

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A GYŐR, 81-ES ÚT ÉS ALSÓKERT UTCA KÖZÖTTI TERÜLET BEÉPÍTÉSE KAPCSÁN
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES, AZ 1997. ÉVI
LXXVIII. TV. 7.§ (3) E) PONTJÁBAN FOGLALT KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSÉNEK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL**

MEGBÍZÓ:

Arrabona Bonum Kft.
9025 Győr, Achim András utca 28.

MUNKASZÁM:

MSz_004_21.

KÉSZÍTETTE:

Rápli Pál József
építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778
levelezési cím: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 31.
e-mail: raplipal.szakerto@gmail.com

KELT:

Szombathelyen, 2021. december 7. napján

KÉSZÜLT:

3 példányban 11 számozott oldallal,
1 írott és 1 terv melléklettel.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS	3
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT LELETANYAGA	3
4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
5. A LELETANYAG VIZSGÁLATA	4
6. A SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	10
7. ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS	11
8. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	11

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: HELYSZÍNEK ADOTTSÁGAIT ÉRTÉKELŐ TÁBLÁZATOK
2. MELLÉKLET: HELYSZÍNEK ÁTNÉZETI TÉRKÉPE

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Az Arrabona Bonum Kft. - székhely: 9025 Győr, Achim András utca 28., képviseli: Glázer Szabolcs ügyvezető - *(a továbbiakban: Megbízó)* A Győr, 81-es út és Alsókert utca közötti mintegy 15 ha nagyságú terület *(a továbbiakban: Parkváros)* fejlesztését tervezi. Olyan újonnan épülő, nagyvárosias lakóterület létrehozása a cél, amely a város legnagyobb gazdasági foglalkoztatóinak közelében nyújt minőségi lakókörnyezetet, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel, intézményi alapellátással komplex és önállóan fenntartható városrészt teremtve.

Mivel a fejlesztés előfeltétele a jelenlegi mezőgazdasági területhasználat építési övezetbe sorolása, szükséges a településrendezési eszközök módosítása. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata *(a továbbiakban: Önkormányzat)* a Tér-Háló Terra Kft. *(a továbbiakban: Tervező)* által SZTM 2021-008 számon elkészített módosításról gondos szakmai előkészítés alapján kíván dönteni, melynek jogszabályban rögzített sarkalatos eleme annak igazolása, hogy a település beépítésre szánt területén belül nincs a tervezett használati célnak megfelelő terület ¹.

A felkérés az előkészített rendezési terv módosításban érintett *Parkváros* terület vizsgálatára, továbbá az Önkormányzat és a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály *(a továbbiakban: Földhivatal)* által alternatívaként megnevezett hasonló adottságú területek összevetésére irányul, melynek alapját a *Megbízó* és az *Önkormányzat* által elfogadott, a *Tervező* által összeállított "Használati cél meghatározása" c. dokumentum képezi. A felkérést elfogadva szakértői véleményemet az alábbiakban adom meg.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A megbízás szerint a szakértő nyilatkozzon az alábbi kérdéskörökben:

- F1. Az elfogadott Használati cél szempontrendszer alapján vizsgálja meg a szakértő a fejlesztésbe bevonni kívánt *Parkváros*, az Önkormányzat és a Földhivatal által javasolt, továbbá a Tervezővel egyeztetett lehetséges területek alkalmasságát. A vizsgálat alapján készítsen a szakértő összefoglaló értékelést.
- F2. Amennyiben szakmailag megalapozottnak ítéli a szakértő, nyilatkozzon, hogy a *Parkváros* területének beépítésre szánt területté minősítése ellentétes-e az Étv. 7.§ (3) e pontjának követelményével. Fogalmazza meg az érintettek számára szakértői ajánlását.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT LELETANYAGA

- Jogszabályi környezet településrendezési szempontú vizsgálata
- Használati cél meghatározása
- Egyes területek részletes vizsgálata

¹ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény *(a továbbiakban: Étv.)* 7. § (3) e) pontja 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.”

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

- A szakvélemény készítéséhez áttanulmányoztam a kapott adatszolgáltatást. A dokumentumokat összefüggésükben is vizsgáltam, majd elvégeztem a közvetlen forrásként szolgáló tervek és iratok független elemzését. Abban az esetben, ha a rendelkezésemre álló dokumentumban foglaltak nem nyújtottak megfelelő támpontot, úgy építész- és településtervezői, továbbá főépítésként szerzett szakmai tapasztalatomra támaszkodva, az általánosan alkalmazott műszaki módszerekkel közelítettem meg a számomra feltett kérdéseket.
- Győr beépítésre szánt területén belül jelenleg 226 Ln-jelű nagyvárosias lakóterület található, melyek döntő többsége telepszerű beépítésű lakótelep vagy néhány háztömböt tartalmazó kisebb szegély-terület a gyűjtő utak mentén. Ezek általános és tételes vizsgálatát szükségtelennek tartottam, hiszen a *Használati cél* meghatározásakor a vizsgálat területi fókuszát elsődlegesen a legnagyobb gazdasági foglalkoztatók alkotta ipari terület határozta meg.
- Az egyes területek könnyebb összehasonlíthatósága érdekében táblázatos formát dolgoztam ki, melyben a rövid szöveges értékelésen túl pontozással differenciáltam az egyes területi adottságokat. A módszer előnye, hogy - a *Használati cél* figyelembevételével mellett - más, később felmerülő területek gyors értékelésére is alkalmas. Nyilvánvaló azonban, hogy a városfejlesztés döntésekhez sokkal árnyaltabb megközelítés szükséges, melyet a módszer önmagában nem helyettesíthet.
- Mivel a műszaki tervezés minden mozzanatát áthatja a jogszabály alkalmazás és az ezzel összefüggő jogértelmezés, elkerülhetetlen, hogy a szakértői véleményben is felmerüljenek jogértelmezési kérdések. Törekedtem azonban arra, hogy a műszaki szakértői kompetencián belül maradva, inkább az általánosan elfogadott építészeti, településtervezői és főépítési gyakorlat ismertetésére fókuszáljak.

5. A LELETANYAG VIZSGÁLATA

5.1. Jogszabályi környezet településrendezési szempontú vizsgálata

5.1.1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény

(a továbbiakban *Építési törvény* vagy *Étv.*)

Az *Építési törvény* módosítása a 2006. május 1. óta hatályos "területfelhasználási cél" megnevezését váltotta 2021. július 1-i hatállyal a "használati cél" fogalomra. Ugyanakkor a fogalom magyarázatával a jogszabály adós maradt, az csupán Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) rendeltetismód változással kapcsolatos magyarázataiban tűnik fel, szintén definíció nélkül. Megvizsgálva az *Építési törvény* módosításának parlamenti indoklását², ennek kapcsán arra tér ki, hogy "beépítési területek *beteltségéről* az önkormányzatnak döntést kell hoznia".

Így ennek a fogalomnak a meghatározása szinte előzmény nélküli feladat, mely éppen ezért jelenleg viszonylag tág teret enged az önkormányzatoknak.

² forrás: www.parlament.hu - T/15397. számú törvényjavaslat (2021-03-10 21:59) • Részletes indoklás a 11. §-hoz

5.1.2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

Győr építési szabályzata az 1/2006. (I.25.) önkormányzati rendelettel lett megállapítva. Ennek megfelelően a módosítás megalapozó vizsgálata az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával, a 4.§. (5) b) 2. pontja szerinti, a településszerkezeti tervet követően készülő módosítások esetén, csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettséggel, a szükséges alátámasztó munkarészek készítésével történik. Mivel az Önkormányzat nyilatkozata szerint 2006. óta nem került sor mezőgazdasági területek beépítésre szánt területbe átsorolására és így speciális helyi gyakorlat sem mutatható ki, ezért a Tervezőtől elvárt szükséges és elégséges munkarészeket az idézett jogszabályi hely állapítja meg.

5.2. Használati cél meghatározása

Fentiek alapján érthetően a *Használati cél* definíciója a legfontosabb a szakvélemény (és főleg az eltervezett fejlesztés) megítélése szempontjából (lásd következő oldal ábráját).

5.2.1. Általános megállapítások:

Megismerve a dokumentumban kifejtett városfejlesztési célokat és a mellé rendelt funkcionális egységeket, megállapítható, hogy legalábbis a szándékok szintjén jelentős elmozdulás érzékelhető az elmúlt évtizedek általános városfejlesztő gyakorlatához képest. A megalapozó tanulmány terv tanúsága szerint ugyanis túlépített, a közlekedési és közmű infrastruktúrát a szükséges minimum szintjén kielégítő utcás-keretes alvó települések helyett fenntartható vegyes rendeltetés, a lakosság szociális összetételének szélesítése és a környezeti minőség emelése tekintetében is korszerű városrész építése a cél.

Szakmai véleményem szerint ezen célok megvalósításához elengedhetetlen a településrendezési eszközök módosítása és a szabályozási keretek meghatározása, de a településrendezés és -fejlesztés eszköztára a végső sikerhez garanciát önmagában nem jelenthet. Településrendezési szerződések során át vezető szoros együttműködés szükséges a z amúgy szimpatikus elképzelések megvalósításához.

5.2.2. A felelős döntéshozatal szempontjából fontos megállapítások:

Olyan területet kerestetik tehát, amelyik

- kellő nagyságú az alközponti funkciók és ökológiai többletszolgáltatások önálló fenntartásához;
- pozícióját tekintve illeszkedik a település szervesen fejleszthető települési szövetébe;
- intézményi és kereskedelmi funkciói alul-ellátott településrészen pótolnak hiányt, nem csak építészeti szempontból, hanem gazdasági szempontból is településkaput képezve;
- kellő teret ad a jövőbe mutató zöld-hálózati és élővízes fejlesztések megvalósításához;
- a településrész - a szükséges puffer területek távolságát figyelembe véve - közvetlen közlekedési kapcsolatban legyen a város legnagyobb foglalkoztatói nyújtotta munkahelyekhez anélkül, hogy az már kialakult lakóterületeket terhelne vagy azok hivatásforgalmára többlet terhet róna.



TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.

9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320 • FAX.: 06-96-519-321
INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320
FAX.: 06-96-519-321 • INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320 • FAX.: 06-96-519-321 • INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A.

Használati cél fogalmának meghatározása az SZTM 2021-008 számú településrendezési terv módosítás keretében tervezett lakónegyed esetében:

A tervezett lakónegyed használati célja egy **komplex, önállóan és fenntartható módon működő nagyvárosias jellegű intenzív lakóterület** megvalósítása.

Használati cél fogalma komplex, önállóan és fenntartható módon működő nagyvárosias lakóterület használati cél esetében:

Az elsődleges **rendeltetés** a lakó funkció.

- A lakó rendeltetés mellett a lakóterületnek rendelkeznie kell minden további olyan funkcióval, amely az ott élők alapellátását szolgálja (komplexitás):
- Kereskedelem-szolgáltatás funkció
- Alapellátáshoz kapcsolódó intézményi funkció
- Rekreációhoz kapcsolódó zöldterületi funkció

A lakóterületnek **elegendő nagyságrendűnek** kell lennie ahhoz, hogy a fenti **komplexitást** biztosító rendeltetések a területen belül fenntartható módon működőképesek legyenek.

Ennek érdekében a fenti tulajdonságokkal rendelkező lakóterület

- minimum 12 ha területűnek kell lennie, ahol
- minimum 2000 fő lakhatása biztosítható
- minimum 4000 m² szintterület biztosítható kereskedelmi szolgáltató funkció számára
- minimum 1,5 ha zöldterület biztosítható
- minimum 7000 m² nagyságú telek biztosítható alapellátást szolgáló intézmények elhelyezésére

A lakóterület **fenntartható működését** a következő paramétereknek kell biztosítania:

- Teljes körű közlekedési és közmű infrastruktúra megvalósulása, amely biztosítja az ott élők számára a város infrastrukturális rendszereibe történő teljes körű integrációt
- A területen belüli közlekedési infrastruktúra kiépítése biztosítson 5 lakásonként 1 db közterületi parkolót
- Csapadékvíz teljes körű saját területen történő hasznosítása
- A területen belüli utak kétoldali fasorral történő kialakítása
- A területen belül megvalósuló épületek energiafelhasználásának minimum 50%-át megújuló energiaforrásból kell biztosítani

A lakóterület **lokációjának** olyannak kell lennie, hogy

- elhelyezkedésénél fogva megvalósuljon a település legnagyobb gazdasági foglalkoztatóinak elérhetősége 15 percen belül akár kerékpárral is
- a település legnagyobb gazdasági foglalkoztatóinak gépkocsival történő elérhetősége úgy valósuljon meg, hogy az hozzájáruljon a településen belüli periodikusan megjelenő hivatásforgalom irányainak diverzifikálásához

ezzel a település fenntartható működéséhez járuljon hozzá.

Győr, 2021. november 11.

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

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
TELEPÜLÉSRENDÉZÉS

5.3. Egyes területek részletes vizsgálata

A vizsgált területek értékelő táblázatát a szakvélemény 1. melléklete, míg az áttekintő térképét a 2. melléklete tartalmazza.

5.3.1. Parkváros

Általános leírás:

A terület az ipari övezet déli bejáratától 3 km távolságra, a Tatai út mellett fekszik. Jelenleg a város beépített településterébe beékelődött mezőgazdasági terület, monokultúrák növénytermesztésre használt szántó. A területet lakóterületek övezik és az iparterületektől kiskertes mezőgazdasági övezetek választják el. A terület felett jelenleg nagyfeszültségű elektromos hálózatok húzódnak, melyek kiváltása tervezett. A szomszédos MAVIR állomás hatását a kiskertek jótékonyan takarják, melyek pufferáló szerepe ezért hosszú távon is fenntartandó.

A Parkváros megközelítése ideálisnak mondható: Új déli városkaput képezve ugyanis az agglomerációból érkező munkaerő más lakóterületek és városi gyűjtőutak érintése nélkül juthat el a munkahelyekre. A tervezett intézményi és kereskedelmi alközpont már a városi szövet részét alkotja, egyszerre szolgálva ki az ingázókat és a helyben lakáshoz jutókat is.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület mintegy 15 ha nagysága megfelel a kívánalmaknak. Az ingatlanok tulajdonviszonyai kiszámíthatóak, tervezhetőek. Az ipari park munkahelyei (és nem csak a külső belépési pontok) gépkocsival 10 percen belül, míg kerékpárral 15 percen belül elérhetők. A környék intézményi és kereskedelmi ellátása hiányos, így ideális helye a fejlesztésnek. Ennek fenntartásához az iparterület felvevő kapacitásán túl kellő számú helyi lakosság is szükséges. A kialakuló terület életminősége - feltételezve a távvezetékek áthelyezését - a tervezett zöldövezeteknek és vízfelületeknek köszönhetően az átlagosnál magasabb lehet.

5.3.2. Egykori Rába-gyár területe

Általános leírás:

A terület szintén közel fekszik az iparterülethez, annak súlypontjától 3-4 km távolságra. Közlekedési kapcsolatát az 1. számú főút átkelési szakasza határozza meg. Bár a Gyárváros lakóutcáit az innen induló hivatásforgalom nem érinti közvetlenül, az a környező területek közlekedésére jelentős összeadódó terhet ró. A Rába-gyár területének egyedi értéke a Duna-part közelsége, mely felveti a közérdekű hasznosítás visszahozhatatlan felelősségét is. Talán ebből a felismerésből fakadnak a kulturális negyedről szóló elképzelések is. Lakóterületként hasznosítva a közeli Szeszgyár zavaró hatásának kivédése jelentős többletberuházást igényel.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület mintegy 30 ha nagysága megfelel a kívánalmaknak. A terület jelenlegi szabályozási terve a *Használati cél* prioritásai szerint teljes átdolgozást igényel. Az ingatlanok tulajdonviszonyai az állami szerepvállalás miatt nehezebben tervezhetőek, azok megszerzése miatt a fejlesztés késlekedést szenvedhet. Az ipari park munkahelyei gépkocsival 15 percen belül, míg kerékpárral 20 percen belül elérhetők. A környék intézményi és kereskedelmi

ellátása megoldott, így egy konkurens fejlesztés gazdaságossága további vizsgálatot igényel. A kialakuló terület életminősége a Szeszgyár semlegesítésétől függően ítéltető meg. A Duna-part közelsége kedvező, de azt a lakótömbökben élők kevésbé élvezhetik, mint egy belső zöld- és vízfelületi folyosót, így ez utóbbi továbbra is megvalósítandó elem kell, maradjon.

5.3.3. Vonal út menti fejlesztési terület

Általános leírás:

Ez a terület fekszik legközelebb az ipari park déli határához. Ennek a ténynek a közlekedési kapcsolatokat tekintve egyértelmű előnyei lehetnek, de az elérhető élıhetőség szempontjából a terület lakó funkcióként történő hasznosítása erősen vitatható.

Az iparterület déli bejáratától a távolság 1 km-en belül található. Feltárására csupán helyi kiszolgáló utak igénybevétele szükséges. Ugyanakkor a terület gazdasági telephelyek közé ékelődve, közlekedési folyosók szorításában fekszik. Geometriája kedvezőtlenül elnyújtott.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület mintegy 42 ha nagysága megfelel a kívánalmaknak. Az ingatlanok tulajdonviszonyai kiszámíthatóak, ugyanakkor a környező gazdasági vállalkozások tulajdonosai a telephely kapacitások növelésében érdekeltek, ami a helyhez kötöttségük miatt városgazdasági szempont is egyben. Az ipari park munkahelyei (és nem csak a külső belépési pontok) gépkocsival 5 percen belül, míg kerékpárral 10 percen belül elérhetők. A környék intézményi és kereskedelmi ellátása hiányos, ugyanakkor az ipari övezetekkel, közlekedési folyosókkal és távvezetékekkel feltároló épített környezet városrésznek, településkapunak méltatlan háttérrel szolgált. A kialakuló terület életminősége a fentiek fényében megkérdőjelezhető.

5.3.4. Marcalvárosi lakóterület fejlesztés

Általános leírás:

Ez a terület fekszik legtávolabb az ipari parktól. Ez a körülmény a közlekedési kapcsolatokat tekintve egyértelmű hátrányos, hiszen számos városrészen át, 10 km megtételével lehet csak eljutni a használati célban megjelölt munkahelyekre.

A terület szervesen kapcsolódik a szomszédos lakótömbökhöz, ezért jó lakóminőség várható. Intézményi alközpont kialakítása itt nem indokolt, illetve az nem lenne képes kezelni az ipari park dolgozóinak igényeit.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület 16 ha körüli nagysága megfelel a *Használati cél* elvárásainak. Az ingatlanok tulajdonviszonyai kiszámíthatóak, de nem ismert a tulajdonosok szándéka. Az ipari park munkahelyei gépkocsival csak 20 percen belül, míg kerékpárral 30 percen belül elérhetők el, jelentős városi forgalmat generálva. A kialakuló területen kialakítható életminőség kedvező.

5.3.5. Kiskertes területek

Általános leírás:

Ez a mezőgazdasági terület is közel fekszik az ipari park nyugati határához. Ennek a ténynek a közlekedési kapcsolatokat tekintve egyértelmű előnyei lehetnek, de az elérhető

élhetőség a környező ipari telephelyekre tekintettel ez esetben is vitatható.

Az iparterület déli bejáratától a távolság 2 km-en belül található. Feltárására helyi kiszolgáló utak igénybevételével, más lakóterületek érintése nélkül lehetséges.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület 59 ha nagysága megfelel az elvárásoknak. Az ingatlanok tulajdonszerkezete a sok tulajdonos miatt kedvezőtlen. Az ingatlanok megszerzése néhány tulajdonos vétője esetén megakadályozhatja a lendületes fejlesztést. A környező gazdasági vállalkozások a telephely kapacitások növelésében érdekeltek, ami a helyhez kötöttségük miatt itt is megfontolandó városgazdasági szempont. Az ipari park munkahelyei gépkocsival 10 percen belül, míg kerékpárral 15 percen belül elérhetők. A környék intézményi és kereskedelmi ellátása hiányos, ugyanakkor az ipari övezetekkel, közlekedési folyosókkal és távvezetékkel feltároló épített környezet városrésznek, településkapunak méltatlan háttérrel szolgáltató. A kialakuló terület életminősége a fentiek fényében megkérdőjelezhető.

5.3.6. Panoráma út menti terület

Általános leírás:

A terület az iparterület déli bejáratától 4 km távolságra, a kertváros déli szegélyén fekszik. A területet lakóterületek övezik és a tervezett Panoráma út megépültével a város szerves részévé válhat. Megközelítése ideálisnak mondható, de városkapunak a periférikus elhelyezkedése és egytengelyes úthálózata miatt nem alkalmas.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

A terület mintegy 23 ha nagysága megfelel a kívánalmaknak. Az ingatlanok tulajdonviszonyai kiszámíthatóak, tervezhetőek, ugyanakkor a tulajdonosok alacsony intenzitású kertvárosi utcák fejlesztését tervezik. Egy esetleges nagyvárosias irányú koncepcióváltás a környező, már beállt lakóingatlanok tulajdonosaiból ellenérzést válthat ki. Az ipari park munkahelyei gépkocsival 15 percen belül, míg kerékpárral 20 percen belül elérhetők. A környék intézményi és kereskedelmi ellátása hiányos, de a fekvése miatt a kereskedelmet eltető átmenő forgalom elkerülné, ami által a fenntarthatóság nem biztosított. A kialakuló terület életminősége a környező lakóterületek miatt kedvező, de a "kertaljai" fekvés csak kertvárosi beépítés esetén vonzó, nagyvárosi tömbök esetében kevésbé.

5.3.7-8. Egykori Richards gyár és Ringa-gyár területei

Általános leírás:

A város belső szövetében fekvő, jelenlegi állapotában barnamezős zárványként jobb sorsukra váró területeket elsősorban a Földhivatali egyeztetésekre tekintettel tájékoztatásul szerepeltetem a szakvélemény mellékleteiben. Részletes tárgyalásuk ugyanakkor okafogyott, mert adottságaik révén a *Használati cél* megvalósítására alkalmatlanok.

Használati cél szempontjából fontos tényezők:

Az elfogadott *Használati cél* szempontrendszerének egyik barnamezős terület sem felel meg.

6. A SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

F1. FELADAT:

“Az elfogadott Használati cél szempontrendszer alapján vizsgálja meg a szakértő a fejlesztésbe bevonni kívánt Parkváros, az Önkormányzat által és a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: Földhivatal) által javasolt, továbbá a Tervezővel egyeztetett lehetséges területek alkalmasságát. A vizsgálat alapján készítsen a szakértő összefoglaló értékelést.”

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY:

A szakvélemény 1. mellékletét képező *Értékelő táblázat* pontrendszere alapján az 1. sorszámú **Parkváros** (59 pont) kiemelkedően teljesített.

A 7. sorszámú **Richards-gyár** (23 pont) és a 8. sorszámú **Ringa-gyár** (30 pont) területek nem lettek ugyan kizárva, de kis méretük és a városi szövetbe ékelődésük miatt nyilvánvalóan nem alkalmasak a *Használati cél* szerinti komplex fejlesztésre.

A 3. sorszámú **Vonal út menti területek** (40 pont) elsősorban az iparterület melletti fekvés miatt szerepelt előkelő helyen a pontozásban, míg a 4. sorszámú **Marcalvárosi fejlesztési terület** (34 pont) a kedvező lakóminőség ellenére is alulértékelődött.

Az 5. sorszámú **Kiskertes terület** (31 pont) vizsgálata saját kezdeményezésem volt, de a gazdasági területbe ékelődő fekvése, a tulajdonviszonyok bonyolultsága és a környező gazdasági területek eltérő hasznosítási igénye miatt végül nem jelenthet valós alternatívát.

A 6. sorszámú **Panoráma út menti terület** (46 pont) a pontszámozás szerint a legjobb alternatívája lehetne a parkvárosi fejlesztési területnek. Ez nem véletlen, hiszen a város természetes határán belül, egymás mellett található a két terület. Figyelembe kell azonban venni, hogy periférikus pozícióban, a még megvalósítás előtt álló, egyetlen közlekedési tengelyre felfűzött települési alközpont városépítészeti nem javasolható és gazdaságilag sem működőképes. Számolni kell a kialakult kertváros ellenérzésével is.

A 2. sorszámú **Egykori Rába-gyár** (33 pont) vártnál talán alacsonyabb pontértéke a bonyolultabb tulajdonviszonyokra, a nehezen orvosolható környezeti terheltségre és a közlekedési hálózatot jobban igénybe vevő fekvésére vezethető vissza. Településpolitikai megfontolást igényel, hogy a nyilvánvalóan kedvező, nagy kiterjedésű Duna-parti terület legjobb hasznosítása egy komplex lakópark csupán vagy inkább más, közcélokat is szolgáló regionális funkciók szinergiája, ami a szükséges környezetvédelmi és infrastrukturális fejlesztéseket is finanszírozni képes.

Összegzés:

Szakmai véleményem szerint a 7. és 8. területek nem felelnek meg a deklarált *Használati cél*nak. Városépítészeti és városgazdasági szempontból a 2., 3. és 5. területek más felhasználásra érdemesek, a 4. és 6. terület pedig nem alkalmas komplex alközponti szerep betöltésére. Mindezek figyelembevételével a vizsgált területek közül a *Használati cél* kritériumainak egyedül a Parkváros területe felel meg.

F2. FELADAT:

“Amennyiben szakmailag megalapozottnak ítéli a szakértő, nyilatkozzon, hogy a Parkváros területének beépítésre szánt területté minősítése ellentétes-e az Étv. 7.§ (3) e pontjának követelményével. Fogalmazza meg az érintettek számára szakértői ajánlását”

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY:

Az egyes területek vizsgálata során törekedtem a városi köztudatban is élő, lehetséges alternatívák független elemzésére. Nemcsak a *Használati cél* világos szempontrendszere miatt, hanem egyéb szakmai tapasztalatok alapján is arra következtetésre jutottam, hogy a Győr MJV beépítésre szánt területein és azok peremén jelenleg nincs a legnagyobb gazdasági foglalkoztatókat magába foglaló ipari park közelében olyan, komplex városi alközpont fejlesztésre alkalmas terület, amely kitermelni képes a szükséges környezetfejlesztési beruházásokat és eléri a hosszútávon önfenntartó nagyságrendet.

Összegzés:

Szakmai véleményem szerint a Parkváros jelenleg mezőgazdasági művelésű területének beépítésre szánt területté minősítése nem ellentétes az Étv. 7.§ (3) e pontjának követelményével.

7. ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

A szakvéleményben kifejtett gondolatmenet alapján javaslom a Megbízó által eltervezett fejlesztési cél megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítását.

8. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Szakmai véleményemet a rendelkezésre bocsátott leletanyag vizsgálata, és a szakvélemény lezárásakor ismert tudományos és szakmai ismeretek alapján készítettem el. Újabb körülmények, bizonyítási eszközök felmerülése esetén fenntartom a jogot a szakvélemény kiegészítésére vagy felülvizsgálatára.

Kelt Szombathelyen, 2021. december 7. napján.

Rápli Pál József

építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778

Rápli Pál József
építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778

1. MELLÉKLET

HELYSZÍNEK ADOTTSÁGAIT ÉRTÉKELŐ TÁBLÁZATOK

KÉSZÜLT: A GYŐR, 81-ES ÚT ÉS ALSÓKERT UTCA KÖZÖTTI TERÜLET BEÉPÍTÉSE KAPCSÁN
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES,
AZ 1997. ÉVI LXXVIII. TV. 7.§(3) E) PONTJÁBAN FOGLALT KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSÉNEK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁHOZ

1. melléklet 1. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
1	Parkváros	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	16,2 ha > 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlat	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	keves tulajdonostól már megszerzett terület	10
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 0 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	új oktatási és kereskedelmi alközpont jöhet létre a dolgozói és ingázó forgalomra alapozva, más központok tehermentesítésével	10
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autóút vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	közvetlen autóút kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés hivatásforgalmi út érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról azok terheltsége szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	közvetlen megközelítés a 81-es főút és a Tatai út igénybevétele nélkül, az elkerülő a városrészek terhelése nélkül elérhető	10
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 4,4 km kerékpárral: 4,2 km	3
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 10 perc	3
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 14 perc	3
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	lakó. illetve kertes környezet elektromos távvezeték áthelyezhető	5
Összesen:					59	

Értelmező megjegyzések

Jel	Megnevezés	Megjegyzés
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.

1. melléklet 2. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
2	Egykori RABA gyár	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	30,8 ha › 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlata	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	magán és állami tulajdon, hosszadalmas megszerzési procedura a területtel kapcsolatos önkormányzati célok elsőbbséget élveznek	1
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 0 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	új oktatási és kereskedelmi alközpont jöhet létre a dolgozói és ingázó forgalomra alapozva, más központokkal konkurálva	5
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autóút vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	1-es számú főúton, a Gyár város lakóterület érintése nélkül.	10
		Megközelítésre szolgáló út hivatásforgalmi út terheltsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról azok terheltsége szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	1-es számú főúton, a belvárosi és a gyár városi forgalomra duzzasztva, az elkerülő a városrészek terhelésével érhető el	1
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 5,9 km kerékpárral: 5,5 km	2
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 11 perc	2
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 17 perc	2
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	szeszgyár közelsége miatt pufferáló beavatkozások szükségességek	5
Összesen:				33		
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 3. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
3	Vonal út menti fejlesztési terület	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	43,4 ha › 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlat	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	keves tulajdonos által birtokolt terület. A tulajdonosok egy része a meglévő ipari kapacitások bővítésében érdekelt.	5
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	geometriájánál és az iparterületi beszorítottsága révén nem méltó városi alközpont létesítésére	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 0 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autót vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	közvetlen autót út kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés lakóterületi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen környezőről kapcsolattal: 10 pont	közvetlen megközelítés a 81-es főút és a Tatai út igénybevétele nélkül, az elkerülő városrészek terhelése nélkül elérhető	10
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 2,9 km kerékpárral: 2,9 km	3
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 6 perc	3
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 9 perc	3
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	iparterületek és közlekedési folyosók közé beékelődött terület, kedvezőtlen elnyújtott geometriával	1
Összesen:					40	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 4. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
4	Marcalvárosi lakóterület fejlesztés	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	16,0 ha > 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlat	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	több tulajdonos által birtokolt terület, eladási hajlandóság nem ismert	5
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	meglévő alközpontok közelében fekszik, távol a használati célban preferált munkahelyektől	5
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autópályáról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autópályát vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	81, 82 és 83-as számú főúton, városrészekben keresztül lehetséges megközelítés	1
		Megközelítés hivatásforgalmi út érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autópályáról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	városrészekben áthaladó gyűjtőúthálózatra terhelő forgalom, az elkerülő a városrészek terhelése nélkül elérhető	5
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 9,6 km kerékpárral: 8,9 km	1
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 19 perc	1
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 29 perc	1
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	kialakult lakókörnyezethez csatlakozó terület	10
Összesen:					34	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 5. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
5	Kiskertes terület	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	59,9 ha > 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlat	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	igen sok tulajdonos. Az iparterületekkel szomszédos ingatlanok tulajdonosai a meglévő ipari kapacitások bővítésében érdekeltek.	1
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	geometriájánál és az iparterületi beszorítotttsága révén nem méltó városi alközpont létesítésére	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autóút vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	közvetlen autóút kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés hivatásforgalmi út érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen környűri kapcsolattal: 10 pont	közvetlen megközelítés a 81-es főút és a Tatai út igénybevétele nélkül, az elkerülő városi gyűjtőút igénybevételeével érhető el	5
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 4,1 km kerékpárral: 4,1 km	3
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 9 perc	3
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 13 perc	3
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	iparterületek és közlekedési folyosók közé beékelődött terület, kiválthatatlan elektromos távvezeték hálózattal	1
Összesen:					31	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 6. táblázat:

6	Panoráma út menti terület	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 5 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	22,9 ha › 12,0 ha	5
		Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlata	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	több tulajdonos által birtokolt terület, eladási hajlandóság nem ismert	5
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	a településtest periferiáján fekvő terület	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autót út vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	közvetlen elkerülő út kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés hivatásforgalmi út érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	közvetlen megközelítés a 81-es főút és a Tatai út igénybevétele nélkül, az elkerülő a városrészek terhelése nélkül elérhető	10
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 6,8 km kerékpárral: 5,7 km	2
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 15 perc	2
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 19 perc	2
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	kialakult lakókörnyezethez csatlakozó terület	10
Összesen:					46	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 7. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
7	Egykori Richards gyár	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 2 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	5,5 ha < 12,0 ha	0
	Elfogadott használati célnak nem felel meg!	Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlata	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	több tulajdonos által birtokolt terület, eladási hajlandóság nem ismert	5
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	meglévő alközpontok közelében fekszik, méreténél fogva alkalmatlan	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autóút vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	1-es számú főúton, a lakóterületeket érintve.	1
		Megközelítésre szolgáló út hivatásforgalmi út terheltsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról azok terheltsége szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	1-es számú főúton, a belvárosi és a gyárvárosi forgalomra duzzasztva, az elkerülő a városrészek terhelésével érhető el	1
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 6,5 km kerékpárral: 7,2 km	2
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 10 perc	3
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 23 perc	1
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	kialakult lakókörnyezethez csatlakozó terület	10
Összesen:					23	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

1. melléklet 8. táblázat:

Sorszám	Megnevezés	Egyes területek értékmutatója				
		Értékelési szempontok	Számítás alapja	Számítási mód	Érték	Pontszám
8	Egykori Ringa gyár	Terület nagysága*	terület hektárban	- nagyobb 12 ha-nál: 2 pont - kisebb 12 ha-nál: 0 pont	8,8 ha < 12,0 ha	0
	Elfogadott használati célnak nem felel meg!	Tulajdonviszonyok, beépíthetőség időtávlata	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerzés - kevésbé bonyolult: kevés tulajdonos, ismeretlen vagy más fejlesztési cél - egyszerűbb: kevés tulajdonos, egyértelműen megszerezhető a terület	- bonyolult: 1 pont - kevésbé bonyolult: 5 pont - egyszerűbb: 10 pont	több tulajdonos által birtokolt terület, eladási hajlandóság nem ismert	5
		Megfelelő fekvés városi alközpont/intézményterület kialakítására	méreténél fogva alkalmas-e a terület hiánypótló módon szolgálja-e a munkahely és a lakóterület között közlekedőket és az agglomerációból munkahelyre érkezőket	- nem alkalmas: 1 pont - már ellátott területek közelében, alkalmas: 5 pont - ellátatlan területek közelében, alkalmas: 10 pont	meglévő alközpontok mellett fekszik, méreténél fogva alkalmatlan	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autót út vagy elkerülő kapcsolat más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	1-es számú főúton, a Gyárváros lakóterület érintése nélkül.	10
		Megközelítésre szolgáló út hivatásforgalmi út terheltsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autóútról azok terheltsége szerint	- terhelt városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelt városi közlekedési tengely érintésével érintése nélkül, közvetlen körgyűrű kapcsolattal: 10 pont	1-es számú főúton, a belvárosi és a gyárvárosi forgalomra duzzasztva, az elkerülő a városrészek terhelésével érhető el	1
		Munkahely** koncentrációtól való távolság	távolság km-ben, kategorizálva***	- 5 km-en belül: 3 pont - 7,5 km-en belül: 2 pont - 10 km-en belül: 1 pont	gépkocsival: 4,7 km kerékpárral: 4,6 km	3
		Munkahelyre jutás időtartama gépkocsival	időtartam percben, kategorizálva***	- 10 percen belül: 3 pont - 15 percen belül: 2 pont - 15 percen kívül: 1 pont	gépkocsival: 7 perc	3
		Munkahelyre jutás időtartama kerékpárral	időtartam percben, kategorizálva***	- 15 percen belül: 3 pont - 20 percen belül: 2 pont - 20 percen kívül: 1 pont	kerékpárral: 14 perc	3
		Lakóterület életminőség	zavartalan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavartalan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	ipari és kereskedelmi területhez csatlakozó csatlakozó terület, Szeszgyár közelsége	5
Összesen:					30	
Értelmező megjegyzések						
Jel	Megnevezés	Megjegyzés				
*	*Terület nagysága	Csak nagyságrend meghatározására szolgáló, nem hiteles érték. Forrás: Győr PH Térinformatikai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvetése esetén a vizsgálatot a szakvélemény kiegészítésével ki kell terjeszteni.				
***	Távolság és idő	A Google Maps alkalmazás útvonaltervezője által adott útvonalon mért távolság és becsült időtartam az Audi súlypontjában álló G70 Központi irodaépületéig.				

