



Győr

Győr - Központi Iparterület – Hűtőház utca –
Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Településrendezési eszközök módosítását
előkészítő

Telepítési Tanulmányterv

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tervdokumentáció
2021. szeptember



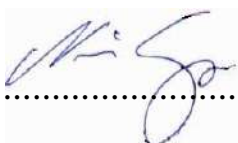
T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373 Fax: 96-418 699 email: talent_plan@arrabonet.hu

Győr
Telepítési Tanulmányterv
Msz.: 21022

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066



.....

Társtervező:

Tóth Csaba
okl. településmérnök



.....

Tartalomjegyzék

1.1	Az érintett terület rövid bemutatása.....	5
1.2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	7
	Magasabbrendű tervekkel, helyi fejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata.	9
1.3	Beépítési terv.....	28
1.4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	29
1.5	Szerkezeti és szabályozási koncepció - javaslat a településszerkezet és szabályozás módosítására	29
1.6	A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	29
1.7	A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	31
1.8	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	32

Mellékletek:

R1 - Átnézeti helyszínrajz

R2 - Beépítési koncepcióterv M 1: 1 000

R3 - Szabályozási Koncepció M 1: 5 000

Nyilatkozatok

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút által határolt ipari gazdasági övezet vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül a VGP Park Győr Kft. (9024 Győr, Kálvária u. 55.) megbízásából a Talent-Plan Kft. gondozásában.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15.§ (1)

a) pontja szerint

- a) településrendezési szerződés előkészítése, valamint
- b) a hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló közgyűlési döntés megalapozása.

Tervezés célja:

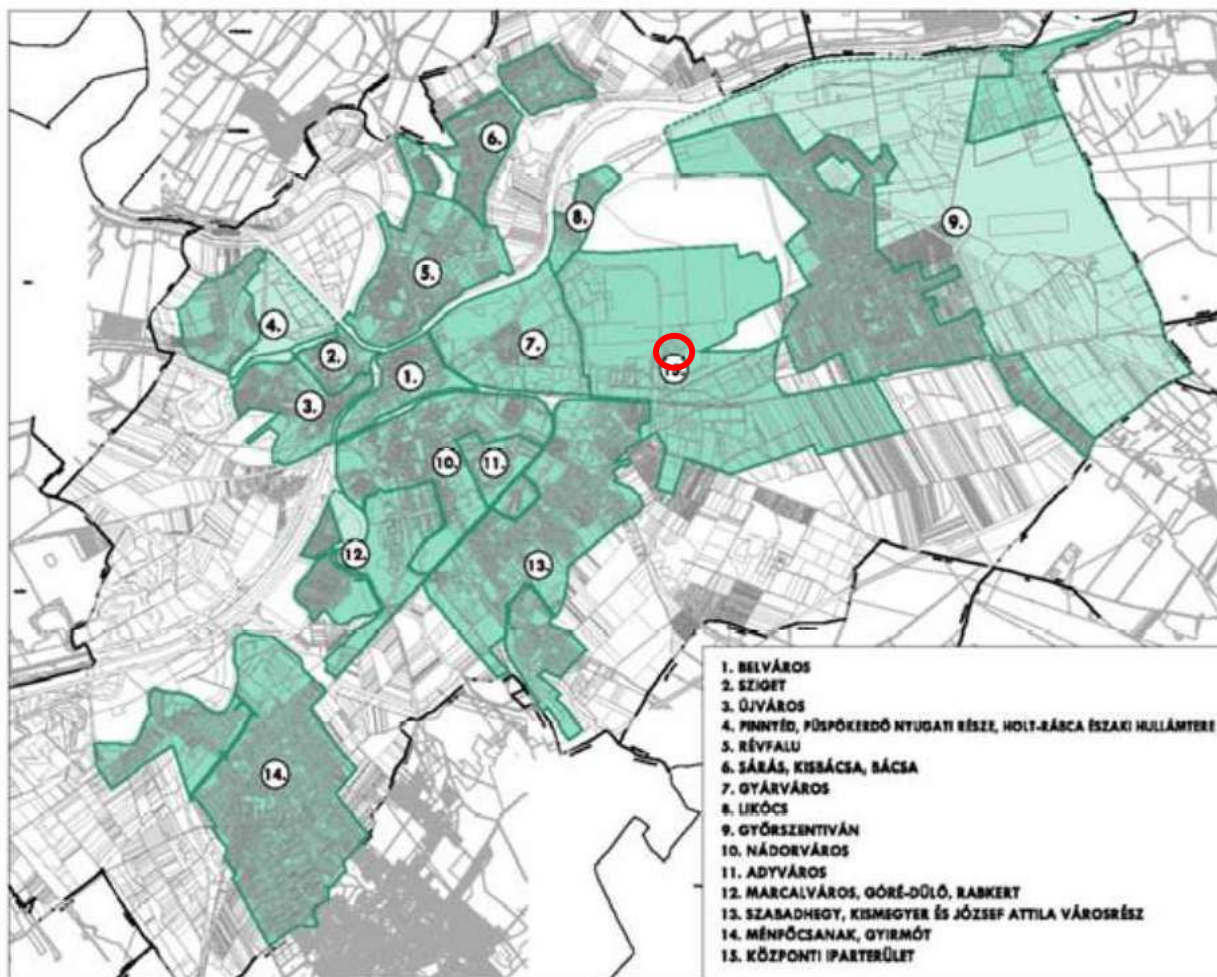
A fejlesztési terület jelenleg még beépítetlen ingatlanjára vonatkozó fejlesztési elképzelések engedélyezésének-, és megvalósításának városrendezési-, táji- és közlekedési szakági műszaki koncepcióval történő megalapozása képviselő-testületi döntés előkészítésre és részletes fejlesztői beruházási program megalapozására, mely egyben Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) módosításának koncepciójául is szolgál.

A módosítás lényege, hogy a hatályos rendezési terv két ipari gazdasági területet szétválaszt egy árok területtel. Az árok északi része nem vezet sehová, javasolt a rendezési tervből való törlése. A beruházásnál is szükség lesz árok területére, az összevonást követően az építési teleknek önálló csapadékvíz-elvezető hálózata kerül megtervezésre.

Jelen tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. sz. mellékletében meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült.

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

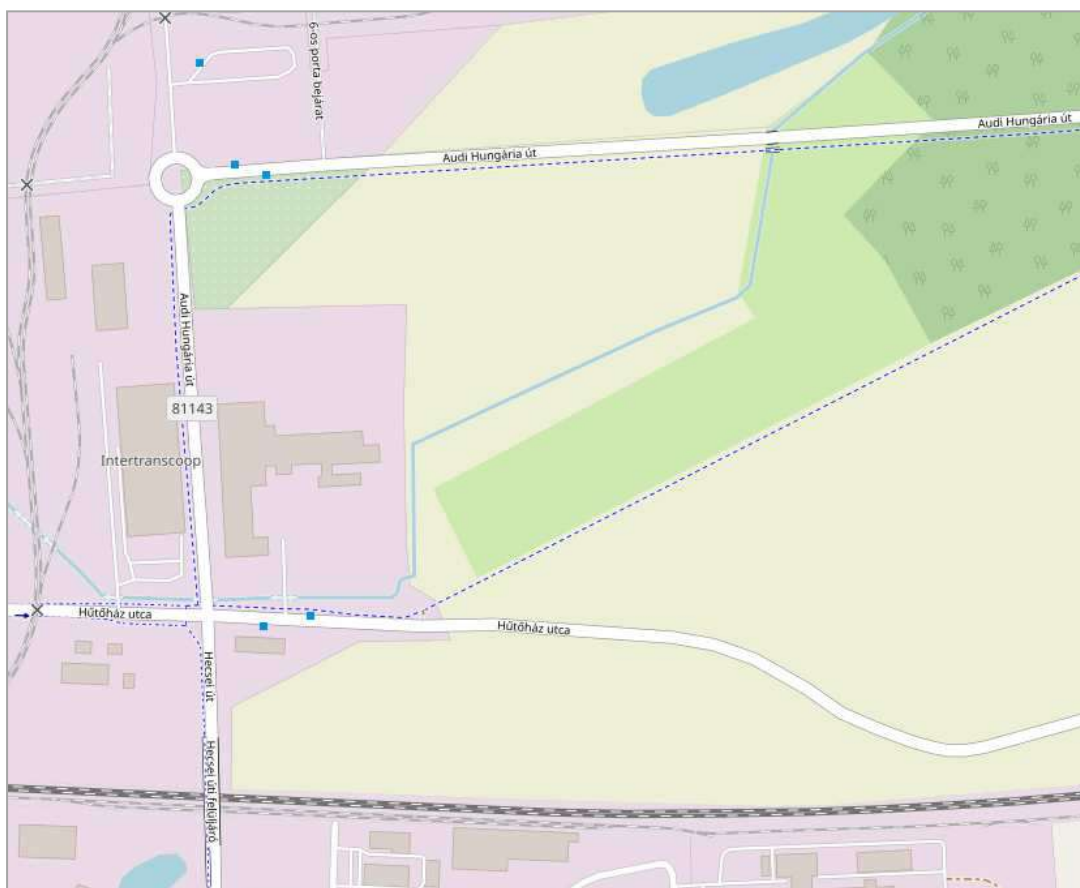
Győr megyei jogú város, a Nyugat-Dunántúl régió központja, Győr-Moson-Sopron megye és a Győri járás székhelye. A Bécs–Pozsony–Budapest innovatív tengelyen fekszik, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik.



Győr városrészekre osztása az ITS szerint a vizsgált terület jelölésével

A tanulmányterv a hatályban lévő településszerkezeti- és szabályozási tervek figyelembevételével, de annak előzetes módosítási javaslatával került kidolgozásra. A vizsgált terület a Központi Iparterület városrészben található, az Audi Hungária úttól délre fekszik, döntően ipari környezetben.

- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -



Utcahálózati



Átnézet

1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

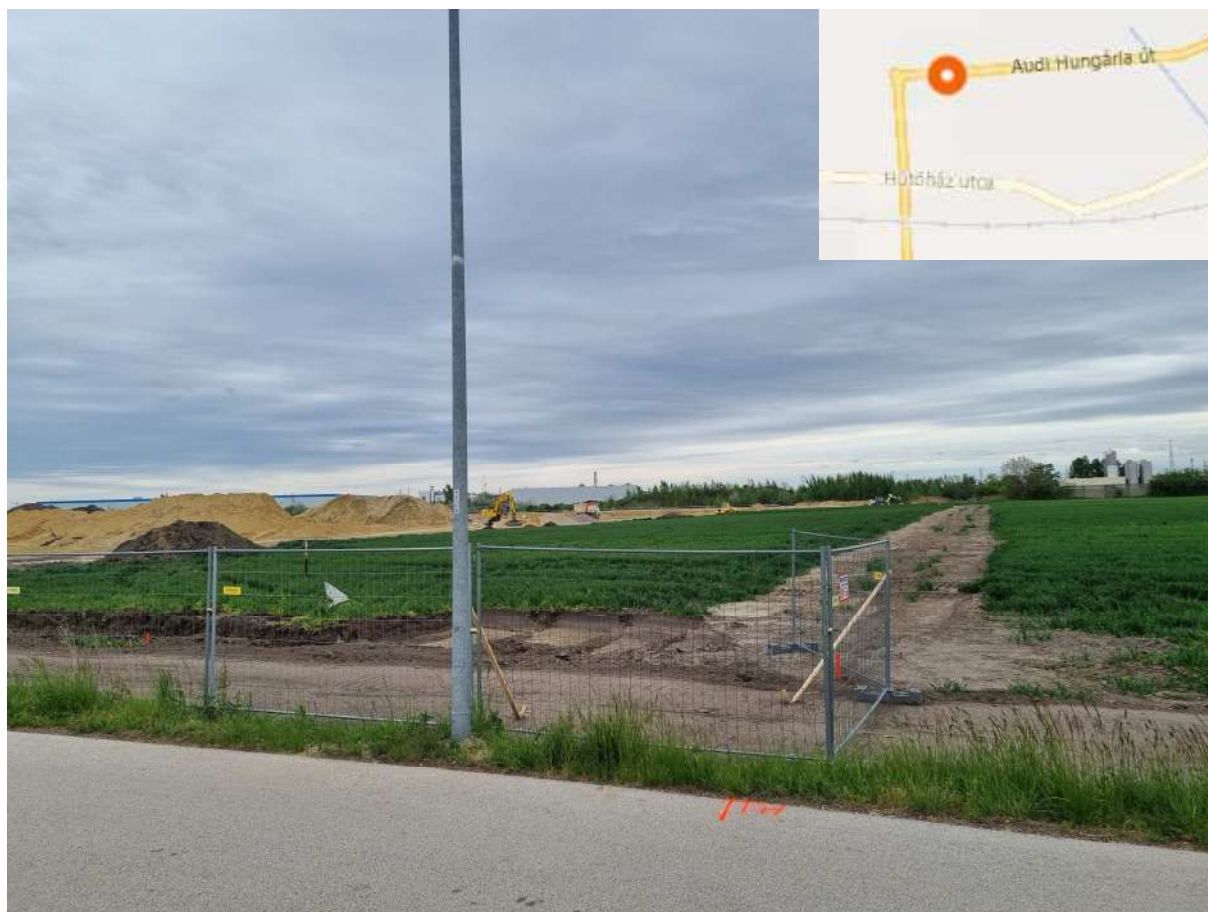
Az AUDI Hungária győri telephelyét délről szegélyező út mentén fekvő csaknem 10 hektáros telekről van szó. A telekre logisztikai központ épül - 3 épülettel.

A telek északi határán van kiépített út: az Audi-Hungária út, telek felőli oldalán kerékpárúttal. Az útpályához képest a kerékpárút 1-2 méterrel, a telekhatár további 1 méterrel van alacsonyabban.

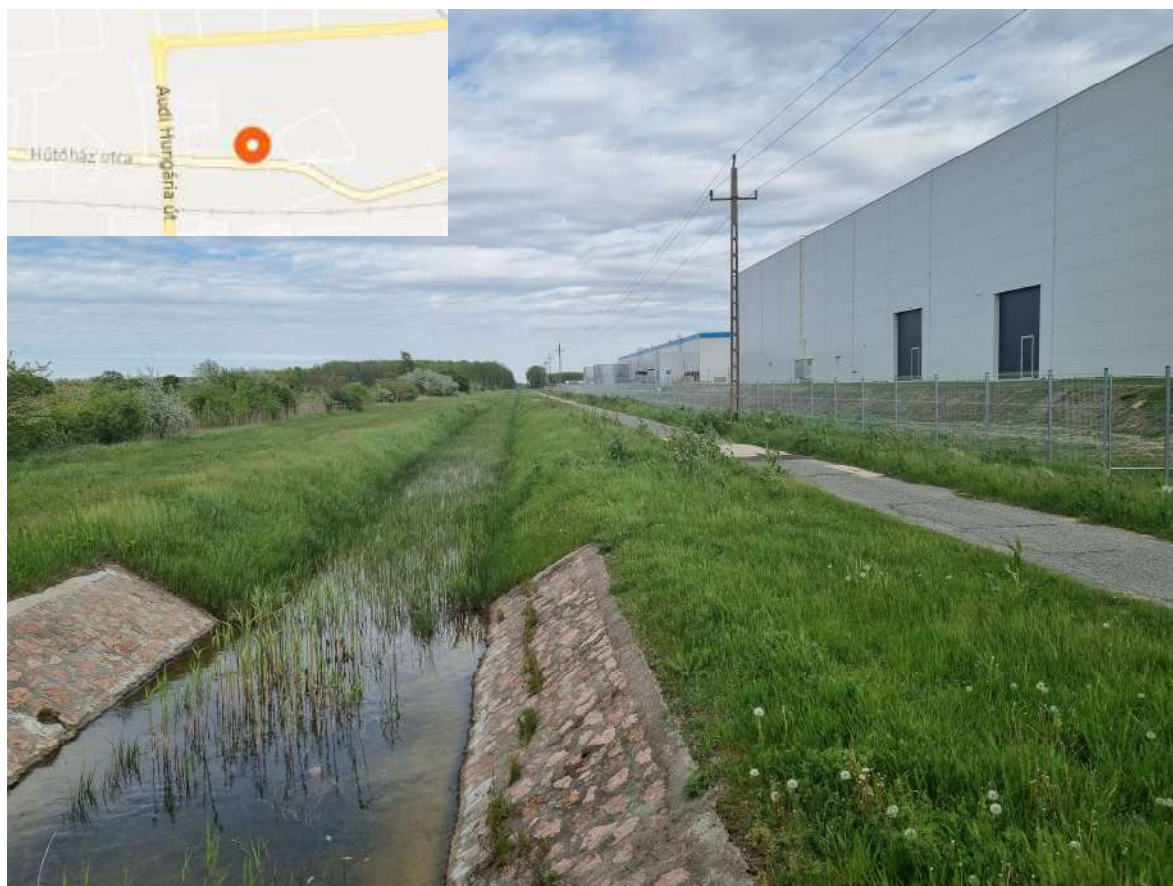
Az AUDI Hungária útról a telek keleti és nyugati végein vannak kiépített útsatlakozás-csonkok. A telket keletről egy út telke, délről egy létező belvíz-elvezető árok határolja.

A telek nyugati határán a Szabályozási terv egy 9 méter széles Vf-övezetet jelöl ki, melynek területét célszerű lenne megszüntetni. Ezen a szakaszon a szomszédos telken az Intersnack Kft. gyára működik. A nyugati telekhatár északi felén a szomszédos telek jelenleg szántóföld.

Területismertető fotók (2021. május 6.):

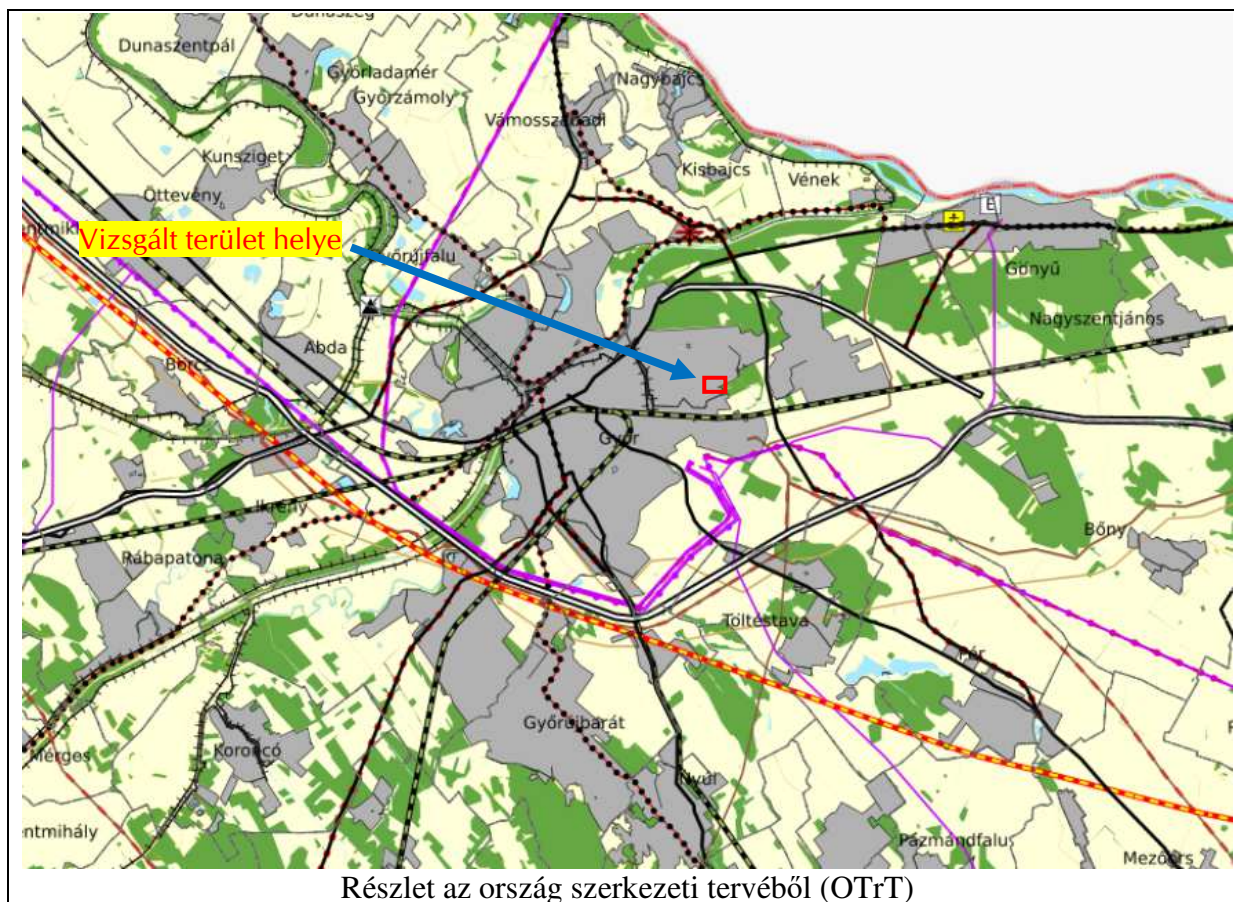


A tervezési terület északi határáról dél felé nézve; a megszüntetendő árok valójában nem is létezik



A Vonal utcai kerékpárút melletti árok

1.2.1 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

A vizsgált terület a települési térség része.

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

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

- Országos kikötő (meglévő)
- Nemzetközi és országos vízi utak

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)
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (tervezett)
- termékvezeték (meglévő)

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)

Győrt a következő **hulladékgazdálkodási létesítmények** érintik:

3. Meglévő veszélyeshulladék-égetőmű:

3.3. Győr

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- * Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)

Alaptérképi elemek

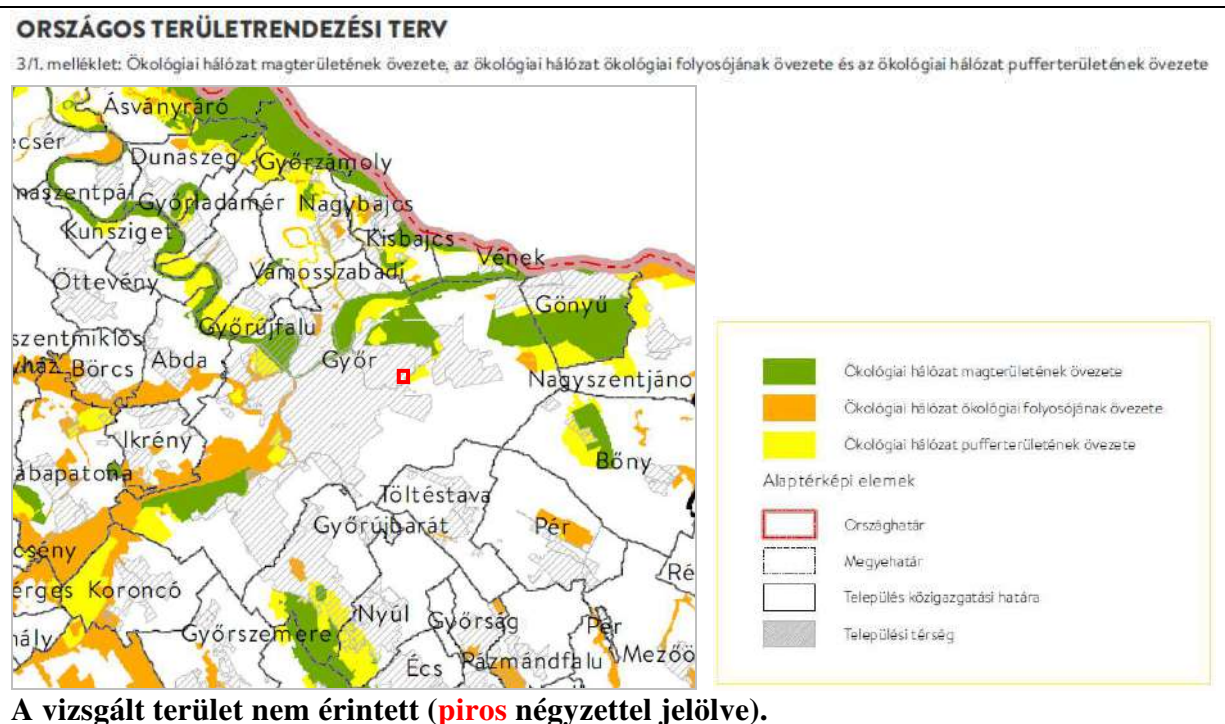
	Országhatár
	Település közigazgatási határa

- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet

Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

Győrt a következő **országos övezetek** érintik:

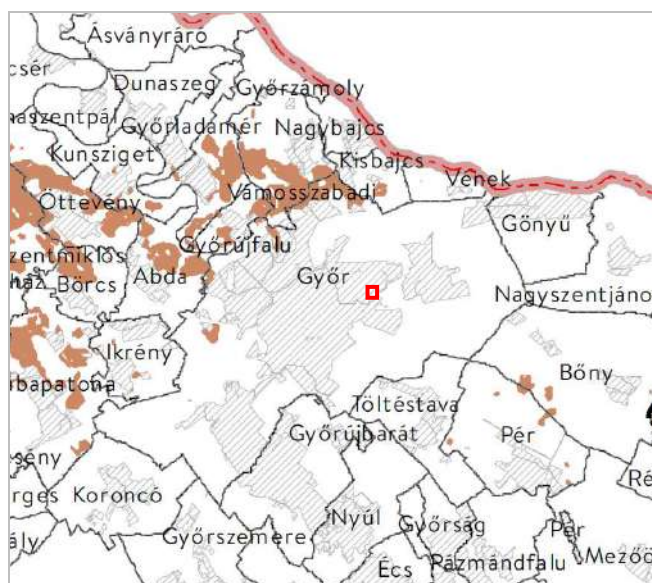
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület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



Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

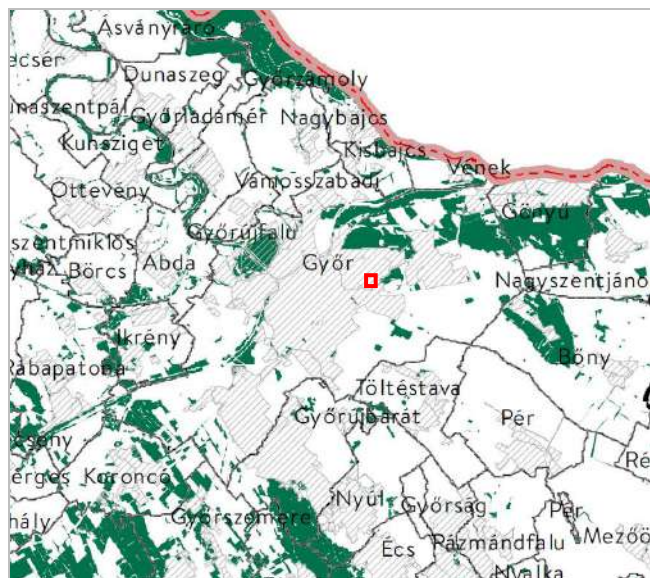
☐ Település közigazgatási határa

Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/3. melléklet: Erdők övezete



Erdők övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár Megvehatár

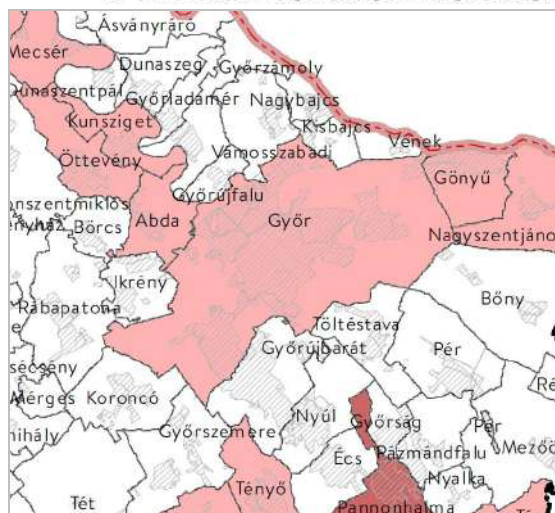
Település közgazdasági határa

Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

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

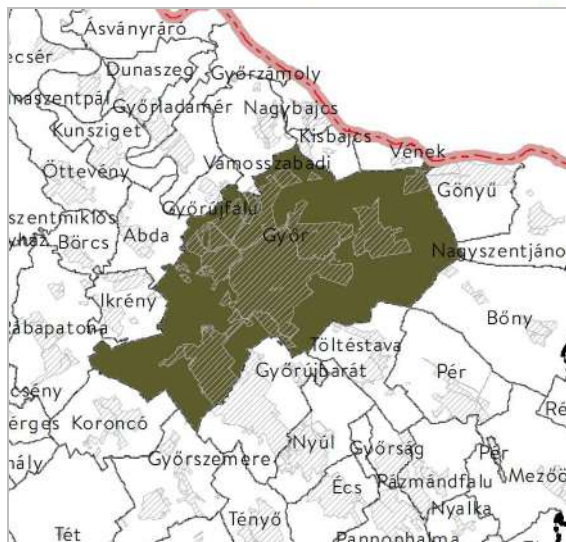


- Világörökségi területek által érintett települések
Világörökségi várományos területek által érintett települések
Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

A vizsgált terület közvetlenül nem érintett.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

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

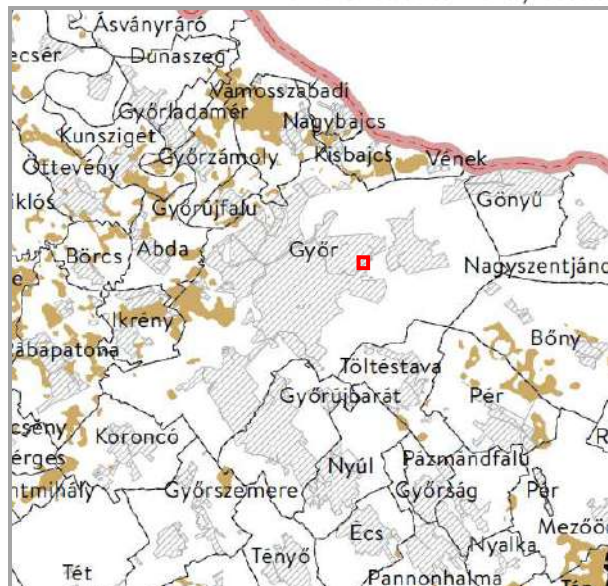


- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

A vizsgált terület közvetlenül nem érintett.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

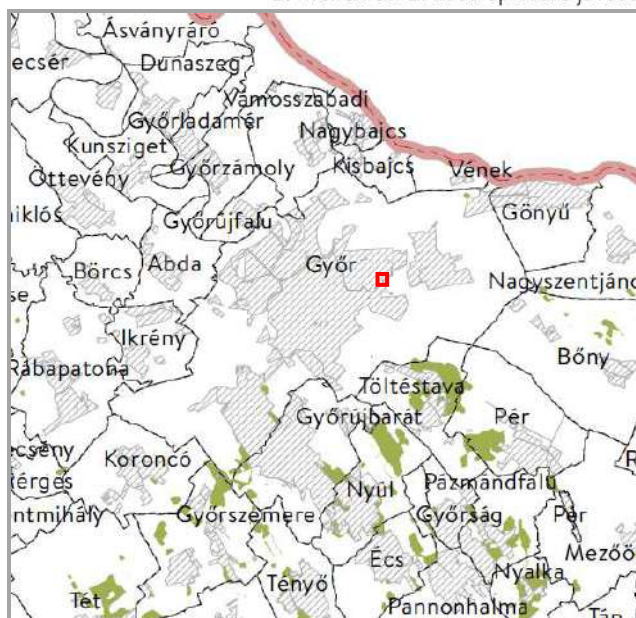
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

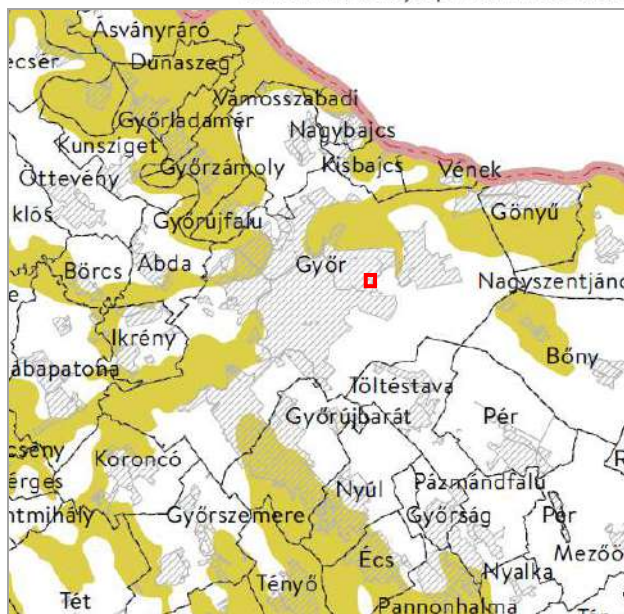
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

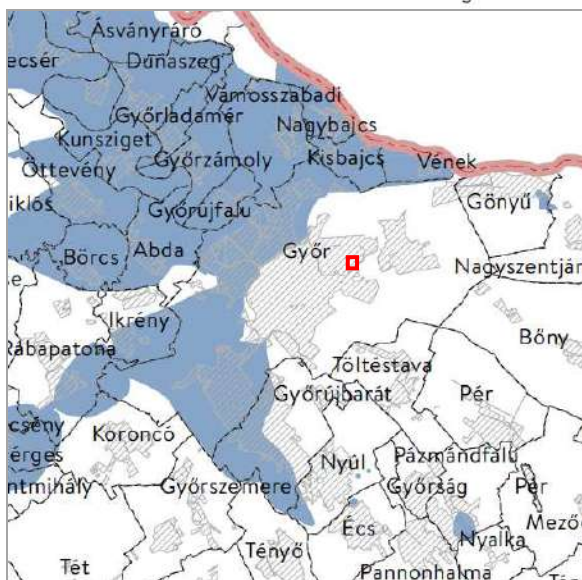
Település közigazgatási határa

Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

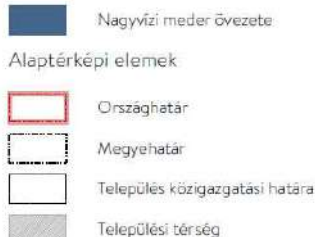
Település közigazgatási határa

Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



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

1.2.2. GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervéről szóló Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: GyMSMTrT Rend.)



A megye szerkezeti terve (részlet, vizsgált terület piros négyzettel jelölve)

Térségi területfelhasználási kategóriák	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
Endőgazdálkodási térség	Gyorsforgalmi út (meglévő)	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
Mezőgazdasági térség	Gyorsforgalmi út (tervezett)	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
Vízgazdálkodási térség	Főút (meglévő)	Országos vasúti mellékvonal (tervezett)
Települési térség	Főút (tervezett)	Térségi repülőtér (meglévő)
Szajtos területfelhasználási térség	Térségi szerepű összekötő út (meglévő)	Országos kerékpárútvonal
Településrendszer elemei	Térségi szerepű összekötő út (tervezett)	Térségi kerékpárútvonal
Regionális térszervező központ	Mellékút (meglévő)	Országos kikötő (meglévő)
Térségi térszervező központ	Mellékút (tervezett)	Térségi kikötő (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	Komplexköltség (meglévő)

**- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -**



Térségi közúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan

- Mellékutak

Meglévő mellékutak

Tervezett mellékutak

Meglévő térségi logisztikai központok

Térségi vasúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan

- Országos vasúti mellékvonalak

Meglévő országos vasúti mellékvonalak

Tervezett országos vasúti mellékvonalak

Térségi kerékpárút-hálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan

-Tervezett térségi kerékpárútvonalak

Térségi jelentőségű erőművek és villamosenergia-hálózatok

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Térségi jelentőségű szénhidrogén-hálózatok

-Meglévő térségi földgázelosztó vezetékek

Térségi jelentőségű vízi létesítmények

-Meglévő térségi csatornák

Térségi hulladékgazdálkodási létesítmények

-Meglévő térségi hulladékkezelők

Győr-Moson-Sopron megye településeinek területi mérlege területfelhasználási kategóriák szerint Győrre vonatkozóan				
Erdőgazdálkodási térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)	Települési térség (ha)	Sajátos területfelhasználás ú térség (ha)
2043,02	7348,78	389,87	6842,61	838,22

Győr-Moson-Sopron megye településeinek térségi övezetekkel való érintettsége Győrrre vonatkozóan	
Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	2291,89
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	1295,60
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)	980,15
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	389,05
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	541,50
Erdők övezete (ha)	2635,26
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	353,85
Tájképvédelmi terület övezete (ha)	4959,68
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	6821,93
Nagyvízi meder övezete (ha)	1991,08
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	IGEN
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	IGEN
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	715,52
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	IGEN
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete	IGEN
Natúrparkok övezete	NEM
Natura 2000 területek övezete (ha)	3061,46
Árvízi kockázatkezelési terület övezete (ha)	10543,51
Szélerózióknak kitett terület övezete (ha)	3358,40
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)	5643,10
Σ	20/21

Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete; kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete; az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete; tájképvédelmi terület övezete; világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések; vízminőség-védelmi terület övezete; nagyvízi meder övezete; honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – **Térképes ábrázolását lásd OTrT-vel való összevetés!**

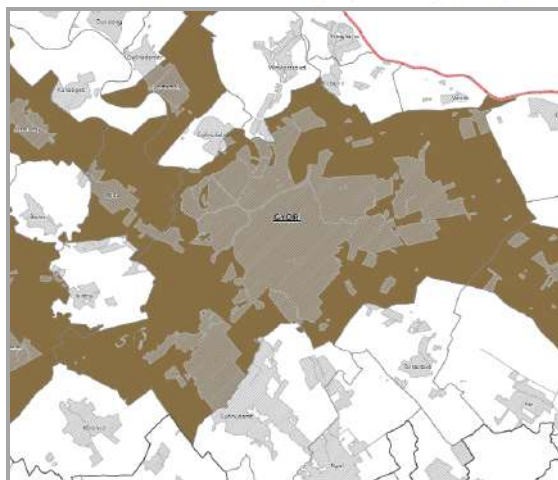
Győr saját szennyvíztisztítóval rendelkezik, amely a következő települések szennyvizeit tisztítja: Győr, Győrújfalú, Kisbajcs, Nagyabjcs, Vámoszabadi, Vének, Töltéstava, Győrújbarát, Koroncó, Böröcs, Abda, Ikrény, Rábapatoná, Gönyű és Nagyszentjános. A közművesítésről és a szennyvíz-elvezetésről a GYÉSZ 9-10. §-a rendelkezik.

- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Alaptérképi elemek

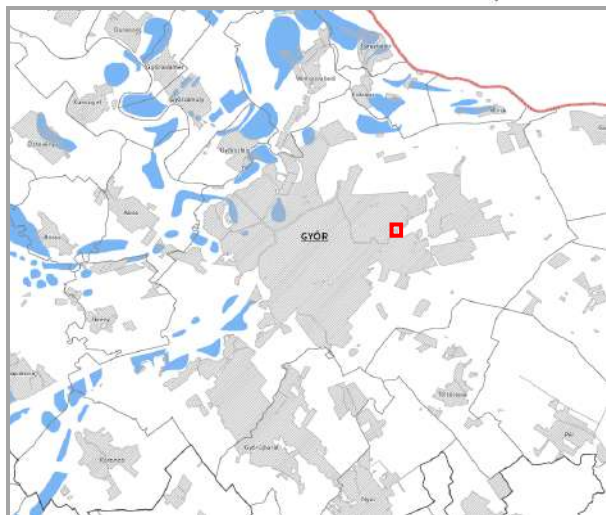
- Országhatár
- Megyehatár
- Járáshatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A vizsgált terület közvetlenül nem érintett.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



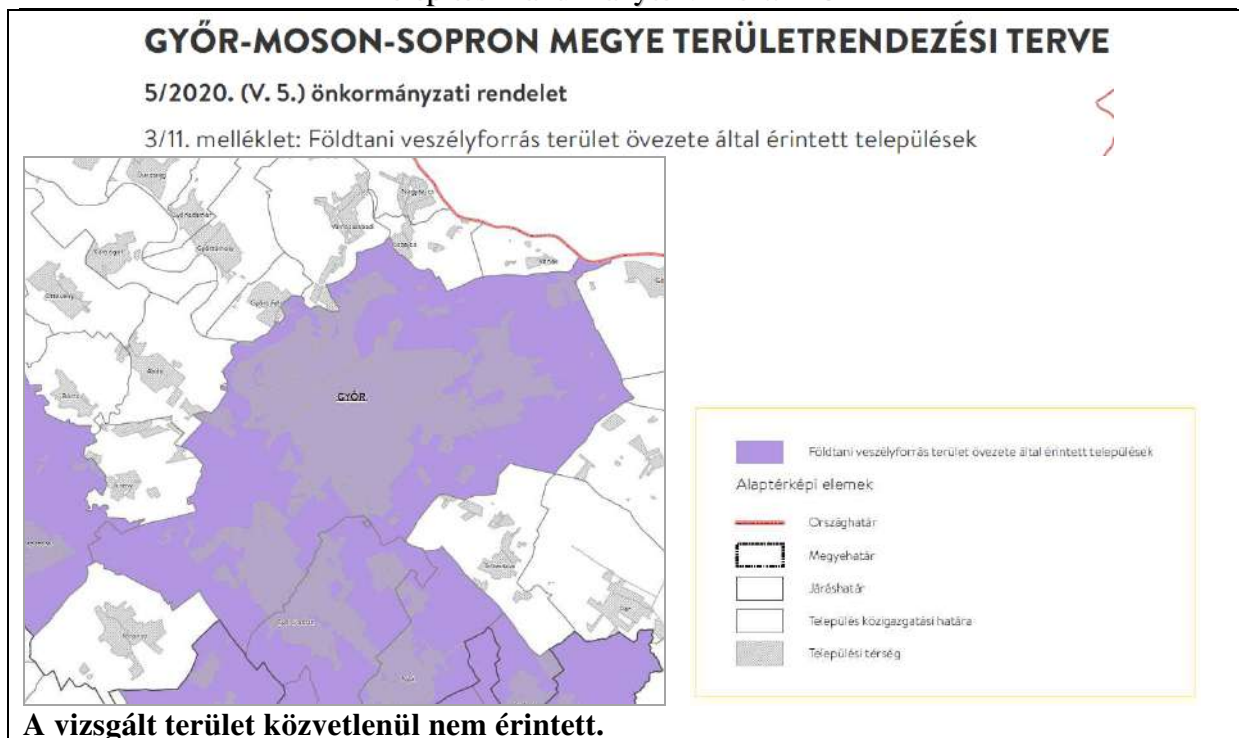
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Járáshatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -



- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/14. melléklet: Natura 2000 területek övezete



Natura 2000 területek övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

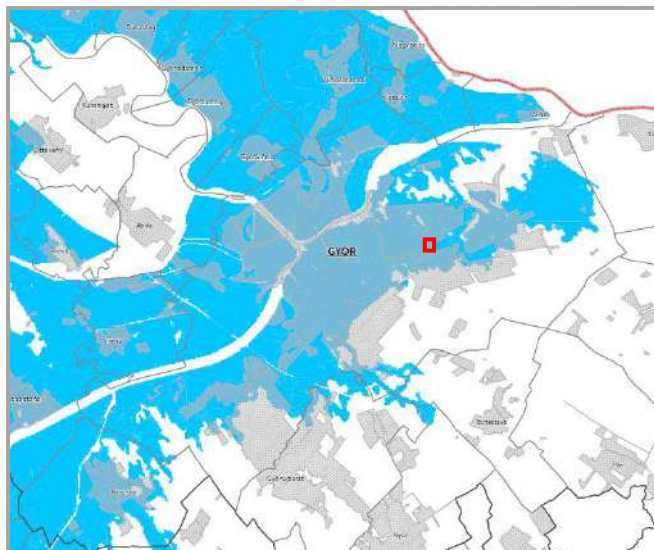
Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/15. melléklet: Árvízi kockázatkezelési terület övezete



Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

A vizsgált terület érintett (piros négyzettel jelölve).

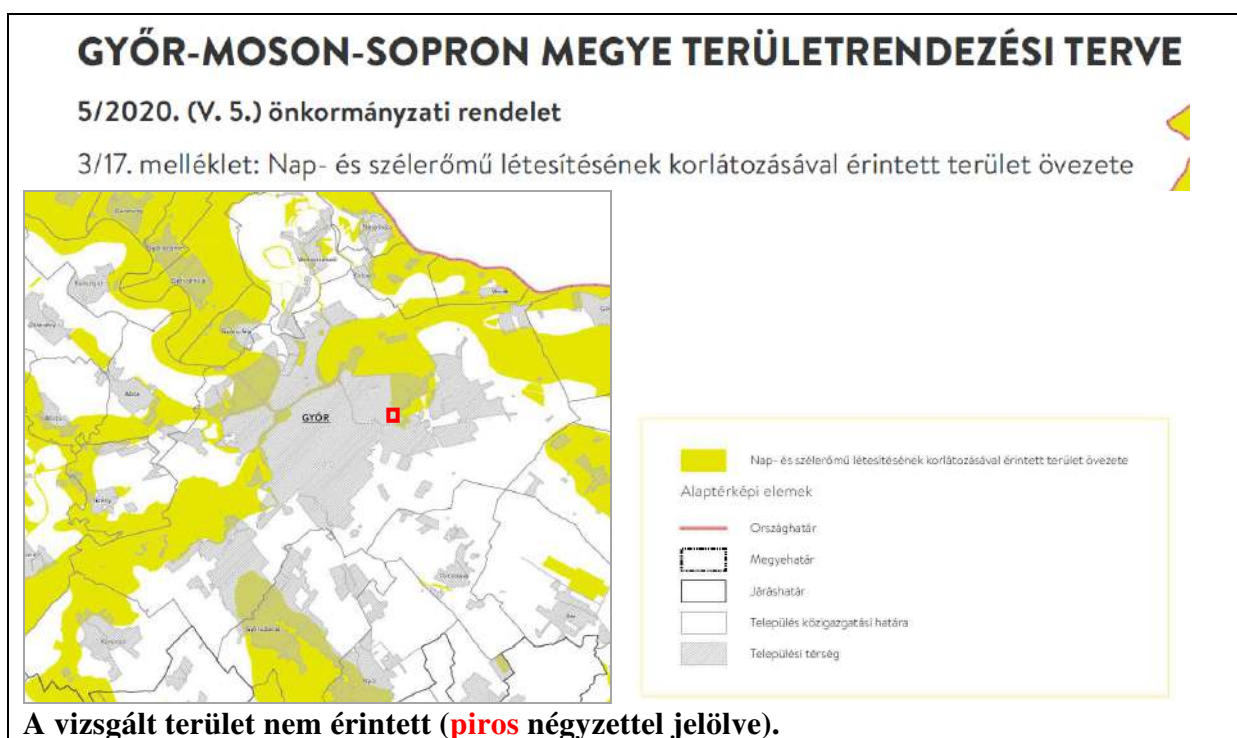
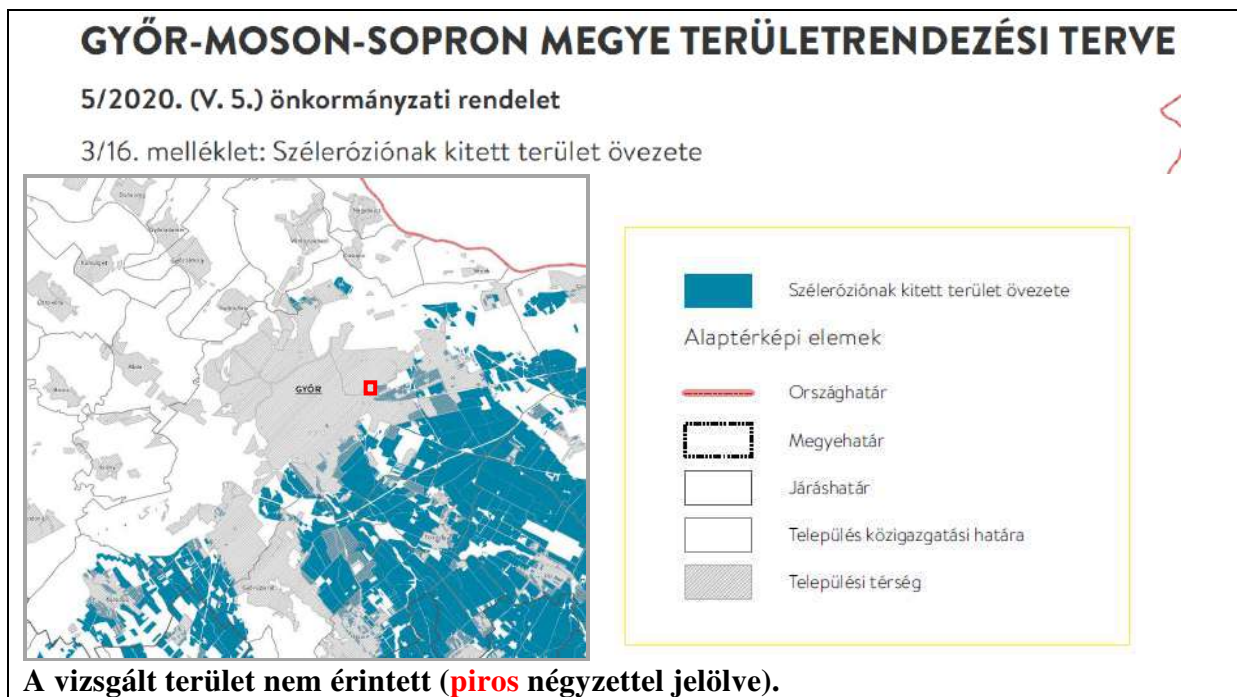
- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet

Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

GyMSMTrT Rend. részlet:

„13. Árvízi kockázatkezelési terület övezete

13. § Az övezet területén a településrendezési eszközök területfelhasználási egységeinek kijelölésénél figyelembe kell venni az árvízi veszélyt és vizsgálni kell a kockázatsökkentés vagy legalább a szinten tartás területhasználat-szabályozással összefüggő lehetőségeit.”



**Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzatának 15./2020. (V. 5.) számú határozata
Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv felülvizsgálatáról**

Mellékletek:

Belső periféria övezete

Megyei innovációs központok övezete

Sopron–Fertő–Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete

Győr a Megyei innovációs központok övezetében érintett.

1.2.3 Győr MJV ITS 2014-2020-szal való összevetés

„KÖZPONTI IPARTERÜLET

A VÁROSRÉSZ TERÜLETÉN VÉGREHAJTANDÓ FEJLESZTÉSEK

2. GAZDASÁG

2.1. Gazdasági területek fejlesztése

- A Győr Nemzetközi Ipari Park fejlesztése
- INNONET Innovációs és Technológiai Központ folyamatos fejlesztése, kompetenciaközponttá történő átalakítása
- Az AUDI Hungaria Motor Kft. gyárának fejlesztése
- 2.3. Kereskedelemi-logisztikai fejlesztések
- Kereskedelmi-logisztikai fejlesztések a Nemzetközi Ipari Park fejlesztése kapcsán

3. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET

3.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

3.3. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

3.3.1. Városi úthálózat fejlesztése

- Az 1. sz. főút 2x2 sávosra fejlesztése az Ipar utca és a Likócsi körforgalom között (megvalósult)

3.3.2. Kerékpárút és gyalogos kapcsolatok fejlesztése a városrészek között

- Kerékpárút kiépítése a Mártírok út mellett az Ipar utca és a Likócsi körforgalom között

3.3.3. Közösségi közlekedés fejlesztése

- Kötőpályás városi-előváros közösségi közlekedés fejlesztése: Győr-Iparterület vasúti megálló kialakítása és csatlakozó buszjárat(ok) biztosítása

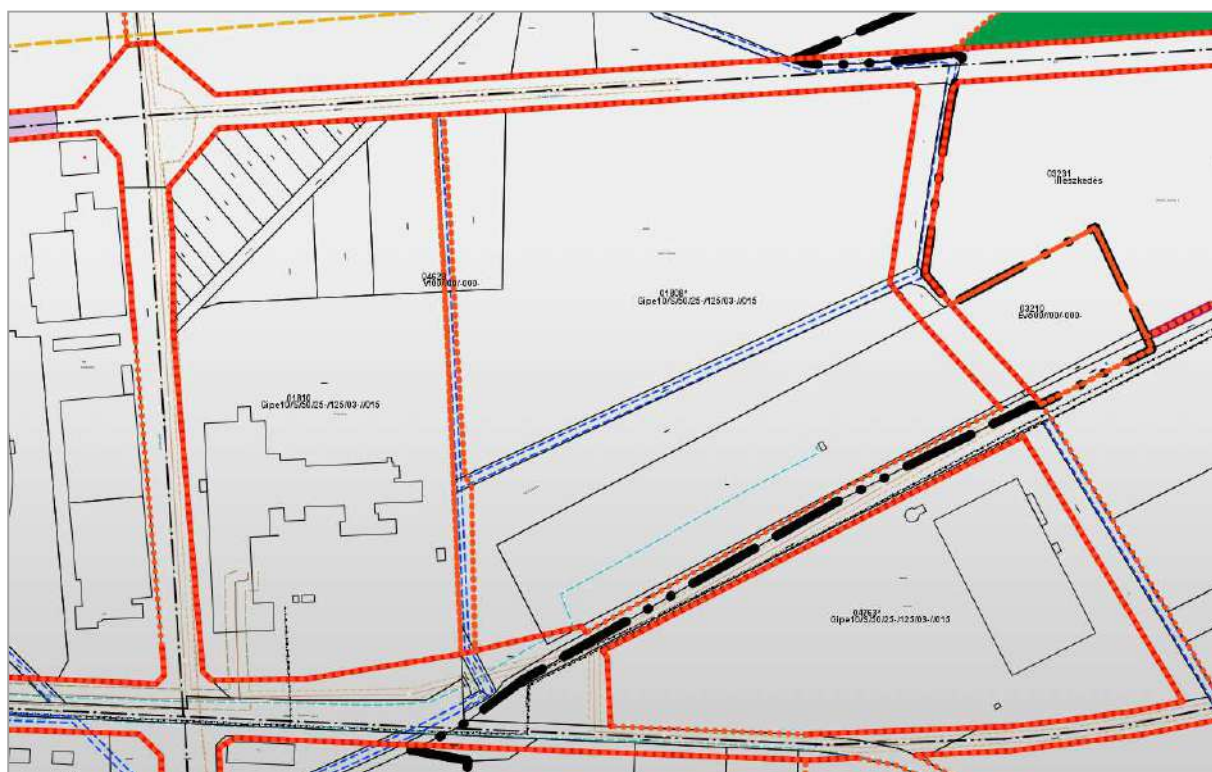
1.2. 4 Hatályos településrendezési eszközökkel való összevetés

Településszerkezeti terv

Győr Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti terve a 1/2006. (01. 25) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos terv a vizsgált tömböt Gipe jelű egyéb ipari övezetbe és Vf jelű folyóvizek medre és partja övezetbe sorolja. Jellemzően a szomszédos területek is Gipe területfelhasználásba soroltak.



Részlet Győr egyszerűsített szerkezeti tervéből



Hatályos Szabályozási Terv

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 földrészek

beépítésre szánt **egyéb ipari övezetbe** (Gipe, 01808* és a 01810) és beépítésre nem szánt **folyóvizek medre és partja övezetbe** (Vf, 04628) tartoznak.

Az érintett övezetek hatályos szabályozási terv szerinti paraméterei az alábbiak:

01808* és a 01810 sz. övezet: Gipe10/S/50/25-/125/03-//015

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gipe - az övezet szerepköre egyéb ipari övezet
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1,0
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %
- 25 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 25 %
- 125 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- 015 - a telek megengedett legkisebb területe 1500 m²

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

„Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv tervezési területe minden esetben a telektömb.”

04628 sz. övezet: Vf00//00/-000-

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Vf - az övezet szerepköre folyóvizek medre és partja övezet
- 00 - a használat megengedett intenzitása 0,0
- 00 - a megengedett legnagyobb beépítettség 0 %
- 000 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 0 m

A hatályos helyi építési szabályzat jelen fejlesztés szempontjából az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Egyéb ipari övezet (Gipe)

42. § (1) Az egyéb ipari övezet az iparhoz, az energiaszolgáltatáshoz és a településgazdálkodáshoz kapcsolódó

- a) technológiai építmény,
 - b) segédüzemi építmény,
 - c) adminisztrációs épület,
 - d) szociális épülete vagy
 - e) üzemanyagtöltő
- elhelyezésére szolgál.

(1a) Az övezetben üzemanyagtöltő építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető.

(2) Bejáratonként egy, legfeljebb 50 m²

alapterületű portaépület a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között is elhelyezhető.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetészerű használata nem korlátozza a szomszédos

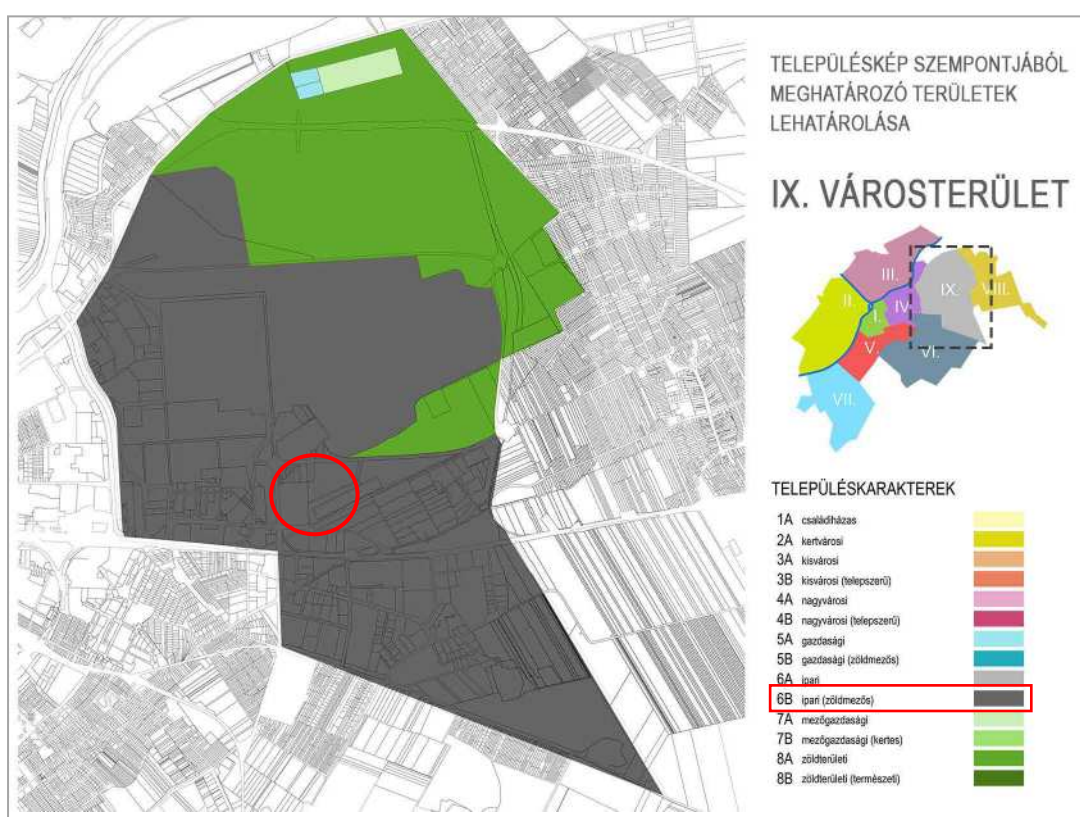
- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút
által határolt ipari gazdasági övezet

Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -

telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- b) egyházi épület,
- c) oktatási épület,
- d) egészségügyi épület,
- e) szociális épület,
- f) 2500 m² -nél nem nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épület, raktár vagy
- g) szálláshely szolgáltató épületek.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (01. 26.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről



A területet ipari (zöldmezős) településkarakterbe sorolja a településképi rendelet, ez alapján a tervezett fejlesztés összhangban van a Város területre vonatkozó célkitűzéseivel.

1.3 Beépítési terv

Az AUDI Hungária győri telephelyét délről szegélyező út mentén fekvő csaknem 10 hektáros telekről van szó. A telekre logisztikai központ épül - 3 épülettel. Az A1-A2 épületek a telek északi oldalán egybeépülnek, a B épület a telek déli felére, az ottani telekhatárral párhuzamosan épül.

1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Győr, és egyben a Központi Iparterület városrész dinamikusan fejlődik. A cél új, minőségi, a mai igényeknek megfelelő ipari övezet kialakításának előkészítése.

1.5 Szerkezeti és szabályozási koncepció - javaslat a településszerkezet és szabályozás módosítására

A szabályozási koncepció lényege, hogy a 01810 sz. egyéb ipari övezet (Gipe) kibővülne keleti irányba, és ezzel együtt megszűnne a 04628 sz. folyóvizek medre és partja övezet (Vf) északi felé irányuló ága. A Vf övezet áthelyezésre kerülne a meglévő, északkeleti-déli nyugati irányban haladó árok területére. Ezzel a 01808* sz. Gipe övezet területe az említett árok és a Vonal utcai kerékpárút közé szorulna vissza.

1.6 A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedési infrastruktúra

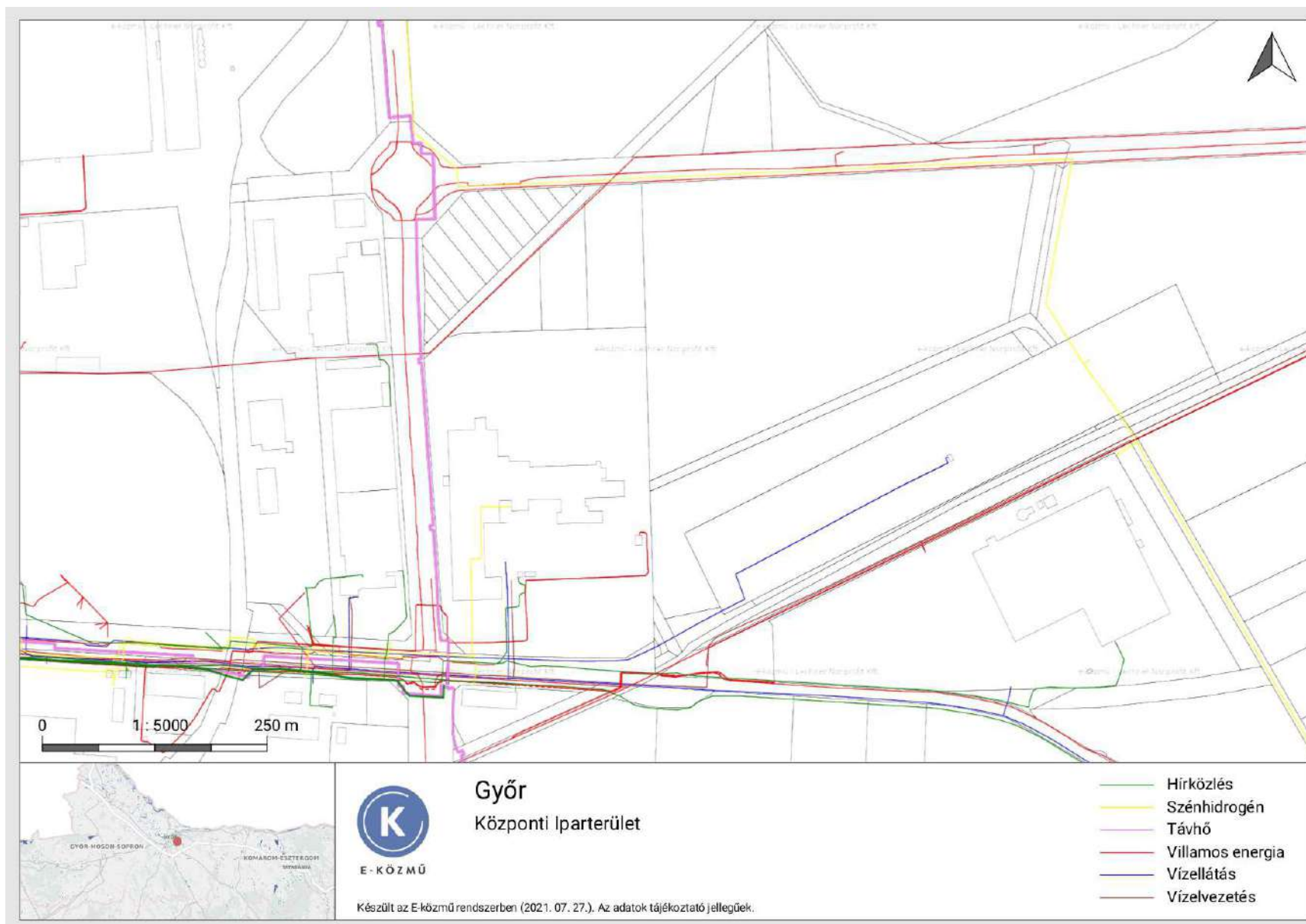
A telek keleti oldalán kiszabályozott út TRSZ keretében, külön elkészülő KKT alapján valósul meg. A telephely fő megközelítése erről az útról, keleti irányból történik. A bejáráshoz egy porta épület épül. A telephely másodlagos megközelítése a terület nyugati oldalán, a Hecsei út felől lenne, egy járműosztályozó csomópont kiépítésével.

Közmű infrastruktúra

A telek kiépített közműkapcsolatokkal rendelkezik. Ivóvíz-vezeték és szennyvíz-csatorna a telek délnyugati sarkában rendelkezésre áll. Az előzetes információk alapján a telekről csapadékvizet kivezetni nem lehet, telken belül kell elszikkasztani. Erre egy szikkasztó-tavat tervezünk oly módon kialakítani, ami az előírt mennyiségű külső oltóvizet is tudja biztosítani. Két csapadékcatorna-rendszer készül: a tetőfelületekről és az útfelületekről külön rendszer gyűjti a csapadékvizet. Az útfelületekről gyűjtő rendszerbe az előírás szerinti iszap és olajfogó műtárgy kerül. Amennyire csak lehetséges, törekednünk kell a minél nagyobb arányú helyi szikkasztásra (személygépkocsi parkolók és járdafelületek), csökkentve a központi szikkasztó-tó méretét és főként maximális vízszintjét – miáltal az épületek alatti feltöltések vastagsága is csökkenthető. A tervezési területen összegyülekezett csapadékvizek befogadója a tervezett szikkasztó tavak. A tavak túlfolyó ággal csatlakoznak az ingatlan D-i oldalán húzódó, csapadékvíz elvezető Szentiváni-árokba. A Szentiváni-árok tulajdonosa a Győri Közszolgáltató és Vagyongazdálkodási Zrt. a keletkezett csapadékvíz befogadóba való bevezetéséhez hozzájárulási nyilatkozatot adott.

A távlati bővítés megvalósításához a tervezési területen keresztben áthaladó középvezetékű elektromos elosztóvezeték kiváltása javasolt.

- Győr – Központi Iparterület – Hűtőház utca – Audi Hungária út – Vonal utcai kerékpárút által határolt ipari gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21022 -



Humáninfrastruktúra fejlesztés

A tervezett módosítás nem növeli a terület lakónépességét a hatályos tervben szereplő lehetőségtől eltérő mértékben. A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap- és közintézményi ellátás bővítést. A módosítás után létrejövő logisztikai bázis hatására növekedik a munkahelyek száma a városban.

1.7 A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Termőföld:

A javasolt fejlesztés számottevő területfelhasználási és övezeti változásokat nem okoz, melyek kihatással lehetnek mezőgazdasági területek hasznosítására.

Biológiai aktivitás:

A tervezési területen várhatóan nem csökken a biológiai aktivitás érték, mert a vízgazdálkodási terület nem szűnik meg, csak a valós helyére kerül a tervben.

Levegőtisztaság

A tervezési területen a gazdasági tevékenység célú épületek nem okoznának számottevő mérhető technológiai eredetű légszennyezést. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a területen, cél a környezetbarát energiákra épülő épületgépészeti megoldások alkalmazása.

Felszíni-és felszín alatti vizek, talaj

A területen gondot kell fordítani a beépülések esetén is a talajszennyezés elkerülésére.

Környezeti zajállapot

A területen a tervezett ipari használatából származó zaj-és rezgésterhelés jöhet létre, amely nem fog zavaró többlet mértékű környezeti terhelést jelenteni.

Hulladékgazdálkodás

A fejlesztésre tervezett iparterületek a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe bekapcsolható, a települési szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető, szállítható.

Természetvédelmi szempontból:

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

Tájképvédelmi szempontból:

A tervezett beépítés a „tájképben” jelentős változást okoz az érintett területen. Eddig beépítetlen terület beépítésre kerül. A kialakuló új arculat a szomszédos területek beépítéséhez igazodik, a tervezett beépítési paraméterek a szomszédos területek beépítésével összhangban vannak.

A javasolt beépítés a területen a hatályos szabályozás által biztosított beépítések által természetszerűen prognosztizálható forgalomnövekedést okoz. A tervezett ipari funkció a meglévő területhasználatához léptékében intenzitásában illeszkedik, környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

1.8 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti lelőhellyel a vizsgált terület érintett a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 2020. szeptemberi adatszolgáltatása alapján. A terület beépítésénél szükséges bevonni régészeti szakembert, a 30 cm mélységet meghaladó terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából jelentőséggel bíró jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.



A tervezési terület régészeti lelőhellyel való érintettsége (---RL--- vonalon belüli sraffozott terület)

A tervezési területen nincs az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepel a magyarországi világörökség várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

A terület beépítésével kapcsolatban környezeti érték sérülésével sem kell számolni, környezetvédelmi, táj és természetvédelmi területet vagy egyéb környezeti elemet (pl. vízvédelmi területet) a beépítés nem érint.

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.