

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
VÁROSSTRATÉGIAI BIZOTTSÁGA
J E G Y Z Ő K Ö N Y V**

A jegyzőkönyv száma: 02/2022. (III.11.)

Készült: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága
2022. március 11-én 11:00 órára összehívott és 11 óra 00 perckor megkezdett nyilvános ülésén, a Polgármesteri Hivatal Zechmeister I. termében.

Meghívottak:

Dr. Sik Sándor – bizottság elnöke,
Szabó Jenő – bizottság alelnöke,
Bárány István – bizottság alelnöke,
Borsi Róbert – bizottsági tag,
Fodor Roland – bizottsági tag,
Pollreisz Balázs – bizottsági tag,
Béres Andrea – bizottsági tag,
Tallián István – bizottsági tag,
Nagy András – bizottsági tag,
Takács Gábor – bizottsági tag,
dr. Barthalos István – bizottsági tag.

Jelen vannak:

Dr. Sik Sándor – bizottság elnöke,
Szabó Jenő – bizottság alelnöke,
Bárány István – bizottság alelnöke,
Borsi Róbert – bizottsági tag,
Fodor Roland – bizottsági tag,
Pollreisz Balázs – bizottsági tag,
Béres Andrea – bizottsági tag,
Tallián István – bizottsági tag,
Nagy András – bizottsági tag,
Takács Gábor – bizottsági tag

További meghívottak:

Dr. Dézsi Csaba András polgármester
Szeles Szabolcs alpolgármester
Radnóti Ákos alpolgármester
Dr. Pergel Elza alpolgármester
Virág-Adorján Andrea Kulturális ügyekért
felelős polgármesteri biztos
Endrődi Péter Városmarketing ügyekért
felelős polgármesteri biztos
Dr. Kálmán Csilla - egészséges életmódért
felelős polgármesteri biztos
Önkormányzati képviselők
Nagyné dr. László Edit jegyző
dr. Bakonyi Bernadett aljegyző

Jelen vannak:

Jegyző és aljegyző távollétében a törvényességi feladatokat ellátó személy:

Dr. Mózes Éva - Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogásza

Jelen vannak továbbá:

1. napirendi ponthoz:

- Nits Mária, településrendezési ügyintéző (Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztály)
- Vados-Tóth Nikolett, településrendezési ügyintéző (Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztály)
- Szaksz Vince, osztályvezető, főépítész (Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztály)
- Tóth Gyula, közmű generál tervező (HIDRO-PLAN Kft.)
- Bogár Zsolt, közlekedési építmény vezetőtervező (HIDRO-PLAN Kft.)

- Németh Géza tervező (Tér-Háló TERRA Kft.)

2. napirendi ponthoz:

- Dr. Herold-Szabó Viktória - Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogásza
- Dr. Sinkó Katalin - Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogásza
- Rápli Pál József – igazságügyi szakértő

Jelen van továbbá:

Morvai László

Távolmaradását előzetesen jelezte:

dr. Barthalos István – bizottsági tag

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke: Kéri, hogy a bizottság tagjai a létszám megállapítása érdekében gombnyomással jelezzék jelenlétüket. Megállapítja, hogy az ülésen 10 bizottsági tag - a megválasztott bizottsági tagok több mint fele - jelent meg, tehát a testület határozatképes. Az ülést megnyitja.

Kéri, hogy aki a napirendi ponttal egyetért, szavazzon! Megállapítja, hogy a Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 10 fő – 9 igen, 0 nem, 1 tartózkodó - szavazattal a napirendet elfogadta.

3/2022. (III.11.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága az alábbiak szerint fogadja el a 2022. március 11-i ülésének napirendjét:

Napirend:

- 1. Javaslát közterület kialakítási terv jóváhagyására (Győr Parkváros, Tatai út – Alsókert utca – 81-es számú főút közötti terület új lakóterület fejlesztés)**
Előterjesztő: Szaksz Vince, osztályvezető
- 2. Javaslát a Közgyűlés 100/2021. (XII. 21.) Kgy. határozatában foglalt, a Városstratégiai Bizottság településrendezéssel összefüggő 36/2021. (XII. 14.) határozatának végrehajtásáról szóló döntés meghozatalára**
Előterjesztő: Dr. Sik Sándor Bizottsági elnök

Felelős: a Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

1. NAPIRENDI PONT

Javaslát közterület kialakítási terv jóváhagyására (Győr Parkváros, Tatai út – Alsókert utca – 81-es számú főút közötti terület új lakóterület fejlesztés)
(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Megkéri Németh Géza tervező urat, hogy a kivetítőn tartsa meg projektismertetőjét a témában.

Németh Géza tervező:

Előadja, hogy a tervezési területen egy kb. 1000 lakásos lakóterület fejlesztési elképzelés tervezett, melynek közterület kialakítási terv munkarésze az első napirendi pont.

A fejlesztés lényeges pontjai, hogy a lakóterület olyan módon kerüljön kialakításra, ami egyrészt komplex városi funkciókat foglal magába úgy, mint szolgáltatások, intézményfejlesztési lehetőségek, illetve az egész területfejlesztés kapcsán jelentős olyan zöldterületek kerüljenek

megvalósításra, ami az itt élők és a környező városrészekben élők javát is szolgálhatják. A fejlesztési terület mindegy 12 hektár nagyságú, amiből 5,8 hektár terület új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre. Ez a terület kerül ténylegesen beépítésre. A másik fele a területnek zöldterületként és véderdőként kerül kialakításra. Szerkezetileg az egész területnek a megközelítése és kialakítása úgy néz ki, hogy a Tatai út és a Hecsei út között kiépítésre kerül a fejlesztő által az Alsókert utca, és erről az utcáról, egy körút jelleggel kerülnek megközelítésre a kialakítandó építési telkek. A terület központjában egy 1,5 hektár nagyságú, valamint mellette egy 0,6 hektár nagyságú közpark kerül kialakításra vízfelületekkel, melyek egyrészt a csapadékvíz tározására szolgálnak, másrészt jóléti funkciókat is ellátnak. A területen 9 db olyan – társasház építésére is alkalmas – lakótelek került kijelölésre, amelyen nagyjából átlagban 100 db lakás tud elhelyezkedni majd a tervek szerint. Ennek a lakóterület fejlesztésnek a komplett úthálózati és közműhálózati tervei elkészültek, amelyek kapcsolódnak a folyamatban lévő Tatai út fejlesztésének beruházásához. Erről Bogár Zsolt kollégája tud majd tájékoztatást adni. A fejlesztési elképzelésnél még arra tér ki alapvetően, hogy a területre egy Településrendezési Előszervezés már megkötésre került a fejlesztő és az Önkormányzat között, ennek értelmében a fejlesztő vállalta, hogy jelentős kereskedelmi-szolgáltató funkciójú szinterület kerül megépítésre a lakóépületek földszintjén. Ez a mintegy 4500 m² lehetőséget biztosít majd arra, hogy különböző szolgáltatások, üzlethelyiségek elhelyezésre kerülhessenek. A közterületek úgy kerülnek kiépítésre, hogy maximálisan biztosítsák majd a forgalom levezetésén túl a mindenkori vendégparkolás és egyéb parkolási igényeket, amelyek nem a telken belül kerülnek kialakításra. Alapvetően a telken belül a Településrendezési Előszervezésben előírt parkolási igények kerülnek figyelembevételre, vagyis a lakásonkénti 2 db parkoló. Ezen felül a közterületen 238 db parkolót biztosít a fejlesztő. Az egész területfejlesztés úgy került kialakításra, hogy lehetőség szerint maximálisan környezetbarát módon működjenek a létrejövő létesítmények, valamint globálisan az egész lakónegyed. Ez azt jelenti, hogy az épületek alapvetően hőszivattyúval lesznek fűtve, napelemes rendszer is telepítésre kerül, a csapadékvíz teljes mennyiségben, helyben kerül tárolásra. Ennek értelmében egy önállóan fenntartható, és működőképes rendszer létrehozása a cél. Emellett lényeges szempont volt, hogy a lakóterület fejlesztés alközponti funkciókat is betöltsön, és hogy városkapuként funkcionáljon. A telepítés szempontjából fontos momentum volt, hogy Győr város legjelentősebb foglalkoztatóihoz, gazdasági egységeihez képest olyan közelségbe legyen az új lakóterület, hogy az ott élők akár kerékpárral, vagy akár gyalogosan is megközelíthessék azokat.

Úgy gondolja, hogy ez kedvezően diverzifikálhatja azt a hivatásforgalmat, ami egyébként jelentősen megterheli a város útjait azokban az időszakokban, amikor a munkahelyi forgalom a legintenzívebb. Illetve az elhelyezkedésénél fogva kedvező lehetőséget biztosít az ezekből az irányokból vidékről bejáróknak is a létesülő szolgáltatások igénybevételéhez. Tehát nemcsak építészeti, optikailag, hanem funkcionálisan egyfajta városkapu funkciót be tud tölteni ez a településrész.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Megállapítja, hogy ismét a Bizottság előtt van az a beruházás, melyre egyszer az Önkormányzat már azt mondta, hogy így nem működhet, bár a Városstratégiai Bizottság már akkor is támogatta ezt a tervet. Örömmel látja, hogy a beruházás közepén elhelyezkedő úgynevezett botanikus kert az új változatba áttervezésre került, és megmarad.

A Tatai útnak jelenleg is folyik a felújítása, és tudomása szerint már elkezdődtek a lámpás csomópont kábelezésének előkészítő munkái. Véleménye szerint a tervezett körforgalmak célja az, hogy gyorsabb legyen rajtuk az áthaladás.

Kérdése, hogy mi az a szakmai érv, amely alátámasztja, hogy a beruházó tervezett új lámpás csomópontjával nem fog feltorlódni a forgalom a Tatai út tervezett 2 db körforgalmáig? Véleménye szerint lehet hatásosabb lett volna a Tatai úton a tervezett körforgalmak helyére is lámpás csomópontot elhelyezni, ezzel kihasználva a zöld hullám előnyeit, vagy az új beruházásnál kellett volna ugyancsak körforgalmat kiépíteni. Valószínűsíti, hogy a fejlesztések időbeli üteme miatt született ez a forgalomtechnikai döntés. Véleménye szerint a lámpás csomópont a Tatai úti körforgalmak optimális használhatóságát tönkre fogja tenni.

A második felvetése a fejlesztési terület városkapu funkciójával kapcsolatban lenne. A városkapu definícióját szeretné pontosítani, mert szerinte egy városkapu funkciója a bevezető főutakon beérkező látogató fogadása, egy olyan egységes látvánnyal, mely azt a benyomást kelti az ideérkezőbe, hogy ez egy szép hely.

Véleménye szerint ennek a projektnek a területe a főutaktól beljebb esik, így kifejezett látványelemként nem tud funkcionálni. Kéri a városkapu funkció definiálását, hiszen – igaz a 2. napirendi pont témájához kapcsolódik – de ez lesz az az érv, melyre a város azt mondja, hogy ezt a projektet csak itt lehet megépíteni és sehol máshol nem, hiszen ennyiben változott az új szakértői vélemény.

A harmadik felvetése a közterület kialakítási tervvel kapcsolatos. A tervező által elhangzott, hogy a 9 db épülettömbben átlagosan 100 db lakás fog kialakulni. A beruházó jegyzőkönyvben foglalt ígérete, hogy az 1000 db lakáshoz számított lakásonként 2 db parkoló a telken belül fog elkészülni, mélygarázsban. Nem látja megfizethető áron kivitelezhetőnek, hogy 1 db társasház alá 200 db parkoló kerüljön kialakításra mélygarázsban, vagy – mint már korábban elhangzott egy ilyen változat is – az egész beruházási terület alatt egy nagyobb mélygarázs alakulhat ki. Az utóbbi változatnál a közel 2000 db elhelyezhető gépjármű miatt komoly, költséges forgalomtechnológiai eszközöket kellene beruházni.

Kijelenti, hogy a projektet ahogy eddig sem, úgy most tudja támogatni, mert a környéken élők nem csak a botanikus kert miatt, hanem sok más okokból sem támogatják a lakóterület fejlesztést.

Kérdése lesz majd a légifolyosóval, valamint a szeméttelével kapcsolatos korábbi észrevételekkel kapcsolatban, amelyekre választ a jelenlegi szakértői véleményben nem talált.

Bárány István, a bizottság alelnöke:

Kijelenti, hogy a jelenleg tárgyalt napirendi anyag a korábbiakhoz képest jobb, sok észrevétel beépült.

Felhívja a jelenlévők figyelmét, hogy ő egy olyan városrésznek – a Vizivárosnak – is a képviselője, ahol egy hasonló nagyságú fejlesztés mindennapjait éli át, mert ott is kb. 1000 db lakással bővül a meglévő lakóterület. Szerinte ebben a projektben is alultervezett a városi szolgáltatásokban való gondolkodás, mert a napirendet alátámasztó dokumentum csak az önkormányzat kötelező feladatellátására gondol, valamint véleménye szerint a parkolók tervezett száma – ami elismeri, sokkal több, mint korábban volt - alá van becsülve. A lakásonként telken belül 2 db parkolóval egyetért, de a teljes projekthez betervezett 238 db közterületi felületi parkoló véleménye szerint kevés lesz.

Kijelenti, hogy megfogadta, semmilyen olyan projektet nem támogat, ami olyan helyzetet fog teremteni a jövőben, ami most Vizivárosban van. Sajnálja, hogy a Városfejlesztési Osztály részéről nem lát semmilyen városfejlesztési nyilatkozatot, vagy szakértői álláspontot, amelyből kiderül, hogy egy ilyen lakóterület fejlesztéshez milyen teljesítések szükségesek. Véleménye szerint, a lakások megépítése mellett a fejlesztő alul teljesít az összes többi – a jövőben ott lakók felől jelentkező - szükségletet illetően. A helyszín kiválasztásában lényeges szempont volt, hogy biciklivel is meg lehessen közelíteni a munkahelyeket, ennek ellenére bicikli utat nem épít a beruházó. Véleménye szerint a bicikli mellett a manapság egyre népszerűbb elektromos roller forgalommal is számolni kell, és ki kell dolgozni a kerékpáros-rolleres forgalom biztonságos kivezetését a főútra.

Aggályosnak találja a közterületi parkolók használatánál a különböző szolgáltatók és vendégek által elfoglalt helyek biztosíthatóságát.

A városkapu funkcióból eredően véleménye szerint számolni kell a környező településekről érkező szolgáltatásokat igénybe venni kívánó személyek gépjárműivel is.

A közterület kialakítási tervvel kapcsolatban megjegyzi, hogy köztudottan egy jelzőlámpás csomópont csökkenti a kereszteződés átbocsátási kapacitását.

Véleménye szerint a beruházónak szükséges lenne egyeztetnie a várossal az estleges jövőbeni – igény szerinti - parkoló építési ütemezéséről.

Kéri tisztázni, hogy mit értenek városi szolgáltatások alatt?

Véleménye szerint a Településrendezési Szerződés egy kicsit elavult kategória, mert itt egy innovatív fejlesztési elképzeléssel állnak szemben, de utána nem biztos, hogy nem fogja elrontani a területet, és arra pedig nem fog vonatkozni. Úgy kell minden igényt az elején lefektetni, hogy ne legyen a későbbiekben hiány. Tudomásul kell venni, hogy a mai kor lakossági követelményeinek megfelelő miliót kell megvalósítani.

Ha azt mondja a fejlesztő, hogy ez neki sok, akkor újra kell tárgyalni, még annak a lehetőségével is, hogy pl. kihagyja a helyét egy későbbi önkormányzati beruházásnak.

Végül újra kifejti aggodalmát, hogy ha nem épül kerékpárút, és nem jön létre egy elvárható biztonságos infrastruktúra, akkor ezen a területen nem lesz kerékpáros közlekedés.

Kijelenti, hogy ezzel a műszaki tartalommal nem tudja támogatni a projektet, mert úgy gondolja, úgy kell megépíteni minden egyes lakóterületet, hogy az akkor is megfeleljen, amikor minden lakó beköltözik már a lakásába.

Borsi Róbert, a bizottság tagja:

javaslatot szeretne tenni az ülés vezetésére vonatkozóan, hogy nem szól a harang, és nem látszik az idő. Az előtte lévő hozzászóló több mint 8 percig beszélt. Kérdezi, hogy ahhoz, hogy az SZMSZ-nek megfelelő időkereteket tudjuk tartani, technikailag lehet-e ezen javítani?

Az informatikai kolléga megjegyzi, hogy az SZMSZ alapján az alelnöknek korlátlan a hozzászólás ideje.

Az ülés 11:39 percében Nagy András bizottsági tag távozik az ülésről. A Bizottság létszáma 9 fő, továbbra is határozatképes.

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Megjegyzi, hogy ez a téma nagyon sarkalatos téma, ami már napirendről le lett véve, majd több esetben nem is került napirendre. Nem tartja rossznak, ha ezt a dolgot végigbeszéli a Bizottság úgy, hogy mindenki el tudja mondani az álláspontját, hisz megalapozott döntést csak úgy lehet hozni.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Köszöni az Elnök Úrnak, hogy Borsi Róbert Úr ügyrendi javaslatát elutasította, ő is azt gondolja, hogy ez a projekt városunk jövőjét, városképét hosszútávon befolyásolja.

A közterület kialakítási tervvel kapcsolatosan megállapítja – reagálva Bárány István kijelentésére, melyben megjegyzi, hogy az előző tervekhez képest az új tervben nőtt a parkolók száma – hogy eredetileg is 238 felszíni parkoló volt betervezve.

Az ülésterem kivetítőjén is látható helyszínrajzon – az előterjesztés anyagában „Z1 zöldterület kialakítási helyszínrajz” megnevezésű tervlapon - 0., és 10. jelű területről kíván a továbbiakban beszélni.

A helyszínrajzon a 10. számú az intézményi terület. Az anyagban az szerepel, hogy ezt a telket a beruházó átadja az önkormányzatnak, és az önkormányzat azt épít rá, amit szükségesnek tart.

A 0. terület az, aminek tudomása szerint a tervezése már el is indult, és a beruházás is valamilyen módon már folyamatban van.

Ezen a két területen látja kijelölve a közterületi parkolókat. A kérdése az, hogy az intézményterületre rajzolt parkoló-számok benne vannak-e a 238 db parkolóban, vagy nincsenek?

Az utolsó kérdése az előző egyeztetéseknél a legnagyobb vitát kiváltó Banai úti telkek folytatása. Most úgy látja, hogy ezeket a telkeket teljesen kihagyták a beruházásból. Ennek alapján, ha a park mögötti háromszög területtel most nem kívánnak foglalkozni, akkor meg sem vásárolná a beruházó, annak ellenére, hogy tudomása szerint már a beruházó előszerződéseket kötött a tulajdonosokkal? Vagy megvásárolja, de nem csinál vele semmit?

Borsi Róbert, a bizottság tagja:

Kijelenti, hogy egyetért Elnök Úr véleményével, hogy a fontos dolgokat meg kell beszélni. Az időtúllépés miatti javaslatát nem kellett elutasítani, mivel csak észrevételként fogalmazta meg, nem szavazásra bocsátandó kérdésként. Megállapítja, hogy amennyiben valaki tiszteletben tartja az SZMSZ kereteit, az nem bűn.

A beruházással kapcsolatban megjegyzi, hogy amennyiben a fejlesztési terület a jövőben idevonzza majd azokat a személyeket is, akik kizárólag valamilyen ott lévő szolgáltatást akarnak igénybe venni, akkor ő még nem látja a terven, hogy melyik területen, lakótömbben található meg majd ezek a szolgáltatások, és milyen jellegű üzletek lehetnek. Hozzáteszi, hogy amikor egy város egy bizonyos irányba terjeszkedik, nő a lakosság száma, akkor az mindig fontos kérdéseket vet fel a helyi infrastruktúrára vonatkozóan, úgy is, mint a város szélén, úgy is mint a város belsőbb részein, hiszen egy ilyen léptékű fejlődés teljes kihatással van a város teljes vonalhálózatára.

Az elmúlt években, évtizedekben azt tapasztalta, hogy inkább cserélődött a lakosság, ahhoz képest, mint hogy olyan nagymértékben nőtt volna, amekkora mértékben nőtt az agglomeráció. Nagyon sokan kiköltöztek a Győr környéki településekre, akik helyére új lakók érkeztek.

Ezzel párhuzamosan volt egy másik fejlesztési elképzelés, ami a Malom ligetnél jelent meg, és hasonló léptékű beruházás képét mutatta.

Az egyes beruházóknak mindig mérlegelni kell azt, hogy a kivitelezések el tudjanak kezdődni, a megépült ingatlanokra legyen piaci igény.

Kérdezi, hogy ha a jelenleg tárgyalt projekt előreláthatóan időben el tud kezdődni, és a későbbi bővülése a piaci igényekhez megfelelően fog történni, akkor mennyire biztos, hogy az elfogadott tervekből valóság lesz, illetve milyen ütemben?

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Pár gondolatot szeretne szólni a beruházásról. Az előterjesztett anyagot alaposan áttanulmányozta, helyszíni bejárásra, és több egyeztetésre is sor került az elmúlt időszakban, valamint több probléma is megoldásra került. Köszöni a fejlesztőnek, hogy a botanikus kert területéről lemondott, és a jelenlegi tervben a kert az ott élők rekreációs igényeit fogja majd kielégíteni. Kevés olyan lakóterület van Győrben, ahol ehhez hasonló, szabadidő eltöltésére szolgáló hely megadatik az ott lakóknak.

A tervezett nagyvárosias lakópark kiépítésének vannak infrastrukturális szükségletei. Ez nem csak a csatorna, közvilágítás, úthálózat kiépítését jelenti, hanem ebbe beletartozik az is, hogy élhető legyen a hely.

A tanulmányban szereplő alközpont kifejezést helytállóan tartja, de véleménye szerint ez egy lakópark, és a komplexitását a városnak kell megépíteni hozzá. Építsen az Önkormányzat egy bölcsődét, óvodát hozzá, és amit még problémásabbnak tart, egy iskolát. Ha 1200 lakást számol, akkor 1000-1200 fő gyerekkel is lehet számolni. Ennyi gyermek iskoláztatása a jelenlegi felmenő iskolai rendszerben nem egyszerű dolog. Ebből adódó közlekedési problémára hívná fel a Bizottság figyelmét. Példának hozza fel Győrszentivánt, ahol 2 db iskola van kb. 800 fő gyerekre. Ebből következően ennél a lakófejlesztésnél minimum 1 db iskolára lenne szükség.

Amíg nincs a területen belül iskola, a gyerekeket reggel 7.00 és 8.00 óra között autóval fogják iskolába vinni, ami a terhelt útszakaszokon dugókat fog eredményezni.

Amennyiben iskolát akar az Önkormányzat létrehozni a területen, annak helyre lesz szüksége, és azt valakinek meg kell építenie. Az iskolák az Önkormányzat tulajdonát képezik, a Tankerületek a működtetők, ezért ennek a megoldása bizonytalan.

Kijelenti, hogy részéről a közterület kialakítási terv tartalma megvalósítható, elképzelhető, azzal kiegészítve, hogy a városkapu megnevezéssel ő sem ért teljesen egyet.

Véleménye szerint a későbbiek során, a véleményezési eljárások alatt, illetve amikor a szabályozási terv, TRSZ készül, nagyon körültekintőnek kell lenni, hogy felelős döntések szülessenek, amelyek nem rónak majd a város részére jelentős terhet. Olyan terhet, ami miatt az egyéb peremkerületek esetleg nem tudnak majd fejlődni.

A kiskertésekkel kapcsolatban megjegyzi, hogy mindenki tudja, nem szerencsés dolog egy mezőgazdasági besorolású területből lakóövezetet csinálni. Viszont a későbbiekre nézve pozitívum lehet, hogy egy nagyvárosias lakókörnyezet mellett településrendezésileg könnyebb lesz egy mezőgazdasági kertes területből falusias jellegű településrendezési átminősítést végigvinni.

Pozitívumként hozta fel a kiskertes telkek egyszerűbb megközelítését segítő – a lakópark megközelítését szolgáló aszfaltos út mellé betervezett - szervizút kialakítását. A kiskertes tulajdonosok szemszögéből lényeges pozícióváltásként fogható fel az is, hogy a beruházó a területen kiépíti a szennyvízhálózatot, és rácsatlakozási pontokkal biztosítja a kiskertes telektulajdonosok későbbi – útfelbontás nélküli, saját erős – rákötési lehetőségét. Nyilvánvaló, hogy minden kerttulajdonos azt szeretné, hogy rögtön meglegyen neki a csatorna, víz, gázbekötés, de maradni kell a realitásoknál. Úgy látja, hogy a szomszédos lakóterület fejlesztés a kiskertek fejlődési lehetőségét is megteremti.

A parkolók számát az ott kialakításra kerülő üzletek száma miatt aggályosnak tartja. Győrben van egy előírás, miszerint a nettó 100 m² alapterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységnek többszintes lakóépület földszintjén történő létesítése esetén parkolóhely kialakítása nem szükséges. A beruházó elképzelése az, hogy az ott lakók napközben elmennek a gépkocsijukkal, helyükre pedig az üzletekbe érkezők be tudnak állni. Reméli, hogy ez így is lesz.

Véleménye szerint a 8000 m² nagyságú intézményterület bölcsődének, óvodának, esetleg egy orvosi rendelőnek elég lesz. Az utóbbi esetében, amennyiben kb. 4000 fővel számolnak, az két nagyon túlterhelt körzeti orvosi körzetet jelent, ami aggályos.

Felhívja a figyelmet, hogy a közterület kialakítási tervet tudja támogatni, el tudja fogadni, de a későbbi munkák (TRSZ, szabályozási terv, véleményezési eljárások) során az itt elhangzottakra külön figyelmet kell fordítani, és ezt a beruházást ki kell egészíteni további vállalásokkal, hiszen az 1200 db lakás értékesítése min. 50-60 milliárdos bevétel. Ennek fényében meg kell nézni, hogy ebbe a projektbe még mi fér bele, hogy valóban egy élhető lakóterület alakuljon ki. Úgy érzi a terület eléggé zsúfolt, reméli nem alakul ki a Ménfőcsanakai lakóparkhoz hasonló parkolási anomália. Tisztában van vele, hogy a parkoló számokra vonatkozó számításokat a szakemberek helytállóan végezték, azt kéri, hogy a betervezett parkoló-szám épüljön is meg. Kéri a szakembereket, döntéshozókat, hogy a későbbiekben is törekedjenek arra, hogy a beruházás a városnak ne terhelje a költségvetését.

Bárány István, a bizottság alelnöke:

Az intézményi szükségletekkel kapcsolatban tájékoztatja a jelenlévőket, hogy Vizivárosban nincs iskola. Az ott élő gyereke iskoláztatása úgy van megoldva költségmentesen, hogy a Bárka utca és a Duna között lévő lakóházakba lakó diákok a Gárdonyi Géza Általános Iskolába vannak átirányítva, mert nem férnek el a Tulipános Iskolában. Már most - amikor még csak félig kész a Tavirózsa lakópark - a Bácsa, Révfaalu településrészt kiszolgáló egyetlen egy bölcsőde túlsordult, a 3 db óvodában még 2 fő szabad hely van.

Megemlíti, hogy az ott lakók vásárlási szokásai miatt a kisboltok nem tudnak gazdaságosan működni, bezárnak.

Aggályosnak tartja, hogy amennyiben a közterület kialakítási terv alapján megépül a közlekedési infrastruktúra, utána a projekt kikerül az Önkormányzat fennhatósága alól, mivel az építési engedélyeket a lakóházakra már a Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya adja ki. Az aláírt TRSZ egy polgárjogi aktus, az építési engedély kiadásánál a Kormányhivatal nem veszi figyelembe annak tartalmát.

Ennek értelmében már az elején kell rögzíteni, hogy a közterület tudja teljesíteni azokat a résztvevők szempontjából elvárt logisztikát, és egyéb szükségletek. Ha most nem teszik, később már nem tudnak módosítási javaslatokat beépíteni. Az Önkormányzat a már kiépült lakóterületeken sem tudja teljesíteni az intézményi fejlesztéseket, akkor nem gondolhatjuk, hogy ha most elengedik az igényt, akkor később elő tudják majd teremteni a szükséges keretét.

Véleménye szerint, a beruházás élıhetőség szempontjából összességében alul teljesít. De nem biztos, hogy mindent a fejlesztőnek kell megcsinálnia.
Kijelenti, hogy a fejlesztést – a tapasztalatai alapján – nem támogatja.

Az ülés 11:58 percében Fodor Roland bizottsági tag távozik az ülésről. A Bizottság létszáma 8 fő, továbbra is határozatképes.

Pollreisz Balázs, a bizottság tagja a kivetítónél megmutatja a hozzászólásaiban eddig általa felvetett kérdéses területeket.

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Megkéri a jelenlévőket gondolják még át kérdéseiket, és addig megadja a szót a fejlesztőknek, hogy válaszoljanak az eddig felmerült kérdésekre.

Bogár Zsolt tervező:

Először ismerteti a Bizottsággal a közlekedési megfontolásokat. Minden csomópont tervezés alapja a forgalomtervezés, ehhez forgalomméretezést kell végezni.

Annak idején, amikor a Tatai úti körforgalmat egysávos körforgalomnak tervezték, akkor a forgalmi viszonyok tekintetében az is nagy eredmény volt, és elbírt az akkori forgalmat. Amióta az Ipari Park felfejlődött, és általa a forgalom is nagyobb lett, át kellett tervezni. A turbókörös körforgalom kivitelezése jelenleg folyamatban van, és már úgy készül, hogy ha tovább nő a forgalom, akkor egy körgeometriás jelzőlámpás csomópont lesz a végeredmény.

A körforgalom akkor tud jól működni, ha minden iránynak hasonló nagyságú a forgalma. Ahol nincsenek ilyen forgalmi viszonyok, és a mellékirány forgalma jelentősen kisebb, mint a főirány forgalma, ott a körforgalom inkább lassítja a forgalomáramlást, mint segíti. Ezekben az esetekben jelzőlámpás csomópontot kell alkalmazni, azért hogy a mellékirány a főirány forgalmába be tudjon csatlakozni.

Ez a jelzőlámpás csomópont úgy készült, hogy a jobbra kisíves sarokforgalmak nincsenek belámpázva. Tehát, ha valaki az Alsókert utcából jobbra kisívből az Ipari Park irányába fordul, az lámpa nélkül, egy önálló sávba tud csatlakozni, tehát mindenféle korlátozás nélkül be tud kapcsolódni a főút forgalmába. Észak felől ugyanez a helyzet. Teljesen plusz sáv nyílik a Tatai úton, és ez a plusz sáv fogadja be a jobbra kisíves mozgásokat. A jelzőlámpa nem csinál mást, mint az egyenes irányt és a balra fordulást segíti, és alapvetően minimális zöld idővel dolgozik, amennyi szükséges arra, hogy a modellezett forgalmat le tudja vezetni.

A kerékpáros forgalom kapcsán nagyon fontos megemlítenie, hogy a Tatai út északi oldalán van egy regionális kétirányú kerékpárút, amihez csatlakoztatják az Alsókert utcát, és az Alsókert utca első csomópontjától egy széles kerékpárút és gyalogút vezet át a Tatai úton, aminek biztonságát jelzőlámpa biztosítja. A belső utak lakókiszolgáló utak, amelyek forgalmi nagysága messze nem indokolja, hogy önálló keresztmetszetben önálló kerékpárút épüljön.

A tervezett belső lakóutcák 18 m szélesek lesznek. Ez a szélesség Győrben nem megszokott, hiszen általában a fejlesztők 12 m-t próbálnak ráerőltetni a városra. Ebben a 18 m-ben a tervező a parkolás fejlesztésére tette a hangsúlyt, és fizikailag a legtöbb – kétoldali - parkolót alakítja ki.

A széles utakon a gépjárműforgalom és a kerékpárforgalom együtt, egy felületen elfér. A KRESZ megfogalmazása szerint a kerékpár jármű, ugyanolyan jármű, mint a gépjármű, ezért az útburkolaton a helye. Akkor szoktak önálló kerékpárutat építeni, ha átmenő forgalommal találkozik az út. Ezek a belső utak kifejezetten a lakóterület kiszolgálását szolgálják, nincs átmenő forgalom. Az Alsókert utca átmenő forgalmat is generálhat, és emiatt a csomóponti forgalomról le lett véve a kerékpáros forgalom, és egyértelmű, önálló nyomvonalon vezetődik, és csatlakozik be a meglévő hálózathoz.

Az a felvetés, hogy a forgalom egy csomópontra terhelődik, nem igaz. A fejlesztőnek meg kell építeni az egész Alsókert utcát egészen a Hecsei útig, és a Hecsei úton egy önálló csomópontot kell építenie. Ez egy lehetőség arra majd az ott lakóknak, hogy csúcsidőszakokban jelentkező sorképződésnél ebbe az irányba el tudjanak menni, és be tudjanak csatlakozni a Hecsei úti – Tatai

úti körforgalomba. A fejlesztő szándékai szerint azok az emberek fognak a tervezett lakóparkba költözni, akik az Ipari Parkban dolgoznak nagyrészt.

Egyetért azzal, hogy az 1000 db lakáshoz sok olyan tényezőnek kellene tartoznia – bölcsőde, óvoda, iskola – amelyeknek hiánya felesleges utazásokat generálhat. Innen elmenni az Audi Iskolába, az az egész városon átmenő forgalmat generál. Egyértelműen az a cél, hogy ezek az intézményi területek ezt a lakosság mennyiségét – mely közel egy falu lakossága – kiszolgálják a jövőben.

Ez a projekt 10 év alatt, ütemezve fog megvalósulni, ezért a beruházó fokozatosan tudja kielégíteni ezeket az igényeket. Amit a fejlesztő megcsinál, az a zöldterület: az arborétum, a jóléti tavak, parkok, a játszóterek, valamint a sportpályák.

Úgy gondolja, hogy ez egy nagyon szellősen tervezett lakópark, egy nagyon élhető központi térrel.

A csomópontok – ahogy Győr városában mindenhol – csúcsidőszakban nagyon terheltek. Az iskolához köthető 7.00-8.00 óra közötti forgalom az Ipari Parkra nem jellemző. Ezen a területen a műszakváltásoknál – 6.00 és 14.00 órakor - vannak forgalomnövekedések. 14.00 órakor már megjelenik az a forgalom, amit ennek az új Tatai úti csomópontnak le kell vezetni, ami miatt olyan torlódások vannak most, hogy a másik körforgalomig visszatorlódik a kocsisor. Úgy gondolja, hogy a forgalmi terhelések elválnak egymástól, széthúzódó forgalmak vannak, melyet a forgalmi modellezésben tudtak kezelni. Az előzetes méretezéseknél mindig csúcsóra méretezéssel számolnak minden csomópontra.

Arra reagálva, hogy a két körforgalom gyorsítaná a forgalom áthaladást kifejti, hogy ez nem igaz. Maga a körforgalom fogalmában is benne van, hogy azok forgalomcsillapító közlekedési elemek. A lámpás csomópont óriási előnye az, hogy a zöldidőket rugalmasan tudja kezelni, és intelligens rendszerű sorfigyeléssel akkor ad zöldidőt a mellékiránynak, ha ott megfelelő sor alakul ki. Ezek a zöldidők önmagukat szabályozó rendszerek, ezáltal sokkal rugalmasabb tud lenni egy lámpás csomópont akkor, amikor a mellékirányú forgalom kisebb, mint a főirányú.

Németh Géza tervező:

Első körben reagál a parkoló-számra tett eddigi hozzászólásokra.

Véleménye szerint, ha van, amiért nem lehet támadni ezt a projektet, az maga a parkoló-szám. Ebben a beruházásban a TRSZ, és az elkészült koncepció tervek alapján a telkeken belül lakásonként 2 db parkoló, illetve az épületeken belül létesülő üzlet szolgáltatások funkcionális igényeinek megfelelő parkoló-szám kerül kialakításra. A helyszínrajz szerinti 1. és 2. telekre építészeti koncepció terv is készült, ami ezeket bemutatta. Az intézményi területen rajzosan bejelölt parkolók nem számítanak bele a közterületi parkolóba. Összesen a közterületi parkolókkal együtt lakásonként 2,25 db létesül. Úgy gondolja, még egy olyan magyarországi projekt nem volt, és jelenleg sincs a tervezőasztalon, vagy kivitelezés alatt, ahol ennyi parkolóhely létesülne a tervezett lakosság számra vonatkoztatva.

Véleménye szerint a tervezett parkoló-szám maximálisan ki fogja elégíteni az igényeket, mind a telken belül, mind a közterületi parkolás szempontjából. Ez a projekt győri viszonylatban a közterületek kialakítását tekintve kimondottan előremutató megoldásokat képvisel, ahhoz képest, amit a Vizivárosban látható. Itt a közterületek kimondottan olyan szélesre lettek elképzelve, ami sokszor még gyűjtőút szinten sem valósult meg itt Győrben. Kétoldali parkolás, kétoldali fasor, kétoldali megfelelő szélességű járda kerül kialakításra, amivel egy korszerű, előremutató, és élhető közterület alakulhat ki, ami pont az ellenkezője annak, ami az elmúlt időszakokban megvalósult Győrben.

A beruházás városkapu jellegével kapcsolatban megjegyzi, hogy ez a fajta alközpontúság jelleg adódni fog majd a fejlesztési terület elhelyezkedéséből, abból az intenzitásból, ami ott lesz. A városkapu minősítés funkcionális értelemben, valamint megjelenés, és optikai szempontból is alátámasztható. Ennél a lakóterületnél az, hogy honnét fog látszódni, vagy honnét nem, kevésbé releváns, inkább az ide telepített funkciók fogják a városkapu, alközpont jellegét megadni. Ide érti a szolgáltatási, kereskedelmi funkciókat, az intézményterületen megépült oktatási intézményeket, orvosi rendelőket, amik túlmutathatnak a közvetlenül itt lakók érdekeinek kiszolgálásán, adott esetben kiszolgálhatják a közelben lakó szabadhegyiek érdekeit is.

Banai úti telkek végével kapcsolatban megjegyzi, hogy az valóban a fejlesztő területe, melyre ígéretet tett, hogy külön megállapodás alapján, térítésmentesen átadja azoknak a telektulajdonosoknak, akik jelenleg is használják.

A mélygarázsokkal kapcsolatban kifejti, hogy két konkrét telekre készítették tanulmánytervet. Nem mind a 200 db parkoló kerül elhelyezésre a felszín alatt, hanem – a TRSZ szerint is – min. 100 db. Ez úgy néz ki, hogy egy 1000 db lakásos lakóépület alatt 140-150 db parkoló térszín alatt, és egy része – főleg ahol üzletek lesznek – a felszínen kerül kialakításra.

Az, hogy milyen jellegű üzletek kerülnek kialakításra, majd a piaci igények befolyásolják, de alapvetően cél, hogy olyan általános kisebb szupermarket kerüljön kialakításra, mint pl. a Rév Center. A kereskedelem mellett persze megjelenhetnek egyéb szolgáltató jellegű egységek is.

Szaksz Vince, osztályvezető, főépítész:

Tájékoztatja a Bizottságot, hogy most két dologgal fog folytatódni az Önkormányzat feladata: a Településrendezési Szerződés előkészítésével, és a szabályozási terv módosításával.

Fontos tisztázni, hogy a további munkánál, mi az, amit alapul kell venni, illetve mi az, ami kötheti az Önkormányzat kezét. Kéri, hogy a tervező, a szabályozási terv megalapozó munkarészeinek készítésénél térjen ki a csomópont kialakításokra, kerékpáros közlekedési megoldásokra.

Megjegyzi, hogy a városkapu nem egy szakmai szó, nem lehet megtalálni, mint településtervezési szakelem. Valójában, amit itt a legfontosabban jelent, az egy érkezési pont, egy olyan szolgáltatási egységeket tartalmazó települési alközpont, ami a városból és kívülről is tud fogadni szolgáltatást igénybe vevőket.

Megjegyzi, hogy a Településrendezési Előszerveződésbe foglalt lakásonkénti 2 db – telken belüli, mélygarázsban és felszínen elhelyezett – parkoló-szám mellett továbbra is kitart a város.

A város egyik legfontosabb szempontja a projekttel kapcsolatban, hogy ne álljon meg félúton. A TRSZ-nél fontosnak tartja, hogy olyan anyag legyen, ami valamilyen szinten garantálja azt, hogy ez a fejlesztés ne álljon meg egy-két ház megépülése után. Fontos hogy elkerüljék a csonka végeredményt, amellyel egy nem megoldódott dolgot hoznak létre. A fejlesztő a TRSZ-ben is már vállalt kötelezettséget, ezek átgondolása fontos, hogy a projekt mindenképpen elérjen minimum a feléig, kétharmadáig, mert onnantól már biztos eléri azt a tömeget, hogy élhető városrész alakul ki a tervezési területen.

Az épületek alatt lévő szolgáltatási egységekkel kapcsolatban a fejlesztő a nettó alapterület 50%-t vállalta. Úgy látja, hogy arra, hogy ott milyen üzletek, szolgáltatások lesznek, ráhatása a városnak nem lesz, befolyásolni valószínűleg csak a hangsúlyokat tudják bizonyos szintig, de a végleges állapotot az aktuális piacpolitika, illetve a fejlesztő ütemezett terve fogja meghatározni.

Kéri a tervezőt, hogy a szabályozási terv mostani munkarészeinél egy olyan anyag készüljön, ami megmutatja, hogy a fejlesztési területhez közel településszinten milyen közintézmények találhatóak. Kellene egy olyan anyag, ami megmutatja, hogy mely iskoláknak, óvodáknak van lehetősége befogadni a jövőben itt élőket, és mi az, amiből már most látható, hogy hiány lesz.

A botanikus kert feletti területet kérdéses területnek látja, de felhívja a figyelmet, hogy tudomásul kell venni, hogy a fejlesztő nem kötelezhető arra, hogy vegye be a projektbe. Az adott telkek megoldását számon kell vizsgálni – akár a TRSZ-ben - azért, hogy elkerüljék a zárványtelkek kialakulását.

Németh Géza tervező:

Tájékoztatja a Bizottságot, hogy a Sashegyi Hulladéklerakó telep 2007-ben kapott egységes környezethasználati engedélyt, amiben 500 m-ben határozták meg a védőtávolságát. A tervezési terület ezen a távolságon jóval kívül esik.

A péri repülőtér hatásaival kapcsolatban szintén készült egy zajvédelmi vizsgálat a Vibrocomp Kft. által, ami rögzíti azokat a zajvédelmi területeket, amik a repülőgép forgalmából adódóan zajjal terheltek. A fejlesztési terület messze nem esik bele ebbe sem.

A repülési korlátozási sík a tervezési terület felett 320 m-en van, így a tervezett 8-9 emeletes épületéknél ez sem okozhat problémát.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

A jelzőlámpás csomóponttal kapcsolatban elhangzott, hogy a kisebb forgalmú bekötőút forgalma azon az egy csomóponton fog kimenni a főútra. A projekt ismeretében feltételezhető, hogy a lakóparkban lakó 1000 családból legalább 1 fő az Ipari Parkban fog dolgozni. Hallotta a tervezőtől, hogy 6.00 és 14.00 óra magasságában vannak az Ipari Parkhoz köthető forgalmi csúcsok. Akkor ennek fényében, azon az egy szem csomóponton abban az időszámban 1000 db autó fordul meg. Emiatt a csomópontot nem nevezné kisebb forgalmúnak.

A tervezőknek nem sikerült meggyőznie, hogy ez a projekt egyfajta városkapu lenne. Elhangzott, hogy nem csak optikai elemként lenne városkapu, hanem a benne elhelyezendő városrészi funkció által is. Ebből a funkcióból véleménye szerint a megépült nevelési, oktatási, egészségügyi intézmények fogják kivenni a részüket, mert ezeken kívül csak lakóházak lesznek. A beruházó elmondása szerint az érintett lakóházak alatt inkább butik jellegű üzletekre lehet majd számítani. Egyetért a Főépítész Úr által elmondottakkal, miszerint az üzletek jellegére sem az Önkormányzatnak, sem a beruházónak nincsen ráhatása.

Ha faluként tekintenénk a területre, akkor jellegéből adódóan zsákfalú lenne, hiszen egy ponton lehet csak oda bejutni.

Az elmondottak értelmében, a városkapu bizonyítására egy olyan magyarázatot, miszerint ez a városnak egy olyan alközpontja lenne, amiért a nem ott élők is odajárnának, nem tud elfogadni. A beruházó szerint is a területen kialakított intézményi terület, és egyéb funkciók, az ott lakóknak nyújtanak majd lehetőségeket, szolgáltatásokat.

A városkapu jellegét továbbra sem tudja elfogadni, de ez inkább a következő napirendi pontnál lesz majd lényeges pont.

A beruházó korábbi elmondása alapján, a telken belüli parkolókat mélygarázsban kívánja elhelyezni. Tervező Úrtól elhangzott, hogy telkenként kb. 140 db parkoló kerülne mélygarázsba, a maradék kb. 60 db a telken belül, a ház körül kerülne elhelyezésre.

Kérdése az, hogy a felszíni parkolók mennyi helyet vesznek majd el a telkek zöldfelületéből?

Németh Géza tervező:

A felszíni parkolók részben a ház alatt lesznek kialakítva.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Véleménye szerint a beruházó a szükséges parkoló-szám kb. 70%-t alakítják ki felszín alatti parkolóval, a maradék 30 %-át felszín felett. A helyszínrajz alapján, a ház környékén zöldfelületként jelölt terület nagy része így parkoló lenne. Úgy látja, hogy ez a felszíni parkoló terület - burkolatától függetlenül - elveszi a klasszikus pihenő zöldfelületet a lakóktól. Ez egy olyan ok, ami azt erősíti, hogy ne támogassa a projektet.

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Örömét fejezi ki, hogy a Tatai úti körforgalom a jövőben belámpázható lesz, és jó megoldásnak tartja a jelzőlámpától független jobbra kanyarodó sáv betervezését is.

Az iskola kérdését továbbra is nagyon fontosnak tartja, és egyetért Főépítész Úrral abban, hogy előzetes vizsgálatot kell készíteni az iskolába járási lehetőségek feltérképezésére. Mint már mondta, az iskolák a városhoz tartoznak, de működtetésük a tankerület feladata.

Az arborétum feletti csúcsok jelenleg még osztatlan közös tulajdonban van, de valójában már a tulajdonosok lehatárolták az általuk használt területet. Tudomása szerint a jövőben a tulajdonosok szívesen átadják a területet sportolási célra, játszótérre.

A forgalommal kapcsolatban megjegyzi, hogy az iskolához köthető csúcsidő 7.00-8.00 óra között van, de a munkába járás időszámbával összevetve véleménye szerint akár egy 6.00-8.00 óráig tartó dugó is ki tud majd alakulni.

Felhívja a figyelmet, hogy amikor a Tibormajori útnál ki fog alakulni a kiemelt kormányzati beruházás - ami jelenleg a földvásárlások ajánlattételénél tart - akkor ennek a résznek a forgalma még jobban meg fog nőni.

Megjegyzi, hogy a terület buszközlekedéssel való ellátását, valamint szolgáltatásokkal, intézményekkel való ellátását is pozitív dologként veszi.

A közterület kialakítási terv támogatható, de a későbbiekben, a TRSZ megkötésénél, és a szabályozási tervnél nagyon átgondoltnak kell lenni, valamint azt is meg lehetne gondolni, hogy ezt az 1200 db lakást milyen szinten csökkenthető úgy, hogy a beruházás még rentábilis legyen, és akkora nyomást ne terheljen a környezetre, az infrastrukturális elvárásokra.

Megjegyzi, hogy ez egy profitorientált beruházás, ebből adódóan ne a városnak legyen plusz költsége, hanem nyilván annak, aki ennek a profitnak az eredményét élvezzi majd.

Ezt a terhet a városra ne akarják rátolni.

Miután további kérdés, hozzászólás nincs, szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot. Megállapítja, hogy a Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 8 fő - 5 igen, 1 nem és 2 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

4/2022. (III.11.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „**Győr Parkváros, Tatai út – Alsókert utca – 81-es számú főút közötti terület új lakóterület fejlesztés, útépítés, víziközmű ellátás közterület kialakítási terve**” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti nyilatkozatokban foglalt feltételekkel.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság

Határidő: azonnal

(A határozat melléklete a jegyzőkönyv végén található.)

2. NAPIRENDI PONT

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

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Elmondja, hogy a tavalyi év júliusától lépett életbe az Étv. 7.§-a, ami azt vizsgálja, hogy egy adott terület mennyire alkalmas az átszólásra, illetve ugyanazon fejlesztésre milyen egyéb más terület állhat rendelkezésre. Ez az anyag tulajdonképpen egy korábbi szakértői véleményen nyugszik, ami anno fixen nem mondta ki, hogy miért csak ez a terület alkalmas a fejlesztésre. A most benyújtott kiegészített véleményben olvasható, hogy a használati cél megfogalmazás bizonyos mértékben megváltozott, bekerült a városkapu, alközpont jelleg, de nem lehet figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy a beruházás az Ipari Park mellett van, így valamilyen szinten az eredeti cél is megmaradt.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Az előző napirendi pontnál már kifejtette a városkapuval kapcsolatos észrevételeit, amit most is fenntart.

A jelenlegi szakértői vélemény csupán annyiban különbözik az előzőtől, hogy kimondja, a városkapu funkció az egyetlen, ami az összes többi területre nem vonatkozik, erre a megállapításra szerinte a szakértő is utal nyilatkozatában.

Továbbra sem győződött meg arról, hogy ez a városkapu mitől is városkapu.

Megállapítja, hogy valószínű ezzel nincs egyedül, hiszen az 1. napirendi pontban tárgyalt közterület kialakítási tervet is a 11 fős Bizottságból 5 fő támogatta - bár azokkal, akik nem voltak ott, vagy közbe távoztak nem tud számolni.

Ez alapján javasolja - azzal együtt, hogy az előző szakvéleményt a Bizottság elfogadta, és a Közgyűlés vonta meg később a Bizottságtól a jogot, és saját maga döntött a visszavonása mellett – hogy ezt a döntés a Bizottság most ne hozza meg, amennyiben mégis szavazásra kerül, nemmel fog szavazni.

Bárány István, a bizottság alelnöke:

Előadja, hogy a leírt fejlesztési cél ismeretében elfogadhatónak tűnik, hogy a terület az ipari park közelségét tekintve teljesíti a kritériumot. A szakértő által vizsgált egyéb területek közül kiemeli a Ringa területét, ahol ehhez a lakosság szám növekedéséhez nem kellene intézményeket építeni. Álláspontja szerint egy barnamezős rész jobb lenne a fejlesztésre. A Ringa területével a beruházás egy idősödő városrészbe hozott volna egy fiatalítást, nem kellett volna dilemmáznia a szolgáltatások, intézmények megépítésén, mivel ott van minden. A Belváros, és Gyárváros intézményi ellátottsága adott, kialakult. Véleménye szerint a magas, szép, elegáns toronyházak a Ringa területén sokkal jobban illeszkednének a városképbe.

Mivel a használati célban szerepel az Ipari Park közelsége, ez a terület értelemszerűen már kiesik.

Véleménye szerint nem csak abban kell gondolkodni, hogy milyen széles utat építenek, hanem meg kell nézni, hogy milyen az intézményi ellátottság.

A Városfejlesztési Osztálynak nem csak azt kell néznie, hogy mit ír elő a jogszabály pl. az útszélességre, hanem le kell ülni a beruházóval, és tisztázni kell a beruházáshoz kapcsolódó peremfeltételek megteremtésének viselését, hogy ne egy alul ellátott térség alakuljon ki.

Tisztában van vele, hogy a fejlesztőre van bízva, milyen kereskedelmi ellátottságot akar. Ha az ugyanolyan raktáráruház jellegű lesz, mint a Rév Center Spar, az nem felel meg a mai igényeknek. Ki kell találni, hogy egy adott szolgáltatási kategóriában Győrben mi az elvárható igény szint.

Ha nem lesz iskola, bevásárlóközpont, akkor reggel az ott lakók elmennek, este pedig hazajönnek. Ez nem cél.

A szabályozási tervben biztosítani kell majd, hogy a városkapu jelleg egy olyan képet tükrözzön az érkezőnek, hogy öröm legyen ránézni.

Azt feltételezi, hogy a fejlesztőkkel az elején nem lett tisztázva, hogy mit kell megépítenie a projekt keretében, hogy egy városkapu jelleggel, egy élhető lakószisztéma alakuljon ki, ami elvárás Győr mai lakóközösségétől.

A körforgalom, véleménye szerint – a Bárka utcaiakat példának véve – gyakorlatban nem lassítja a forgalmat. Úgy gondolja, ha már most tudják, hogy egyszer körforgalom kell egy kereszteződésbe, akkor nem szabadna most jelzőlámpásat építeni, hiszen a mai világban legalább 10-20 évnek kell eltelnie ahhoz, hogy egy csomópont átépítésre kerüljön, mert nem lesz rá pénz.

A szakértői vélemény kiegészítése véleménye szerint is indokolt volt.

Egyetért azzal, hogy el kell kerülni azt a helyzetet, hogy a beruházás idő előtt megrekedjen.

Véleménye szerint a város alul határozta meg az igény szintjét, és féltő, nem fog találkozni azoknak a lakóknak infrastrukturális ellátottsági igény szintjével.

Győrnek vannak tartozásai, évtizedes tartozásai a múltból, és azokat sem tudja teljesíteni.

Egyetért, hogy a városba költöző munkaerőnek kell lakhatást biztosítani, ezért célszerűnek tartja a foglalkoztatás súlypontja felé való lakóövezet növekedést, de kérdéses lesz számára, hogy az elhangzott aggályokat a szabályozási terv hogyan tudja majd kezelni, vagy rá lesznek utalva teljesen a fejlesztőre.

Végső soron támogatja a bővítést, mert a meghatározott cél itt elhelyezhető.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Felhívja a figyelmet, hogy a Bizottság előtt lévő határozat nem az, hogy szeretné, vagy nem szeretné a projektet, hanem azt mondja ki a Bizottság, hogy a városban nincs több olyan terület, ahol az megvalósulhatna. Az első szakértői véleményben - amit már decemberben egyszer támogatott a Bizottság – a szakértő kimondta, hogy Győrben vannak még területek, ahol ez a lakóterület fejlesztés megvalósítható.

A jelenlegi bővített szakvélemény kizárólag abban tér el az előzőtől, hogy bevitte a „mondvacsinált” városkapu jellegét, amit azóta sem sikerült definiálni, hogy pontosan micsoda, és arra hivatkozik, hogy a városkapu jellegét csak ez a terület látja el.

Véleménye szerint, ha a bizottság kizárólag arra hivatkozva akarja kimondani, hogy ez a telek alkalmas csak a beruházásra, mert ez a telek ellátja a városkapu funkciót – ami nem igazán lett tisztázva még most sem, hogy mit takar – és Győrben nincs máshol városkapu (Pl. Rába gyár terület), akkor ezt ő nem tudja támogatni.

Bárány István, a bizottság alelnöke:

Megjegyzi, hogy a decemberi ülés óta eltelt idő egy fontos új tényezőt hozott be a történetbe, miszerint kormánydöntés alapján az Ipari Park jelentősen bővülni fog a közeljövőben. Ebből következően jelentősen nőni fog a termelői kapacitás, ehhez munkaerő kell.

Úgy gondolja ezzel az új tényezővel logisztikai szempontból a jelen terület előnyt élvez.

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Megjegyzi, kedvezőbbnek találta volna, ha 3×400 db, vagy 4×300 db lakást tartalmazó lakóépületekről beszélhetnek.

Összegezve megállapította, hogy a használati cél szerinti kritériumokat teljesíti a terület: nagyvárosias lakóterületet, ipari központ mellett van, a városkapu szempontjából lényeges szempontként főút mellett van, és van benne zöldterület.

A szakértői véleményből hiányolja annak kifejtését, hogy az abban vizsgált egyéb területek (Vonal út, Rába gyár területe) miért nem felelnek meg a célra.

Véleménye szerint fontos szempont, hogy az ott lakók szabadidős kikapcsolódása is logisztikailag könnyebb lesz. Megjegyzi, hogy ha az Ipari Park bővítésével pár év múlva tényleg jelentkezik egy új dolgozói tömeg, akkor a fejlesztés nélkül a városnak egy olyan terhelése lenne, ami már nem lenne kezelhető.

Ezeknek az indokoknak a figyelembevételével támogatni tudja a fejlesztést.

Pollreisz Balázs a bizottság tagja:

Nem vitatja, hogy a terület alkalmas-e, vagy esetleg a felsoroltak közül nem a legalkalmasabb-e erre a fejlesztésre. Azt vitatja, hogy nem az egyetlen.

A Bizottság nem azt fogja kimondani, hogy ez a hely alkalmas, vagy nem alkalmas a fejlesztés területére, hanem azt, hogy ez az egyetlen hely annak megvalósulására.

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke:

Visszaül az előző összegzésére, melyben megállapította, hogy a használati cél szerinti kritériumokat teljesíti a terület: nagyvárosias lakóterületet, ipari központ mellett van, a városkapu szempontjából lényeges szempontként főút mellett van, és van benne zöldterület.

Véleménye szerint a fenti kritériumoknak a Ringa, és a Rába területe sem felel meg maradéktalanul. A fejlesztés ezen a területen „fáj” a legkevésbé.

Miután további kérdés, hozzászólás nem hangzik el, szavazásra bocsátja az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztését. Megállapítja, hogy a Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 8 fő - 6 igen, 1 nem és 1 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

5/2022. (III.11.) VSTRB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „**Javaslat a Közgyűlés 100/2021. (XII. 21.) Kgy. határozatában foglalt, a Városstratégiai Bizottság településrendezéssel összefüggő 36/2021. (XII. 14.) határozatának végrehajtásáról szóló döntés meghozatalára**” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, és azt a Közgyűlés elé terjeszti.

Felelős: A városstratégiai Bizottság elnöke
Határidő: azonnal

Dr. Sik Sándor, a bizottság elnöke: Köszöni a jelenlévők munkáját és az ülést 13 óra 06 perckor bezárja.

K. m. f.



.....
Borsi Róbert
jegyzőkönyv-hitelesítő



.....
Dr. Sik Sándor
a bizottság elnöke

