



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Városstratégiai Bizottság előterjesztése

Javaslat a Közgyűlés 100/2021. (XII. 21.) Kgy. határozatában foglalt, a Városstratégiai Bizottság településrendezéssel összefüggő 36/2021. (XII. 14.) határozatának végrehajtásáról szóló döntés meghozatalára

2022. március 7.

Előterjesztő:

dr. Sik Sándor
bizottság elnöke

Meghívásra javasolt:

Rápli Pál József igazságügyi szakértő
TÉR-HÁLÓ TERRA Kft. tervező

Az előterjesztést látta:

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítési Osztály

Városstratégiai Bizottság előterjesztése

Javaslat a Közgyűlés 100/2021. (XII. 21.) Kgy. határozatában foglalt, a Városstratégiai Bizottság településrendezéssel összefüggő 36/2021. (XII. 14.) határozatának végrehajtásáról szóló döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2021. július 1. napján hatályba lépett módosítása során változott a 7. § (3) bekezdés e) pontja, mely szerint:

„e) 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 külön döntéssel (határozattal) igazolja.”

A TSZTM 2021-008 és SZTM 2021-008 munkaszámú településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásban érintett Győr, 81-es út és Alsókert utca közötti terület, mint fejlesztési terület (a továbbiakban: fejlesztési terület) részeként a 0317/1. – 0317/12. helyrajzi számú külterületi ingatlanok egy részének beépítésre szánt területbe sorolásához szükséges döntést hozni.

A fejlesztés rövid bemutatása az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelete 2. melléklet 6.3.6. alpontja szerint az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti igazolásra vonatkozó döntési jogát a Városstratégiai Bizottságra ruházta át.

A döntést alátámasztására építészeti és településrendezési igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény, továbbá a településtervező által kiadott tervezői szakvélemény és a használati célt meghatározó tervezői vélemény készült, melyről a Városstratégiai Bizottság 36/2021. (XII. 14.) számú határozatával döntött.

A döntés végrehajtását a polgármester a 4/16/2021. PM határozatával felfüggesztette. A Közgyűlés 100/2021. (XII. 21.) Kgy. számú határozatával úgy döntött, hogy az igazolásra vonatkozó döntési jogát az SZMSZ 60. § (3) bekezdése alapján esetileg magához vonja egyben további vizsgálatokat tart szükségesnek.

Ezen feladatnak eleget téve az önkormányzat által meghatározásra került a használati cél fogalma, mely szerint a tervezett lakónegyed használati célja egy komplex, önállóan és fenntartható módon működő nagyvárosias jellegű, településkapu és alközpont funkciókat is betöltő, rövid vagy középtávon kialakítható intenzív lakóterület megvalósítása.

Ezen fogalom alapján Rápli Pál József építészeti és településrendezési igazságügyi szakértő szakértői véleményt adott ki, majd azt kiegészítette, mely vélemény és véleménykiegészítés az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi. A szakértői vélemény megerősíti a korábbi szakvélemény alapján hozott döntést, mely szerint a megadott használati célra a település már beépítésre szánt területén nincs más megfelelő terület, így az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés igazolt, ezért a településrendezési eszközök módosítása javasolt.

Az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező tervlap ábrázolja a fejlesztési projekt során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek övezeteit.

Kérem a T. Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján igazolja, hogy Győr városnak a már beépítésre kijelölt területén nincs megfelelő terület, amely egy komplex, önállóan és fenntartható módon működő nagyvárosias jellegű, településkapu és alközpont funkciókat is betöltő, rövid vagy középtávon kialakítható intenzív lakóterület használati célra növelhető.

Felelős: városi főépítész

Határidő: azonnal

Győr, 2022. március 7.



dr. Sik Sándor
bizottság elnöke

Tatai út-Alsókert utca között tervezett új lakónegyed

A Tatai út-Alsókert utca között tervezett új lakónegyed kialakításának célja egy olyan komplex lakóterületfejlesztés, amelynek keretében a város déli kapujaként megjelenő, a környező városszövetbe integrálódó, nagyvárosias, korszerű beépítési elvek mentén szervezett lakónegyed jön létre, amely a lakó funkción túlmenően minden olyan intézményi és kereskedelmi-szolgáltató funkció elhelyezését is biztosítja, amely a területen letelepedők számára komfortos, a 21. századi követelményeknek megfelelő lakhatást biztosít. A fejlesztők elkötelezettek a fenntartható módon működő, környezetbarát településrész kialakulására.



A fejlesztés a város határában, ugyanakkor a központi városszövethez közvetlenül kapcsolódóan a Belvárostól mindössze 4 km távolságban jön létre.

A fejlesztés az Ipari park, az AUDI, és a volt házgyár területén lévő gazdasági terület közelségében kerül megvalósításra, hangsúlyosan a közelben dolgozók számára is fókuszálva, mivel jelentős igény mutatkozik a munkahelyekhez közeli lakhatási lehetőségekre.

A potenciális vevőközönség számára a tervezett lakónegyed biztosítja azt a lakóközöveget, ahonnan a város közlekedési infrastruktúrájának további terhelése nélkül a közelben lévő munkahelyek megközelíthetők.

A fejlesztési terület mintegy 15 ha nagyságú, amelyen belül maximum 58.500 m² hasznos lakásterületet 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 jelentős nagyságú közterületi zöldfelületek kerülnek kialakításra, amelyek biztosítják az itt élők rekreációs igényeit, valamint hozzájárulnak a város ökológiai állapotának javításához.

A fejlesztő az önkormányzat számára, intézményfejlesztés céljára átad egy területet, ahol kialakítható óvodai, bölcsődei ellátás. Így garantálható, hogy a családok a Parkvároson belül is el tudják helyezni az oktatási-nevelési intézményben a gyermekeket.



Győr városa, valamint a közvetlen városrész az alábbi előnyöket fogja élvezni a fejlesztés megvalósulása esetén:

- A projekt keretében **megvalósul egy mintegy 1,5+0,5+0,6 ha nagyságú közpark vízfelületekkel**, amelynek területét a 8500 m² véderdő területtel együtt a beruházó átadja a városnak. A közpark terület magában foglalja a területen meglévő, jelenleg is értékes növényzettel bíró területrészt.
- A fejlesztés keretében **kijelölésre kerül, és az önkormányzatnak átadásra kerül egy mintegy 8000 m² nagyságú intézmények céljára fenntartott terület**, melyen Győr Városa megvalósíthatja a szükséges oktatási, nevelési és egyéb, általa szükségesnek tartott intézményeket

- **A fejlesztés során megépítésre kerül kb. 37.500 m² közút.** Az Alsókert u – Tatai ú csomópontot a beruházó belámpázza ezzel is biztonságossá téve a közlekedést. Az egyenes irányú Ipari Parki forgalom áramlási biztonsága jelentősen nő. Beruházó megépíti Alsókert u városi gyűjtő út – Tatai u és Hecsei u közötti szakaszát a Hecsei u Alsókert u csomóponttal együtt. **Az új csomópont könnyen megvalósítható az eredetileg tervezett csomópont továbbfejlesztésével a Tatai út átépítéséhez igazodva.** A javasolt fejlesztés kezeli a Tatai út északi oldalán épített új kétirányú kerékpárúthoz való csatlakoztatást is, így **Parkváros és az Ipari Park, valamint az egyéb gazdasági foglalkoztatók kerékpáros kapcsolata biztosított.**
- **A fejlesztő előreláthatólag 238 db közterület parkolót valósít meg, így a teljes fejlesztési területen átlagosan lakásonként 2 db parkoló fogja a zavartalan gépjármű elhelyezést ezáltal az élhető lakókörnyezetet biztosítani**
- A fejlesztés integrálható Győr város közösségi közlekedésének rendszerébe. A 7-es buszjárat módosított útvonala a terület kiépülésével biztosíthatja a megfelelő kapcsolatot a Belváros felé, egyúttal a Fehérvári út külső szakaszának ellátatlanságát is orvosolhatja, valamint hosszú távon elősegítheti a Panoráma út mellett tervezett fejlesztések megközelíthetőségét.
- A projekten belül megvalósuló közterületek úgy kerülnek megvalósításra a fejlesztő és Győr város között született megállapodásnak megfelelően, hogy a közterületi parkolás és a megfelelő zöldfelületek elhelyezhetők legyenek. **A beruházó a teljes fejlesztési terület kb. 50%-n végez közcélú fejlesztést melyet teljes egészében Győr Város részére átad.**
- A projekten belül az épületek földszintjén jelentős nagyságú kereskedelmi-szolgáltató egységek tervezettek, amelyek szintén hozzájárulnak a terület önfenntartó működéséhez továbbá **több mint 200 munkahelyet teremthetnek.**
- Jelen fejlesztés elhelyezkedésénél fogva elsősorban az ipari parkban dolgozó munkavállalók lakhatását kívánja megoldani, **egy élhető, tágas, zöld hatást biztosítva.**
- **Parkváros elhelyezkedésénél fogva hozzájárulhat Győr város túlterhelt úthálózatán belül a közlekedési hivatásforgalom diverzifikálásához, amely így kedvező hatással lehet a belterületi gyűjtőutak időszakos zsúfoltságának enyhítésében.**
- Parkváros épületei környezettudatos módon, megújuló energiaforrások maximális igénybevételeével kerülnek kialakításra. **A Parkváros a környezettudatos, modern és zöld egyensúly szellemében valósul meg.**
- Parkváros előnyeit nemcsak Parkváros lakói, hanem az Ipari park dolgozói, valamint a szomszédos városrészek (pl. Szabadhegy) lakói is élvezhetik. Üzleteket, közintézményeket, szolgáltatási és sportolási lehetőséget kapnak az itt élők.
- A tervezett fejlesztés jelentős hatással lehet Győr város gazdaságára, mivel a teljes fejlesztési volumen nagyságrendjénél fogva az építés éveiben jelentős építőipari tevékenységet generál, továbbá az itt letelepedő kereskedelmi-szolgáltató szektor a működés éveiben jelenthet **új adóbevételt a város számára**

A tervezett fejlesztés célja, hogy komplex szemléletű fejlesztési elképzelés által, fenntartható, innovatív és attraktív lakókörnyezetet teremtsen.

A területen belül mintegy 2,5 ha közpark, védőerdő, közterületi és telken belüli zöldfelületek kerülnek kialakításra, vízfelületeket is magukba foglalva.

A fejlesztés a területen belül jelentős nagyságú (mintegy min. 4200 m²) kereskedelmi-szolgáltató funkció elhelyezését biztosítja, amely az ott élők, és a környező városrészek ellátását is szolgálja.

A fejlesztés önálló alközpontként tud funkcionálni Szabadhegy-Ipari park városrészek vonatkozásában.

Egy intenzív beépítésű korszerű városrész jön létre, amely gazdaságosan üzemeltethető, fenntartható módon működik.

A fejlesztés során az önkormányzati ingatlanvagyon gyarapszik egy potenciálisan intézményfejlesztés céljára fenntartott területtel.

A területen létesülő épületek fűtése / hűtése / melegvíz ellátása teljesen megújuló energiaforrások igénybevételel történik, energetikailag a legkorszerűbb rendszerekkel találkozhat az itt élő.

A településeken belül a zöldfelületek fejlesztése jelentős szerepet játszhat a várható klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kivédésében. A város vízparttól távolabbi területein megnövekszik az igény a hűvös mikroklimát biztosítani képes zöldfelületekre, kisebb-nagyobb vízfelületekre (pl. szökőkutakra). Mindezt pedig olyan helyzetben kell majd biztosítani, ahol a víz várhatóan korlátozottabban lesz elérhető, az azzal való gazdálkodás feltételei megszigorodnak. A területen belül összesen mintegy 2,5 ha közpark terület kerül kialakításra vízfelületeket is magában foglalva, illetve a csapadékvíz helyben kerül felhasználásra.

A fejlesztés úgy kerül megvalósításra, hogy nemcsak a területen belüli, hanem az azon kívüli környezeti tényezők is maximálisan figyelembe vételre kerültek. A terület kívül esik a sashegyi hulladéklerakó 2007. évi egységes környezethasználati engedélyében meghatározott védőtávolságon, valamint nem érinti a péri repülőtér zajterhelése sem, a Mersol Kft. 2011 évi Zajgátló védőövezetek kijelölése dokumentációban meghatározottak szerint.

Az esélyegyenlőség biztosítása érdekében a teljes terület akadálymentesen kerül kialakításra (közterületek, valamint épületek közcélú terei).

A területen kialakuló fejlesztés kedvezően befolyásolja a település és az itt lakók gazdasági versenyképességét, mivel a munkahelyek kedvező elérhetőségét biztosítja a lakóhelyről.

A tervezési területen létrejövő lakások és kereskedelmi célú ingatlanok a városban meglévő valós ingatlanpiaci keresletnek megfelelő színvonalas kínálatot tudnak

biztosítani. Cél a korszerű alaprajzú minél szélesebb vevőkört kielégítő lakóegyüttes létrehozása, ennek érdekében a fejlesztő egy változatos lakásmixet valósít meg. Minden lakás olyan nagyméretű fedett-nyitott, élettérként is használható külső térrel tervezett, amely a mai magyar lakáspiacon egyedi, ugyanakkor előremutató a 21. századi életvitel változásait, valamint korunk egyéb kihívásait is (járványhelyzet) figyelembe véve.

A területen a smart city szolgáltatások a város többi részével párhuzamosan elérhetővé válnak.

Győr gyarapszik egy élhető, szerethető városrészszel!

Győr, 2022. március 2.

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

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 dönten, 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 szempontrendszere 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 főépítészként 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 főépítészti 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 időszakokra 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 élővizes 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, Bakt. M. u. 17/A. *Tel.: 06-96-519-320 *Fax: 06-96-519-321
*E-mail: terhalo@terhalo.hu *9024 Győr, Bakt. M. u. 17/A. *Tel.: 06-96-519-320
*Fax: 06-96-519-321 *E-mail: terhalo@terhalo.hu *9024 Győr, Bakt. M. u. 17/A. *Tel.: 06-96-519-320
*Fax: 06-96-519-321 *E-mail: terhalo@terhalo.hu *9024 Győr, Bakt. 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 színterület 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 hívásforgalom 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, Bakt. M. u. 17/A
Adószám: 13488747-9-08
Cse: 10-03355-3352105-00000000

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 településterületébe 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 lakóutcait az innen induló hivatásforgalom nem érinti közvetlenül, az a környező területek közlekedésére jelentős összehadódó 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 éltetőség szempontjából a terület lakó funkcióként törtető 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 éltetődvé, 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 elérhetőek. A környék intézményi és kereskedelmi ellátása hiányos, ugyanakkor az ipari övezetekkel, közlekedési folyosókkal és távvezetékekkel feltáruló épített környezet városrésznek, településkapunak méltatlan háttérrel szolgáltat. 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 városrészben 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 elérhetőek 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 távvezetékekkel feltáruuló épített környezet városrésznek, településkapunak méltatlan háttérrel szolgálat. 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 éltető 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 szempontrendszere 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 pzícióban, 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)** vártánál 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 szempontrendszer 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		Számítási mód		Érték	Pontszám
		Értékelési szempontok	Számítás alapja				
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 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		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 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		közvetlen autópályát kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés hivatásforgalmi út érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autópályáról azok terheltsége szerint	- terhelte városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelte városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelte 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 kertés 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 felvétele 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		Számítási mód		Érték	Pontszám
		Értékelési szempontok	Számítás alapja				
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 időtávlat	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, idői 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 központ/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 autótútról, hivatásforgalom extenziifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 1 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autótú 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 autótútról azok terheltsége szerint	- terhelte városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelte városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelte 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	zavaratlan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavaratlan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont		szeszgyár közelsége miatt pufferáló beavatkozások szükségesek	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		Számítási mód	Érték	Pontszám
		Értékelési szempontok	Számítás alapja			
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 időlávlata	- 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 közötti 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 besoroltsága révén nem méltó városi alközpont létesítésére	0
		Megközelítés városrészi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autópályáról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- kiszolgáló vagy gyűjtőúton át más lakóterületek érintésével: 0 pont - kiszolgáló vagy gyűjtőúton át, más lakóterületek érintése nélkül: 5 pont - közvetlen autópályát vagy elkerülő kapcsolatot más lakóterületek érintése nélkül: 10 pont	közvetlen autópályai kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		Megközelítés lakóterületi érintettsége	városi kiszolgáló útról, gyűjtőútról vagy autópályáról, hivatásforgalom extenzifikációja szerint	- terhelte városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelte városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelte 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 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	zavaratlan környezet, mentesíthető környezet, nem kiküszöbölhető zavaró tényezők	- zavaratlan környezet: 10 pont - mentesíthető környezet: 5 pont - nem kiküszöbölhető zavaró tényezők: 1 pont	iparterületek és közlekedési folyosók közé beágyazott terület, kedvezőtlenül 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 felvétele 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 időtáviata	- 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	megelevő alközpontok közelében fekszik, távol a használati célban preferált munkahelyektől	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	81, 82 és 83-as számú főúton, városrészekben keresztül lehetséges megközelítés	1
		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 környezeti kapcsolattal: 10 pont	városrészekben áthaladó gyűjtőúthálózatra terhelt 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 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		Számítási mód	Érték	Pontszám
		Értékelési szempontok	Számítás alapja			
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 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	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 besoroltsága révén nem méltó városi alközpont létesítésére	0
		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	közvetlen autópályai kapcsolat, a munkahely megközelítése más lakóterületek érintése nélkül.	10
		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	közvetlen megközelítés a 81-es főútról és a Tatai út igénybevétele nélkül, az elkerülő városi gyűjtőút igénybevételevel 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 beágyazott 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 időtáviata	- 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 periferáján 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 autóút 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 Térinformálkai rendszer.				
**	Munkahely	A vizsgálat a Használati célban megfogalmazottak figyelembevételével az Audi gyár és annak ipari kiszolgáló környezetére készült. Más munkahelyi koncentráció felvétele 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:

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 alkalmasan	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 környűri 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 felvétele 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.				

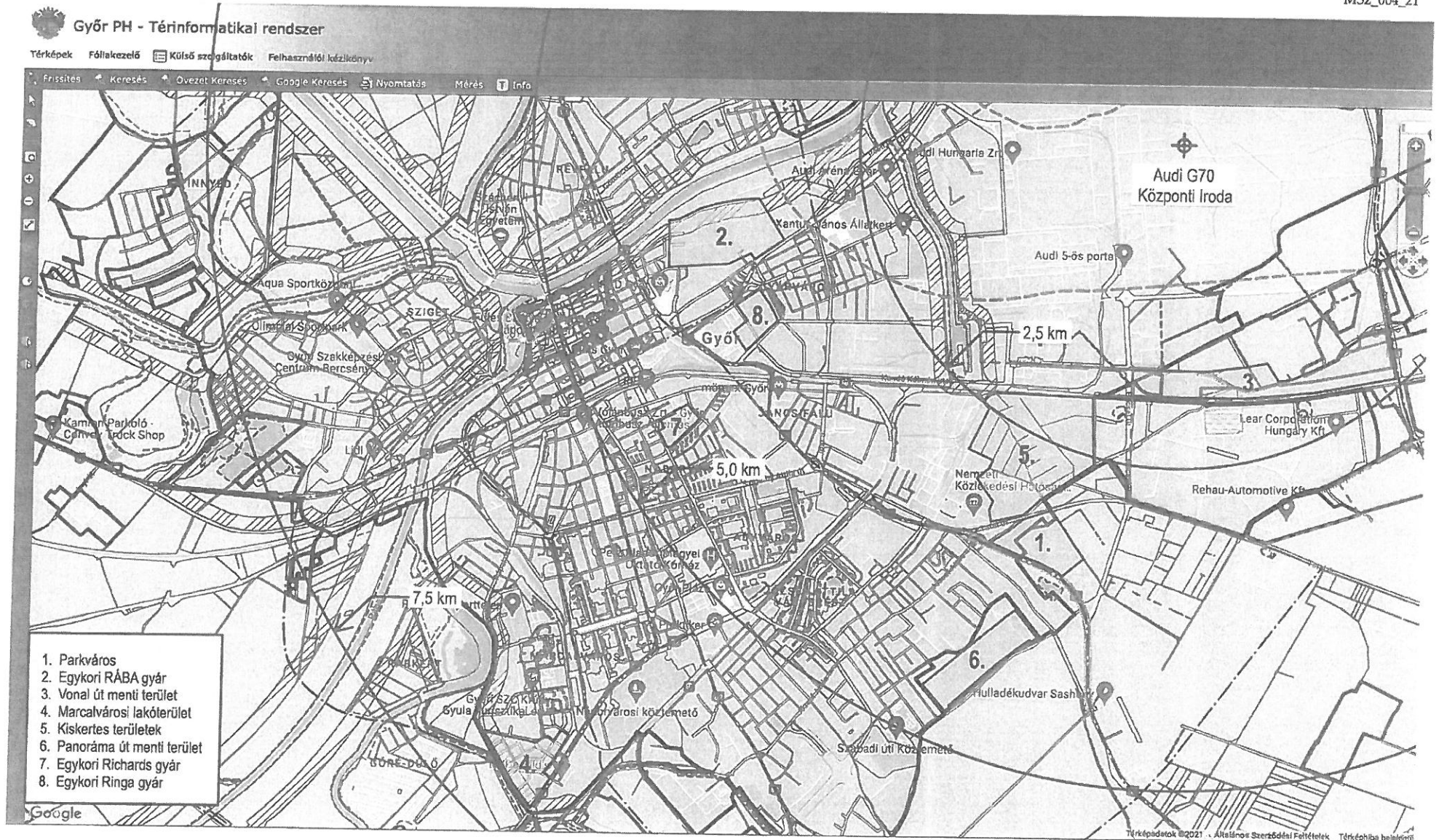
1. melléklet 8. táblázat:

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 időtáviata	- bonyolult: sok tulajdonos és/vagy állami tulajdon, időt igényel a területszerezés - 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 közötti 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 autóút 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	- terhelte városi közlekedési tengelyek érintésével: 1 pont - terhelte városi közlekedési tengely érintése nélkül: 5 pont - terhelte 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 élelminőség	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 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.							

2. melléklet: Helyszínek átnézeti térképe

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

Rápli Pál József igazságügyi szakértő
MSz_004_21





9021 Győr, Városház tér 1.

Tel.: +36 (96) 500 100 · E-mail: gyor@gyor-ph.hu

www.gyor.hu

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSSTRATÉGIAI FŐOSZTÁLY – FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Iktatószám: 9302 - 3 /2022

Melléklet: - használati cél fogalom Tér-Háló dátuma: 2022. február 22.

Főépítési feljegyzés:

Tárgy: Használati cél fogalmának meghatározása az SZTM 2021-008 számú településrendezési terv módosítás keretében tervezett lakónegyedhez kapcsolódóan

Használati cél fogalmának meghatározásával egyetértek az SZTM 2021-008 számú településrendezési terv módosítás keretében tervezett lakónegyedhez tárgyban, melyet a Tér-Háló Terra Kft. 2022. február 22.-ei dátummal megküldött.

Győr, 2022. február 23.



Szaksz Vince
városi főépítész

**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, településkapu és alközpont funkciókat is betöltő, rövid vagy középtávon kialakítható intenzív lakóterület** megvalósítása.

Az elsődleges **rendeltetés** a lakó funkció, emellett rendelkeznie kell minden további olyan funkcióval, amely az ott és a környéken 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 alközponti szerepet, **komplexitást** biztosító rendeltetések a területen belül fenntartható módon működőképesek legyenek.

Ennek érdekében a fenti tulajdonságokkal rendelkező terület

- nagysága legalább 10 ha,
- biztosítson megfelelő méretű kereskedelmi szolgáltató-intézményi funkciót
- biztosítson önkormányzati feladatellátásra szolgáló (átadandó) területet.

Az építési telkeken kívül a közcélú zöldterület és erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt területek aránya a teljes fejlesztési terület legalább 25 %-a legyen.

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

- Teljes körű közmű infrastruktúra megvalósulása, amely biztosítja az ott élők számára a város infrastrukturális rendszereibe történő teljes körű integrációt, biztosítja a hosszú távú üzemeltetés feltételeit,
- Teljes körű közlekedési infrastruktúra megvalósulása, amely biztosítja az ott élők számára a város közlekedési rendszereibe és a meglévő közösségi közlekedési rendszerbe történő teljes körű integrációt,
- A területen belüli közlekedési infrastruktúra biztosítson közterületi parkolót kellő mértékben
- Csapadékvíz teljes körű saját területen történő hasznosítása
- A területen belüli utak kétoldali fasorral történő kialakítása
- A területen belül megvalósuló épületek teljes energiafelhasználásának minimum 50%-át megújuló energiaforrásból kell biztosítani

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

- a település valamely gyűjtőútjához közvetlen kapcsolattal rendelkezzen
- 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
 - elhelyezkedésénél fogva töltsön be funkcionálisan és építészetiileg egyfajta településkapu szerepet, valamint alközpontként a környező településrészek számára is szolgáljon központi funkciókkal
 - ugyanakkor közvetlenül a központi településtartesthez csatlakozzon, ezzel biztosítva a kompakt városfejlődést
- ezzel a település fenntartható működéséhez és fejlődéséhez járuljon hozzá.

Győr, 2022. február 22.



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

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT
 9024 Győr, Babits M. u. 17/A
 Adószám: 13488747-2-08
 Bsz.: 10403355 33521051 00000000

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSSTRATÉGIAI FŐOSZTÁLY
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

9021 GYŐR, VÁROSHÁZ TÉR 1.

Tárgy: szakértői vélemény kiegészítésére vonatkozó felkérés teljesítése
Iktatószámuk: 9302-2/2022
Ügyintézőjük: Cseh-Németh Ida

Tisztelt Osztályvezető Úr!

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 vizsgálatával kapcsolatos felkérésének eleget téve mellékelem a pontosított és az Önkormányzat főépítésze által 2022. február 23-án jóváhagyott *Használati cél fogalmának meghatározása* alapján elkészített szakértői nyilatkozatomat.

Kelt: Szombathelyen, 2022. február 24. napján



Rápli Pál József

építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778
igazolvány szám: SZ 281661

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

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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
készített Szakvéleménynek a később pontosított és az Önkormányzat főépítésze által 2022. február
23-án jóváhagyott *Használati cél fogalmának meghatározása* c. dokumentum ismeretében történő
helyes értelmezéséről

1. Előzmények:

Az Arrabona Bonum Kft. - székhely: 9025 Győr, Áchim 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 dönten, melynek jogszabályban rögzített sarkalatos eleme annak igazolása, hogy a település beépítésre szánt területén belül nincs a tervezett használati célnak megfelelő terület¹.

A felkérés alapján a Szakértői vélemény 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 irányult, melynek alapját a *Megbízó* és az *Önkormányzat* által elfogadott, a *Tervező* által összeállított *"Használati cél fogalmának meghatározása meghatározása"* c. dokumentum képezte.

A szakvélemény 2021. december 7-i keltezéssel került kiadásra, melyet az Önkormányzat Városstratégiai Bizottsága 2020. december 14-én tárgyalta.

Az azóta eltelt időszakban több egyeztetés is történt a Közgyűlés számára készítendő előterjesztés szakmai alátámasztására. Ennek eredményeként született meg a *Használati cél fogalmának meghatározása* c. dokumentum módosítása, melyet az önkormányzati főépítész 2022. február 23-án jóváhagyott.

Jelen szakértői nyilatkozat az Önkormányzat felkérése alapján a *módosított Használati cél fogalmának meghatározása* tükrében adja meg a Szakértői vélemény helyes értelmezését.

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.”

2. A módosított Használati cél fogalmának meghatározása c. dokumentum vizsgálata:

A módosított dokumentum két olyan körülménnyel egészült ki, amely kétségtelenül befolyással bír a helyszín kiválasztását illetően:

- egyrészt kiemelt szemponttá vált a településkapu és alközpont megvalósíthatósága,
- másrészt prioritást nyert a megvalósíthatóság rövid vagy közép távú időtartama.

3. Szakértői vélemény a módosításokkal kapcsolatban:

A településkapu és alközpont kialakítását a Szakvélemény vizsgálati része mint szakmai kívánalmat tárgyalta. Így pl. a Vonalút menti és a Kiskertes területek esetén nevesítetten ki is zárta ennek esélyét, míg a Parkváros területét kifejezetten alkalmasnak találta e célra. Az egykori Rába-gyár esetében jelezve lett, hogy az a városközpontban fekszik, nem főutak bevezető szakaszán. Nem képezhet településkaput csakúgy mint ahogyan a Marcalvárosi területek sem. A *módosított Használati cél fogalmának meghatározása c. dokumentumban* megjelölt településkapu - települési alközpont pozíció kizárólag csak a "Parkváros" területén biztosított.

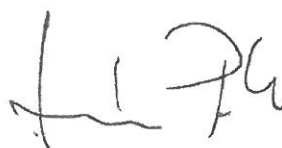
A Szakvélemény 1. mellékletének összehasonlító táblázatában - a készítés időpontjában ismert információk alapján - árnyaltan lett figyelembe véve az egyes területek rendelkezésre állása, megszerezhetősége. A *módosított Használati cél fogalmának meghatározása c. dokumentumban* megjelölt, a rövid távú fejlesztést lehetővé tevő előkészítettség azonban kizárólag csak a "Parkváros" területén biztosított.

4. Szakértői nyilatkozat:

A 2021. december 7. napján lezárt szakvéleményemben megfogalmazott szakmai értékelést és annak módszertanát fenntartom. A Szakvélemény 8. pontjának zárónyilatkozata alapján - a módosított *Használati cél fogalmának meghatározása* című dokumentumra tekintettel - Szakvéleményem végkövetkeztetése, miszerint a Parkváros területe a legalkalmasabb a kívánt fejlesztési cél megvalósítására, kiegészül az alábbi nyilatkozattal:

A *módosított Használati cél fogalmának meghatározása c. dokumentum* időtávra és településkapu-alközpont kialakításra irányuló követelménye kizárólag a Győr, 81-es út és Alsókert utca közötti terület igénybevételével valósulhat meg. A Parkváros fejlesztési területe megfelel az Étv. 7.§(3)bekezdés e) pontja követelményének, azaz igazolt, hogy a megadott használati célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs más megfelelő terület.

Kelt: Szombathelyen, 2022. február 24. napján



Rápli Pál József

építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő

nyilvántartási szám: 010778
igazolvány szám: SZ 281661

Rápli Pál József

építészeti és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778



Rajz megnevezése:	Környezeti vizsgálat	Lépték:
Megrendelő:	Arrabona Bonum Kft. 9025 Győr, Achim Andráss utca 28.	Dátum: 2021. december
Munka megnevezése:	Győr, Településrendezési terv módosítás SZTM 2021-008 9028 Győr, 81-es út és Alsókeri utca közötti terület	Munkaszám: TH-21-01-05
Felkészítő tervező:	Németh Géza É 08-0065	Rajzszám: 02
TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. E-mail: info@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits M. u. 17/A Tel./Fax.: 06/96/519-321		



Teljes terület	Tervezett beépítési %	Építési területről kiemelt számok	1 szinti beépített terület max.	1 szinti kb. nettó beépített terület	Össz. szinti kb. nettó beépített terület	Tervezett beépítéssűrűségi mutató	Max. beépítés alapján számított beépítéssűrűségi mutató lakóterületi értéke
1. 5678	40	5	2271	1930	9650	2,0	1,71
2. 4798	35	10 (A-terület 8 szinti tervezett)	1679	1427	14270 (11416)	2,6	2,97 (2,38)
3. 5572	40	5	2228	1895	9475	2,0	1,71
4. 5402	35	10 (A-terület 8 szinti tervezett)	1890	1606	16060 (12848)	2,6	2,97 (2,38)
5. 5842	40	5	2336	1986	9932	2,0	1,71
6. 7034	40	5	2813	2392	11960	2,0	1,71
7. 7778	40	5	3111	2645	13225	2,0	1,71
8. 5175	35	8 (A-terület 7 szinti tervezett)	1811	1540	12320 (10790)	2,3	2,38 (2,08)
9. 5107	35	8 (A-terület 7 szinti tervezett)	1787	1520	12160 (10640)	2,3	2,38 (2,08)

Teljes fejlesztési terület mérete:	152.650 m ²
Köztérületi zöldterület:	31.840 m ²
Fejlesztési terület vízfelülete:	2.787 m ²
Folkus lakóövezet mérete:	14.270 m ²
Kisvárosi lakóövezet mérete:	8.452 m ²
Nagyvárosi lakóövezet mérete:	52.286 m ²
Településközponti vegyes övezet (Intézményi telekterület - óvoda, bölcsőde):	7.991 m ²
Tervezett védődérsék terület:	17.232 m ²
Az I-IV. ütemek összesített nettó lakó alapterülete:	58.500 m ²
Köztérületi parkok parkolóinak száma:	kb. 238 db
- 3 szinti feletti épületek esetében a fűz, alapterületén min. 50%-a kereskedelmi -szolgáltató funkció alakítandó ki	
- 3 szinti feletti épületek esetében a fűz, alapterületét megengedő nagyságú mélygarázs építendő	
I. Ütem	4737 m ² 37 db
II. Ütem	20506 m ² 107 db
III. Ütem	7580 m ² 84 db
IV. Ütem (önállóan bármikor megvalósítható)	4791 m ² 10 db
Köztérületi parkok:	Min. köztér. zöldterület:
Összes eddigi ütem köztér. zöldterülete:	12628 m ²
Össz. átadott intézményi terület:	20790 m ²
Össz. átadott lakóterület:	7991 m ²
Össz. átadott lakóterület:	31840 m ²
Össz. átadott lakóterület:	7991 m ²

