

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

SZTM 2019-051
Győr- Likócs, Szittyá utcától keletre fekvő jelenleg
01853*, 01854, 01855, 01856* és 04248 övezetek területének
szabályozási terv módosítása
Teljes eljárás
Véleményezési tervdokumentáció
2019. október

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

Németh Gábor
közműves szaktervező
TV-T 08-0330
Ferenczi Huba
TE-/08-0253
TH/08-0253

Szűcs Gábor
tájrendezés, környezetalakítás
szaktervező
TK/1 05-0480

Bogár Zsolt
közlekedési szaktervező
K 1d-1/08-0102



TARTALOMJEGYZÉK

1	A Tervezési feladat	3
1.1	Előzmények	3
1.2	A módosítás által érintett területek	4
1.3	A módosítás célja.....	5
1.4	Határozatok, Jegyzőkönyvek	6
1.4.1	Az előzetes véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata	6
2	A Településfejlesztési Konceptió	7
3	Településszerkezeti Terv	7
4	Szabályozási Terv.....	9
5	Alátámasztó Munkarészek.....	17
5.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés	17
5.2	Környezetvédelem	19
5.3	Talaj és víz.....	19
5.4	Levegő	20
5.5	Zaj és rezgés	21
5.6	Hulladékkezelés	22
5.7	Közlekedés.....	23
5.8	Közművesítés.....	26
5.9	Hírközlés.....	29
5.10	Örökségvédelmi javaslat.....	29
6	Egyéb alátámasztó munkarészek	29
6.1	Tulajdonvizsgálat.....	29
6.2	terület geodéziai felmérése	30
6.3	Területismertető talajmechanikai vizsgálat.....	30
7	Jóváhagyandó munkarészek	31
7.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	31
7.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	32
7.3	A Szabályozási terv leírása területenként	33
8	Tervjegyzék.....	35

1 A TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.)** számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város új településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. Az új településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.)** számú kgy. határozattal került jóváhagyásra. Jelenleg folyamatban van a településszerkezeti terv felülvizsgálata is.

Jelen módosítási kérelem a **Győr Likócs Szittyia utcától keletre eső részén a 5577/3, 5577/4, 5577/6 és 5577/9 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozik.**

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven beépítésre szánt **Lf** falusias lakó övezet, és **Z** zöldterület övezet területfelhasználási kategóriában található.

Az ingatlanok jelenleg rétként hasznosítottak, rajtuk termelő tevékenység nem folyik.

A célok:

- A tágabb terület falusias beépítésű arculatú. A tervezési területnek a csatlakozó részén a cél a meglévő lakóterületi karakterhez igazodás, illetve annak építészeti lezárása.
- A fennmaradó nagyobb területrészen a meglévő úthálózat módosítása oly módon, hogy az az érintett ingatlanokon kialakuló építési telkeket szolgálja ki teljes mértékben.
- Továbbá egy a falusias lakóterülethez csatlakozó, egységes építészeti arculatú rész kialakítása a hatályos építménymagasságok és szintszámok továbbörökítésével.

A településszerkezeti terv a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve nem változik, mivel a tervezett módosítás volumene az úthálózatban nem igényel jelentősebb módosítást attól a saját tulajdon kiszolgálása érdekében csak kismértékben tér el, aminek hálózati szinten nincs kihatása. A közmű infrastruktúra főbb elemiben az elképzelés a hatályoshoz igazítható koncepcionális újragondolása nem szükséges.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A területfelhasználás annyiban módosulna, hogy a tervezett lakóterület súlypontjában kerülne kialakításra egy a területet kiszolgáló zöldterület, míg a jelenleg zöldterületként tervezett területet, amely az egész terület „kapujában” található, kereskedelmi-szolgáltató tevékenység céljára irányozzuk elő.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási termódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

Jelen dokumentáció a településrendezési termódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás véleményezési anyaga.

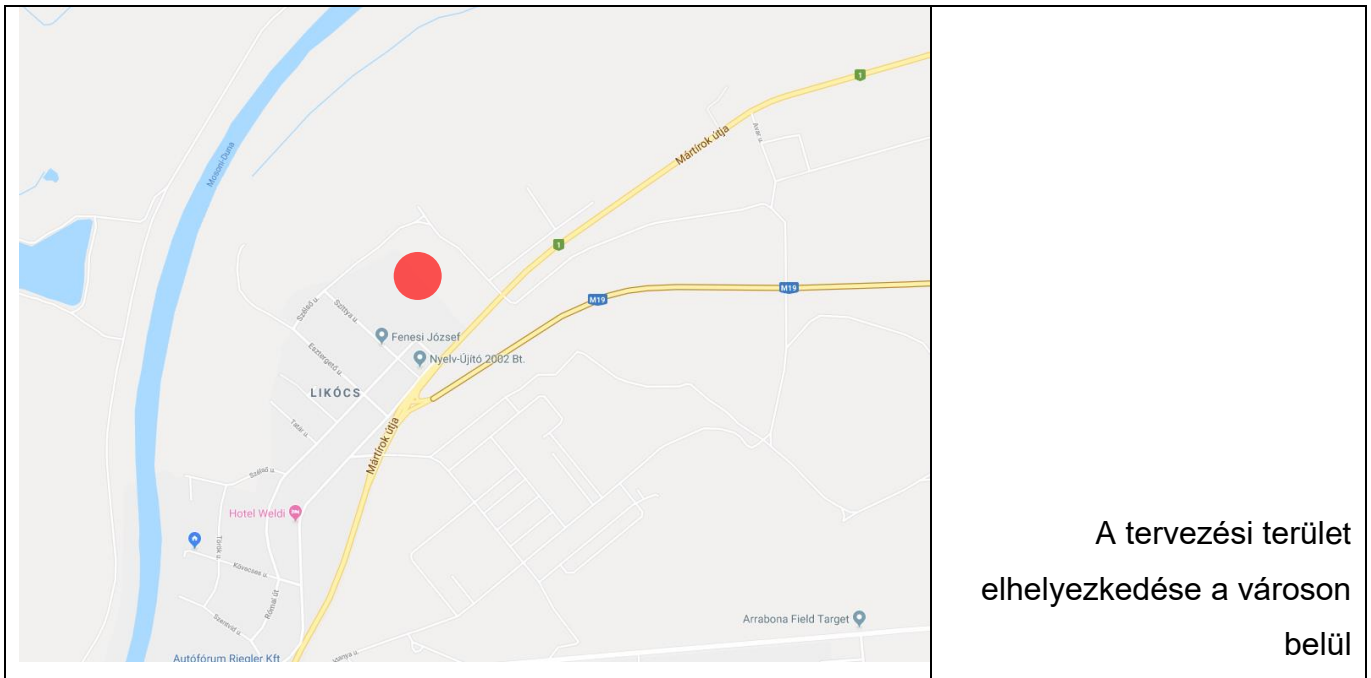
1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:

A 01853*, 01854, 01856*, 04248 számú övezetek, és az övezetekben lévő 5577/3, 5577/4, 5577/6, és 5577/9 hrsz.-ú ingatlanok.

A tervezési terület Győr-Likócs településrészen található. A területet északról Mosoni- Duna ág melletti töltés, keletről a 0676/2 hrsz.-ú állami terület, délről a Komárom felé vezető 1. számú főút és nyugatról a Szittyá utca, mint legszélső beépült telektömb határolja. Megközelíteni gépjárművel a Római út és az 1. számú főút irányából lehet. Gyalogosan a töltés és a Szittyá utca északi része felől is elérhető. A Római út és az 1. számú – *Mártírok útja* - főút csomópont gyalogos és kerékpáros átkelővel kiépített. A Római út, és 1. számú főút a funkció kiszolgálásához megfelelő, a tervezési területig aszfaltozott burkolatúak.

A terület kapcsolatai, hatásai miatt technikailag a tervezési területet kiterjesztettük az ingatlanokkal határos 0676/1 és 0676/2 hrsz.-ú ingatlan területére is. Ezekre az ingatlanokra vonatkozóan a várossal egyeztetve a folyamatban lévő győri komplett felülvizsgálatban tervezett területfelhasználás és szabályozás kerül ábrázolásra.



A területet a tulajdonos jelenleg nem hasznosítja.

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik a területen belül önállóan is beépíthető és hasznosítható ingatlanok kialakítását a főbb szabályozási elemek, - *úgy mint a feltáró úthálózat alapvető rendszerének* - megtartása mellett.

A telektömbökben egy egységes építészeti arculatú, alapvetően csoportházas kialakítású lakóterület kialakíthatósága a cél, a jelenlegi beépítési mutatók megtartása mellett. A területen eddig tervezett zöldterületet áthelyezésre javasoljuk a terület súlypontjába, jelenlegi területén pedig kereskedelmi gazdasági funkció tervezett a terület kiszolgálására.

Feladat: településszerkezeti és szabályozási terv készítése

1.4 HATÁROZATOK, JEGYZŐKÖNYVEK

1.4.1 Az előzetes véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata

2 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Győr város közgyűlése a 162/2014. (IX. 12.) számú Kgy. határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson-Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások, illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos szerkezeti tervben a 5577/9, 5577/6 és 5577/4 hrsz-ú ingatlanok **Lf** falusias lakó övezet területfelhasználásúak. A 05577/4 hrsz-ú ingatlan kisebbik része azonban **Z** zöldterület területfelhasználással is szerepel. A 5577/3 hrsz-ú ingatlan teljes terjedelmében út és közterület területfelhasználású.

Területfelhasználások alapján a 5577/9 hrsz-ú ingatlan a **Lf** területfelhasználásnak, valamint az 5577/3 hrsz-ú ingatlan a közterület azaz út területfelhasználásnak mint tervezett célnak továbbra is megfelel.

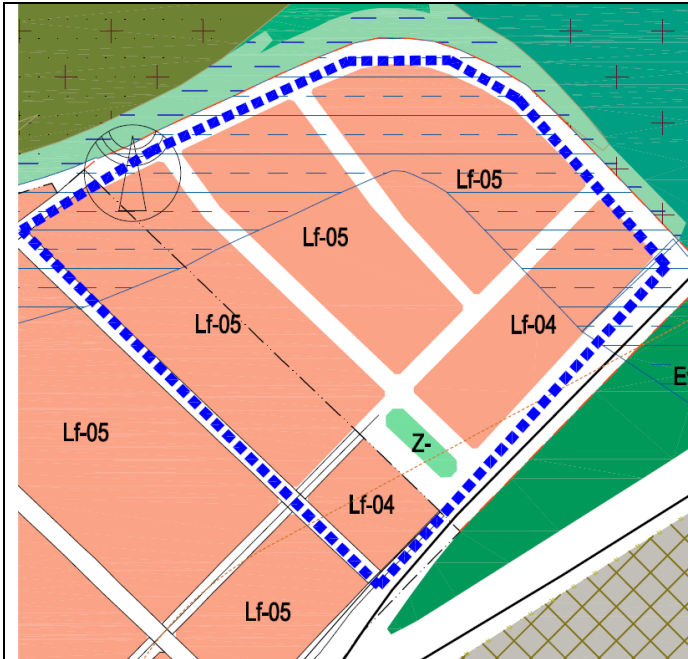
A fennmaradó ingatlanok lakóterületfejlesztéssel érintett része a településszerkezeti tervben továbbra is **Lf** falusias lakó területfelhasználási kategóriába tervezettek. A területen belül a tervezett **Z** zöldfelület helye módosul az 5577/9 hrsz.-ú területre, így a tervezési terület súlypontjában tud kialakulni egy a lakóterületeket kiszolgáló kis közpark. Az 5577/4 hrsz.-ú ingatlanon a terület kapujában eddig előirányzott zöldfelület a tervek szerint **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerül, ahol a terület alapfokú kereskedelmi ellátását szolgáló kisléptékű üzletek elhelyezése válik lehetővé.

A tervezési területhez technikailag kapcsolódó 0676/2 hrsz.-ú, a Magyar Honvédség tulajdonában lévő és Adattári Erdő besorolású ingatlan a településszerkezeti terv felülvizsgálatában különleges honvédségi területként kerül a tervek szerint besorolásra. A HM tulajdonú telkeket kizárólag honvédelmi övezetbe (beépítésre szánt, vagy nem szánt), vagy erdőbe lehet besorolni (OTrT tv.). A Honvédelmi Minisztériummal történt egyeztetés alapján a terület **Kb-Hon** különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület területfelhasználásba sorolható (ugyan erdő, de a nyiladékos, a nem tényleges erdőket nem kívánják honvédelmi erdőbe tenni).

A HM terület és a töltés közötti út kikötés indokolatlan (ráadásul HM érintettség miatt lényegében végrehajthatatlan is).

A területbe ékelődő 0676/1 hrsz.-ú lakóingatlan továbbra is **Lf** falusias lakóterület besorolásba tervezett.

Kimondható, hogy a településszerkezeti terv a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve nem változik.



kivonat a hatályos szerkezeti tervből



javasolt szerkezeti terv

4 SZABÁLYOZÁSI TERV

Hatályos szabályozási környezet

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett ingatlanokat egységesen **Lf** azaz falusias lakóövezetként szerepelteti.

A Római út, mint déli közlekedési tengely halad át a tervezési területen párhuzamosan az 1. számú főúttal. Erre az útra merőlegesen fűződik fel a módosítással érintett terület két lakóutcája is, ami a töltésláb melletti került összekötésre. Az útkiosztás ritmusa a településrész telektömbjeinek ritmusát követi. A Szittya utcai „fél” telektömb közterületekkel határolt teljes tömbé kiegészül - 01853* - inentől két feltáró út között egy teljes lakótömb kialakítás lehetősége követi 01854 -. Majd ismét feltáróút következik és ezután megint egy nagyobb telektömb jelölt - 01855- övezeti számmal már a konkrét tervezési területen túl, aminek tömbbelsője magánutakkal feltárható. Ez az ívesen lekerekedő telektömb Győr város és Likócs településrész periferiája a legutolsó beépítésre szánt övezete.

Ennek a három Lf falusias besorolású övezetnek a beépítési mutatói a telekalakítást szabályozó paraméterektől eltekintve azonos.

A terület másik nagyobb egysége a Római út és 1. számú főút közötti területsáv. Ez a terület is beépítésre szánt azonban itt már az építménymagasság és telekkihhasználtság az út közelségére reagálva mérsékeltebb beépíthetőséget enged meg. Ezen kívül a főút melletti sávban kötelező beültetési sáv és építési jogot korlátozó vonal is szerepel.

Az építési övezet határán található az 1. számú főútra kivezető aszfaltozott csomópont, ami mellett egy kisebb zöldfelület kialakításának lehetősége szerepel.

Az övezetek szabályozási paraméterei az alábbiak:

01853*	Lf05/O/30/55 - /070/02 - 15/40/007		
01854	Lf05/O/30/55 - /070/02 - 18/40/		
01855	Lf05/O/30/55 - /070/02 - 18/40/		
01856*	Lf04/O/30/55 - /048/02 - 18/40/		
Lf			
04-05	A használat megengedett intenzitása	Gyész 81.§	0,4 és 0,5
O	A beépítés megengedett módja Oldalhatáron álló (O) beépítés	Gyész 82.§ Gyész 85.§	Oldalhatáron álló
30	A megengedett legnagyobb beépítettség	Gyész 97.§	30%
55	A zöldfelület megengedett legkisebb aránya, az egyes építési övezetek és övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások	Gyész 98.§	60%
048 - 070	A megengedett építménymagasság	Gyész 99§	4,8 és 7,2 m
02	A megengedett szintszám	Gyész 100.§	2db
01853* 01854 01856	Telekalakítás, a megengedett telekméret – beépítésre szánt területeken	Gyész 101.§	15m/40m/700m² 18m/40m/ 18m/40m/
01853*	Az 5561/2 helyrajzi számú ingatlan az SZT-n szereplő módon megosztható.		
01856*	Az övezet főút felőli oldala nem építhető be, a zajvédelemről a beépítés előtt a kerítés megfelelő kialakításával gondoskodni kell	Gyész 103.§	

Használat megengedett intenzitása:

Az alacsony falusias lakóterületi beépítéshez igazodó átlagos intenzitás.

Beépítés megengedett módja szabadon álló (O) beépítés

Oldalhatáron álló beépítés, megfelelő a családiházhasznosításhoz. A tervezett beépítésnek megfelelően az övezetek többségében módosítása szükséges.

Megengedett legnagyobb beépítettség

A 30% -os érték megfelelő a tervezett hasznosításhoz.

Megengedett minimális zöldfelület

A 55% -os érték, a tervezett beépítéshez, hasznosításhoz alacsonyabb érték szükséges.

Megengedett építménymagasság

Hasznosítás tükrében mindegyik övezetben a 7,0 méter megfelelő.

Megengedett szintszám

Hasznosítás tükrében megfelelő.

Telekalakítás, a megengedett telekméret

módosítása szükséges a tervezett beépítési mód érdekében.

Részletes szabályozási előírás:

Övezetenként a beépíthetőség és az arculat érdekében szükségessé válhat.

A hatályos szabályozási tervi környezet a tervezett telekalakítás és a beépítési elképzelés végrehajtását jelenleg teljes mértékben nem teszi lehetővé.

Szabályozási javaslat

A tervezést megelőzően a terület hasznosítását megalapozó beépítési terv készült. A beépítési elképzelés a Győri tervtanács 2019. áprilisi ülésén bemutatásra került. A tervtanács a csoportházas sorházas beépítést a területen támogathatónak ítélte. A tervtanács észrevételeinek (központi elhelyezkedésű zöldfelület létrehozása, utcák nyomvonalvezetésének finomítása) figyelembe vételével készült az alábbi beépítési terv:

beépítési terv



Római út és töltés közötti területsáv:

A hatályos rendezési tervben szereplő tervezési területen belüli utak a településrész úthálózati ritmusát követik le. Ezzel kiosztással a két feltáró út közül az egyik a tervezési terület szélére esik és egyoldalú beépítést szolgálna ki.

A területi mérleg alapján hatályos hálózattal ez a kialakítás gazdaságtalan volt. Az egyoldalú kialakítás ellen szólt továbbá az is, hogy a szomszédos 0676/2 hrsz-ú ingatlan állami terület így beépíthetősége belátható időtávban nem kalkulálható.

A fent említett két problémára megoldásként az úthálózat tervezési területen belüli új szempontrendszer szerinti kialakítása adott választ.

A tervezési terület észak-nyugat, dél-keleti vonalban közel 33 méteres raszterra osztásával a tervezési terület arányosan felosztható, egyoldalú utcanyitás nem jön létre.

Nyugatról keletre haladva a meglévő Szittyá utcai lakóterület családi házas lezárása megoldhatóvá vált. A szigorú rendszerben létre jött egy középső közterülettel teljesen körbeölelt és szélső „fél” telektömb 32-33 méteres telekmélységgel. Ezek a területek így közel azonos telekterületekkel a tervezett sorházas beépítést tudják fogadni.

A töltés melletti út megszüntetésre került és a töltésláb irányában lakótelkek kerültek kiosztásra hasonlóan a településrész többi részén már meglévő telekrendhez.

A Római út északi részén lévő terület így 4 db telektömbre tagolódott melyből 3 db csoportházas módon épül be, kb. hat lakóegységes tagolásokban.

A közterület ezen a részen 12,0 méter széles lakóutcákból áll. A töltés és a Szittyá utca irányába 8,0 méteres közterületi átkötések tervezettek. Az átkötések nem a tömbök közötti gépjárműves közlekedés előmozdítását hivatottak biztosítani, hanem a közmű átkötéseket és gyalogos és kerékpáros átjárást szolgálják.

A terület súlypontjában kerül kiszabályozásra egy közpark terület, amelynek feladata a kialakuló lakóterület kiszolgálása.

Római út és 1. számú főút közötti területsáv:

Ez a területrész egy viszonylag keskeny ~80,0 méteres területsávot ölel fel. A javaslat alapján a Római úttól északra kialakítandó lakóutcák folytatódnak itt már 10 m-es szabályozási szélességgel egy-egy kis lakótömböt kiszolgálva rövid zsákutcaként. A terület kapujában az eddigi zöldterület helyett kereskedelmi -szolgáltató terület kerül kiszabályozásra, a helyi ellátást biztosító kisebb kereskedelmi egységek elhelyezésére.

A fejlesztési elképzelésnek megfelelően általánosságban az alábbi intenzitási mutatók tervezettek:

A lakóterületeken tervezett maximális beépíthetőség 30 %, a minimális zöldfelület 40%. A tervezett maximális építménymagasság 7,0 m, 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával. A tervezett telekkihasználtsági mutató értéke 0,5. A tervezett beépítés csoportházas, és oldalhatáron álló.

A paraméterek alapvetően nem változnak a jelenleg hatályban lévő szabályozási tervhez képest, egyedül a zöldfelület mértéke módosul kismértékben.

A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területen tervezett maximális beépíthetőség 30 %, a minimális zöldfelület 30%. A tervezett maximális építménymagasság 7,0 m, 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával.

A tervezett telekkihasználtsági mutató értéke 0,6. A tervezett beépítés szabadonálló.

A gépjárművek elhelyezése saját ingatlanon belül megoldandó.

A tervezési területen belül tervezett beépítési paraméterek és szabályozási elemek részletesen:

01853* sz. tömb:

A szabályozási és beépítési paraméterek nem változnak.

01854 sz. tömb területe:

A szabályozási tömb jelenleg falusias lakóterületként szerepel a szabályozási terven, ezt továbbra is fennmarad, de csoportházás beépítéssel, a tömbben eddig is alkalmazott építési paraméterekhez hasonló beépíthetőséggel. A tömb területén több szabályozási tömb alakul ki a tervezett utcahálózatnak megfelelően.

A jelenlegi 01854 sz. tömb területe: a tervezett 01854*, 04854*, 04855*, 04879* sz. tömbök		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Lf
Maximális szintterületsűrűség	05	05
Beépítési mód	oldalhatáron álló	csoportházás
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	55 %	40 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	18/40	300
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		A csoportházás egységek között min. 6,0 méteres építmények közötti távolságot kell tartani.

01855 sz. tömb területe:

A szabályozási tömb jelenleg falusias lakóterületként szerepel a szabályozási terven, ez különleges beépítésre nem szánt honvédségi területre módosul a településszerkezeti tervnek megfelelően. A tervezett tömbhatár úgy módosul, hogy a teljes 0676/2 hrsz.-ú állami tulajdonú honvédségi terület ebbe az övezetbe fog esni.

A 01855 sz. tömb területe:		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Kb-Hon
Maximális szintterületsűrűség	05	02

Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	10 %
Minimális zöldfelületarány	55 %	80 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	18/40	30000
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

01856* sz. tömb területe:

A szabályozási tömb jelenleg falusias lakóterületként szerepel a szabályozási terven, ezt továbbra is fennmarad, de csoportházas beépítéssel, a tömbben eddig is alkalmazott építési paraméterekhez hasonló beépíthetőséggel (04856, 04857 sz. tömbök). A tömb jelenlegi területének az a része amely a honvédségi területhez tartozik átkerül a 01855 sz. tömbbe. A 01856 sz. tömb területe a 0676/1 hrsz.-ú ingatlan területe marad. Itt a szabályozási paraméterek nem változnak, csak a telekterületre vonatkozó mutatót módosítottuk úgy, hogy a jelenlegi telek méretéhez alkalmazkodjon.

A jelenlegi 01856 sz. tömb területe: a tervezett 04856*, 04857* sz. tömbök		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Lf
Maximális szintterületsűrűség	05	05
Beépítési mód	oldalhatáron álló	csoportházas
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	55 %	40 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	18/40	300
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		A csoportházas egységek között min. 6,0 méteres építmények közötti távolságot kell tartani. Az övezetben a nappali és éjjeli zajhatárértékeknek a beépítéssel egy időben igazolható módon teljesülni kell az 1. számú főúthoz közelebb eső építményfalszakaszokon.

04248 sz. tömb:

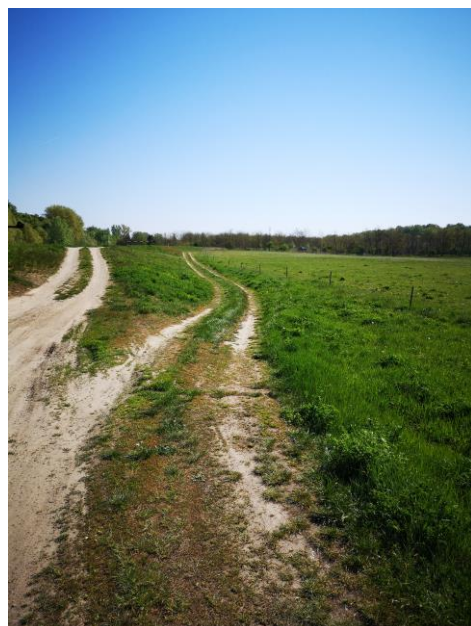
A tervezési területen a jelenleg a terület bejáratánál tervezett közpark terület a tervtanácsi javaslatnak megfelelően a terület jobb kiszolgálása érdekében a lakóterület súlypontjában kerül kialakításra, a jelenlegi 01854 sz. tömb területén belül. A tervezett zöldterületen belül épület nem helyezhető el.

A 04248 sz. tömb:		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Z	Z
Maximális szintterületsűrűség	-	-
Beépítési mód	szabadonálló	-
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	20 %	0 %
Minimális zöldfelületarány	80 %	100 %
Maximális építménymagasság	3,60 m	-
Építhető terepszint feletti szintek száma	-	-
Minimális telekméret	-	500
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

04858 sz. tömb:

A tervezési területen a jelenleg hatályos tervben a terület bejáratánál szereplő közpark terület helyén gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület kerül kialakításra.

Beépítési paraméterek	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	G ksz
Maximális szintterületsűrűség	06
Beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %
Minimális zöldfelületarány	30 %
Maximális építménymagasság	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2
Minimális telekméret	300
Közművesítettség foka	teljes
Megjegyzés	



A TERVEZÉSI TERÜLET

5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

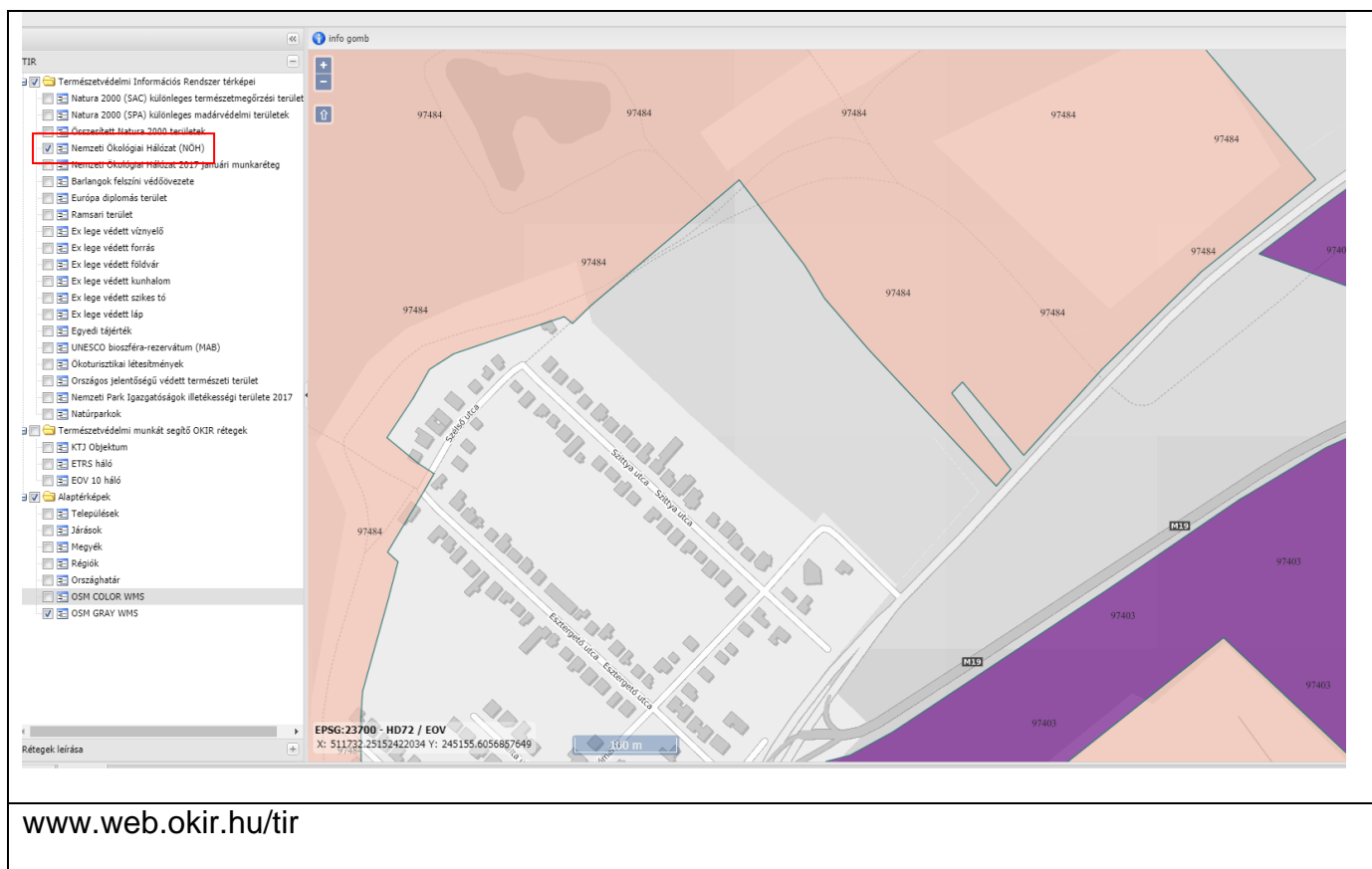
5.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak.

A vizsgált terület **természetföldrajzi szempontból** a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni –sík kistájon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület. A terület a Mosoni-Duna folyó medrétől nem messze helyezkedik el.

Országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A tervezési területet **Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** nem érintik, azonban a szomszédos területek a hálózattal érintettek.



Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. **Natura 2000** területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket.

A tervezési terület Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb a Moson-Dunával részben határos de attól a természetes választóvonalaként működő töltés markánsan elhatárolja.

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a területen belül alapvetően 40 % zöldfelület-arány (a kereskedelmi-szolgáltató területnél 30 %) mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a terület beépítés arányát, az építési hely kialakulását, a tervezett funkciókhoz szükséges gépjármű-elhelyezés lehetőségeit.

A tervezésnél ugyanakkor javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását.

A területen a tervezett funkciókhoz szükséges parkolók felszínen és telken belül biztosíthatók. A beépítési terv készítésénél a csoportházas telkeknél 5,0 méteres előkert kialakítása javasolt így egy lakó rendeltetési egységhez minimum 1db garázs és egy további telken belüli felszíni beálló alakítható ki. Gondos tervezéssel a közterületi parkolás minimálisra csökkenthető.

Biológiai aktivitásérték változása

A tervezett módosítások részben új beépítésre szánt területek kijelölését jelentik, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja értelmében szükségessé válik a módosításokból következő biológiai aktivitásérték változás számítása —biztosítandó a település biológiailag aktív felületeinek csökkenésének elkerülését.

Jelen eljárás keretében egyidejűleg kerül módosításra a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

FELÜLETMINŐSÉG ALAPJÁN									
Terület	Terület jelenlegi felületminősége	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitás mértéke	Terület tervezett felületminősége	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás mértéke	Különbözet
Lf	Épület	1,834	0	0,00	Épület	1,890	0	0,00	
	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú	0,919	1	0,92	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú	1,890	1	1,89	
	Egyszintű	3,363	5	16,82	Háromszintű	2,521	7	17,65	
Út	Útfelület	1,606	1	1,61	Útfelület	0,520	1	0,52	
					Egyoldali fasorral kísért közút	0,850	1,5	1,28	
Z	Egyszintű	0,110	5	0,55	Háromszintű	0,067	7	0,47	
	Épület	0,028	0						
Gksz					Épület	0,037	0	0,00	
					Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú	0,047	1	0,05	
					Háromszintű	0,037	7	0,26	
Összes		7,860		19,89		7,860		22,11	2,22

A biológiai aktivitás értéke a tervezett módosítás következtében növekszik, a biológiai aktivitásérték egyenlege **+2,22**.

5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv és hatályos módosításai tartalmazzák a terület környezeti elemeinek részletes vizsgálatát. Az alábbiakban csak a terület szabályozását alapvetően befolyásoló megállapításokat emeljük ki, továbbá a vonatkozó szakági javaslatokat egészítjük ki.

5.3 TALAJ ÉS VÍZ

Jogszabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- az 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- a 28/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilván-tartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról
- a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet a környezetkárosodás megelőzéséről és elhárításának rendjéről

A tervezési terület települési területen, belterületen helyezkedik el, így kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint a tervezési terület nem tartozik a deflációra érzékeny területek közé.

A tervezési területen nem ismert szennyezett talaj vagy kármentesítendő terület.

Felszíni és felszín alatti víz

A felszín alatti védettséget meghatározó, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Győr MJV közigazgatási területe **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** terület, de a vízbázisok térségében felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területek is találhatóak. A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A GYÉSZ előírásai alapján beépítésre szánt területen új létesítésű építményeket csak teljes közművesítéssel ellátva lehet elhelyezni. Ezen feltételek betartása esetén a talaj és a vizek szennyeződése megelőzhető, további előírások nem szükségesek.

A városban keletkező kommunális szennyvizeket az egyesített rendszerű és az elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő csatornahálózat a város regionális jellegű szennyvíztisztító telephelyére szállítja.

A szennyvíztisztító korszerű kialakítású, megfelelő technológiával, mechanikai és biológiai tisztítási fokozatokkal működik, így a Mosoni-Dunába kerülő tisztított szennyvíz minősége jelenleg már megfelel a vízminőség-védelmi előírásoknak.

A módosítással érintett terület részben a Mosoni-Duna jobb parti árvízvédelmi töltéshez tartozó, a mentett oldali rézsúlábától számított 10 m-es védősáv szélén és a 110 m-es fakadóvízzel

veszélyeztetett területen belül helyezkedik el, az ezekre vonatkozó korlátozásokat be kell tartani.

A terület **csapadékvíz-elvezetését** közterület kialakítási tervben részletesen meg kell tervezni és meg kell oldani.

5.4 LEVEGŐ

Jogszabályi hátér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- az 5/2011. (I. 14.) VM rendelet egyes miniszteri rendeletek levegővédelemmel összefüggő módosításáról
- a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Levegőminőség

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Győr MJV az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt térségei közé, a „2. sz. Győr—Mosonmagyaróvár” légszennyezettségi zónába tartozik.

A KV-1.sz. táblázat Győr MJV légszennyező anyagokéinti besorolását mutatja be.

KV-1.sz. táblázat: Győr MJV légszennyező anyagokéinti besorolása¹

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 Benz(a)pirén
Győr MJV	F	C	F	B	E	O-I	E	F	F	F	D

¹ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet szerint:

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túréhatárt meghaladja
 C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túréhatár között van
 D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
 E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
 F: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
 O-I: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

A 2.sz. Győr—Mosonmagyaróvár légszennyezettségi zóna a nitrogénoxid tekintetében „C” csoportba sorolt, ami azt jelenti, hogy a zónában lehet olyan terület, ahol a nitrogénoxid szennyezettség határérték feletti mértékű. A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a szálló por (PM₁₀) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és túréshatárt.

A tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítettség teljes körű lesz.

5.5 ZAJ ÉS REZGÉS

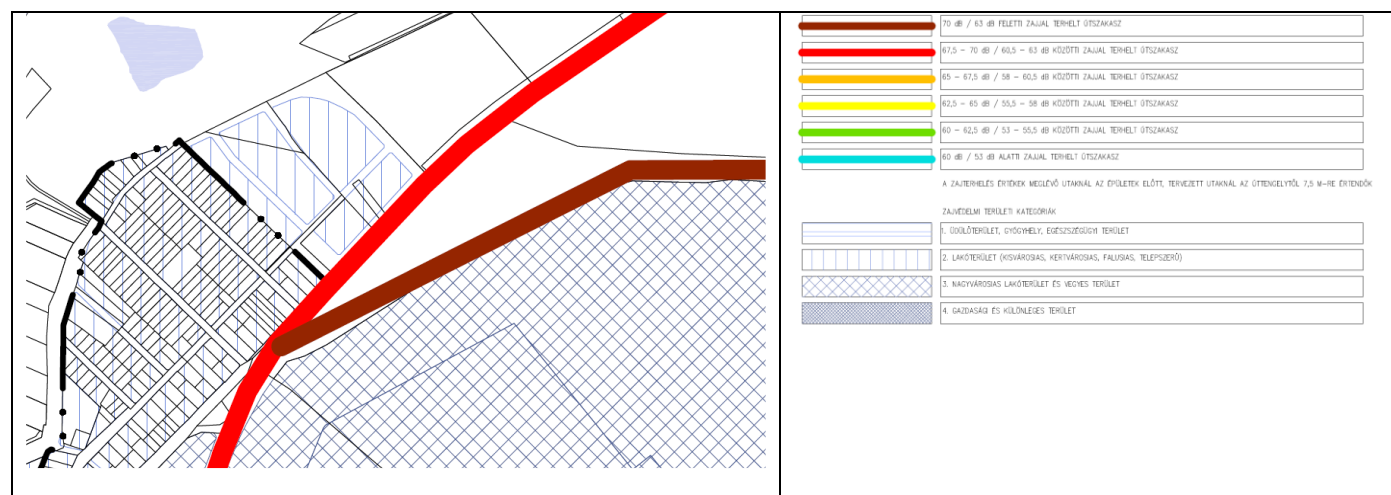
Jogszabályi háttér

A környezeti zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos figyelembe vett előírások a következők:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- MSZ 13-183-1:1992 sz. szabvány „A közlekedési zaj mérése. Közúti zaj.”
- MSZ 18150-1:1998 sz. szabvány „A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.”
- MSZ 15036:2002 sz. szabvány „Hangterjedés a szabadban.”

A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a megengedett terhelési határértékeket ne haladja meg.

2012 tavaszán elkészült Győr MJV „stratégiai zajtérképe”, amelyet a Geodézia és Térképészeti Zrt, a Vibrocomp Kft., illetőleg a Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Kft. által alkotott konzorcium készített el.

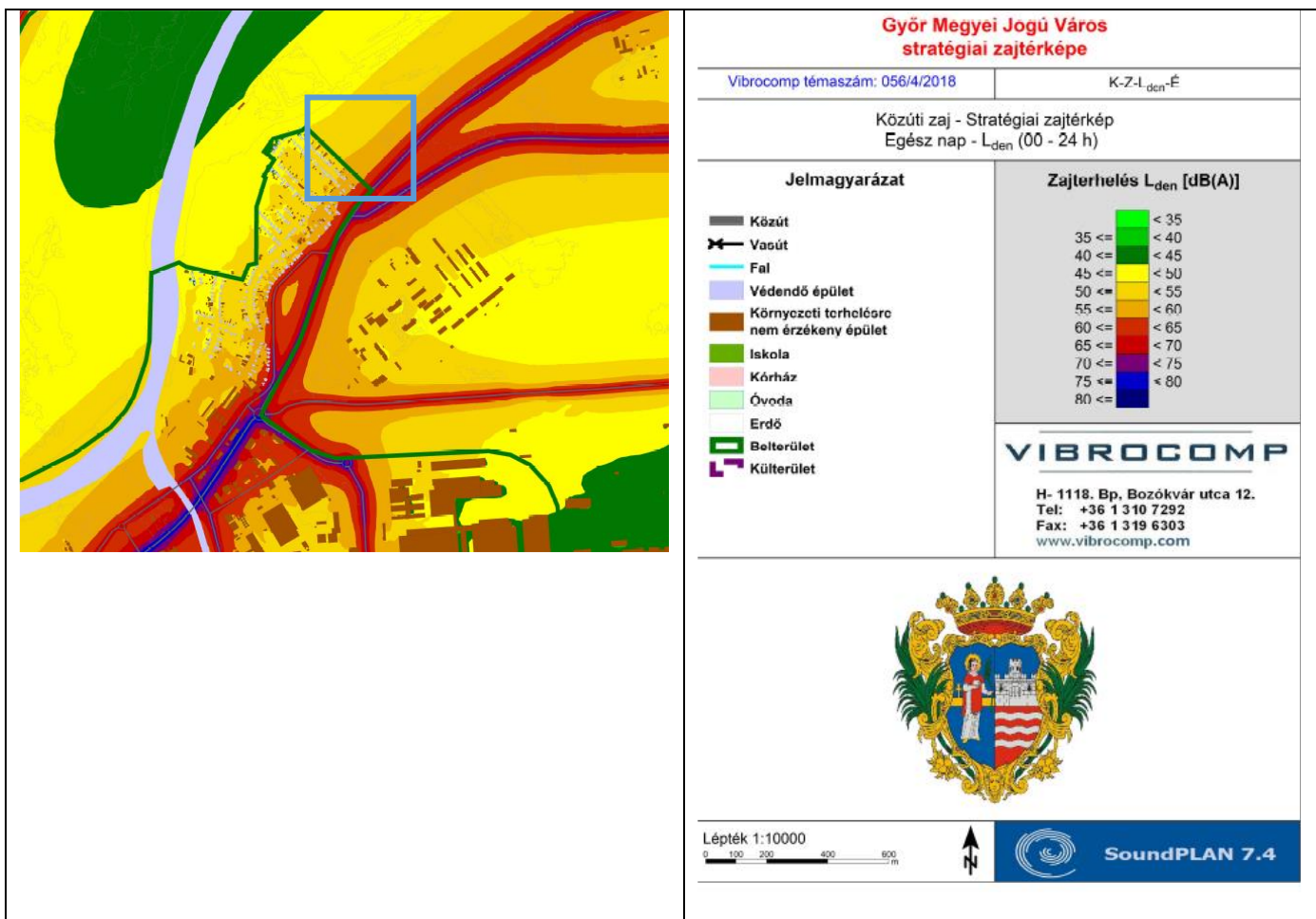


1.3.A.A. számú szabályozási tervlap Zajvédelmi területi kategóriák

A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja.

A területhez legközelebb eső zajforrás a 1. számú főút közúti közlekedésből eredő terhelése, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését ennek figyelembe vételével kell realizálni. A zajvédelmi beavatkozás módjának meghatározására a közterület kialakítási tervben zajvédelmi munkarész készítése szükséges.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területet.



5.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogszabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról
- a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól
- a 438/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet a közszolgáltató hulladékgazdálkodási tevékenységéről és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről
- a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékok jegyzékéről

Győr MJV közigazgatási területén a szilárd hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés megszervezett. A tervezési területen belül tervezett épületek esetében sem okoz gondot a keletkezett hulladék elszállítása. Likócs településrészen a szelektív hulladékgyűjtő szigetek működnek.

A GYÉSZ előírásai alapján az építmények elhelyezésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A vonatkozó környezeti feltételek, a GYÉSZ és az országos szintű jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető.

5.7 KÖZLEKEDÉS

Az előzetes szakmai egyeztetések alapján, illetve az alapadatok (geodézia, építész telekalakítási, szabályozási tervek) feldolgozásával előállított tervezési alaptérképen elkészült a kijelölt tervezési terület szakági közlekedéscsoporthoz tartozó tervjavaslata.

Tervezési terület:

Likócs keleti - északkeleti jelenleg beépítetlen terület része.

A ma érvényes szabályozási-rendezési terv a töltésekkel és zöldterülettel határolt beépítetlen terület egészének beépítésével számolt. (01853; -54; -55; -56 számú tömbök)

Az aktuális szabályozási tervmódosítás a korábban beépítésre kijelölt terület közel felét használja csak lakóterület fejlesztésre.

A rendelkezésre álló likócsi területrész felének beépítési javaslatát, közlekedési kiszolgálását, a korábban javasolt utca szerkezet módosításával lehet biztosítani. A szabályozási tervmódosítás a visszamarad területrészének további beépítésével nem számol.



Likócs lakosszáma ma: 1365 fő

Új beépítési javaslat szerint 100 db építési telken 100 db lakás készül.

Lakásonként átlagosan 3,5 fő lakossal kell számolni. (350 új lakos)

A lakosságnövekedés aránya: 25 %**I.1., Forgalmi vizsgálat**

A Likócsi városrész által generált meglévő forgalom: - **MOF: 180 E/ó** (a létszámadatból az alábbi számítási metodika szerint generált adat)

Teljes kiépítés esetén **100 db új lakás épül** a vizsgált fejlesztési területen.

Többletforgalom számításához a következőket vettük figyelembe:

100 db lakásra (3,5 fő/lakás) jutó lakók száma: 350 fő

Az átlagos napi utazásszám 2,5 a lakásbázisú utazások aránya kb. 80 %.

Így az 350 lakos naponta mintegy 700 lakásbázisú utazást tesz. Az egyéni közlekedés arányát ebben a környezetben 90 % - ra becsüljük a személygépkocsi foglaltságot 1,5 fő/személygépkocsira vettük. A napi személygépkocsi utazások száma ezek alapján 420 jármű db/nap/2irány. (433 E/nap)

A mértékadó óraforgalom 12 %-al számolva - **MOF: 52 E/ó**

A tervezett forgalommnövekedés aránya: 30 % - mindösszesen: 232 E/ó

A fejlesztési területhez kapcsolódó városi és állami közutakon a megfelelő és az eltűrhető forgalom nagyságok a KTSZ szerint.

Belterületi közutak	Szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalomnagyság E/óra	
	Megfelelő	Eltűrhető
Egy irányban két sávós utak forgalmi sávonként	1200 E/óra/sáv	1600 E/óra/sáv
Két forgalmi sávós utak, kétirányú forgalommal összesen	1500 E/óra	2000 E/óra

I.2., Meglévő közúti kapcsolatok

Likócsi városrész két ponton kapcsolódik az állami közúthálózatához az 1. sz főúton az un. likócsi körforgalmú csomópontban a főút 122+440 km szelvényében, illetve a városrész keleti végében a Római út teljes értékű csatlakozásában a főút 121+300 km szelvényében. A két útcsatlakozás forgalom elosztó hatása nem ismert, de a háózeti kapcsolatok miatt $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arány a realitás. Ma a Római úti útcsatlakozásból a főútra csatlakozók becsült mennyisége: 45 E/ó

A fejlesztés hatására ez a szám megnőhet: 70 E/ó értékre.

A csatlakozó főúti szakasz forgalma a 2018. évi forgalomszámlálási adatok alapján: a 1-es sz. I. rendű főút 121 + 311 km-ben felállított mérési ponton mért összes forgalom 7556 E/nap

A folyópálya szakaszon számolt MOF: 680 E/ó a kapacitáskihasználtság: 18 %

Abban az esetben, ha a többlet 70 E/ó adattal megnöveljük a főút forgalmát, akkor elérhető a 750 E/ó érték, ami már a fő úti kapacitás közel 20 %-át használja ki.



Győr-Likócs Római út - 1. sz főút ma meglévő teljesértékű útsatlakozása

A forgalmi adatok és a KTSZ táblázata alapján az egyértelműen levezethető, hogy a lakóterület fejlesztési projekt teljes körű megvalósítása miatt a hatásterületen kapacitásnövelő közlekedési beruházások megvalósítására nincs szükség. **A főút meglévő és tervezett (nélküle és vele) forgalmi kapacitásai megfelelőek.**

Ugyanez a megállapítás igaz Likócs belső Önkormányzati kezelésű úthálózatára is.

I.3., Tervezett lakóterületfejlesztés úthálózata

A tervezett sorházas beépítés új 100 db lakásához közel 860 m hosszú lakó kiszolgáló úthálózatot kell megépíteni.

A tervezett utak tervezői kategóriába sorolása: **B.VI.d.D** sűrűn beépített terület érzékeny környezet. Ehhez az útkategóriához tervezési sebesség nem tartozik.

A tervezett útépítés kisebb szakaszai (zsákutcák) lakó-pihenő övezeti besorolást kapnak.

A lakóterület főút melletti beépítési szakaszán a zajvédelemmel külön szakértői munkaanyag foglalkozik.

A tervezett városrész végponti úthálózata a Római utca nyomvonalai folytatásaként kerül feltárássra. A Római utca 116 m hosszan keleti irányban tovább épülve, alkalmas lesz az új utcák és a meglévő utcák közlekedési hálózatba rendezésére.

A tervezett lakóterületfejlesztés utcahálózata nagyrészt 12 m szabályozási szélességű, de rövid szakaszokon előfordulhat 10,00, illetve 8,00 m-es szabályozási szélesség is. A lakó- kiszolgáló utcák keresztmetszeti kialakításai tengely szimmetrikusak.

12 m szélesre tervezett közterületen 5,50 m széles két irányú forgalomáramlásra alkalmas útburkolat mellett mindkét oldalon 2,50 m széles gyalogos burkolat épül, amiből 1,00 m a félkerékkel a járdán, félkerékkel az útpályán parkoló járműveknek jut hely. Így 1,50 - 1,50 m szélesség marad a két irányú gyalogos forgalomnak.

10 m szélesre tervezett (2 db zsákutca) közterületen 5,50 m széles két irányú forgalomáramlásra alkalmas útburkolat mellett mindkét oldalon 1,50 m széles burkolat padka épül az úttal párhuzamosan parkoló autók számára. A gyalogos forgalom lakó-pihenő övezeti besorolással a burkolt útpályán közlekedik.

8 m szélesre tervezett közterületen 5,00 m széles két irányú forgalomáramlásra alkalmas útburkolat mellett egy oldalon 2,00 m széles járda épül. A rövid útszakaszokon várakozási tilalmat kell alkalmazni. Ezek az útszakaszok kizárólag pár, hozzájuk kapcsolódó ingatlan célforgalmát szolgálják ki.

I.4., Pályaszerkezet építés és ütemezés

A később dokumentált szakági útépítési terv pályaszerkezete ütemesen valósul meg. A szükséges közmű építések és földmunka után a tervezett út pályaszerkezetének építési forgalomra alkalmas alsó rétegei épülnek. Majd a beépítés elkészültével a meglévő murva burkolatot alapként felhasználva folytatni kell a tovább építést.

A teljes pályaszerkezet építésre tervezett aszfalt pályaszerkezet, lakó kiszolgáló útnál:

- 5 cm vtg. AC-11 kopóréteg
- 5 cm vtg. AC-11 kötőréteg
- 5 cm vtg. M22 jelű murva kiegyenlítő hengerlés
- 20 cm vtg. M56 jelű murva burkolatalap
- 20 cm vtg. Homokos kavics

A tervezett gyalogos járdák megerősített aszfalt burkolata (félkerekű parkolásra és kapubehajtásra is alkalmas):

- 3,5 cm vtg. AC- 8 jelű kopóréteg
- 3,5 cm vtg. AC- 11 jelű kötőréteg
- 5 cm vtg. M22 jelű murva kiegyenlítő hengerlés
- 15 cm vtg. M56 jelű murva burkolatalap
- 15 cm vtg. homokos kavics

Burkolt padka:

- 10 cm gyeprácskő burkolat (40 cm x 40 cm)
- zúzalékkal kiékelve
- 5 cm vtg. M22 jelű murva kiegyenlítő hengerlés
- 15 cm vtg. M56 jelű murva burkolatalap
- 15 cm vtg. homokos kavics

5.8 KÖZMŰVESÍTÉS

Víz- Szennyvíz és csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen jelenleg nem található vízi közmű. A legközelebbi csatlakozási pont a Római út és Szittya utca északi végén van.

Vízellátás

Lakásszám: 100 db

Lakos szám: ~350 fő (3,5 fő/lakás)

1 főre jutó fajlagos vízigény: 80-90 l/fő/nap

Becsült átlagos napi vízfogyasztás. $Q_d = 28- 31,5$ m³/nap

Évszakos egyenlőtlenségi tényező. 1,3

Becsült maximális napi vízfogyasztás: $Q_{d, max} = 36,4 - 41,0$ m³/nap

Mértékadó órai vízfogyasztás a maximális napi fogyasztás 5,8%-ban: 2,4 m³/óra

A településrész vízellátó hálózatát Pannon-Víz Zrt. üzemelteti. Az ellátás a Szőgyei vízbázis – Győr közötti NA600-as K-i főnyomó vezetékről történik, több betáplálási ponton keresztül. A Római úton lévő gerincvezetékéről ágvezetékek épültek az árvédelmi töltésig kifutó utcákban. A

tervezési területtel határos Római út, Szittyá, Esztergető utcákban azonban hurkolt hálózat van kettős betáplálással a Római ill. az Esztergető utca irányából.

A tervezési terület vízellátása a meglévő hurkolt hálózat tovább építésével biztosítható. Csatlakozási pontok:

- Római úti D90-es vezeték végpontja
- Szélső - Szittyá utcák csomópontjában lévő D110-es vezeték

Szennyvízelvezetés

Elvezetendő szennyvízmennyiség:

Becsült átlagos napi szennyvízmennyiség: $Q_d = 28 - 31,5 \text{ m}^3/\text{nap}$

Becsült maximális szennyvízmennyiség: $Q_{d, \max} = 36,4 - 41,0 \text{ m}^3/\text{nap}$

A település részen elválasztott rendszerű csatornázás van. A szennyvízcsatorna hálózatot Pannon-Víz Zrt. üzemelteti

A szennyvíz gyűjtése gravitációs csatornával történik. A szennyvizet közbenső átemelők (Római úti, Pesti úti) juttatják a Dél - Nádorvárosi átemelőre, majd onnan a Győri Regionális szennyvíztisztító telepre jut a szennyvíz.

A tervezési terület szennyvíz elvezetése gravitációs csatornahálózat kiépítésével megoldható a Római úti csatornára csatlakozva. Ennek érdekében a Római úti NA200-as csatornát a Szittyá utcai csomóponti aknától a jelenlegi végaknáig, ~83 m-es hosszon 40 cm-rel mélyebben át kell építeni. A keletkező szennyvíz mennyiség rákötése a meglévő hálózatra nem igényel kapacitásbővítést a meglévő elvezető rendszeren.

A beépítés árvízvédelmi vonatkozásai

A tervezési területet a Mosoni- Duna jobb parti elsőrendű árvízvédelmi töltése, 1. számú főút, Szittyá utcai ÉK-i oldali beépítése határolja. A terület jelenleg legelő.

- A területet – részben - határoló elsőrendű árvízvédelmi töltés mentén helyezkedik el, a hozzátartozó 10 m-es mentett oldali védősáv határán.
- A mentett oldali töltéslábtól számított 110 m széles területsáv fakadóvíz veszélyes övezet, a lakóterület fejlesztés egy része ezen területre esik.
- A fakadóvízzel terhelt csapadékvizek károkozás nélküli elvezetését a funkcióváltás miatt a területfejlesztőnek kell biztosítani.
- ÉDUVIZIG vagyongazdálkodási hozzájárulás megkérése szükséges, ha a kialakítandó csapadékvíz elvezető rendszer a védtöltés keresztezésével vezeti a vizet a befogadóba.
- Az árvízvédelmi töltés mentett oldalán a 10-m-es sávot szabadon kell hagyni árvízvédelmi, karbantartási célra. Ebben a sávban építmény, közműhálózat vagy közmű létesítmény nem lehet, ill. a későbbiekben sem helyezhető el.
- A töltés mentett oldali 10 m-es védősávján tilos gépkocsival közlekedni, a sáv a kialakuló beépítés megközelítésére nem vehető igénybe. A beépítés úthálózata és a védősáv közötti közlekedési átjárhatóságot lezárással kell megakadályozni.
- A védősávon anyagot tárolni átmenetileg sem lehet.

Figyelembe kell venni, hogy a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. §-ban foglaltak szerint:

"Az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyagödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet."

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület környezetében működőképes csapadékvíz elvezető hálózat nincs. Az Esztergető utcában a Mosoni-Duna 0+877 tkm szelvényénél a mentett oldalon szivattyú állás található. A szivattyúállás üzemeltetője GYŐRSZOL Zrt. Erre a pontra gravitál az Esztergető és Szittyá utcák csapadékvíz elvezető rendszere. Az üzemvitelszerűen azonban szivattyúzásra nincs szükség, a csapadékvíz a nyílt földmedrű árokszakaszból elszikkad, ugyanakkor további csapadék vízzel nem terhelhető,

A tervezési terület természetes lejtése kétirányú: É-D-i ill. D-É irányú, a mélyvonal a Mosoni-Duna töltéslábtól mérve 130-140 m-re húzódik.

A felszíni vizek helyszínen tartásával, ingatlanokon belül elszivárogtatásával kell biztosítani, hogy csak a közterületek vízelvezetésére épüljön ki elvezető csatornahálózat.

A töltéslábtól mért 110 m-es sávon belül zárt csatornás csapadékvíz elvezetés építendő. Befogadóként szikkasztó - szivárgótest kiépítése szükséges.

A töltéslábtól mért 110 m-en kívüli területen szivárgó-testbe beépített, réselt csatornacsővel vonal menti szikkasztással a csapadékvíz helyszíni elbánása javasolt.

A befogadó szikkasztó szivárgó test 111,20-112,00 mBf szintek között alakítható ki.

Jellemző talajvízállások a területen (forrás: Győr Megyei Jogú Város vízrendezési és vízkár – elhárítási tanulmányterve – Likócs városrész, készítette: Vidra Kft. 2017.11. – Munkaszám: 16/336/8)

Alacsony TV: 108,05 mBf

Közepes TV: 109,20 mBf

Magas TV: 111,70 mBf (2013.03. havi árvíz, fakadó vizet nem észleltek a területen)

Elektromos energia ellátás, közvilágítás

A tervezési területen az E.ON hálózathoz való csatlakozás feltételi adottak. A konkrét lakásszám ismertetésében a szükséges közműfejlesztést előzetes energiaigény ismeretében a szolgáltató határozza meg.

A tervezési területet keresztülszeli egy 0,4kV-os léghálózat, ami a GyőrSzol Zrt komposzttelepét látja el. Nyomvonal kiváltása külön tervezendő.

Táv hő ellátás

A területen nem kiépített és kiépítése nem is tervezett.

Gázellátás

A tervezési területen nem található gázvezeték. A legközelebbi csatlakozási pont a Római út és Szittyta utca alatt haladó vezeték. A csatlakozási pontokról az ellátás megoldható előzetes igénybejelentés alapján.

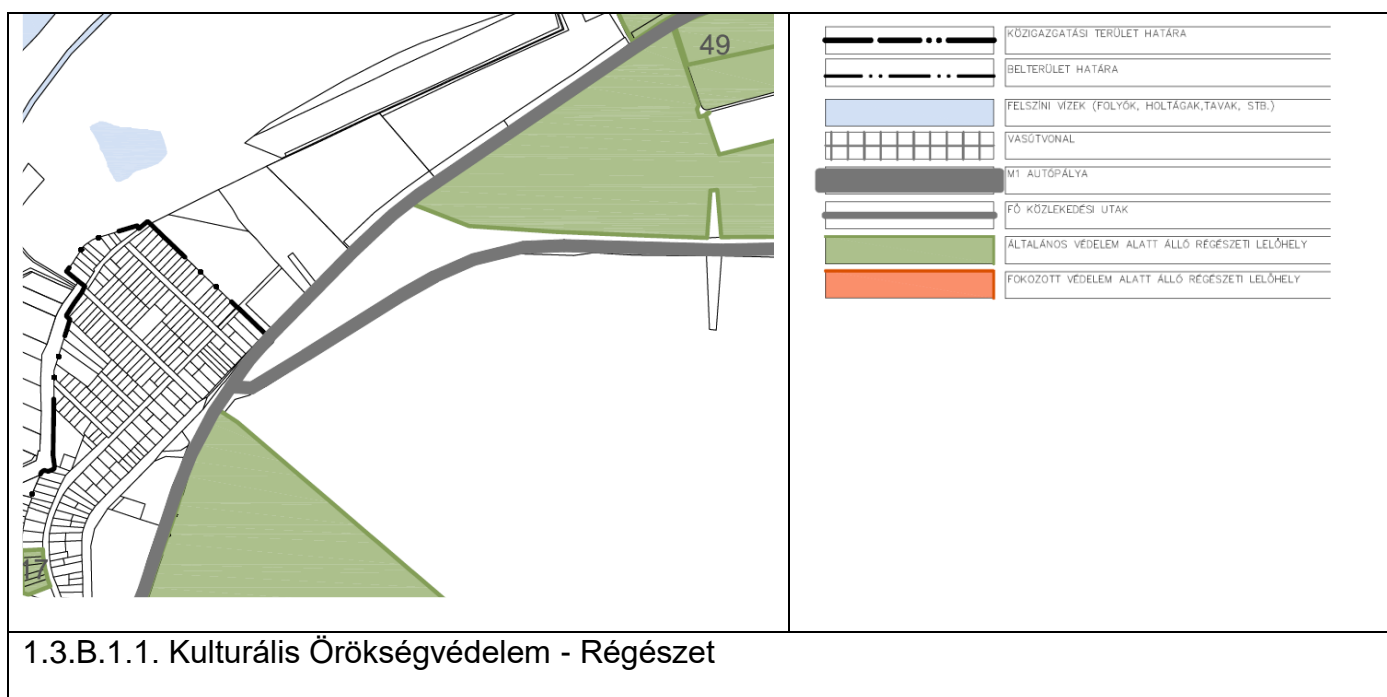
5.9 HÍRKÖZLÉS

A tervezési területen jelenleg nem található hírközlő vezeték.

5.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területet régészeti lelőhely a hatályos településrendezési eszközök alapján nem érinti.

A területen belül illetve a terület közvetlen környezetében védett objektumok nincsenek.



6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezett lakóterületfejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg egy magántulajdonos tulajdonában vannak. A tervezési területhez kapcsolódó 0676/2 hrsz.-ú ingatlan állami tulajdonú honvédségi terület.

6.2 TERÜLET GEODÉZIAI FELMÉRÉSE

A tervezési területekre a településrendezési tervfázisban geodéziai felmérés készítése nem vált szükségessé.

6.3 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

A tervezési területekre a rendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A területfelhasználás szempontjából a tervezési terület lakóterületfejlesztéssel érintett része a településszerkezeti tervben továbbra is **Lf** falusias lakó területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra. A területen belül a tervezett **Z** zöldfelület helye módosul az 5577/9 hrsz.-ú területre, így a tervezési terület súlypontjában tud kialakulni egy a lakóterületeket kiszolgáló kis közpark. Az 5577/4 hrsz.-ú ingatlanon a terület kapujában eddig előirányzott zöldfelület **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerül.

A 0676/2 hrsz.-ú, a Magyar Honvédség tulajdonában lévő és Adattári Erdő besorolású ingatlan **Kb-Hon** különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület területfelhasználásba kerül.

A területbe ékelődő 0676/1 hrsz.-ú lakóingatlan továbbra is **Lf** falusias lakóterület besorolásba tervezett.

Vizsgáltuk a város településrendezési tervének hosszú távú fejlesztési elemeit, a közlekedési, és a közmű infrastruktúra tekintetében, ezeket a tervezett módosítás nem érinti.

A módosítás elfogadásával a tervezési területen olyan területhasználat alakítható ki, amely

- a várhatóan jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelően ingatlanhasznosítást tesz lehetővé
- figyelembe veszi a szomszédos területfelhasználásokat, beépítéseket.
- a meglévő közműves és közlekedési adottságokat tartja szem előtt
- a zöldfelületi és környezetalakítási szempontokat is figyelembe veszi

A módosítások hatályba lépésével az önkormányzatnak a jelenleg hatályos rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettségvállalása nem keletkezik.

7.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2019. (.....) GYMJVÖ rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) ök. rendelet módosításáról, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

1. §

A GYÉSZ szabályozási tervlapja az **SZTM-2019 –051** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

<p>01854 04854 04855 04879</p>	<p>A csoportházás egységek között min. 6,0 méteres építmények közötti távolságot kell tartani. Az övezetben a tervezett telekalakítások két lépcsőben is engedélyezhetők. Az első lépcsőben kialakuló telkek mérete a GYÉSZ 101 §.-ban előírtaktól eltérően is meghatározható. A területre vonatkozó TRSZ a GYÉSZ 101 §.-nak megfelelő végleges telekalakítás megléte esetén hagyható jóvá.</p>
<p>04856 04857</p>	<p>A csoportházás egységek között min. 6,0 méteres építmények közötti távolságot kell tartani. Az övezetben a nappali és éjjeli zajhatárértékeknek a beépítéssel egy időben igazolható módon teljesülni kell az 1. számú főúthoz közelebb eső építményfalszakaszokon. Az övezetben a tervezett telekalakítások két lépcsőben is engedélyezhetők. Az első lépcsőben kialakuló telkek mérete a GYÉSZ 101 §.-ban előírtaktól eltérően is meghatározható. A területre vonatkozó TRSZ a GYÉSZ 101 §.-nak megfelelő végleges telekalakítás megléte esetén hagyható jóvá.</p>

3. §

E rendelet 2019. lép hatályba.

<p>Borkai Zsolt polgármester</p>	<p>Dr. Lipovits Szilárd jegyző</p>

Általános indoklás:

Cél az önálló ingatlanok kialakításával rendezett, egységes és igényes építészeti arculatú sorházas jellegű beépítésű lakóterület létrehozása a településrész beépítésre szánt részének lezárásaként.

Részletes Indoklás:**1. §**

A hivatkozásban szereplő tervlap az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel elfogadott településrendezési terv rajzi részét a szabályozási tervet módosítják.

2. §

Eltérő részletes szabályozást igénylő elemek meghatározása.

3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

7.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA TERÜLETENKÉNT

SZTM-2019-051	<p>Szabályozási javaslat:</p> <p>A szabályozási terv módosítás keretén belül a tervezési területen tervezett lakóterületfejlesztés beépítési javaslat szerinti megvalósítása érdekében az úthálózat módosítása tervezett, a főbb intenzitási paraméterek változatlanul hagyása mellett. A tervezett beépítés jellege sorházas, kivéve a már beépített tömbhöz kapcsolódó teleksort, amely illeszkedik a már meglévő oldalhatáros beépítéshez.</p> <p>A szabályozási termódosítás célja, hogy a tervezési területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik a területen belül önállóan is beépíthető és hasznosítható ingatlanok kialakítását a főbb szabályozási elemek megtartása mellett.</p> <p>A telektömbökben egy egységes építészeti arculatú, alapvetően csoportházas kialakítású lakóterület kialakíthatósága tervezett, a jelenlegi beépítési mutatók megtartása mellett. A területen eddig tervezett zöldterületet áthelyezésre javasoljuk a terület súlypontjába, jelenlegi területén pedig kereskedelmi gazdasági funkció tervezett a terület kiszolgálására.</p> <p>Területfelhasználás:</p> <p>A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a településszerkezeti terv az alábbiakban változik:</p> <p>A tervezési terület lakóterületfejlesztéssel érintett része a településszerkezeti tervben továbbra is Lf falusias lakó területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra. A területen belül a tervezett Z zöldfelület helye módosul az 5577/9 hrsz.-ú területre, így</p>
----------------------	--

a tervezési terület súlypontjában tud kialakulni egy a lakóterületeket kiszolgáló kis közpark. Az 5577/4 hrsz.-ú ingatlanon a terület kapujában eddig előirányzott zöldfelület **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerül.

A 0676/2 hrsz.-ú, a Magyar Honvédség tulajdonában lévő és Adattári Erdő besorolású ingatlan **Kb-Hon** különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület területfelhasználásba kerül.

A területbe ékelődő 0676/1 hrsz.-ú lakóingatlan továbbra is **Lf** falusias lakóterület besorolásba tervezett.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként csak az építési helyen belül lehet elhelyezni az építményeket, épületeket, illetve az egyes tömbökben tervezett beépítési módoknak megfelelően.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként az egyes területekre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőségek kerültek rögzítésre:

01853 sz. szabályozási tömb: 30 %

01854 sz. szabályozási tömb: 30 %

01855 sz. szabályozási tömb: 10 %

01856 sz. szabályozási tömb: 30 %

04248 sz. szabályozási tömb: 0 %

04854 sz. szabályozási tömb: 30 %

04855 sz. szabályozási tömb: 30 %

04856 sz. szabályozási tömb: 30 %

04857 sz. szabályozási tömb: 30 %

04858 sz. szabályozási tömb: 30 %

04879 sz. szabályozási tömb: 30 %

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként az egyes területeken a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:

01853 sz. szabályozási tömb: 40 %

01854 sz. szabályozási tömb: 40 %

01855 sz. szabályozási tömb: 80 %

01856 sz. szabályozási tömb: 55 %

04248 sz. szabályozási tömb: 100 %

04854 sz. szabályozási tömb: 40 %

04855 sz. szabályozási tömb: 40 %

04856 sz. szabályozási tömb: 40 %

04857 sz. szabályozási tömb: 40 %

04858 sz. szabályozási tömb: 30 %

04879 sz. szabályozási tömb: 40 %

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az egyes területeken az alábbiak szerint került rögzítésre:

01853 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető

01854 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető

01855 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető

01856 sz. szabályozási tömb: 4,8 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04248 sz. szabályozási tömb: -
 04854 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04855 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04856 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04857 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04858 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető
 04879 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatók ki az egyes területeken:

01853 sz. szabályozási tömb: minimum 15 m telekszélesség, minimum 40 m telekmélység, minimum 700 m²
 01854 sz. szabályozási tömb: 300 m²
 01855 sz. szabályozási tömb: 30000 m²
 01856 sz. szabályozási tömb: minimum 800 m²
 04248 sz. szabályozási tömb: minimum 500 m²
 04854 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²
 04855 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²
 04856 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²
 04857 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²
 04858 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²
 04879 sz. szabályozási tömb: minimum 300 m²

8 TERVJEGYZÉK

Á-1	Átnézeti helyszínrajz	M 1:50 000
TSZTM	Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből	M 1:2 000
	Településszerkezeti tervmódosítás	M 1:2 000
SZTM	Kivonat a hatályos szabályozási tervből	M 1:2 000
	Szabályozási tervmódosítás	M 1:2 000
	Telekalakítási vázrajzok	