

ELTÉRŐ VÉLEMÉNYEK EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Tárgy: SZTM 2020-038, SZTM 2021-009

Az egyeztető tárgyalás időpontja: **2021. július 15. (csütörtök) 11:30- kor**

Az egyeztető tárgyalás helyszíne: **Győr, Polgármesteri Hivatal
Zechmeister II. terem**

Gyimóthy Ákos városi főépítész: köszönti a tárgyaláson megjelenteket és felkéri a szakhatóságok képviselőit, hogy ismertessék eltérő véleményüket.

- **Az SZTM 2021-009 Győr - Szabadhegy, Szent Imre úttól ÉK-re fekvő 00161, 00925, 00926, 00927, 00953, 00963 és 03057* számú övezet településrendezési eszközök módosítása**
- **Az SZTM 2020-038 Győr, Avar utca 03707 számú övezetére vonatkozó településrendezési eszköz módosítása**

Gyimóthy Ákos városi főépítész:

Megköszöni a részvételt, megállapítja, hogy a rendezési terv módosításai most nem kerülnek közgyűlés elé terjesztésre.

Az itt megbeszéltek szerint vizsgálatra kerülnek.

SZTM 2021-009

Németh Edina Állami Főépítész: Kéri a hangfelvétel készítését.

Ellenvéleményeiben megfogalmazta, hogy a beépítés mértékét túlzónak találta. Továbbra is fenntartja a véleményét. A dokumentáció 5 szintről szól.

Györkös Gábor: Elmondja, hogy valószínű a mélygarázzsal együtt 5 szint. Az épületeket 4 szintesre tervezték, a szöveg javítása szükséges. Az építménymagasság növelése a domborzati viszonyok miatt szükséges.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: Elmondja, hogy a beépítés lépcsőzetes, ahogy a tervtanács jóváhagyta, a szöveget javítani szükséges.

Gyimóthy Ákos: Felteszi a kérdést miszerint a 2, 3 illetve a 4 szint elfogadható-e?

Németh Edina Állami Főépítész: Fenntartja a véleményét, szóbeli megbeszélésre nem tud véleményt adni, ismételt véleményezésre benyújtott tervdokumentációt szükséges beadni.

Györkös Gábor: Mi az, amit javítani szükséges?

Németh Edina Állami Főépítész: A tervező által javított tervdokumentáció szükséges. Nincs látványvizsgálat. Zöld terület helyének lehatárolása, az egész tervnek komplex vizsgálata. Tűlzónak tartja az összes paramétert.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: Elmondja, hogy a tervek javításra kerülnek az ellenvéleményben megfogalmazottak szerint, de a javításhoz a mai egyeztető tárgyaláson elhangzottak konzekvenciáit is szeretnék felhasználni.

Gyimóthy Ákos: Javasolja, a terv közlekedési problémáinak áttekintését. Az első ütem, ami 3 tömbnyi kiépítést takar, közlekedési szempontból olyan megoldás szükséges, melyben a 82-es út kiépítése nem feltétele a projekt indításának. Olyan megoldást keresünk, amellyel ennek a 264 lakásnak a forgalma megnyugtatóan kezelhető. Erre az ütiügyi Osztály írt hosszabb véleményét, közlekedési hatástanulmányt kérve.

Bogár Zsolt: 2019 óta többféle tanulmány készült erre a területre, hiszen közlekedési szempontból ez egy rendkívül érzékeny területe a városnak. Egyértelműen problémás volt a 82-es út kismegyeri körforgalma, amibe egy másik állami út csatlakozik be. 2 állami út csatlakozási pontja ez és ebből kellene nyitni majd a Panoráma utat. A jövőben egy jelentős átrendeződés várható ezen a fejlesztési területen, napirenden van az új 82-es út új nyomvonalra helyezése.

- Az első variáció szerint a csomópont felszabadul, a Sági út egy ága lezsákolható lenne, ez jelenleg nincs benne a város szerkezeti tervében, de hálózati szempontból nagy jelentőséggel bír. Ez nem érinti a mostani szabályozási tervet, de fontos tudni a hálózati átrendeződés várható hatás miatt.

- A második változat szerint a Sági út beköt ugyan ebbe a csomópontba és átszámozva tud kapcsolódni a 83-as út 821 számú út csomópontjába.

Ez azt jelenti, hogy ez a csomópont hosszú távon felértékelődik. Véleménye szerint első körben nem biztos, hogy meg tud valósulni ez egyes variáció, de hálózati szempontból ez tűnik a jó megoldásnak.

Tehát a második variációval kell tovább menni. A forgalmi rend átrendeződik. Az új 82-es főút nyomvonala az egész 82-es út forgalmának 60%-át viszi el. A 40% marad a nyomvonalon és ez fogja továbbra is terhelni a csomópontot. Ebből fog kiágazni a Panoráma út melynek egy szakaszát tartalmazza a rendezési terv. A Panoráma út jelentősége, hogy a József Attila utcát tehermentesíti és egy olyan átmenő forgalmat visz át a 81-esen keresztül az Ipari Park, Audi irányába, ami hasonlóan fontossá teszi ezt a nyomvonalat, mint a 82-es. Ehhez a beruházáshoz a bemutatott terv képes a forgalmat elbírní, egy gond van, hogy a reggeli csúcsban sorhossz növekedés várható a területen.

Javításra, egy olyan ideiglenes megoldást javasolnak, hogy a Panoráma út egy szakasza és a meglévő csomópont fejlesztése nélkül egyértelműen az látszik, hogy egy jobbra kis íves mozgással lehet csökkenteni a terület forgalmát így a forgalom kétfelé oszlik, valamint itt lehetőség van arra, hogy a körforgalom keresztül Veszprém irányú balra fordulás megtörténjen. Valamint lesz egy olyan szakasz, ami már a Panoráma út egy része. A távlati fejlesztésekre is készültek tervek.

Először egy olyan terv, amelynél a Verebes utcánál a meglévő szigeten egy körforgalom alakul ki. A terveket elfogadták a hatóságok, de az a vélemény hogy nem érdemes ilyen irányú fejlesztés, hiszen a csomópontnak itt a helye. A Verebes utca zsákolva lesz ha a csomópont teljesen megépül és ez a hosszú távú megoldás lenne, de ez egy túlzott építés. De meg kell mutatni egyéb megoldásokat is abba az irányba kell gondolkozni, hogy a Panoráma út csomópontja valósuljon meg. Jelen pillanat ahhoz, hogy ez a 250 lakás megvalósuljon, nem kell ez a csomópont. Az az ideiglenes megoldás szükséges, ami

bemutatásra került. Még nem alakult ki az a végső állapot ami megmutatja, hogy hosszú távra milyen csomópont kialakítás kell. Sok olyan megoldás van ami még képlékeny. A mostani szabályozási terv kezeli azokat a dolgokat, amiket meg kell oldani. A tervezett állapot meglátása szerint erre a fejlesztésre elégséges.

Varga Ferenc: A Sági út átkötése a 82-esre, hogy lesz megoldva?

Bogár Zsolt: A Sági út átkötése a Kalász utcát veszi igénybe. Arató u, Kalász u, és Sági utca csomópontja teresedésében ingatlan bontás nélkül a nyomvonal átfordítható, a Sági útról a Kalász utcára és a Kalász u végi zöld területről fordul el a nyomvonal a csomópontba, amit a Hödlmayer terveztetett a NIF megrendelésére. Ez egy 3 ágú csomópont, melynek negyedik ágaként be tudná fogadni az új 8222-es utat ami az új 82-esre hálózati kapcsolatként rá tud csatlakozni. Ez kívánatos lenne, egy működőképes megoldás.

Gyimóthy Ákos: Megköszöni a távlati tervek bemutatását. Arra kell fókuszálni, hogy az első változat a bemutatott kiépítéssel, működőképes lehet –e a tervezés során.

Németh Gyula Talent-Plan Kft: Természetesen megvizsgálásra került sok verzió. Az esetet nehezíti, hogy említett társasház egy önkormányzati tulajdonú ingatlan.

Németh Edina Állami főépítész: Vélemény szerint a szerkezeti és a szabályozási terv egy hosszú távú fejlesztés ahol nem lehet azt mondani, hogy első és második ütemben gondolkodunk. Elmondja, személyes tapasztalatai alapján az Arató utca már most is túlterhelt, a csomópont használhatatlan. A hosszú távú megvalósíthatósági lehetőségeket kell figyelembe venni.

Gyimóthy Ákos: A szabályozás tud rendelkezni a távlati fejlesztésről mi is szeretnénk ha ott nagyobb körforgalom alakulna ki. Úgy látja, hogy a tervben lehet a kérésnek megfelelően kezelni a szabályozási vonalat.

Gortva Tamás Magyar Közút: Mikorra várható a 82 út megvalósítása?

Bogár Zsolt: Az új 82-es újra tervezés alatt van, ennek volt egy engedélyezett terve, ami a város megrendelésére készült, ennek lejárt az engedélye most újra kell gondolni, új szempontok alapján.

Gyimóthy Ákos: Elmondja, több egyeztetés volt, hogy minél hamarabb elkészüljön.

Györkös Gábor: Elmondja hogy vannak a hosszú távú fejlesztések amik egész Szabadhegy forgalmán lazít. Valamint van a 264 lakás forgalmát érintő autó mennyiség lekezeléséhez az a kicsatlakozás a jelenlegi Verebes József úti kicsatlakozással együtt elegendő. További fejlesztésekhez már szükség lesz a nagyobb körforgalomra, meg a 82-es fejlesztésére is de a további fejlesztésekről majd 5 év múlva lesz szó.

Gyimóthy Ákos: Felteszi a kérdést miszerint ennek a fejlesztésnek a kicsatlakozásához elég ez a forgalmi fejlesztés?

Köteles László Ütügyi Osztály: Nem. Jelen pillanatban is a 82-es csúcsidőben áll. Ha most odatervezésre kerül 240 lakás az plusz 480 autó.

Györkös Gábor: Elmondja, hogy a várossal kötött TRSZ tartalma szerint ez 3 ütemben kerül megépítésre. Az alsó szegmensben 56 lakás lesz és annak megépítésének a végére kell a kicsatlakozás megoldani. Közben a többi fejlesztés is elindul.

Rácz-Tompos Andrea: A Verebes utca kicsatlakozása egy ideiglenes megoldás. A forgalomba helyezésként feltételként került megszabásra, miszerint amint a Panoráma utcára rácsatlakozik az utca, a Verebes utca zsákosítva lesz. Tehát a meglévő lakások forgalma is ráterhelődik a Sági utcára.

Bogár Zsolt: Elmondja, hogy a tervek szerinti végső állapotban is a Verebes utca vissza van zsákolva. Több megoldás is volt, de elvetésre kerültek. A Panoráma út kiépítéséig átmeneti időszak alakul ki. Az átmeneti időszakban nem elvárható, hogy 240 lakás fejlesztésére ráterheljünk egy ekkora csomópontot.

Németh Edina: A rendezési tervnél nem az átmeneti építkezési időszakot kell figyelembe venni, hanem a hosszú távú fejlesztést nézzük.

Bogár Zsolt: Most elfogadtuk azt a variációt, hogy a csomópontnak a hely biztosítása szükséges a szabályozási terven. A Panoráma út egy szakaszán kell egy szűkületet készíteni annak érdekében, hogy az ott található épületek ne kerüljenek elbontásra. Valamint szükség van egy ingatlan csatlakozásra is. De amint lehetőség van, rá az utca szélessége felbővül, 23m-re. Ha a fejlesztők tovább építenek, akkor eljutunk addig a csomópontig. A következő ütemben lehet eljutni a Máté Mária utcáig és kijutni a József Attila utcára. Elmondása szerint ezt a lakásmennyiséget ez az ideiglenes csomópont tudja kezelni. Ez ütemesen valósul meg.

Györkös Gábor: Elmondja, hogy meglátása szerint kell egy olyan közös pont a fejlesztésben illetve a kötelezettség vállalásban, ami mindkét fél számára elfogadható.

Németh Edina: Elmondja, hogy a rendezési terven a hosszú távú fejlesztéseket kérik jelölni, azt hogy a fejlesztő milyen szerződést köt az önkormányzattal, az nem ennek a fórumnak a témája.

Köteles László Ütőgyi Osztály: Egyetért az elhangzottakkal miszerint a szakhatóságoknak irreleváns, hogy a fejlesztő milyen megállapodást köt a várossal.

Gyimóthy Ákos: Elmondja, hogy a kapott véleményben közlekedési hatástanulmány elkészítését kérték, melyet a tervező bemutatott, az a kérdése, hogy készüljön-e ennél több vizsgálat vagy meg tudja-e ítélni az ütügy hogy elfogadható a terv vagy sem?

Németh Edina: A Verebes utca végén a zsákolást kéri jelölni.

Gortva Tamás Magyar Közút: A 8222 es útnak kell egy olyan nyomvonalat találni, amit a szabályozási terven is jelölni szükséges. Ha a tervek szerinti kettes változat elkészül, azt már most kifogásolja. Ha a Panoráma út megépül és az Ipari parkkal összeköttetése lesz és a Sági utca bevezet ebbe a körforgalomba, akkor feltételezhető, hogy a 60-40%-os tehermentesítés nem fog megvalósulni. Az országos közúti ágakat mentesíteni kell ettől a csomóponttól, annak a helyét kell kijelölni a rendezési tervben. Egyetértve azzal ha a szélesebb szabályozás megtörténik, nem biztos, hogy most kell ezen döntésre jutni de ezzel mindenképp foglalkozni kell.

Györkös Gábor: Arról érdeklődik, hogy jó megoldásnak tekinthető-e, ha állami főépítész asszony kérésére a körforgalom számára szükséges helyet most kiszabályozzuk?

Gortva Tamás Magyar Közút: A véleményezési eljárásban a szabályozást véleményezik, így a szabályozási terven mindenképp meg kell jelenjen.

Gyimóthy Ákos: A nagy Rt-ben kezelendő, a teljes felülvizsgálat részét képezi.

Gortva Tamás Magyar Közút: Arról érdeklődik, hogy az ütemezett kiépítés esetén a nagy körforgalom fejlesztése mennyire megvalósítható a tervek szerint. Kell-e más beruházó? A fejlesztés 3 ütemről szól, a harmadik ütem végére várható, hogy lesz közúti fejlesztés is?

Györkös Gábor: Az L alakú kicsatlakozás az első ütem (56 lakás megépítése) végére tervbe van. A további fejlesztéseket a TRSZ-ben fogják kezelni. A harmadik ütem végére már el kell kezdeni a körforgalmat. Itt még nagyon sok tényezőt tisztázni kell. Egyetért állami főépítész asszonnyal miszerint a területet ki kell jelölni a körforgalomnak és az, hogy melyik verzió fog megvalósulni az ütemezés folyamán további szakmai egyeztetést igényel.

Gortva Tamás Magyar Közút: Arról érdeklődik, hogy a csomópontot szigettel tervezik-e kiépíteni.

Györkös Gábor: Igen, a tervek erről szólnak.

Gortva Tamás Magyar Közút: Egyetért.

Köteles László Útügyi Osztály: A körforgalom és a Verebes utca közötti családiházak megközelítésének lehetőségéről érdeklődik, hogy van-e ott újabb kicsatlakozás.

Bogár Zsolt: Elmondja, hogy jelen pillanatban a Sági utcáról egy zsákutca nyílik ide a területre. Ezt a zsákutcát le kell zárni, hogy a Panoráma út működjön. Ki kell nyitni ezt a zsákot. De lehet egy olyan megoldás is, hogy az csak bejárat és a körforgalom felé lesz kijárat. De a szabályozáson ez nem változtat.

Németh Edina állami főépítész: Elmondja, hogy neki volt még aggálya a szintszám és a beépítési százalék tekintetében. Kevésnek ítéli a zöld sávot. Valamint nem tudja, hogy a jelölt kikötés miért lett levéve a tervből.

Bogár Zsolt: Elmondja, hogy a cél a Panoráma út minél kisebb terhelése.

Németh Edina állami főépítész: Arra kérdez rá, hogy a meglévő 4 társasházból, hogy fognak az ott lakók kiközlekedni?

Györkös Gábor: A terveken szemlélteti az épületek közterület kapcsolati megoldását.

Németh Edina állami főépítész: Elmondja, hogy számára aggályos, hogy a kisvárosias lakóövezetet érinti a változtatási tilalom.

Gyimóthy Ákos: Elmondja, hogy azzal lehet számolni, hogy nem lesz már változtatási tilalom a kisvárosias övezeteken mire ez jóváhagyásra kerül.

Györkös Gábor: Elmondja, hogy arra kapott ígéretet, hogy mire ez a rendezési terv módosítás közgyűlésre előterjesztésre kerül, addigra a változtatási tilalom lekerül a területről.

Németh Edina állami főépítész: Felhívta a figyelmet, hogy ennek jogi alapjai vannak ez egy másik eljárás nem ilyen egyszerű. továbbá a zöldfelület csökkentéssel sem feltétlenül ért egyet kevésnek ítéli, a parkoló rendelettel nincs összhangban. Jobban alá kell támasztani. Ennek rendezése szükséges a következő véleményezési anyagban. Nem lehet számokkal kezelni, más módon kell szabályozni, a TRSZ-ben vállaltakról nem szól a véleményezési anyag.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: Az egyedi előírásban szabályozásra kerül.

Németh Edina állami főépítész: A beépítési % nőtt 5 %-al a zöldterület 10%-al csökken, ez aggályos, ezt kezelni kell. Még annyit kérdeznék, hogy a Verebes József utca a rendezési terven magánút, ennek átadása megtörtént-e?

Györkös Gábor: Folyamatban, műszakilag átvették a hatóságok.

SZTM 2020-038

Gyimóthy Ákos: Elmondja, hogy az Állami főépítésznek volt eltérő véleménye.

Németh Edina állami főépítész: Kifogásként fogalmazódott meg, hogy a megyei tervnek nem felel meg. A főépítési tartalomban nem szerepelt ennek magyarázata, de elmondja, hogy ez javításra került így a záró véleményben újra véleményezi.

Gyimóthy Ákos: Elmondja, hogy a 40%-os zöldfelület javításra került arra nem kérünk OTÉK felmentést. A megyei tervnek való megfelelést pedig a megyei főépítésszel egyeztetették.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: A tervezési terület az OTRT szerint a települési térség része, a megfelelő jogszabály szerint.

Németh Edina állami főépítész: Elmondja, hogy a kifogást a benyújtott főépítési tartalmat meghatározó feljegyzés ellen emelt, mert nem tartalmazta a magyarázatot. A főépítési tartalmat javítani szükséges.

Fertő- Hanság Nemzeti Park: A területen jelentős mennyiségű védett növény és állatfaj él. Megkapták a tanulmányt, de ez csak egy bizonyos időben történt vizsgálat, a területre egy egész évet átfogó vizsgálat szükséges. A módosítás, ütközik a természetvédelmi törvény 42 § első és 43. § első bekezdésével. Így a beruházás ebben a formában nem valósítható meg.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: Elmondja, hogy jelen pillanatban egy gazdasági övezet és ennek a módosítása történne a napelem park elhelyezhetősége érdekében.

Fertő- Hanság Nemzeti Park: Elmondja, hogy a napelem park telepítése földmunkával indul, amely során az említett fajok élőhelye sérül.

Gyimóthy Ákos: Arról érdeklődik, hogy a jelenlegi szabályozás szerinti gazdasági terület céljára felhasználható-e ez a terület.

Fertő- Hanság Nemzeti Park: Elmondja, hogy a terület felhasználása során az engedélyezési eljárás része a szakhatósági véleményezés, itta természetvédelmi hatóság előírja a környezeti hatásvizsgálatot, ahol a problémák előjönnek. A szakhatóság nem járul hozzá. Elmondja, hogy nem zárkoznak el mereven a projekt megvalósíthatóságától, mert a területnek nyilván vannak olyan részei, ahol nem található védett faj, de ehhez kell készíteni egy alapos felmérést. Rendelkezésre áll a terület védett fajokkal érintet részéről egy adatbázis, valamint egy vizsgálat szükséges még arról a területről ahova a napelemek telepítése tervezett.

Gyimóthy Ákos: Kérünk egy részletesebb vizsgálatot aztán döntés szükséges, hogy ezt a tervet folytatjuk, vagy más helyet keresünk a napelem parknak.

Németh Gyula Talent-Plan Kft.: Felhívja a figyelmet az üzleti kérdésre.

Köteles László Ütügyi Osztály: Elmondja, hogy ha az Avar utcáról megközelíthető, akkor rendben van.

A szakhatósági vélemények alapján több eltérő vélemény nem volt, valamint az egyeztető tárgyalás keretében sem merült fel más rendezendő kérdés.

Győr, 2021. július 15.

.....
Gyimóthy Ákos
Főépítész