területen beruházni szándékozó Fejlesztő által benyújtott KKT tartalmazza, melynek tartalmát, formáját és véleményezése eljárásának szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelet 2. melléklet 6. alcím 6.3. pont 6.3.3. alpontjának értelmében a KKT jóváhagyásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

A GYÉSZ 36. §-a értelmében a kertvárosias lakóövezet I.-re (Lke I) vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„36. § (1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakossűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m² összes hasznos alapterületű épületben

- a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- b) szolgáltató rendeltetési egység,
- c) vendéglátó rendeltetési egység,
- d) egyházi rendeltetési egység,
- e) művelődési rendeltetési egység,
- f) oktatási rendeltetési egység,
- g) egészségügyi rendeltetési egység,
- h) szociális rendeltetési egység,
- i) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
- j) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
- k) sportcélú rendeltetési egység vagy
- l) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) Nem helyezhető el az övezetben:

- a) szálláshely szolgáltató épület és
- b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.”

A GYÉSZ 39. §-a értelmében a központi vegyes övezetre (Vk) vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„39. § (1) A központi vegyes övezet elsősorban több önálló rendeltetési egységet magában foglaló

- a) központi igazgatási épület,
 - b) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
 - c) szolgáltató gazdasági épület
- elhelyezésére szolgál.

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

- a) vendéglátó épület,
- b) szálláshely szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- d) művelődési épület,
- e) egyházi épület,
- f) oktatási épület,
- g) egészségügyi épület,
- h) szociális épület,
- i) sportépítmény,
- j) többszintes parkolóház,
- k) a parkolóházon belül üzemanyagtöltő,
- l) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- m) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- n) az I. emelet felett lakásokat is tartalmazó több rendeltetésű épület,
- o) vásárcsarnok a kiskereskedelmi épületre vonatkozó méretkorlátozás nélkül.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor lakóépület elhelyezhető a területen.

(4) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) kiegészítő épület.”

A GYÉSZ 103. §-a az alábbi egyedi előírást tartalmazza a **02205** számú építési övezetre vonatkozóan:

„Az építési övezet területén:

- a) az építési hely határa
- aa) az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott terület kivételével az előkert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m és
- ab) az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott területen az SZT-n rajzosan jelölt,
- b) az SZT-n jelölt javasolt telekalakítás végrehajtása esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó paraméterek figyelmen kívül hagyhatók,
- c) a főépítmény telkenként egy, legfeljebb négy, kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület lehet azzal, hogy az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott területen az SZT-n jelölt építési helyenként egy, legfeljebb négy, kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület lehet,
- d) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete, valamint
- e) az előkertben az utcai telekhatárra állított merőlegesen mért legfeljebb 6,0 m mély teleksávban a rendeltetéshez biztosítandó parkolóhelyek kialakíthatók.”

A GYÉSZ 103. §-a az alábbi egyedi előírást tartalmazza a **02060** számú építési övezetre vonatkozóan:

„Az építési övezet területén:

- a) építési helyenként legfeljebb 1 főépítmény létesíthető, amely legfeljebb 12 lakó rendeltetési egységet tartalmazhat azzal, hogy a főépítmény földszintjén kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység, valamint gépjármű, vagy egyéb lakossági tárolás célját szolgáló rendeltetési egység helyezhető el.
- b) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete,
- c) a megengedett épületmagasság egyben a megengedett párkánymagasságot is jelenti,
- d) az épületmagasság meghatározásánál nem tekinthetők egy épületnek az egymással terepszint alatti létesítménnyel összeépített épületrészeket, valamint
- e) a megengedett épületmagassági értékek terepszint feletti beépítettségénél figyelembe vett épületkontúr kitöltő, az épület rendezett tereppel való metszésvonalától felfelé kialakuló épületrészre kell külön-külön és együttesen is teljesítendő.”

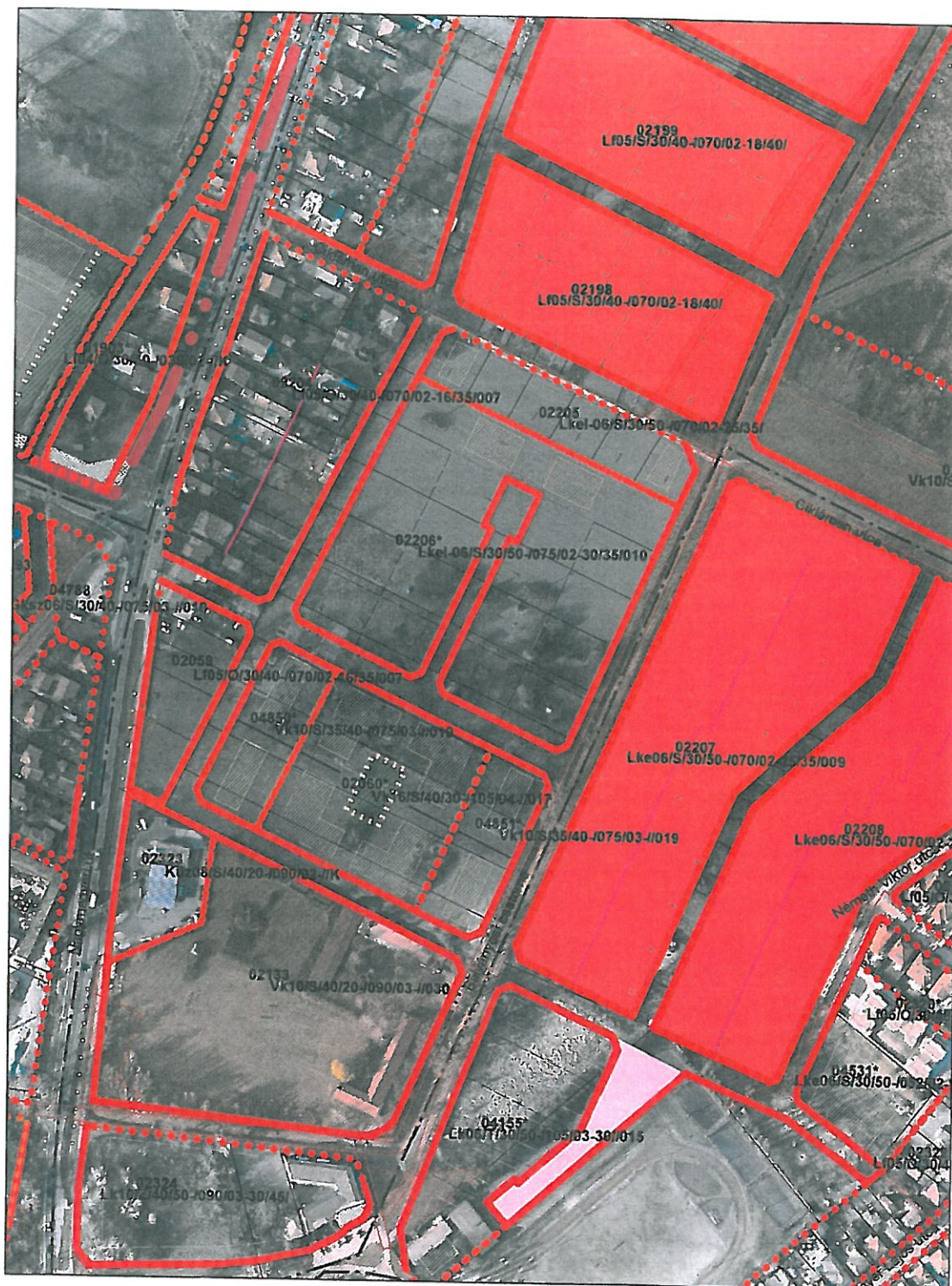
A GYÉSZ 103. §-a az alábbi egyedi előírást tartalmazza a **04850** és **04851** számú építési övezetre vonatkozóan:

„Az építési övezet területén:

- a) az SZT-n jelölt építési helyenként egy, legfeljebb nyolc, kizárólag lakó rendeltetési egységet magába foglaló főépítmény helyezhető el és
- b) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete.”

Győr Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
9021 Győr, Városház tér 1

2021-09-08 13:45



4

A Fejlesztő által benyújtott KKT-t a szakmai véleményezők, Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, a PANNON-VÍZ Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. jóváhagyásra és megvalósításra javasolják.

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr-Révfalu Bálványos liget új lakóterület közlekedés és közmű kiszolgálás közterület kialakítási terve” munkacímet viselő KKT képezi.

Fentiek alapján kérem a Bizottságot, fogadja el a határozati javaslatot.

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a **„Győr-Révfalu Bálványos liget új lakóterület közlekedés és közmű kiszolgálás közterület kialakítási terve”** munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2021. szeptember 07.


Varga Ferenc
főosztályvezető

„Győr-Révfa Bálványos liget új lakóterület közlekedés és közmű kiszolgálás közterület kialakítási terve”