

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati közgyűlési döntés szakmai alátámasztása

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjának alapján

„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

A jelen SZTM 2021-008 számú településrendezési terv módosítás használati célja egy olyan komplex lakóterületfejlesztés, melyhez hasonló célra Győr város területén jelenleg nincs kijelölve megfelelő terület, amelynek indoklása az alábbiak szerint foglalható össze:

Jelen fejlesztés keretében a város déli városkapujaként megjelenő, a környező városszövetbe integrálódó, nagyvárosias, korszerű beépítési elvek mentén szervezett lakóterület-fejlesztés jön létre, amely a lakó funkción túlmenően minden olyan településközponti funkció és kereskedelmi-szolgáltató funkció elhelyezését is biztosítja, amely a területen letelepedők számára komfortos, a 21. századi követelményeknek megfelelő lakhatást biztosít, és egyúttal a fenntartható településfejlesztés elveivel is összhangban áll.

A fejlesztés az Ipari park közelségében kerül megvalósításra, hangsúlyosan az ott dolgozók számára fókuszálva, mint potenciális vevőközönség, ezzel biztosítva azt a lakókörzeget, ahonnan a város közlekedési infrastruktúrájának további terhelése nélkül a potenciális munkahelyek megközelíthetők.

A fejlesztési terület mintegy 15 ha nagyságú, amelyen belül a TRESZ-ben megfogalmazottaknak megfelelően 58500 m² hasznos lakóterületet kíván létrehozni a fejlesztő a hozzá kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató egységekkel, és a fejlesztést kiszolgáló komplex infrastruktúra megvalósításával. A tervezett új beépítésre szánt terület nagysága mintegy 5,8 ha.

Lényeges elemei a fejlesztésnek, hogy a tervezési területen belül a fejlesztő jelentős nagyságú közterületi zöldfelületeket alakít ki, amelyek biztosítják az itt élők rekreációs igényeit, valamint hozzájárulnak a város ökológiai állapotának javításához.

Ezen túlmenően a fejlesztő intézményfejlesztés céljára is átad a város számára egy területet, amelyen a terület hosszú távú működéséhez szükséges oktatási-nevelési, vagy egyéb intézmény is megvalósítható.

A jelen fejlesztés keretében tervezett lakóterület kialakítása olyan fenntarthatósági szempontok figyelembe vételével tervezett, amelynek alapján a tervezett lakóterület jelentősen előre mutatóbb megoldásokat kínál az elmúlt időszakban lényegében zöldfelületek kialakítása nélkül, és a parkolási igények részleges kielégítésével megvalósuló beruházásainál.

Használati megfelelőséget igazoló szempontok:

- Jelen projekt keretében **megvalósul egy mintegy 1,5 ha nagyságú közpark vízfelületekkel**, amelynek területét a beruházó átadja a városnak.
- A fejlesztés keretében **kijelölésre kerül, és az önkormányzatnak átadásra kerül egy mintegy 8000 m² nagyságú intézmények céljára** fenntartott terület.
- A projekten belül megvalósuló közterületek úgy kerülnek megvalósításra a fejlesztő és a város között született megállapodásnak megfelelően, hogy a közterületi parkolás és a megfelelő zöldfelületek elhelyezhetők legyenek.
- A projekten belül az épületek földszintjén jelentős nagyságú kereskedelmi-szolgáltató egységek tervezettek, amelyek szintén hozzájárulnak a terület öfenntartó működéséhez
- Jelen fejlesztés elhelyezkedésénél fogva elsősorban az ipari parkban dolgozó munkavállalók lakhatását kívánja megoldani, főként az ide települő fiatalok idevonása a cél, a tervezett lakásmix is ezt a célt szolgálja.
- A fejlesztés elhelyezkedésénél fogva hozzájárulhat a város túlterhelt úthálózatán belül a közlekedési hivatásforgalom diverzifikálásához, amely így kedvező hatással a belterületi gyűjtőutak időszakos zsúfoltságának enyhítésében
- Maguk az épületek is környezettudatos módon, megújuló energiaforrások maximális igénybevételel kerülnek kialakításra
- Kielégítjük a lakossági igényeket, melyek az elmúlt években hatványozottan jelentkeztek, hogy ez a városrész elmaradottabb, nincs megfelelő üzlethálózat, közintézmény, szolgáltatás, sportolási lehetőség.

Vizsgált helyszínek kapcsán megállapítjuk, hogy összeségében:

A város közigazgatási területén belül nincs másik olyan megfelelő terület amely egyidejűleg alkalmas

- **nagyvárosias lakóterületként az ipari park közelében fekszik és fókuszáltan az ott dolgozók potenciális igényeit tudja kielégíteni**
- **a területen belül legalább 1,4 ha terület van közpark céljára kijelölve**
- **a területen belül minimum 0,7 ha új önkormányzati tulajdonú terület jön létre intézményfejlesztés céljára**

Megvizsgáltuk a város területén van-e más olyan megfelelő terület, amely a tervezett fejlesztés céljára alkalmas.

A mellékelt tervlapon jelöltük a Győr város területén lévő nagyvárosias lakóterületeket.

A fejlesztési területen létrehozandó nagyvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriában ebben a léptékben, ilyen kiterjedésben egyedül a Városrét területén, a Rábagyár volt telephelyén található kijelölt, még nem beépített terület. Itt mintegy 12 ha még beépítetlen nagyvárosias lakóterület van kijelölve.

Ez a terület a tervezett fejlesztés céljára **nem megfelelő**, mivel

- az Ipari Parktól jelentős távolságra, légvonalban mintegy 5,5 km-re fekszik ezáltal nem rendelkezik azokkal az előnyökkel, hogy az ott dolgozók lakhatási igényeit, és munkába járását a városi közlekedési infrastruktúra további túlterhelése nélkül képes kielégíteni, tehát egy itteni ilyen jellegű fejlesztés esetén a Belváros és Gyárváros valamint Ipari park közötti közlekedés minősége romlana
- a területen belül jelentősebb új közpark terület nincs kijelölve
- a területen belül új önkormányzati tulajdonú ingatlan nem tervezett, ezáltal az önkormányzat ingatlanvagyonra nem nő
- a területen belül zárt sorú, keretes beépítés van előírva, amely a kialakított tömbszerkezettel, és a hozzá rendelt beépítési paraméterekkel (60 % beépíthetőség!) egy nagyon sűrű, kimondottan kevés zöldfelülettel rendelkező, zsúfolt, a mai igényeknek már nem megfelelő beépítést eredményez.

Ez gyökeresen ellentmond a Tatai úti fejlesztés során képviselt tervezési elvekkel, amely alapján egy szellős, zöldbe ágyazott lakóterület kialakítása a cél.

Ezen kívül Marcalváros területén található még 6 db nagyvárosias kategóriában lévő telek amelyek területe összesen 3,7 ha, amely sem méreténél, sem elhelyezkedésénél fogva (a Rába területhez képest is jóval messzebb van) nem megfelelő a tervezett fejlesztés számára.

A város területén lévő összes többi nagyvárosias lakóterület már beépített terület.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a fejlesztési célnak alkalmas összetett szempontrendszernek megfelelő, másik hasonló adottságokkal rendelkező területtel jelenleg nem rendelkezik a város.

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) a)-d) pontjában foglaltak szerinti feltételek igazolása, miszerint

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

a jogszabályban foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációjában kerülnek kidolgozásra.

Győr, 2021.10.12.

.....
Németh Géza
vezető településtervező
TT-1 08-0065

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 Győr, Babits M. u. 17/A
Adószám: 13488747-2-08
Bsz.: 10403356-33521051-00000000