

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSSTRATÉGIAI FŐOSZTÁLY
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

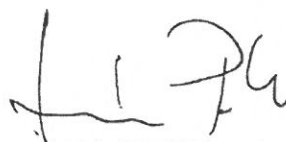
9021 GYŐR, VÁROSHÁZ TÉR 1.

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

építészet 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 dönteni, 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

építészet és településrendezési
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 010778