



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....napirendi pont

A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

Javaslat
közterület kialakítási terv jóváhagyására

(Győr, Árpa utca folytatásában, Búza utcával párhuzamosan kialakuló új utca
út- és víziközmű kialakítási terve)

Győr, 2024. március 14.

Előterjesztő:


Bozsoki Szilveszter
főosztályvezető

Az előterjesztés tárgyát véleményezte:

Pannon-Víz Zrt.
GYŐR-SZOL Zrt.
Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete

Meghívásra javasolt:

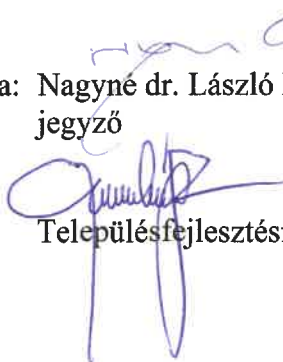
NYÉK SOFT Kft. – Pintér Attila tervező
Penta-Kör Kft. - Dobos Szabolcs tervező

Az előterjesztést látta:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:


Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

Javaslat közterület kialakítási terv jóváhagyására

(Győr, Árpa utca folytatásában, Búza utcával párhuzamosan kialakuló új utca út- és víziközmű kialakítási terve)

Tisztelt Bizottság!

A Csanak-Lakópark Kft. (székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 27/A.) (a továbbiakban: Fejlesztő) a Győr, Árpa utca folytatásában és a Búza utcával párhuzamosan kialakuló új utcában, a jelenlegi 04193 és 04194 számú övezet területén lévő 01486/20 hrsz-ú ingatlanon lakóépületekkel való beépítést tervez, ezért benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a NYÉK SOFT Tervező, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (9023 Győr, Fehérvári út 28/A.) által készített 2024/30 munkaszámú, „Győr, Búza u. és Árpa u. 6 lakás közlekedés kiszolgálása” című és a PENTA-KÖR Mérnökszolgálati Kft. (9023 Győr, Körkemence utca 8.) által készített 2024/23 munkaszámú, „Győr, Búza-Árpa utca 6 lakás víziközmű tervezése” című, a területre közösen készített közterület-kialakítási tervet (a továbbiakban: KKT).

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) szerint a tervezett beépítéssel érintett terület (01486/20 hrsz-ú ingatlan) a jelenlegi 04193 és 04194 számú övezetek területén fekszik, melyek Lf jelű falusias lakóövezetek.

Mind a 04193 számú övezet területén, mind a 04194 számú övezet területén 3db telek kialakítását tervezi a Fejlesztő. A mindösszesen 6db területre 1-1 db egylakásos épületet tervez építeni.

Az Árpa utca rendeltetésszerű használata érdekében, továbbá a megnövekedett lakossági igények és a várható forgalom-növekedés miatt elengedhetetlen a közterületek infrastrukturális fejlesztése.

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 megkötésének feltételeiről.

A meglévő közterület műszaki 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 37. §-a értelmében az Lf jelű falusias lakóövezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„37.§ (1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, 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) mező- és erdőgazdasági (üzemi) rendeltetési egység,
- b) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- c) szolgáltató rendeltetési egység,
- d) vendéglátó rendeltetési egység,
- e) egyházi rendeltetési egység,
- f) művelődési rendeltetési egység,
- g) oktatási rendeltetési egység,
- h) egészségügyi rendeltetési egység,
- i) szociális rendeltetési egység,
- j) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
- k) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
- l) sportcélú rendeltetési egység vagy
- m) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

(4) Az övezetben nem helyezhető el:

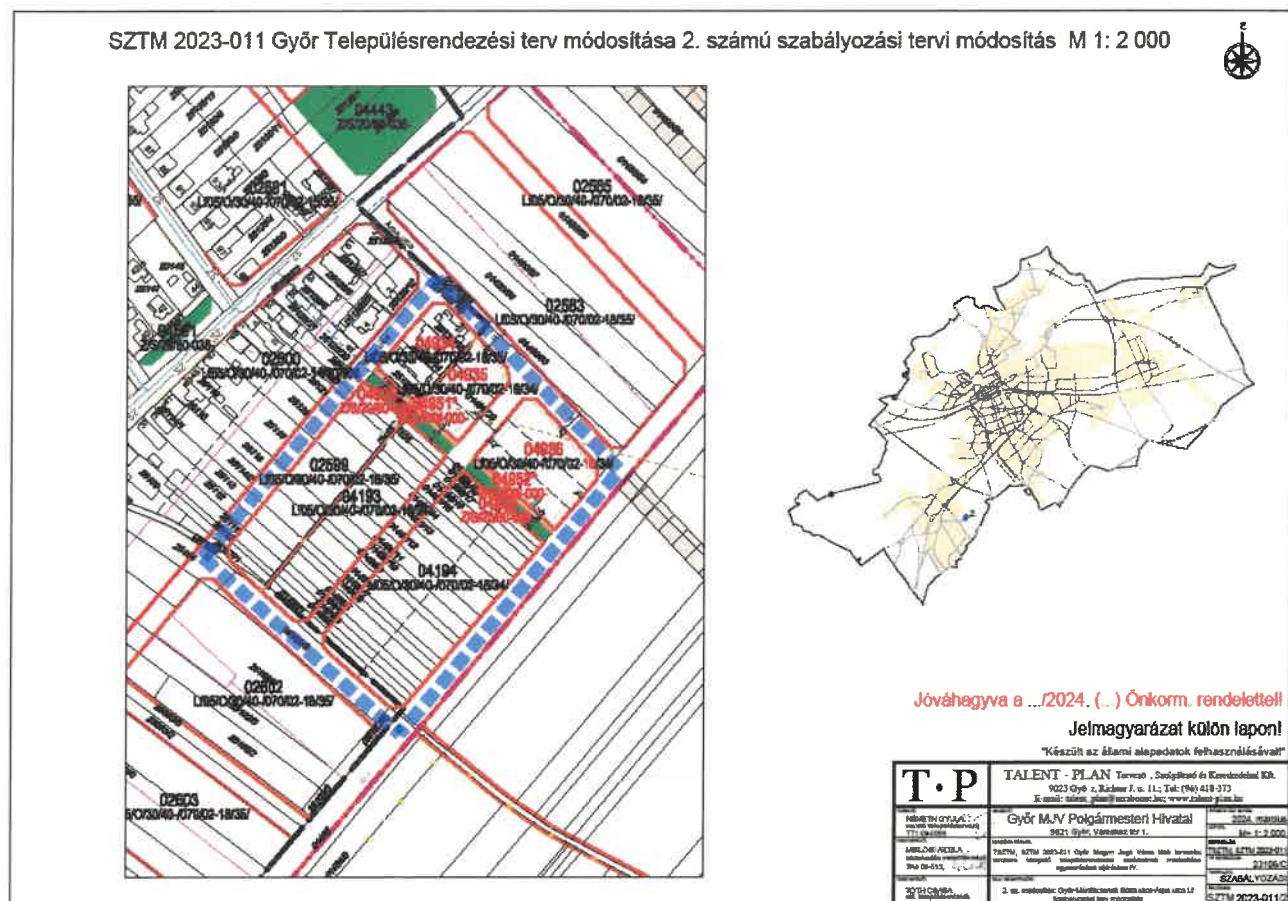
- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.”

A 04193 és 04194 számú övezet hatályos szabályozási tervlapja és környezeti állapota:



A 04193 és 04194 számú övezetre vonatkozó szabályozási terv módosításának eljárása folyamatban van.

A tervezett új szabályozást a SZTM 2023-011/2 tervlap tartalmazza:



A Fejlesztő által benyújtott KKT-t a szakmai véleményezők, azaz a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, a Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. jóváhagyásra és megvalósításra javasolják a nyilatkozataikban foglalt feltételekkel.

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr, Búza u. és Árpá u. 6 lakás kialakításához tartozó közterület kialakítási terv” munkacímet viselő KKT, 2. számú mellékletét a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, a Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. nyilatkozatai képezik.

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

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „**Győr, Búza u. és Árpá u. 6 lakás kialakításához tartozó közterület kialakítási terv**” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal, és az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti nyilatkozatokban foglalt feltételekkel.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2024. március 14.



Bozsoki Szilveszter
főosztályvezető

Előterjesztés 1. számú melléklete

„Győr, Búza u. és Árpá u. 6 lakás kialakításához tartozó közterület kialakítási terv”

Előterjesztés 2. számú melléklete

Pannon-Víz Zrt. PV/395-1/2024/7000 és PV/463-1/2024/7000 számú nyilatkozatok

GYŐR-SZOL Zrt. K245100402 számú nyilatkozat

GYMJV Útkezelő Szervezet E-17/4-2-K/2024 számú nyilatkozat

