

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

SZTM 2016-071
Győr-Ménfőcsanak volt Tüzép telep szabályozási
tervmódosítása
Állami főépítészti eljárás
Záró véleményezési tervdokumentáció
2017. június

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065/2001

Horváth Ervin
közműves szaktervező
TV-T 18-0033
TE-T 18-0033

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.....	4
1.4	Határozatok, Jegyzőkönyvek	4
1.4.1	A véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata.....	4
2	A Településfejlesztési Konceptió	5
3	Településszerkezeti Terv	5
4	Szabályozási Terv	5
5	Alátámasztó Munkarészek.....	7
5.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés.....	7
5.2	Környezetvédelem	8
5.3	Talaj és víz.....	8
5.4	Levegő	9
5.5	Zaj és rezgés	10
5.6	Hulladékkezelés.....	11
5.7	Közlekedés	12
5.8	Közművesítés.....	12
5.9	Hírközlés.....	13
5.10	Örökségvédelmi javaslat.....	13
6	Egyéb alátámasztó munkarészek.....	13
6.1	Tulajdonvizsgálat.....	13
6.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat.....	13
7	Jóváhagyandó munkarészek	14
7.1	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	14
7.2	A Szabályozási terv leírása	15
8	Tervjegyzék	16

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.

Jelen módosítási kérelem a Győr-Ménfőcsanakon található **Győri út** mentén található 25770 és 25771 hrsz.-ú, egykori tűzép telep ingatlanjainak területére vonatkozik.

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven falusias lakó területfelhasználási kategóriában található. Az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanokat a szomszédos falusias lakóterületekkel megegyező intenzitással kívánják beépíttetni. A terület beépítésére egységes építészeti koncepcióval, a két ingatlan összevonásával készült egy fejlesztési terv, amely 4 db 9 lakásos társasház elhelyezésével, számolt. Az ez alapján készült dokumentáció véleményezésre is került, a környező telkek tulajdonosai részéről tapasztalható lakossági ellenállás miatt azonban a fejlesztők módosítottak elképzeléseiken.

Jelen elképzelés szerint a terület hasznosítása egy magánút kialakításával, arról kétoldalt nyíló telkekkel történne, ingatlanonként 2-2 lakóegység elhelyezhetőségével.

A város célja, hogy az egykori tűzép telep területe lakóterületként kerüljön hasznosításra, a környező övezetekkel megegyező intenzitással.

Ennek megfelelően az érintett övezeti besorolás, és a hatályos övezeti paraméterek kismértékű módosítását kezdeményezi a város, illetve a tervezett magánút szerepeltetése szükséges a szabályozási terven. A településszerkezeti terv nem változik.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat tehát a szabályozási tervmódosítás 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)

1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:

A 25770 és 25771 hrsz.-ú ingatlanok területén meghatározásra kerülő **04784 számú szabályozási övezet**, illetve az övezetet tartalmazó Győr-Ménfőcsanak Győri út, Hegyalja utca, Népfőiskola út által határolt tömb.

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Győr 25770 és 25771 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott szabályozási tömbön belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik az egykori tűzép telep területén egy magánúttal feltárva 8 db építési telek kialakítását, melyen egyenként 2-2 lakóegység elhelyezhető.

A terület falusias lakóterületben marad. A területen tervezett beépítési paraméterek megegyeznek a környező területen meglévő intenzitási mutatókkal. Új övezet annak érdekében kerül kijelölésre a tervezési területen, hogy az ingatlanokon telkenként 2-2 db azonos nagyságú lakó rendeltetési egységet lehessen megvalósítani.

A tervezett magánút 10 m szélességgel kerül kialakításra. A tervezési területet határoló közterületek szabályozási szélessége, a szabályozási vonalak, egyéb szabályozási elemek nem változnak.

Feladat: településszerkezeti és szabályozási terv készítése

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

1.4 HATÁROZATOK, JEGYZŐKÖNYVEK

1.4.1 A 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 jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési terület beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási kategóriába tartozik.

A településszerkezeti terv övezeti besorolása a tervezési területre vonatkozóan nem módosul.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A tervezési területen belül figyelembe véve a fejlesztési elképzeléseket, fontos szempont volt, hogy a terület intenzitása ne haladja meg az övezetben jelenleg beépített telkeken lévő beépítési intenzitást, így a terület terhelése a hosszú távú elképzeléseknek megfelelően, valamint a településszerkezeti tervben megfogalmazott elképzelések szerint alakul.

A szabályozási paraméterek ennek megfelelően kerültek meghatározásra.

Az övezetben egy magánút kerül kialakításra, amelyről 8 db lakótelek megközelítése tervezett. A telkeken egyenként 2 db lakóegység kialakítását tesszük lehetővé.

A két hasonló nagyságrendű lakó rendeltetési funkció elhelyezhetősége érdekében az övezet területe a **jelentős mértékben átépítésre kerülő területek** közé kerül besorolásra, ez a tervlap kiegészítésre kerül.

A fejlesztési elképzeléseknek megfelelően, és a meglévő szomszédos övezeteket figyelembe véve az alábbi intenzitási mutatók tervezettek:

A tervezett maximális beépíthetőség 30 %, a minimális zöldfelület 40 %. A tervezett maximális építménymagasság 7,0 m, maximálisan 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával. A jelenlegi övezeti besorolásban található intenzitási mutatók változatlanok maradnak.

A tervezett szintterületi mutató értéke 0,5.

A telektömbben jelenleg többnyire oldalhatáron álló beépítés van, a tervezési területen belül is ezt követtük. A területen a kialakuló ingatlan adottságok figyelembe vételével 600 m² minimális teleknagyságot határoztunk meg.

A területen Az OTÉK és a GYÉSZ által előírt számú gépjármű elhelyezésének lehetőségét telken belül javasoljuk kialakítani.

A telektömb körüli közterületek tervezett szabályozási szélessége megfelelő, a tervezett módosítás közlekedésfejlesztési elemet nem érint.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

04784 sz. tömb:

A szabályozási paraméterek közül csak a telekméretre vonatkozó értékek módosulnak.

a tervezett 04784 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Lf
Telekkihhasználtsági mutató	05	05
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	40 %	40 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	16//006	//600
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

Területfelhasználási, fejlesztési elképzelések

A 04784 sz. övezet a **jelenleg hatályos településrendezési tervben Lf falusias lakó** övezetként szerepel, amely nem módosul.

A fejlesztési cél a területen belül egy magánúttal feltárva 8 db lakótelek kialakíthatósága, egyenként 2 lakásos lakóépület elhelyezhetőségével, a jelenlegi intenzitási paraméterek értékeinek keretén belül.

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.

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

A vizsgált területen a **Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** nem találhatóak.

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

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket.

Mivel a tervezési terület eddig is beépítésre szánt terület volt, biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé. A terület településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználása nem változik.

A terület településképi, látványvédelmi szempontból nem érzékeny terület.

Győr város zöldfelületi rendszerének elemeivel a terület nem határos.

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a területen belül 40 % zöldfelület-arány mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakulását, és a tájolási, benapozási szempontok biztosítását.

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. Az új építmények tervezésével egy időben javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.

A területen a tervezett funkciókhoz felszíni parkolók is tervezettek.

Az OTÉK előírásai szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Ezt minden megkezdett 6 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő lombos fa telepítésével kell megoldani. Javasolt honos, illetve a városi környezetet jól tűrő képességű fafajok ültetése.

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

Jogszályi 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 tervezési területre **nem** nyúlik be **vízbázis védőterülete**. A révfalui vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőidoma a vizsgált területtől mintegy 8000 m-re húzódik északra.

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 szennyvizet 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 terület **csapadékvíz-elvezetését** teljes körűen meg kell oldani.

5.4 LEVEGŐ

Jogsabályi 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

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.

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

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 túrértéket.

A tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítés teljes körű lesz, a fűtés földgázüzemű kondenzációs kazánokkal tervezett.

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.”

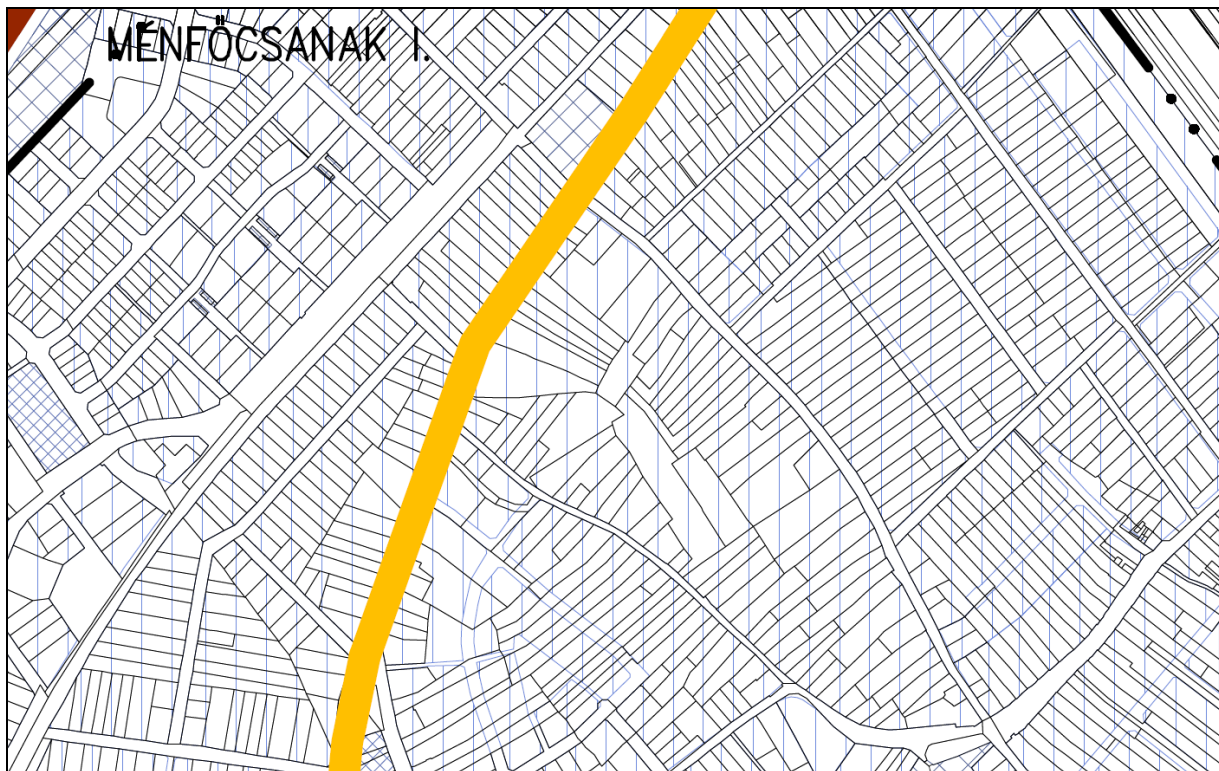
A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve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

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



A területhez legközelebb eső zajforrás a Győri út közúti közlekedésből eredő terhelése, a tervezett létesítményeket ennek figyelembe vételével kell megvalósítani.

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



1.3.A.A – Zajvédelmi területi kategóriák, közlekedésből várható környezeti zajterhelés

Jelmagyarázat

	65 – 67,5 dB / 58 – 60,5 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ŐTSZAKASZ
	2. LAKÓTERÜLET (KISVÁROSÍAS, KERTVÁROSÍAS, FALUSIAS, TELEPSZERŰ)

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.

A területen szennyvízhálózat ki van építve. A tervezett épületek a már meglévő hálózatra rá tudnak kapcsolódni.

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

A tervezési terület közlekedési kapcsolatai:

Külső közlekedési kapcsolatok

A tervezési terület közvetlen közterületi kapcsolata a Győri út, amely megfelelő szabályozási szélességgel tervezett.

A tervezett fejlesztésnek megfelelően az ingatlan-kiszolgálás a Győri útról megfelelően biztosítható.

A Győri út Szalvai Mihály utca csomópontjában kerül kialakításra a területet feltáró magánút kapcsolata. A tervezett magánút 10 m szélességgel kerül kialakításra.

A közművek elhelyezhetősége miatt minimálisan 9,50 m-es szélesség szükséges, valamint a telkekre való ráforduláshoz R 5-m-es forduló sugarat feltételezve minimum ekkora szélességet szükséges biztosítani.

5.8 KÖZMŰVESÍTÉS

Víz- és tűzivíz ellátás

A térség vízellátó rendszere önkormányzati tulajdonú, üzemeltető a Pannon-Víz Zrt.

A tervezett épületek a tervezett szintszámig nyomásfokozás nélkül elláthatók.

Szennyvíz és csapadékvíz-elvezetés

A térség csatornahálózata önkormányzati tulajdonú, üzemeltető a Pannon-Víz Zrt. A területen egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel. A tervezett beépítés kommunális szennyvizeinek és csapadékvizeinek fogadására a hálózat alkalmas.

Elektromos energia ellátás, közvilágítás

A térség elektromosenergia-szolgáltató hálózatának üzemeltetője Az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt, a villamos energia szolgáltatója az EON Energiaszolgáltató Kft.

A térség középfeszültségű hálózata 11 kV-os feszültség szinten üzemel. Az egyes ingatlanok ellátása 0.4 kV-os feszültség szinten földkábeles hálózattal történik.

Az ingatlanok környezetében a közterületek közvilágítása NA-lámpás.

Távhő ellátás

A területen távhő ellátás nem tervezett.

Gázellátás

A térségben üzemelő földgázellátó hálózat üzemeltetője az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt., a gázszolgáltatást a GDF-Suez Energia Magyarország Zrt. végzi.

A tervezett beépítés esetében a felmerülő gázigény a meglévő hálózatról biztosítható.

5.9 HÍRKÖZLÉS

A térségben a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik alépitményi hálózattal. A tervezett beépítés vezetékes telefonhálózati igénye lefedhető a meglévő hálózatról.

A Vidanet Zrt. kábeltévé hálózatot üzemeltet a területen.

A térségben mindhárom mobiltelefon szolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) lefedettsége megfelelő.

A digitális földfelszíni műsorszórást az Antenna Hungária Zrt. végzi, a lefedettség megfelelő.

5.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti.

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

6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezett módosítás által érintett ingatlanok jelenleg magántulajdonban vannak.

6.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

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

7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2017. (.....) 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-2016-071** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

E rendelet 2016. lép hatályba.

Borkai Zsolt polgármester	Dr. Lipovits Szilárd jegyző

Általános indoklás:

A tervezett 04784 sz. övezet, a volt tűzép telep beépítésének biztosítása érdekében szükségessé vált a fejlesztési elképzelésekhez alkalmazkodóan, az ingatlanon belül magánúttal feltárható telkek kialakíthatóságát biztosítani. Ezáltal a környező övezetek beépítési paramétereinek alkalmazásával, azokkal megegyező intenzitású lakóterület jöhet létre.

Részletes Indoklás:

1. §

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

2. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

7.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM-2016-071	<p>Szabályozási javaslat: A tervezési terület (SZTM-2016-71) továbbra is beépítésre szánt, falusias lakó (Lf) övezetben marad.</p> <p>A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a 25770 és 25771 hrsz.-ú ingatlanokon belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek megteremtik a területen egy magánútról feltárható 8 db lakótelek kialakításának feltételeit, amelyeken 2-2 db lakóegység építhető, a környezet intenzitásával azonos mértékben. A tervezési területet határoló közterületek szabályozási szélessége, a szabályozási vonalak nem változnak.</p> <p>Területfelhasználás: A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a településszerkezeti terv nem változik. Az övezeti besorolás nem módosul.</p> <p>Beépítési mód: A módosítás eredményeként a területen belül a környező területekhez hasonlóan oldalhatáron állóan lehet elhelyezni az épületeket.</p> <p>Beépítési százalék: A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre: 04784 sz. szabályozási tömb: 30 %, nem változik</p> <p>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya: A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra: 04784 sz. szabályozási tömb: 40 %, nem változik</p> <p>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám: A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre: 04784 sz. szabályozási tömb: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető, nem változik</p> <p>Telekalakítás, megengedett telekméret: A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki a telektömbön belül: 04784 sz. szabályozási tömb: 16 m minimális telekszélesség, 600 m² minimális telekterület</p>
----------------------	---

8 TERVJEGYZÉK

Á-1	Módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza	M 1:50 000
KSZT	Kivonat a hatályos szabályozási tervből KSZT-2016-071	M 1:2 000
SZTM	Szabályozási tervmódosítás SZTM-2016-071	M 1:2 000
	Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek	M 1:2 000
	Mintakeresztmetszelvény	M 1:100