

T.P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373; Fax: 96-418 699; email: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



Győr
Győr-Kis­megyer
Búzaka­lász u. mögötti terület
Má-ból Lf-be törté­nő átsorolása
Településrendezési eszközök módosítása
TSZTM, SZTM 2019-035
Msz.: 17102

ELŐLAP

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula

TT1 08-0066

Segédtervező:

Tóth Csaba
okl. település­mérnök

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila

Tkö 08-513

Tájépítész:

Pintér Gabriella
TK 08-0373

Energia-közmű tervező,
Vízi közműtervező,
Hírközlési tervező:

Ferenczi Huba

TARTALOMJEGYZÉK

MŰSZAKI LEÍRÁS

1) ELŐZMÉNYEK

Teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakasz összefoglaló

2) MÓDOSULÓ TERÜLET LEÍRÁSA

2.1) Tervezési terület lehatárolása

2.2) Tervezési terület leírása, a módosítások célja, hatása

3) ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1) Illeszkedés a városi és térségi területrendezési tervekhez, stratégiákhoz

3.2) Közlekedési vizsgálat

3.3) Közműfejlesztési javaslat

3.4) Tájrendezés és környezetalakítás

3.5) Távközlési munkarész

3.6) Örökségvédelmi munkarész

3.7) Biológiai aktivitásérték számítás

RAJZI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A-1 – Közlekedési-közműves rajzi alátámasztó átnézeti	M 1: 5 000
A-2 – Közlekedési-közműves rajzi alátámasztó	M 1: 2 000
A-3 – Közforgalmú közlekedés rajzi alátámasztó	M 1: 5 000

TERVIRATOK

Teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakasz iratai

Benne: Partnerségi egyeztetés, lakossági fórum iratai

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

HATÁROZATTERVEZET

TSZTM 2019-035 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS M 1: 5 000

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

RENDELETTERVEZET

SZTM 2019-035 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS M 1: 2 000

1) ELŐZMÉNYEK

A hatályos győri építési szabályzatot és szabályozási tervet az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel hagyták jóvá.

TSZTM, SZTM 2018-048 TELJES ELJÁRÁS ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÓ

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. §-a, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 11/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján lefolytatott **teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszára** beérkezett vélemények összefoglalása.

Beérkezett észrevételek ismertetése:

<u>Ügvratszám</u>	<u>címzett</u>	<u>válasz kelt</u>	<u>megjegyzés</u>	<u>állásfoglalás</u> (hozzájárul/nem járul hozzá)	<u>válasz</u>
ENYKK/ 3187-1/2019	ÉNYKK Zrt. 9700 Szombathely, Körmeny út 92.	2019. április 18.	Közvetlen érintettség hiányában kifogást nem emelünk, de az új lakóterület fenntartható közlekedésének biztosíthatósága érdekében a további, részletes tervezés során javasoljuk megvizsgálni a terület közforgalmú autóbusz-közlekedéssel történő ellátásának fejlesztési lehetőségeit (figyelembe véve a szomszédos területeken – Ötház utca, Köves utca, Dohánypajta utca – már megvalósult lakóterület-fejlesztéseket is).	Kifogást nem emel.	Készült javaslat a területek kiszolgálására.

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisgyőr, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

GYD-02/ 201-2/2019.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész 9021 Győr, Árpád u. 32.	2019. április 15.	Amennyiben a szabályozás és az övezeti paraméterek a környezetétől eltérő településkarakter- és beépítési intenzitás megvalósítását teszi lehetővé, úgy szükséges egy településszerkezeti- és településkarakter vizsgálati és helyzetlemező alátámasztó munkarész, valamint legalább a települési tanulmánytervnek megfelelő és szükség szerinti szakági alátámasztó javaslati munkarészek elkészítése. Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél figyelembe kell venni az OTv és Étv. előírásait. Felhívom a figyelmet partnerségi egyeztetés megváltozott szabályaira. Településképet érintő módosítás esetében meg kell vizsgálni a településképi rendelettel való összhangot.	Kifogást nem emel.	Megvizsgálásra és csatolásra kerültek a munkarészek.
2019. 04. 09.	Pannon-Víz Zrt. 9025 Győr, Gyepész u. 15.	2019. 04. 09.	A tervezési területre szennyvízvezeték ellátott, az építési terület kialakítások ivóvízellátását és szennyvízelvezetését a várható igények függvényében kell megtervezni. A jelentkező vízigény többlet biztonságos kielégítése érdekében a jelenlegi rendszer bővítését kell megvalósítani a beruházás terhére. A víziközmű hálózat tervezését megelőzően Társaságunkkal az egyeztetéseket le kell folytatni.	Észrevételt tesz.	Az egyeztetés megtörtént, ez alapján került feldolgozásra a terv.
GYMS-44/26/2019	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatóság 9022 Győr, Batthyány tér 8.	2019. április 8.	A módosítás érinti a Társaságunk kezelésében lévő 8222. sz. Győr-Bakonybánk összekötő utat. A tervezett módosítás ellen Társaságunk nem emel kifogást. Kérjük, hogy a lakóingatlanok kiépítését megelőzően kerüljön sor a terület megközelítését biztosító 8222. sz. út és Sági út csomópontjának, illetve a 8222 sz. út és Arató utca csomópontjának felülvizsgálatára, a közúti kapcsolatok megfelelő szintű kiépítettségükkel kerüljenek kialakításra. A szükséges csomópont típus (pl. körforgalom) kialakításához szükséges helyet kérjük biztosítani a szabályozás- és rendezési terveken. A többlet forgalom okozta zaj-és rezgésterhelés, légszennyezés növekedésért, valamint azok következményeiért Társaságunk felelősséget nem vállal. A forgalomnövekedés miatt az útszakaszon korlátozás nem vezethető be.	Nem emel kifogást, de észrevételt tesz.	Megvizsgálásra kerültek a kért csomópontok.

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisgyőr, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

GYMS01-01133-2/2019	Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 9025 Győr, Csipkegyári út 2-4.	2019. április 9.	Véleményezési jogunkkal nem kívánunk élni.	Hozzájárul.	-
169/2019.	Győr-Moson-Sopron Megyei Mérnöki Kamara 9023 Győr, Csaba u. 16.	2019. április 8.	A tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesz.	Észrevételt nem tesz.	-

2) MÓDOSULÓ TERÜLET LEÍRÁSA

2.1) TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Győr – Kismegyeren, a Dohánypajta utca, Köves utca, Ötház dűlő, Búzakalász utca és Sági út által határolt területen helyezkedik el.



Átnézeti helyszínrajz a tervezési területről és környezetéről

2.2) TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA, A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, HATÁSA

A módosítással érintett terület Győr megyei Jogú Város 1/2006. (01.25.) ök. rendeletével elfogadott rendezési tervében a 03198, 01593, 01602, 01603, 01604, 02933, 02934*, 04401 sorszámú övezetként szerepel.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Hatályos állapot

Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) szerint a módosítással érintett földrészletek beépítésre nem szánt **általános mezőgazdasági övezetbe** (Má, 03198) illetve beépítésre szánt **kertvárosias lakóövezetbe** (Lke, 01593*), **falusias lakóövezetbe** (Lf, 01602, 01603, 01604) **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe** (Gksz, 02933) **kisvárosias lakóövezetbe** (Lk, 02934*) valamint **zöldterület övezet**ébe (Z, 04401) tartozik.

Az övezeti paraméterek változásában érintett övezetek hatályos szabályozási terv szerinti paraméterei az alábbiak:

03198 sz. övezet: Má/S/F/95-055-F

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Má** - az övezet szerepköre általános mezőgazdasági övezet
- **S** - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- **F** - a megengedett legnagyobb beépítettség a GYÉSZ 78.§-a szerinti szabályozás szerint
- **95** - a zöldfelület legkisebb mértéke 95 %
- **055** - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m
- **F** - telekalakításnál a telek megengedett legkisebb területe a GYÉSZ 78.§-a szerinti szabályozás szerint

01593* sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-//015

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 55 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 55 %
- 070 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 40 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 40 m

01602, 01603, 01604 sz. övezet: Lf05/O/30/55-/070/02-18/40/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 55 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 55 %
- 070 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 40 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 40 m

02933 sz. övezet: Gksz06/S/50/30-/065/02-//020

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %
- 30 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 30 %
- 065 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 020 - a megengedett legkisebb telekméret 2000 m²

02934* sz. övezet: Lk06/O/35/40-/075/02-//015

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 075 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 015 - a megengedett legkisebb telekméret 1500 m²

04401 sz. övezet: Z/S/20/80-036-

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Z** - az övezet szerepköre zöldterület övezete
- **S** - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- **20** - a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %
- **80** - a zöldfelület legkisebb mértéke 80 %

036 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,6 m

Az egyes övezetekhez tartozó egyedi előírások („*“ tartalma, GYÉSZ 103 §):

01593: „Az övezethatárhoz az épületek nem csatlakozhatnak zárt sorúan. Az eredeti épület megtartása és átalakítása esetén a minimális telekméretet kétszeresen meghaladó méretű telken kivételesen 8 lakóegység is kialakítható.”

02934: „A területen a meglévő épületek a területen belüli telekosztás nélkül is megtarthatók, újrahasznosíthatók. Amennyiben az övezet lakások céljára lesz felhasználva, akkor a megengedett lakásszám legfeljebb 20 lakás.”



Tervezési terület légifotón

Tervezett állapot

Módosítás célja:

A tulajdonosok kérik a 01325/55 s 01325/56 hrsz-ú telkek mezőgazdasági általános rendeltetésű terület (M4) felhasználásról falusias lakóterületté (Lf) módosítását. Ehhez a szándékhoz a környező településhálózatot és a középnyomású gázvezeték nyomvonalát figyelembe véve kerültek kiszabályozásra az utak, illetve a zöldterületek.

A Dohánypajta utca, Köves utca, Ötház utca és Sági út által határolt területen az egykori TSZ-major területére a hatályos szabályozási terv utakat és többféle területfelhasználást irányoz elő. Ettől a túlzott szabályozástól az önkormányzat felszabadítaná a területet, és egy későbbi eljárásban készülné rá egy részletes szabályozás, amely már az új igényekhez igazodna. Addig is a város nem szeretné, hogy a jelenlegi szabályozás alapján megvalósuljon bármilyen fejlesztés, ugyanakkor még a legújabb igények sem állnak rendelkezésre teljes mértékben, ezért keletkezne ez az átmeneti állapot, ezt jelenti a 02934 sz. egységes övezetben a 'Lk00/RRT' szabályozás (a környezetbe illő társasház, kisvárosias beépítés lenne a cél). A Sági úttal párhuzamosan, a Búzakalász utcán keresztül nem tervez a város új gyűjtőutat kiépíteni, ezért a 01604 és 01605 sz. övezet közötti út kiszabályozás törlésre kerül, az övezethatárok visszakerülnek a kialakult telekhatárokra. A 04401 sz. zöldterület övezete megmarad, mert a későbbi szabályozás során majd azt a területen szétosztani. Értelemszerűen a 01593, 01603, 01604 és 02933 sz. övezet megszűnik.

Kialakuló új övezetek:

04861 és 04863 sz. övezet: Z/S/20/80-036-

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Z** - az övezet szerepköre zöldterület övezete
- **S** - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- **20** - a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %
- **80** - a zöldfelület legkisebb mértéke 80 %
- **036** - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,6 m

04862 és 04864 – 04868 sz. övezet: Lf05/O/30/50-/048/02-18/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 048 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m

Területismertető fotók (Saját felvételek, 2019. április 25.):



A tervezési terület a gázfogadó (Ötház utca) felől



Kedvező fekvésű a terület; a távolban a világörökség részét képező Pannonhalmi Főapátság is feltűnik



Szomszédos Ötház utcai falusias karakterű beépítés



A jelenlegi beépítés északi határa: a Búzakalász utca telkei hátsókerttel kapcsolódnak az új beépítéshez (kivéve a saroktelkek)



Belterület jelenlegi határa (a tervezési terület déli sarka, Sáfrány utca)

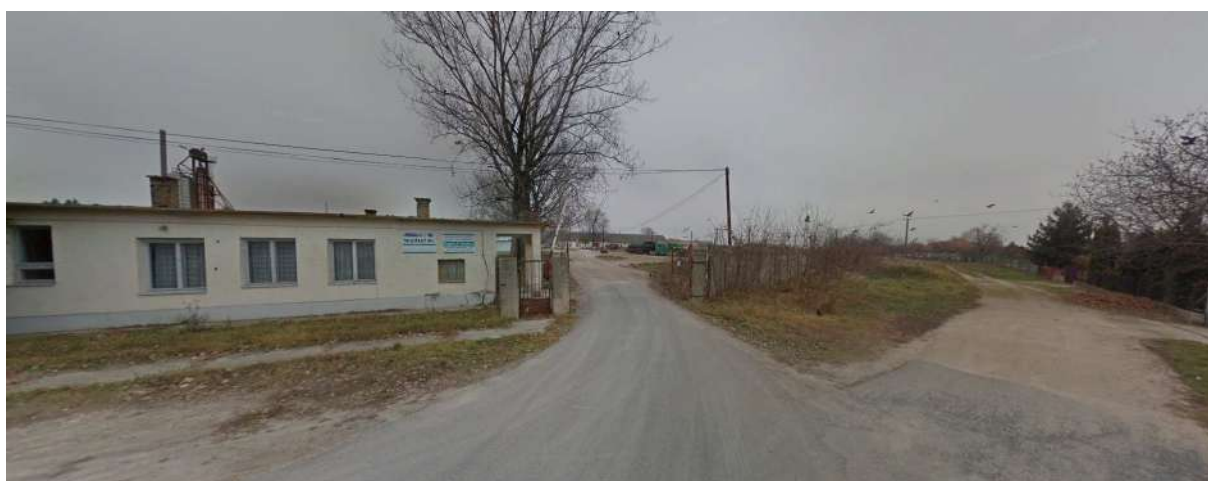


Sáfrány utca a külterület felé

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisgyőr, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása



Volt TSZ-major területe a Dohányipajta utca felől (Google utcakép)



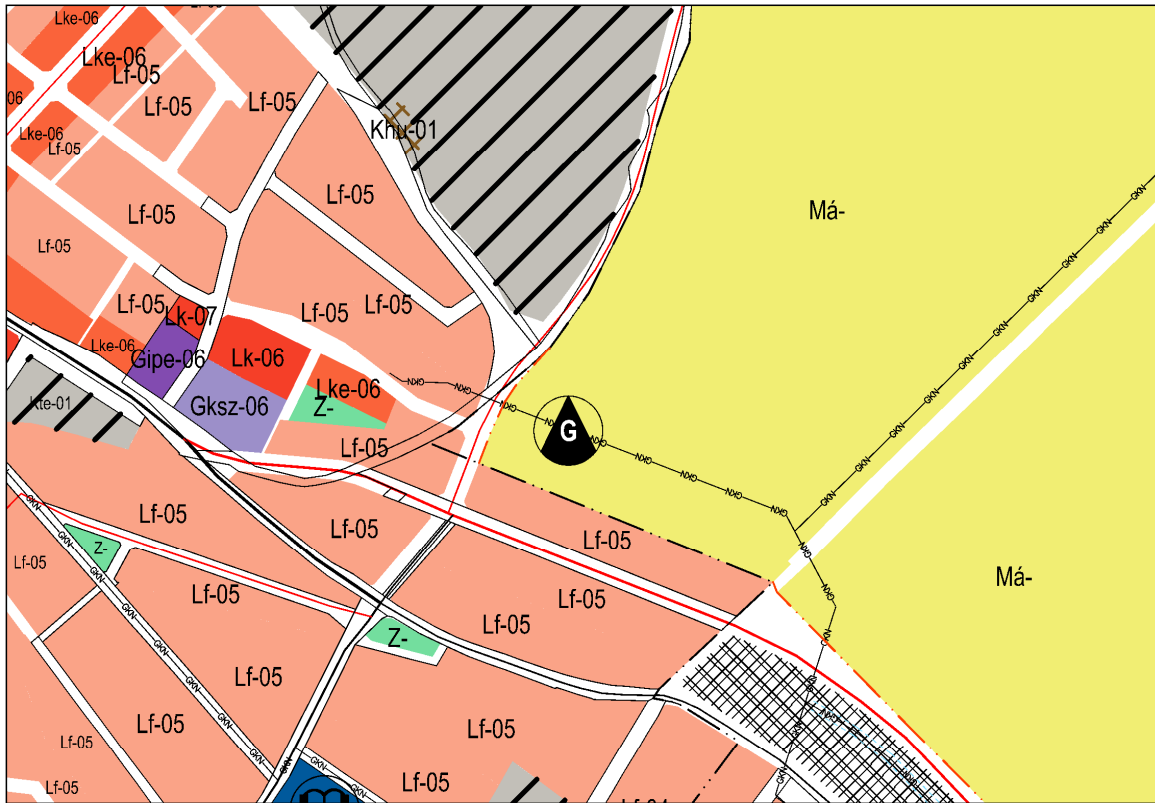
Volt TSZ-major területe a Sági út felől (jobbra látható az az út, ami visszaminősül gyűjtőútból egyéb kiszolgáló úttá, Google utcakép)



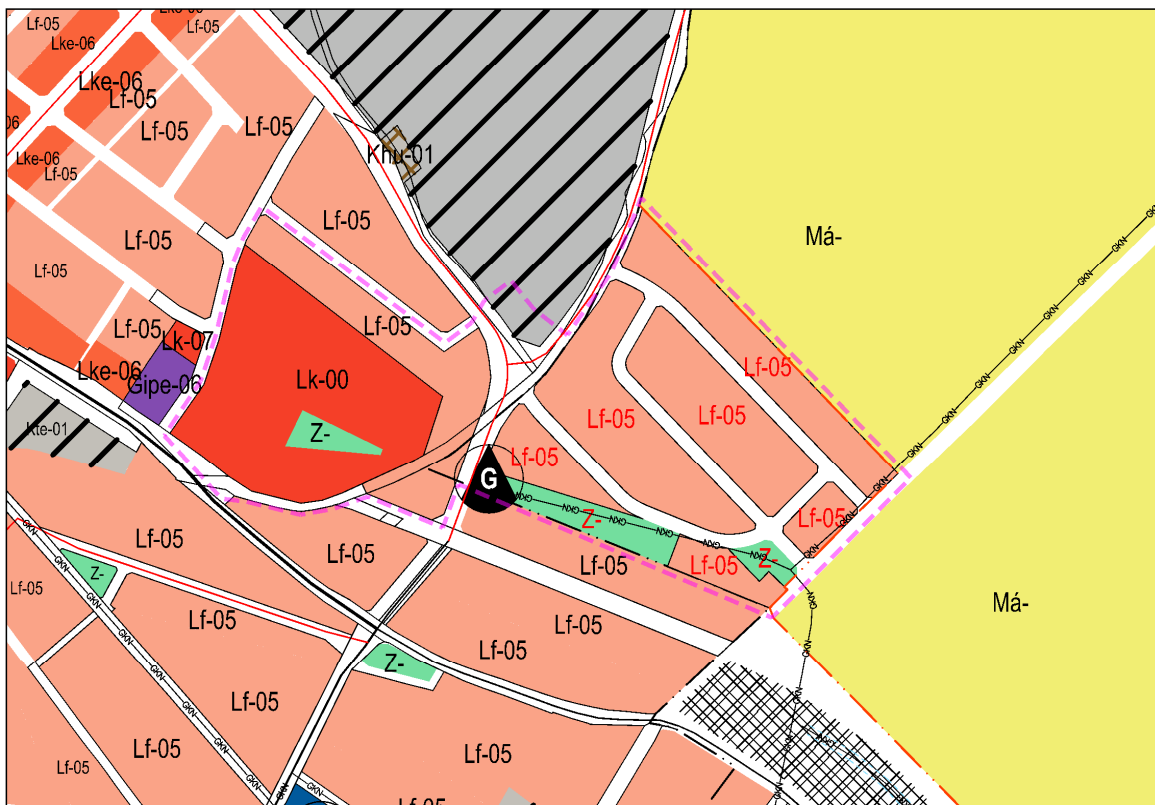
A módosuló terület felülnézetből: A gazdasági területet körbeölelik a lakóterületek

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisgyőr, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

Településszerkezeti terv módosulása:



Módosítás előtti állapot



Módosítás utáni állapot (tervezet)

Módosítás értékelése, várható hatások:

Győr-Kisbányás dinamikus fejlődő városrészben sok helyszínen zajlanak beruházások lakóingatlanok elhelyezése érdekében. A „forgalomképes” területek jelenlegi telítődési-fejlesztési ütem figyelembevételével a módosítás támogatható, építési területek kialakításának lehetősége kerül biztosításra.

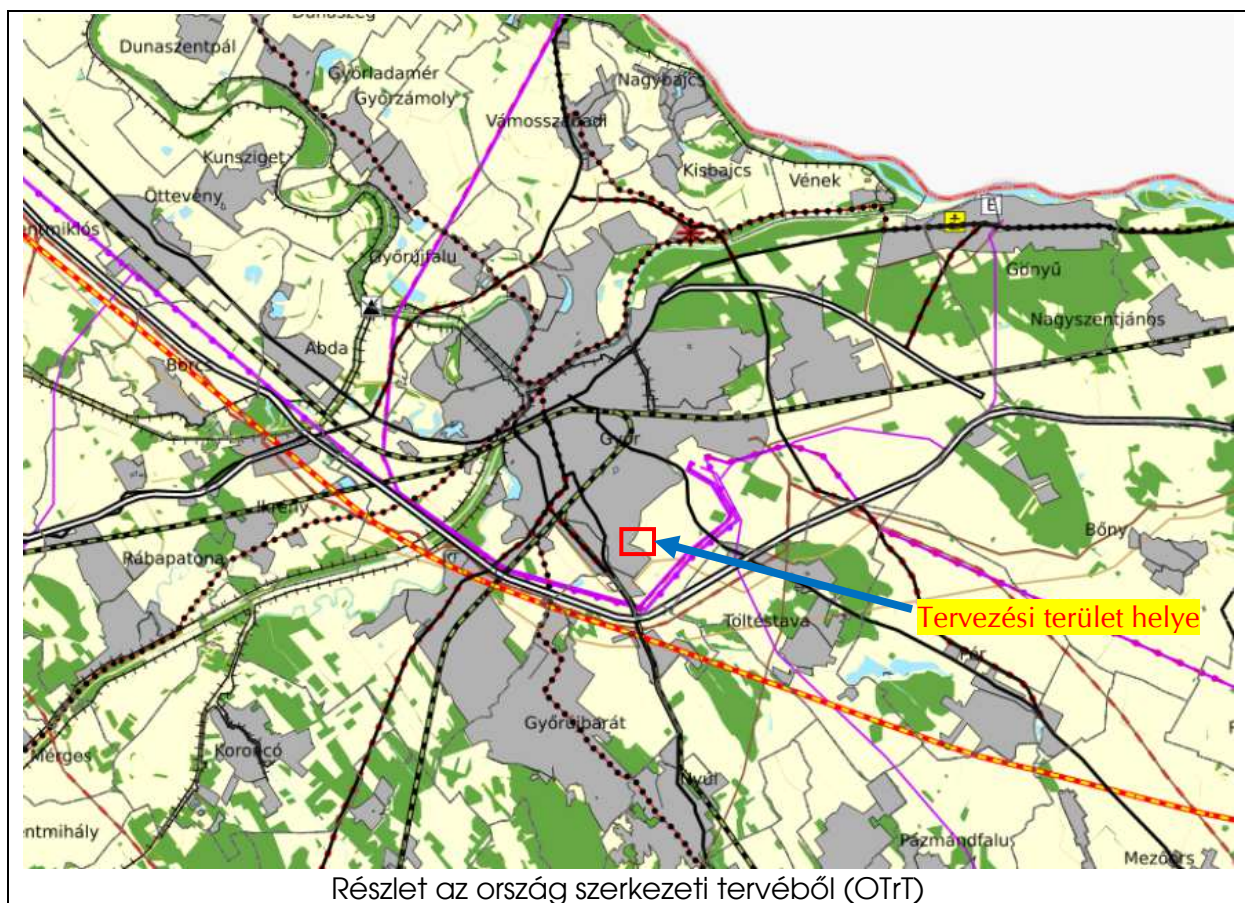
3) ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1) ILLESZKEDÉS A VÁROSI ÉS TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKHEZ, STRATÉGIÁKHOZ

A településrendezési eszközök készítése során a következő területrendezési dokumentumok kerültek figyelembevételre:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
- Győr MJV ITS 2014-2020





3.1.1 OTrT-vel való összevetés



Győrt a következő **országos területfelhasználási kategóriák** érintik:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Győrt a következő **közlekedési hálózatok és egyedi építmények** érintik:








- gyorsforgalmi út (meglévő)
 - M1: Budapest - **Győr** - Hegyeshalom - (Ausztria)
 - M19: Bony (M1) - **Győr** (1. sz. főút)
- főút (meglévő)
 - 1. sz. főút: Budapest - Tatabánya - Tata - Komárom - **Győr** - Mosonmagyaróvár - Hegyeshalom - (Ausztria)
 - 14. sz. főút: **Győr** (1. sz. főút) - Vámoszabadi - (Szlovákia)
 - 81. sz. főút: Székesfehérvár (7. sz. főút) - Kisbér - **Győr** (1. sz. főút)
 - 813. sz. főút: Győr keleti térsége (M1) - **Győr** (1. sz. főút)
 - 82. sz. főút: Veszprém térsége (8. sz. főút) - Zirc - Pannonhalma - **Győr** (M1)
 - 821. sz. főút: **Győr** (1. sz. főút) - **Győr** (83. sz. főút)
- főút (tervezett)
 - Távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főutak: R83: Pápa - Tét - **Győr** (M1)
 - 1. sz. főút: **Győr** elkerülő (Vámoszabadi (14. sz. főút) - Abda (1. sz. főút), Tatabánya - Tata elkerülő
 - 813. sz. főút: Pér (81. sz. főút) - Győr keleti térsége (M1), **Győr** (1. sz. főút) - Vámoszabadi (14. sz. főút)
 - 821. sz. főút: **Győr** (82. sz. főút) - **Győr** (83. sz. főút)
 - **Győr** (M19) - Gönyű (1. sz. főút)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - (Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom térsége és Rajka térsége - Budapest (XI. kerület, Kelenföld) - Budapest (Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér) - Röske és Kübekháza - (Szerbia és Románia)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - 1: Budapest (VIII. kerület, Keleti pu.) - Hegyeshalom - (Ausztria)
 - 8: **Győr** - Sopron - (Ausztria)
 - 10: **Győr** (Rendező) - Celldömölk
 - 11: **Győr** - Veszprém
- Országos kerékpárútvonal
 - 1. Felső-Dunamente kerékpárútvonal:
 - 1.A: (Szlovákia - Ausztria) - Rajka - Bezenye - Mosonmagyaróvár - Halászi - Darnózselyi - Hédervár - Ásványráró - Dunaszeg - Győrladamér - Győrzámoly - Győrújfalú - **Győr** - Vének - Gönyű - Komárom - Almásfüzitő - Dunaalmás - Neszmély - Sütő - Lábatlan - Nyergesújfalu - Tát - Esztergom - Pilismarót - Dömös - Visegrád - Dunabogdány - Kisoroszi - Tahitótfalu - Szigetmonostor - Szentendre - Budapest (6-os jelű Euro Velo®)

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kismegyer, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

- 1.C: **Győr** - Vámoszabadi - (Szlovákia)
- 8. Északnyugat-dunántúli kerékpárútvonal:
 - 8.A: **Győr** - Pannonhalma - Csesznek - Zirc - Veszprém - Balatonalmádi - Balatonfüred
 - 81. Balaton-Rába kerékpárútvonal:
 - 81.A: Veszprém - Nagyvázsony - Kapolcs - Tapolca - Sümeg - Somlóvásárhely - Pápa - Árpás - **Győr**
- Országos kikötő (meglévő)
- 2.1. Dunán:
 - 2.2. **Győr** - Gönyű
- Nemzetközi és országos vízi utak

A vízi út neve	A szakasz (fkm-fkm)	A vízi út osztálya
Duna (nemzetközi vízi út)	1812-1641	VI/B
Mosoni-Duna (az EU tagállamainak lobogója alatt közlekedő hajók engedélymentesen használhatják)	14-2	III
Mosoni-Duna (az EU tagállamainak lobogója alatt közlekedő hajók engedélymentesen használhatják)	2-0	VI/B

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)

Győrt a következő **energetikai hálózatok és egyedi építmények** érintik:

- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték (meglévő)

Ágazati száma	Elhelyezkedése
17.	Gönyű - Győr
15.	Győr - Litér

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kismegyer, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

14.	Győr - Abda - Vámoszabadi - (Szlovákia)
18.	Győr - Öttevény - Vép - Hegyeshalom - (Ausztria)

- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek (tervezett)
 - Győr térsége - Abda - Vámoszabadi - (Szlovákia)
 - Martonvásár - **Győr**
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)






Ágazati száma	Elhelyezkedése
65.	Győr - Hegyeshalom - (Ausztria)
	Győr - Százhalombatta

- földgázszállító vezeték (meglévő)

Száma	Elhelyezkedése
500:	Pilisvörösvár - Dorog - Lábatlan - Komárom - Bőny - Győr
502:	Mosonszentmiklós - Ikrény - Győr
503:	Ajka - Adásztevel - Lovászpataka - Töltéstava - Győr
517:	Győr - Gönyű

- földgázszállító vezeték (tervezett)
 - Ercsi - **Győr**
 - **Győr** - Mosonmagyaróvár - (Szlovákia)
- termékvezeték (meglévő)
 - Komárom (Szőny) - **Győr**
 - Komárom - **Győr** - Rajka - (Szlovákia)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)

— Termékvezeték (meglévő)

Győrt a következő **vízi létesítmények** érintik:

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő, Mosoni-Duna, Rába)

Vízi létesítmények

— Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Győrt a következő **hulladékgazdálkodási létesítmények** érintik:

3. Meglévő veszélyeshulladék-égetőmű:

3.3. Győr

Hulladékgazdálkodási létesítmények

* Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)

Alaptérképi elemek

□ Országhatár

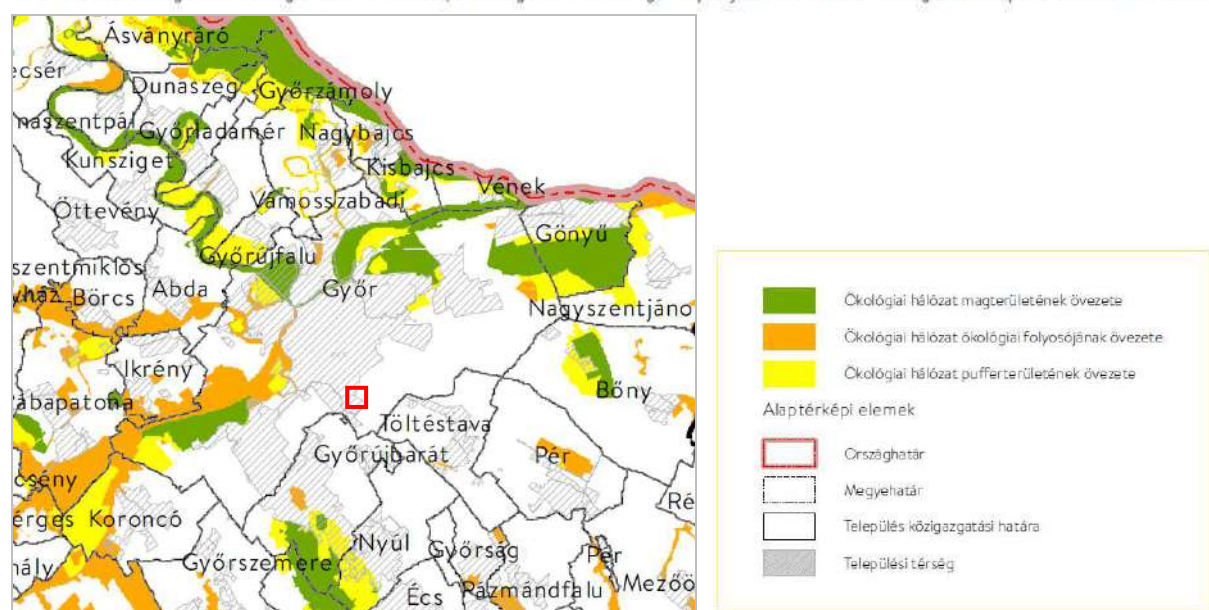
□ Település közigazgatási határa

Győrt a következő **országos övezetek** érintik:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

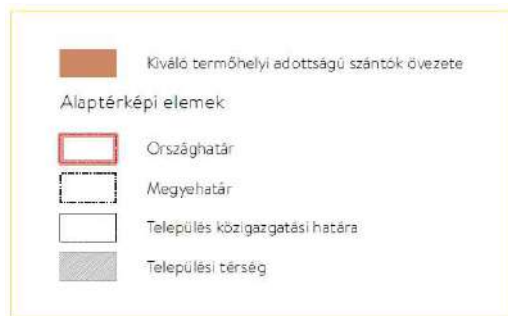
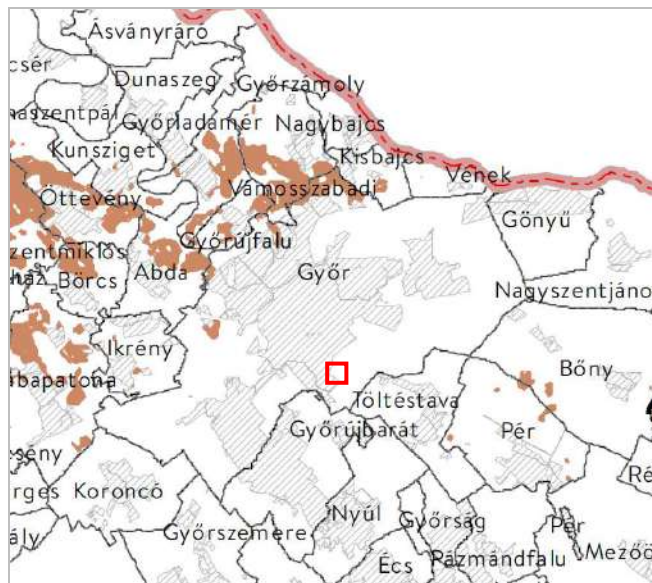
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



A tervezési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

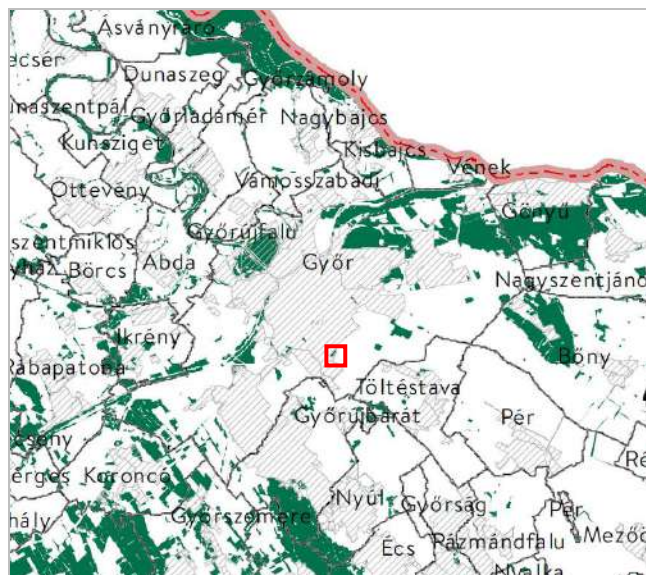
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A tervezési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

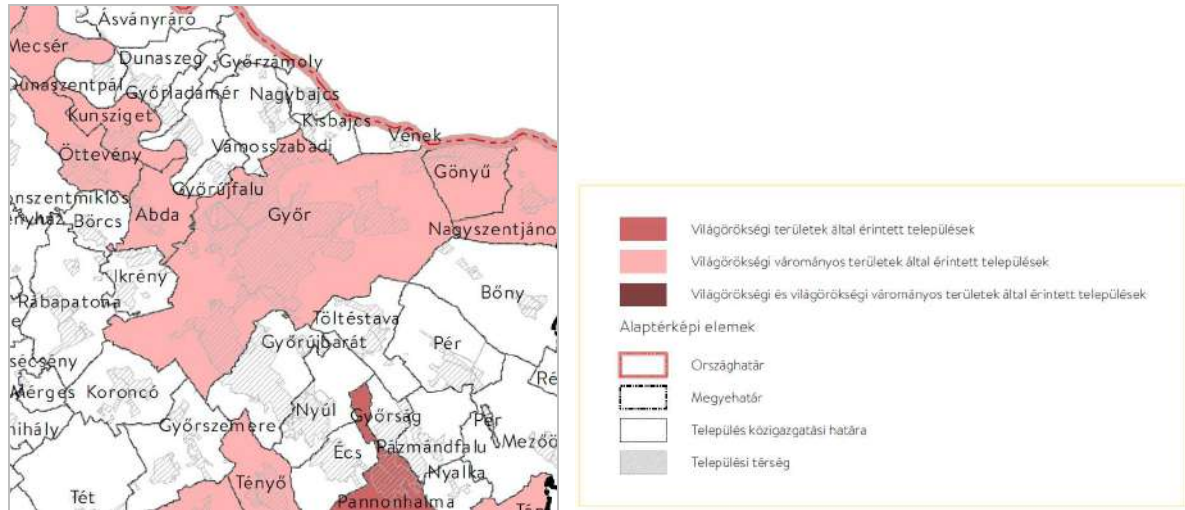
3/3. melléklet: Erdők övezete



A tervezési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve), a közvetlen környezetében található a Szabadi úti Köztemető bővítési területére eső erdőterület.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

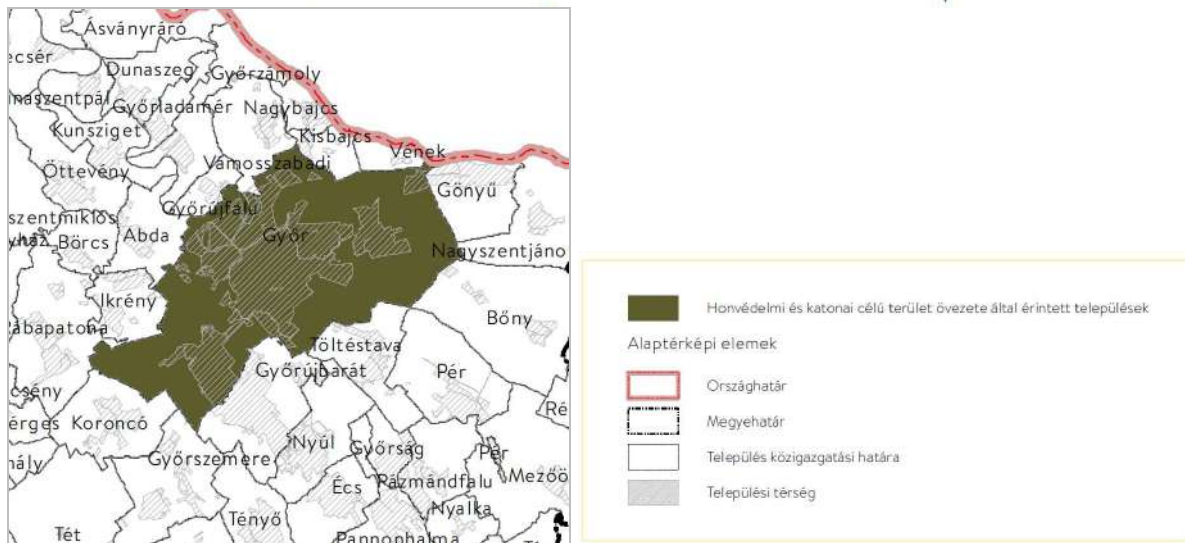
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

A tervezett módosítás összességében az országos területrendezési terv övezeteinek előírásaival nem ellentétes.

Megfelelés igazolása a 12. §-sal (1. sz. módosítás):

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, ”

Ez teljesül.

b) „az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és”

Ez teljesül.

„c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Ezen esetben a (2) bekezdés a mérvadó.

„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

11,33 ha nagyságú a kijelölt új beépítésre szánt terület, amelynek az 5 %-a 0,57 ha. A területen zöldterületek kerültek kijelölésre összességében 0,96 ha méretben, amely jóval nagyobb érték, mint a minimum, így megfelel a módosítás.

3.1.2. GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata Közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével hagyta jóvá a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Tervet, melyet 2010-ben felülvizsgált. A módosítást 12/2010.(IX.17.) számú rendelettel hagyta jóvá.

A megye térségi szerkezeti tervéről szóló településre és környékére vonatkozó része:



Győr közigazgatási területén a következő térségi területfelhasználási kategóriákat határozza meg a megyei terv:

- városias települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség

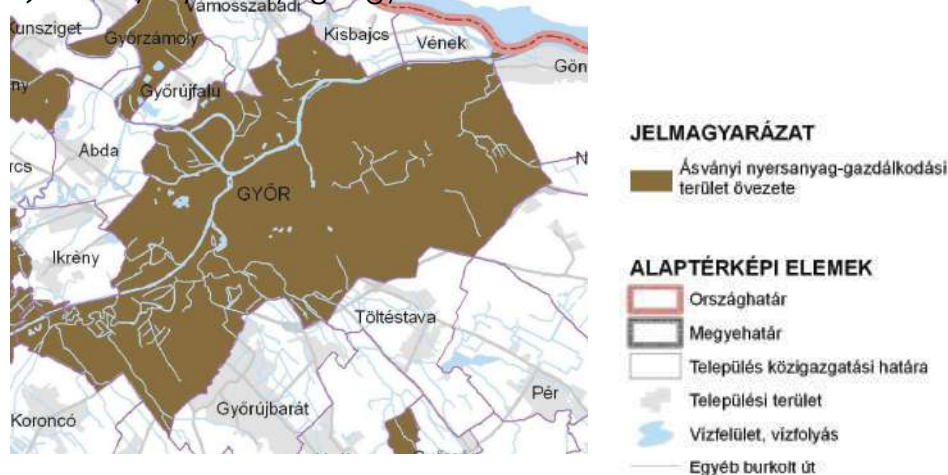
TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisbajcs, Búzakalász u. mögötti terület Má-ból Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

Sorszám	Település	KSH kód	Település területe a KSH szerint (ha)	Település területe a MTRF szerint (ha)	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti (ha)					
					Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Városias települési térség	Hagyományosan vidékies települési térség	Vízgazdálkodási térség	Építmények által igénybe vett térség
59	Győr	2558	17462	17453	2891,832308	8338,641412	5871,764	4,066879	346,691	0
Mezőgazdasági térség változás						11,33 ha - > 0,14 % eltérés				

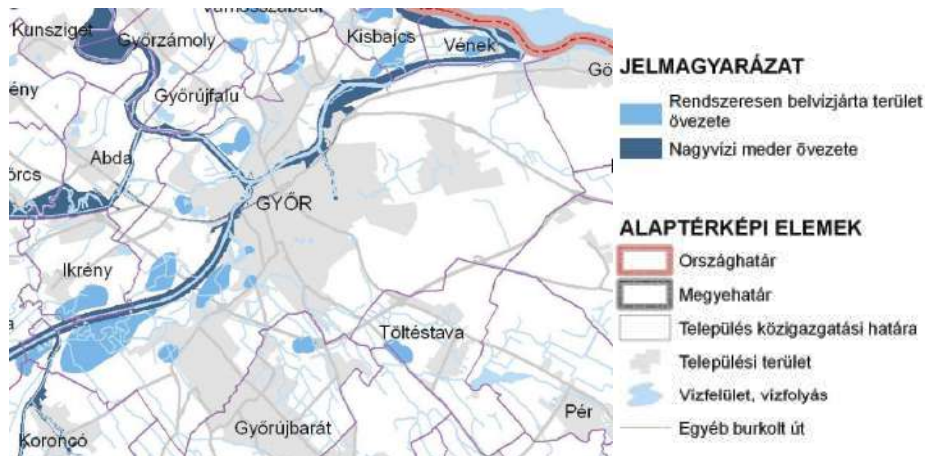
Győr közigazgatási területét a következő térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek érintik:

- Mellékút
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme
- Személyforgalmi kikötő
- Kiserőmű
- Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi hulladéklerakó hely
- Térségi belvív- és öntözőcsatorna
- Másodrendű árvízvédelmi fővonal

3) Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete:



4) Rendszeresen belvízjárta terület övezete



A tervezett módosítások a magasabb rendű területrendezési tervek előírásaival nem ellentétesek.

3.1.3 Étv-vel való összevetés

„Étv. 7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

(...)

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

Lásd: 3.7-es pont!

„d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,”

Az új beépítésre szánt területek szántó művelési ágúak és 3-as minőségi osztályúak, nem részei a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének.

„e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Itt vissza lehet utalni az OTfT 12. (2) bekezdés következő részletére: „**meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.**”

3.1.3 Győr MJV ITS 2014-2020-szal való összevetés

„3.1.4. Minőségi lakókörnyezet megteremtése (lakóterületi fejlesztések, új lakóterületek kijelölése)

Győrben **növekszik a lakosság száma**, így a lakásépítés fő hajtóereje nem csak a háztartás-méretnek csökkenése és a minőségi lakásigény, hanem a kereslet növekedése is. Ha a minőségi lakásigények kielégítése túlnyomórészt új területek bevonásával történne, akkor növekvő mértékben kellene szembenézni a meglévő lakóterületek leromlásával. Ezért fokozott jelentősége van – nemcsak a történeti értékek megőrzése miatt – a rehabilitációs projekteknek. A „kompakt város” elve is megköveteli, hogy a szerkezeti tervben kijelölt tartalékterületek beépítése csak fokozatosan, koordináltan történjen, ellenkező esetben a területgazdálkodás a városi szolgáltatások (közösségi közlekedés és alapfokú ellátások) színvonalának csökkenéséhez vezethet. Új lakóterületek beépítése tehát csak korlátozott mértékben, területfelhasználási és/vagy városszerkezeti megfontolásból és a minőségi lakókörnyezet megteremtésének igényével lehetséges.

A középtávon megvalósítandó beavatkozások:

- **a megkezdett lakóterület-fejlesztések folytatása**
- **lakóterület-fejlesztések beépítetlen, alulhasznosított területeken**
- minőségi bérlakás-állomány arányának növelése, energiahatékonyságának javítása
- lakóterületek környezetvédelme (**a levegőtisztaság védelme, forgalmi utak, vasút feletti zajvédelem**)
- a fejlesztésekhez kapcsolódó közlekedési-infrastruktúra megteremtése, biztonságos, komfortos, átlátható közterületek kialakítása (beleértve a közvilágítás fejlesztését)”

A tervezett módosítás növeli Szabadhegy városrész felhasználási intenzitását, olyan területen, amelyet az önkormányzat a hatályos szabályozási tervben is beépítésre szánt területként jelölt ki, illetve a területet körbeveszik a többségében beépült lakóterületek, köztük az Auróra utca és környéke, valamint a Dohánypajta utca és környéke.

3.2) KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezett beépítés közlekedési kiszolgálása jellemzően megegyezik a jelenleg hatályos rendezési tervi elhatározásokkal.

Megtartja a 82 út - Kisbányai út körforgalmi csomópontból induló Panoráma út elsődleges kiszolgálási szerepét és az ahhoz csatlakozó észak -déli útkötések nyomvonalait.

A Jelenlegi 82. számú főút - Sági út körforgalmi csomópontját át kell építeni és a tervezett Panoráma út - Máté Mária út és a csatlakozásában új körforgalmi csomópontot kell kiépíteni.

Ezen új körforgalmi csomópont oszthatja el a keletkező forgalmi többletet a József Attila út Rózsák tere meglévő körforgalmi csomópontja irányába, valamint az Ötház út - Új lakóterület új körforgalmi csomópontja a Sági út irányába.

Tekintettel arra, hogy az átépítendő Kisbányai körforgalom és a javasolt Máté M. úti új körforgalom a tervezett Panoráma - gyűjtőút - ezért annak kiépítési paraméterei a gyűjtőútnak megfelelő legyen.

Ezen hálózati elképzelésekhez igazodva új körforgalmi csomópontot kell kialakítani az Ötház út – Új lakóterület feltáróútjának csatlakozásában is.

A hálózat a József Attila út – Rózsák tere körforgalmi csomóponttól indul és ezen új csomópontig épül.

A tervezett új körforgalmi csomóponttól a Sági út csatlakozásáig az út gyűjtőúti besorolásba marad. Ennek megfelelően az Ötház út nyomvonalát korszerűsíteni kell gyűjtőúti paramétereknek megfelelő keresztmetszetben.

A Sági út - Arató utca felőli csatlakozását is vizsgálni szükséges és a szükséges korszerűsítéseket ezen szakaszon is el kell végezni.

A tervezett új beépítések déli határán a tervezett utat a Sáfrány utca – Sági útcsatlakozásáig ki kell építeni a távlati fejlesztések figyelembevételével szintén gyűjtőúti paraméterekkel.

A Sáfrány út Sági út csomópontjában a kiépített gyűjtőutat az útkategóriának megfelelő ívekkel kell kiépíteni

A tervezett új lakóterület kiszolgálóútjai lakóutcai besorolású 2x1 forgalmi sáv kiépítettségű, amelyet a beépítés felőli oldalon gyalogjárda kísér.

A javasolt út 2x3,00 m = 6,00 m szélességű szilárd burkolatú út legyen. A járdaszélesség minimálisan 1,50 m lehet.

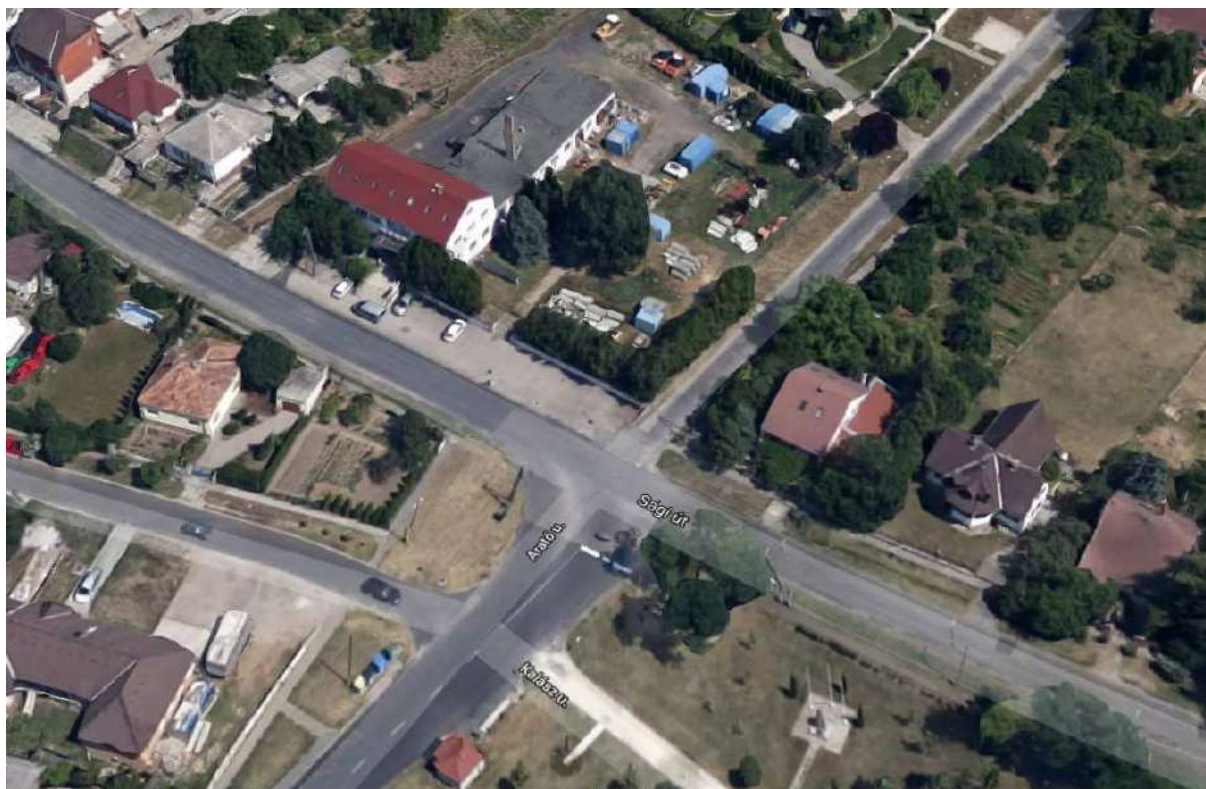
A gyűjtőutak 2x3,50 m = 7,00 m szélességű szilárd burkolatú út legyen.

A tervezett lakóterületi fejlesztések beépítéseinek parkolóigényeit csak saját telken lehet megvalósítani.

Közösségi közlekedéssel ellátott a terület, a módosítási területtől nem messze található a „Kisgyőr, körforgalom” elnevezésű megálló, amelynél az 5-ös buszcsoport (5, 5R, 5B, Kisgyőr-Szabadhegy-Nádorváros-Révai Miklós utca), ill. a 6-os járat (Kisgyőr-Szabadhegy-Kórház-Adyváros-Nádorváros-Belváros-Városrét-Egyetem-Révfa-Sárás) áll meg.

Javasolható ezen járatok közlekedtetése olyan módon, hogy ahelyett, hogy most végig a Sági úton közelítik meg az Arató utcai végállomást, tesznek egy betérőt a Dohánypajta utca, Ötház utca nyomvonalon, ezen az útvonalon két új megálló is kialakulhatna, egy a Dohánypajta utca és a Köves utca kereszteződésénél, egy az Ötház utcában. A kiépülő új gyűjtőutakon további alternatív új buszjáratok is indíthatók.

A Sági úton helyközi járművek közlekednek



Sági út – Arató út és Ötház utca kereszteződése: átépítése, a forgalmi sávok szembehozása és az Ötház utca szélesítése javasolt

3.3) KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Vízellátás:

A vizsgált terület vízellátása csak háttérfejlesztésekkel biztosítható.

Ezen vízhálózati fejlesztés a Dohánypajta út - Ötház út csatlakozásától D 220 KPE méretű legyen amit az Ötház úti új körforgalmi csomópontjára épüljön ki.

A tervezett összekötés a kiszabályozott közlekedési területek nyomvonala alatt lehetséges.

Ezen D220 KPE méretű ivóvíz gerinchez csatlakoztatható a tervezett új lakóterületi fejlesztés vízvezetéki hálózatának nyomvonala.

A tervezett Ötház utca folytatásában kiépülő külső - íves - utca alatt kiépítendő vízvezeték D160 KPE méretű legyen, a belső út közterülete alatt a tervezett vízvezeték D 110 KPE minőségben épüljön.

A nagy átmérőjű vízösszekötés biztonságos vízellátás adhat a teljes területnek.

A tervezett lakóterületen fejlesztési területen belül a tervezett gerincvezetésekre 200 m-enként föld feletti tűzcsapokkal lehet biztosítani a szükséges tűzvíz ellátás 600 l/perc oltóvíz mennyiségét

Szennyvízellátás:

A vizsgált terület magassági szintjének adatai szerint szennyvízellátás szempontjából kedvezőnek mondható.

A fejlesztési terület határán található Ötház út - Búzakalász út nyomvonala alatt a Pannon-Víz Zrt. kezelésében található gravitációs gerincvezetékek nyomvonala húzódik.

A tervezett fejlesztések szennyvízellátása ezen gerincekhez csatlakoztatva biztosítható.

A tervezett gerincvezetékek gravitációs hálózatként építhetők ki igazodva a közterület magassági viszonyaihoz.

A Szolgáltató háttérfejlesztésként az Ötház út - Búzakalász út meglévő csatornájának új összekötését írja elő a Sági úti gerincvezetékekkel

Az összekötés helye a jelenleg is közterületként szabályozott területen lehetséges.

Csapadékvíz elvezetés:

A vizsgált terület csapadékvíz elvezetés szempontjából kedvezőnek mondható.

A tervezett lakóterületi fejlesztés területe jelentősen magasabb szinten helyezkedik el mint a befogadókén szóba jöhető Pándzsa élővíz folyás

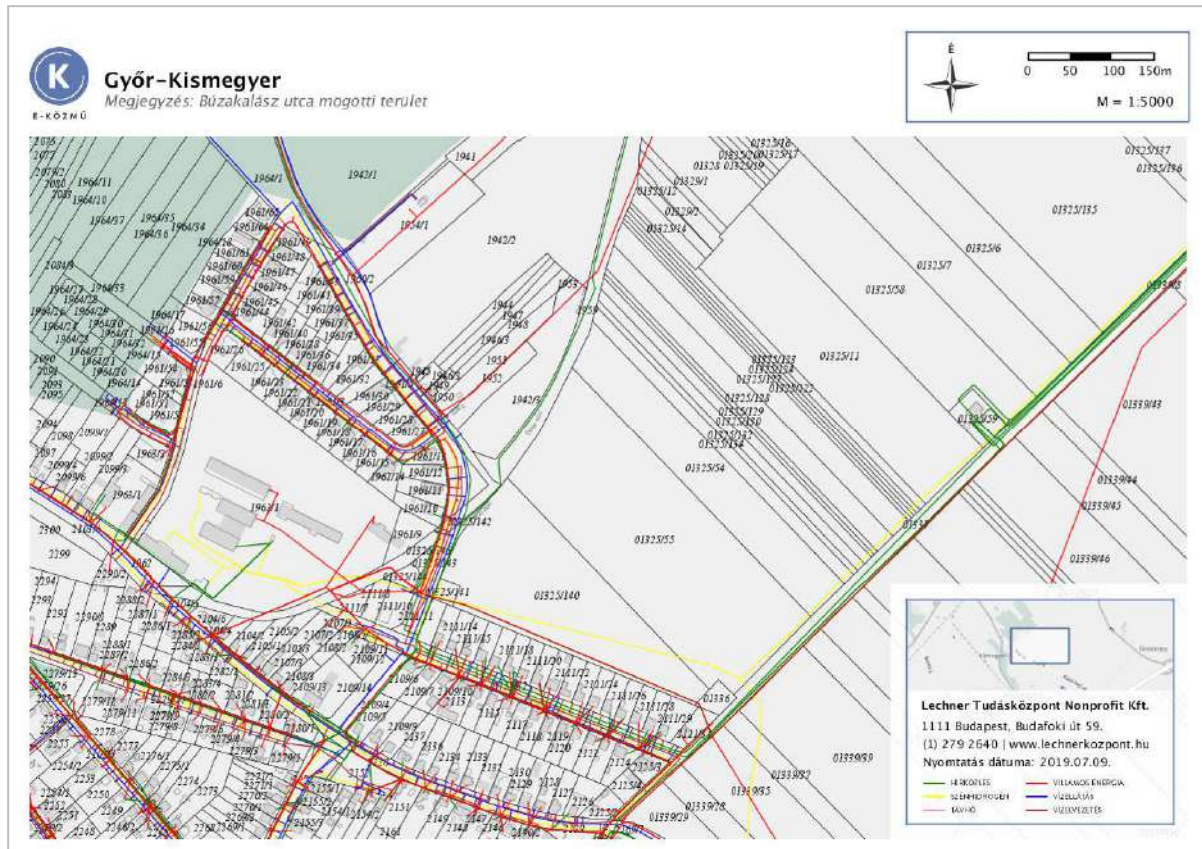
A közterületek alatt új csapadékvíz csatornák - árkok épülhetnek és azokat nyugat, dél nyugat irányba gravitálva lehet a Sági út irányába lefolyatni és a Pándzsához bevezetni, figyelembe véve annak környezetvédelmi előírásait.

A gravitációs csapadékvíz elvezetés kiépítéséhez az alábbi fejlesztéseket kell kiépíteni.

A tervezett lakóterület déli határán a Sáfrány utcában - annak közterületi szélességén belül - méretezett burkolt árkot kell kialakítani, amely a Sági úti csomópontban csatlakozhat annak nyílt árokrendszeréhez. Az állami út kétoldalán meglévő árkot át kell építeni a levezetendő csapadékvíz mennyiségéhez megfelelő keresztmetszetben- beleértve a kiépített átvezetők átépítését is.

TSZTM, SZTM 2019-035 Győr-Kisbajcs, Búzakalász u. mögötti terület M-ától Lf-be történő átsorolása - Településrendezési eszközök módosítása

A burkolt árkot a belterület határáig ki kell építeni ahonnan az nyugati irányba fordulva csatlakozhat a belvízelvezető nyílt árok és a Pándzsa nyomvonalához- Ezt a teljes nyomvonalat jó-karba kell helyezni, különös tekintettel az Őrhely utca - Summás utca – Sóllyom utca mögötti területre.



Jelenlegi közműhálózat (forrás: e-közmű)

3.4) TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETALKÉSZÍTÉS

A módosítás nem érint tájrendezési és környezetalképzési munkarészt.

3.5) TÁVKÖZLESI MUNKARÉSZ

A tervezési terület egyéb távközlési, illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

3.6) ÖRÖKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ

A település értékvédelmével a település teljes közigazgatási területére elkészült örökségvédelmi és régészeti hatástanulmányok részletesen foglalkoztak. A tervezési területen nem található régészeti lelőhely, műemlék.

3.7) BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az Étv. 8.§ (2) bek. b) értelmében a biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet a település közigazgatási területén. A számítást a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján (az adott terület hektárban mért területnagysága és az adott terület értékmutatójának szorzata) végezzük el.

Győr-Kisbaj biológiai aktivitásértéke (Differenciált számítás)

Hatályos állapot			Tervezett állapot		
Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték	Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték
M4 (Szántó)			Lf 30% (Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín)		
11,39	3,2	36,448	2,49	0	0
			Lf 50% (Zöldfelület, Háromszintű növényzet)		
			4,15	7	29,05
			Lf 20% (Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út)		
			1,66	1	1,66
			Köu (Egyoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért közút)		
			2,13	1,5	3,195
			Z 2% (Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín)		
			0,02	0	0
			Z 80% (Zöldfelület, Háromszintű növényzet)		
			0,77	7	5,39
			Z 18% (Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út)		
			0,17	1	0,17
11,39			11,39		
		36,448			39,465
Biológiai aktivitásérték változás					3,017

A város rendezési tervének módosítása során nem csökken a biológiai aktivitásérték a város közigazgatási területén.