

Telepítési tanulmányterv

**A Győr, 1. sz. út mentén tervezett „Nyugati városkapu”
(01142, 01143, 04837, 03852 sz. övezetek területén tervezett
gazdasági területfejlesztés)
megvalósításához szükséges településrendezési terv
módosítás megalapozásához**

2021. június

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

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



TARTALOMJEGYZÉK

a 314/2012. (XI.8.) Korm rendelet alapján

1	Az érintett terület rövid bemutatása	3
2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	4
3	Beépítési terv	5
4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	7
5	Szabályozási koncepció.....	8
6	A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei.....	11
7	A javasolt beépítés várható környezeti hatásai.....	15
8	Az örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei.....	19
9	Mellékletek	19

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Győr belterületétől nyugatra, az 1. számú főút bevezető szakaszának két oldala mentén az elmúlt két-három évtizedben több kereskedelmi, szolgáltató jellegű vállalkozás telephelye alakult ki a 85. számú főút csomópontja és az Ikrényi úti elágazás között.

A jelenleg mozaikosan elhelyezkedő gazdasági területek, amelyek a Somos-major területén, valamint az Ikrényi, és a 85. számú utak mellett helyezkednek el, további gazdasági területfejlesztési igényeket generáltak.

A területen működő vállalkozások tulajdonosai, valamint a környező mezőgazdasági területek gazdái kezdeményezték a meglévő telephelyek területének, valamint a környező mezőgazdasági területeknek az egységes, a város stratégiai fejlesztési elképzeléseibe is illeszkedő, abba szervesen integrált fejlesztési tanulmányterv kidolgozását, amely egy egységes, gazdasági-logisztikai funkciójú terület megvalósíthatóságát vetíti elő.

A terület egyfajta „Nyugati Városkapu” szerepet betölve kedvező alternatívát jelenthet a városban telephelyet kereső vállalkozások számára, egyúttal a jelenleg koncentráltan a város keleti oldalán lévő gazdasági területek ellenpólusaként elősegíthetik a közlekedési igények diverzifikálódását is.

A tervezési terület Győr belterületétől nyugatra helyezkedik el, a városban kedvező közlekedési pozícióban lévő területen. A tervezési területről könnyen, a városi forgalom zavarása nélkül elérhetőek a közlekedési infrastruktúra főbb elemei. Az M1-M85 autópálya csomópont a területről közvetlenül elérhető, valamint a tervezett győri északi elkerülő út végpontja is a terület mellett fog bekötni a 85. számú főút csomópontjába.

A tervezési terület egy része jelenleg is gazdasági területként funkcionál, egy része pedig általános mezőgazdasági terület besorolású.



2 A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A tervezési terület Győr nyugati határában az 1. számú főút két oldalán helyezkedik el.

A mezőgazdasági területek által körbevéve, jelenleg mozaikosan a tájban elhelyezkedően az alábbi gazdasági területek találhatóak a tervezési területen belül:

Az 1. számú főút északi oldalán a Somos-major területén jelentős számú telephely található jelenleg is, amelyen különböző profilú, de többségében kereskedelmi, logisztikai jellegű vállalkozások működnek. A területen belül vegyes színvonalú épületállomány található. Az 1. út mentén található egy igényesebb üzletház, a terület többi részén különböző állapotú egyszerű raktárépületek sorakoznak, melyek között a terület jelentős részén parkolók kerültek kialakításra az itt működő vállalkozások gépjármű állományának elhelyezésére. Az épületállomány a területen belül jellemzően egyszintes.

Az 1. úttól délre, 85. számú főút mellett az egykori városgazdálkodási vállalat kertészetének területe található, amelynek északi része a Győr-Szol Zrt. tulajdonában van, a déli rész pedig néhány éve értékesítésre került, és a Greencoop Kft. itt valósította meg az 5 ha-os üvegházban működő paradicsom-kertészetét.

Az 1. út mentén szintén a déli oldalon található még az Aquaform Kft. telephelye amely egy folyamatosan fejlődő üvegipari vállalkozás, jelentős fejlesztési potenciállal, mellette egy autókereskedés található.

Ezen túlmenően az ikrényi út csomópontjában egy további fuvarozó cég telephelye található, valamint Ikrény felé továbbhaladva még egy kisebb gazdasági terület.

A fenti gazdasági területek jelenleg egymástól izoláltan működnek, megközelíthetőségük, közműellátásuk sok esetben problémás, esetleges.

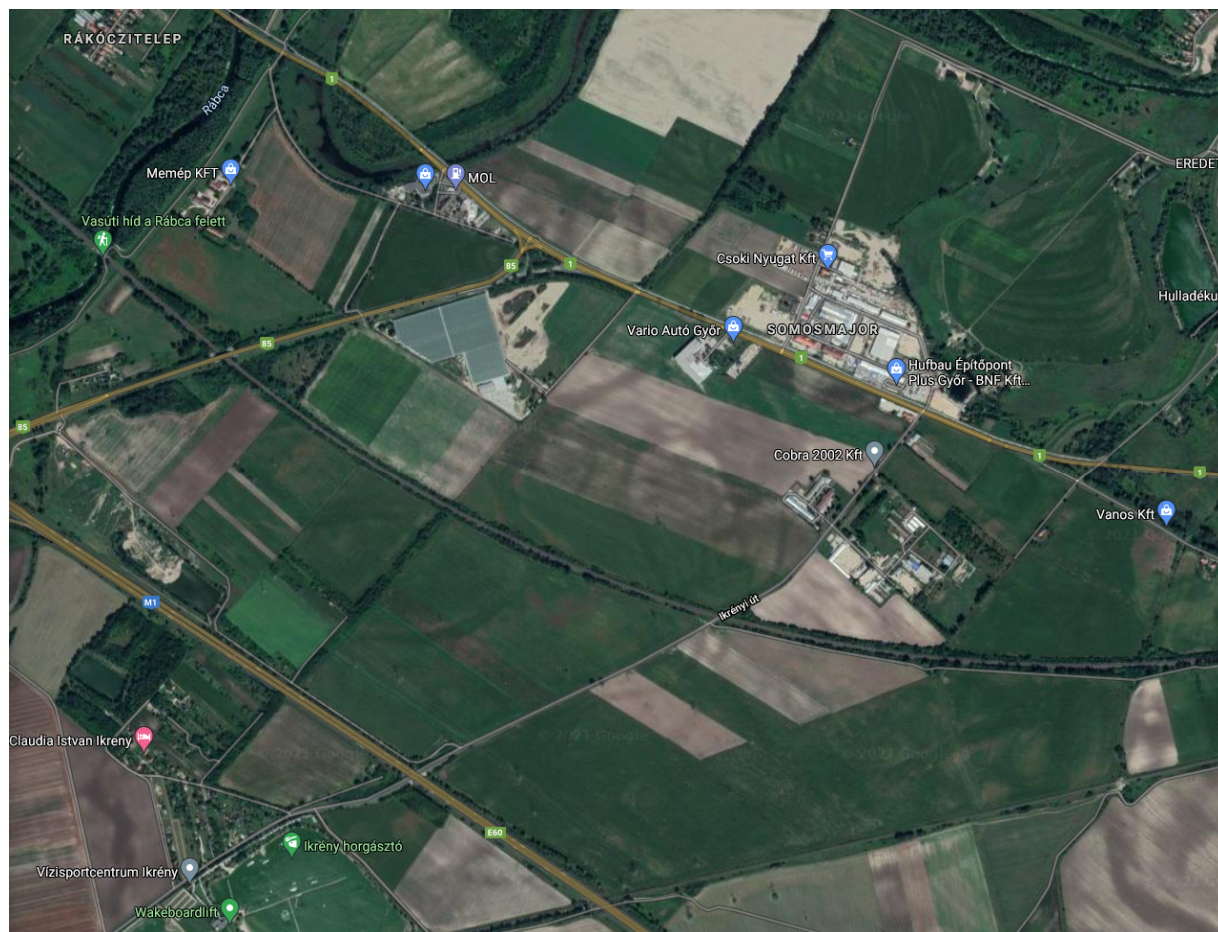
A város is preferálja a terület fejlesztését, amely egy egységes koncepció alapján a meglévő gazdasági területek szerves összenövését eredményezheti.

A terület kedvező közlekedési és városszerkezeti elhelyezkedését figyelembe véve a város a területen elsősorban a szolgáltató-kereskedelmi, logisztikai, és ehhez kapcsolódó gazdasági funkciók elhelyezését kívánja elősegíteni.

Győr fenntartható fejlődése szempontjából is ideális a terület elhelyezkedése: a fejlesztések ezen a területen való koncentrálódása elősegíthetik a munkahelyek elhelyezkedésének diverzifikálódását, a közlekedési hálózatok lökészerű terheléseinek szétterülését térben és időben, és a fajlagosan kedvezőbb működtetési költségekkel járó város felé történő elmozdulást.

A tervezési terület közvetlen környezetében mezőgazdasági területek találhatóak jellemzően szántó művelési ágban, mezőgazdasági általános terület és korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület besorolásban. A területtől mintegy 600 m-re északra a Holt Rábca medre húzódik, az azt övező galéria erdővel.

Összességében megállapítható, hogy a tervezési terület mind funkciójában mind egyéb urbanisztikai karaktereit tekintve alkalmas a tervezett fejlesztési elképzelések megvalósítására.



3 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési terület egységes gazdasági területként való hasznosítására beépítési koncepciótervet készítettünk. A szükséges információkat tartalmazó beépítési tervet mellékeljük.

A telepítés koncepciójánál az alábbi szempontok kerültek figyelembe vételre:

A terület fejleszthetőségének elsődleges feltétele az 1. sz. főúton tervezett a jelenlegi Somos-majori csomópontot felváltó új csomópont kialakítása, valamint az ebből a csomópontból induló, a terület feltárásának közlekedési gerincét adó út megépítése. A tervezett négyágú csomópontból a területfejlesztés első ütemének megvalósításához egy L alakban végigfutó 16 m szabályozási szélességű út tervezett, amely feltárja területet, egyúttal biztosítja a jelenleg ideiglenesen az 1. sz. útra kikötött telephelyek (Greencoop, Aquaform) megközelíthetőségét is. A tervezett utak továbbvezetésével biztosítható lesz a terület többi részének távlati fejlesztése is, ennek érdekében az utak helybiztosítását a javasolt szabályozási elképzelésen rögzítettük.

A beépítés során figyelembe vettük a területet átszelő nagyfeszültségű villamos távvezeték nyomvonalát illetve védőtávolságát. A védőtávolságon belül került

kialakításra a területfejlesztés keretein belül megvalósítandó zöldterület illetve csapadékvíz tározó tó.

Az 1. sz. főúttól északra lévő már meglévő gazdasági terület szomszédságában a jelenleg különleges fürdő területként szabályozott ingatlanok is gazdasági területként kerülnek hasznosításra az elképzelések szerint. A terület feltárása érdekében itt is kiszabályozásra kerül egy belső feltáró út 16 m szabályozási szélességgel.

A beépítési koncepcióban javasolt telkek beépítési adatait az alábbi táblázatban mellékeljük:

Tervezett beépítési adatok:

1.

Telek területe: 27 700 m²
Beépítettség: 9 535 m² (34%)
Zöldfelület: 15 600 m² (56%)

2.

Telek területe: 15 576 m²
Beépítettség: 4728 m² (30%)
Zöldfelület: 8213 m² (52%)

3.

Telek területe: 15 493 m²
Beépítettség: 5063 m² (32%)
Zöldfelület: 8081 m² (52%)

4.

Telek területe: 4744 m²
Beépítettség: 1597 m² (33%)
Zöldfelület: 2460 m² (51%)

5.

Telek területe: 4406 m²
Beépítettség: 1545 m² (35%)
Zöldfelület: 2175 m² (49%)

6.

Telek területe: 23 596 m²
Beépítettség: 6525 m² (27%)
Zöldfelület: 14 940 m² (63%)

7.

Telek területe: 60 657 m²
Beépítettség: 20 600 m² (34%)
Zöldfelület: 31 657 m² (52%)

8.

Telek területe: 29 605 m²
Beépítettség: 8763 m² (29%)
Zöldfelület: 14746 m² (49%)

9.

Telek területe: 5242 m²
Beépítettség: 1294 m² (24%)
Zöldfelület: 3295 m² (62%)

10.

Telek területe: 7020 m²
Beépítettség: 2265 m² (32%)
Zöldfelület: 2985 m² (42%)

11.

Telek területe: 4384 m²
Beépítettség: 1385 m² (33%)
Zöldfelület: 2233 m² (51%)

12.

Telek területe: 4384 m²
Beépítettség: 1385 m² (33%)
Zöldfelület: 2233 m² (51%)

13.

Telek területe: 6612 m²
Beépítettség: 2265 m² (34%)
Zöldfelület: 2580 m² (39%)

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A terület fejlesztésének megvalósításához szükséges a településrendezési terv módosítása. A területen új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, ezért a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is módosul.

A módosítás célja, hogy a jelenlegi **01142, 01143, szabályozási tömb területe, valamint a 03852 számú szabályozási tömb területének egy része gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába kerülhessen** átsorolásra, valamint hogy ezzel párhuzamosan, a területen jelenleg mozaikosan meglévő, és eltérő szabályozású gazdasági területek egységes, és normatívan szabályozott gazdasági területként egyfajta logisztikai-szolgáltató zónát, városkaput képezzenek nyugat felől, amely megfelelő struktúrában kialakított közlekedési és

közműhálózattal integrálódik a városi rendszerekbe, és településszerkezetileg is egy logikus egységet képez.

A jelenleg **beépítésre szánt Kfű területbe sorolt 00023 és 04526 szabályozási tömbök területe szintén kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába kerül** átsorolásra a valós felhasználási igényeknek megfelelően.

A tervezési területen belül érintett szabályozási övezeteken belül az **övezeti besorolások és a szabályozási paraméterek módosítása úgy tervezett**, hogy az egyes nagyobb egységeken belül normatív módon lehetőleg azonos beépítési intenzitású területek kerülhessenek megvalósításra.

A tervezett fejlesztéseknek megfelelően, valamint, a kapcsolódó meglévő kialakult gazdasági területek miatt a szabályozási terv módosítás javasolt területe a következő övezetekre terjed ki: **00023, 00024, 00025, 00026, 04526, 04837, 01142, 01143, 01260, 01261, 01262, 01264 számú szabályozási tömbök jelenlegi területe, valamint a 03852 számú szabályozási tömb jelenlegi területének északi része.**

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint kerül módosításra:

A jelenleg hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái az alábbi szabályozási tömbökben változnak:

A jelenleg **beépítésre szánt Kfű területbe sorolt 00023 és 04526 szabályozási tömbök területe kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába kerül** átsorolásra, mivel a terület egy egységet képez használat szempontjából is a szomszédos gazdasági területekkel, és a valamikori idegenforgalmi fejlesztési cél, ami alapján a jelenlegi területfelhasználás meghatározásra került, már nem aktuális.

A jelenlegi **01142, 01143, szabályozási tömb területe, valamint a 03852 számú szabályozási tömb területének egy része gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába kerül** átsorolásra, annak érdekében, hogy az 1. sz. út déli oldalán is egy egységes gazdasági területfelhasználási tömb kerülhessen kialakításra.

A tervezett új beépítésre szánt terület nagysága mintegy 16,9 ha.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében a beépítésre szánt terület növekményének legalább 5%-ának erejéig (mintegy 8600 m²) **zöldterületet** is ki kell alakítani a területen belül. Ezt a területet átszelő nagyfeszültségű vezeték védősávjában tervezzük kialakítani, ahol a csapadékvíz befogadására is alkalmas vízfelület is kialakításra kerül.

A biológiai aktivitás érték szintentartása érdekében ezen kívül is szükséges lehet zöldterület vagy erdősáv kijelölése a fejlesztéshez kapcsolódóan.

A tervezett gazdasági területet feltáró út, illetve a tervezett új csomópont érinti a fő infrastruktúrahálózatot, így az a településszerkezeti tervben is megjelenik.

A területfelhasználási kategóriákat és a főbb infrastrukturális hálózatokat érintő egyéb módosítás nem tervezett.

Szabályozási javaslat:

A tervezési területen belül érintett szabályozási övezeteken belül az **övezeti besorolások és a szabályozási paraméterek módosítása úgy tervezett**, hogy az egyes nagyobb egységeken belül normatív módon lehetőleg azonos beépítési intenzitású területek kerülhessenek megvalósításra.

Ennek megfelelően **az 1. sz. úttól északra fekvő Somos major területén** az alábbi módosítás tervezett:

A hatályos övezeti jel a területen:

Gksz15/S/40/25-035/075/03-30/50/
valamint
Kfű20/S/40/40-035/135/05-30/50/

A tervezett egységes övezeti jel a területen:

Gksz15/S/40/25-035/095/03-//015

A tervezési területen belül tervezett közterületek szabályozási szélességei a közlekedési alátámasztó munkarészben kidolgozott csomóponti kialakításnak megfelelően kerültek meghatározásra.

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a különleges fürdő terület gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a telektömbökön belül meghatározott beépítési mód nem változik, továbbra is szabadonálló beépítés javasolt.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a maximális beépíthetőség továbbra is 40%.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a gazdasági területen belül változatlan zöldfelület-arány, egységesen 25% mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakítását, 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.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett maximális épületmagasság a gazdasági területen belül a mai technológiai igényeknek megfelelően változik, 7,5 m-ről 9,5 m-re. Maximum 3 terepszint feletti épületszint alakítható ki.

Építési hely határa:

A tervezett beépítési terv és építménymagasságok figyelembe vételével kerültek meghatározásra a javasolt elő- oldal- és hátsókerti méretek. Jellemzően 8 m a tervezett elő- oldal- és hátsókerti méret.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a területen belül a kialakítható telkek mérete gyakorlatilag nem változik, csak a jelenlegi szabályozásnak megfelelő szélességi és telekmélység paraméterek helyett minimális teleknagyság kerül alkalmazásra. A javasolt minimális teleknagyság 1500 m².

Az **1. sz. úttól délre fekvő fejlesztési területen** az alábbi övezeti paraméterek tervezettek:

A hatályos övezeti jel a területen:

Gks03/S/35/20-/105/02-50/80/,
valamint

Gks03/S/20/20-/075/02-//015,

illetve a terület mezőgazdasági területben lévő részének övezeti jele:

Má/S/F/95-055-F

A tervezett egységes övezeti jel a területen:

Gks15/S/35/20-/105/03-//015

A tervezési területen belül tervezett közterületek szabályozási szélességei a közlekedési alátámasztó munkarészben kidolgozott csomóponti kialakításnak megfelelően kerültek meghatározásra.

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a 03852 övezet egy része, amely általános mezőgazdasági terület, gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a meglévő gazdasági területeken meghatározott beépítési módhoz hasonlóan szabadonálló beépítés javasolt.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a javasolt maximális beépíthetőség 35%.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a gazdasági területen belül egységesen 20 % zöldfelület-arány mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakítását, 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.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A maximális épületmagasság a gazdasági területen belül a mai technológiai igényeknek megfelelően került meghatározásra, 10,5 m. Maximum 3 terepszint feletti épületszint alakítható ki.

Építési hely határa:

A tervezett beépítési terv és építménymagasságok figyelembe vételével kerültek meghatározásra a javasolt elő- oldal- és hátsókerti méretek. Jellemzően 8 m a tervezett elő- oldal- és hátsókert mérete.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A javasolt minimális teleknagyság a területen belül 1500 m². Ez a legkülönbözőbb méretű vállalkozások igényeit is ki tudja elégíteni.

A Győr-Szol és a Greencoop Kft. területén az övezeti paraméterek tekintetében változás nem tervezett.

A tervezési területen belül a talajvízviszonyok figyelembe vételével egységesen a mBf 112,00 m magasságot javasoljuk legalacsonyabb padlóvonalként meghatározni a létesítendő épületek esetében.

6 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

KÖZLEKEDÉSI KISZOLGÁLÁS

A MEGLÉVŐ 1-ES SZÁMÚ FŐÚTI CSOMÓPONT FEJLESZTÉSE- BŐVÍTÉSE

A tervdokumentáció része az 1-es számú főút – un. Dobrádi meglévő csomópont átépítés tervezése.

Az 1-es számú állami közút a Magyar Közút kezelésben lévő külterületi főút.

Tervezési kategóriába sorolása: K.III.B.

Tervezési sebesség: 90 km/h

A tervezési szakasz forgalmi terhelése: 23.649 j/nap – 25.500 E/nap; 2295 E/ó; kapacitáskihasználtság 115 %.

A ma meglévő csomópont a főút 130+371 km szelvényében korábban kiépült, három ágú „T” alakú csomópont. A mellékírány a szelvényezés szerinti jobb, északi oldalon lévő kereskedelmi egységek kiszolgálását biztosítja. *(A terv további északi oldali gazdasági kereskedelmi és szolgáltató egységek fejlesztésével számol)*

A főirányban külön balra kanyarodó, illetve jobbra kanyarodó sávok állnak ma rendelkezésre. A mellékírányból balra kikanyarodó járművek részére az 1. sz. főúton külön befogadó- felállósáv van kialakítva. Az 1. sz. főúttal párhuzamosan az északi oldalon a Győr – Abda kétirányú kerékpárút nyomvonala halad.

A mellékírány meglévő középső csepp alakú szigetében elektromos hálózat oszlopa található.

Az 1. sz. főút csomópont utáni szakaszain autóbuszöbölben kijelölt megállóhely biztosítja a tömegközlekedési járművek biztonságos megállását.

A vizsgált csomópontban az eredeti alapállapot szerint jelzőtáblás forgalomirányítás található.

A város rendezési szabályozási terve évtizedek óta foglalkozik a meglévő háromágú csomópont negyedik új területfeltáró ágának megvalósításával. Ez a rendezési tervi közlekedési kapcsolat most realitássá vált.

A korábban még nem volt ismert a meglévő csomópont déli oldalán tervezett beépítési, területfejlesztési program, nem voltak ismertek az északi oldal új fejlesztési elképzelései sem. A fejlesztési program mindkét oldalon összeállt, így a tárgyalta csomópontfejlesztést a programhoz kapcsoltnak meg kell valósítani.

Az 1. sz. országos főút déli oldala mellé tervezett új ipari, kereskedelmi terület, illetve az északi oldal bővítésének közlekedési kiszolgálása a meglévő csomópont bővítésével biztosítható.

Az 1. sz. főút nagy forgalma miatt a főirányban külön kanyarodó sávokat kell építeni a jobbra- és balra kanyarodó járművek részére.

A főirány mindkét ága a csomóponti osztályozó szakaszán 3-3 sávra bővül. A járműkapcsolatokon túl biztosítani kell a kerékpáros-, gyalogos kapcsolatokat is.

Új gyalogos átkelőhelyet kell kijelölni az 1. sz. főút nyugati ágán, illetve a mellékírányban az új 4. ágon keresztül.

A külterületi csomópontban a nagy járműforgalom és a gyalogos-kerékpáros forgalom biztonsága miatt jelzőlámpás irányítást kell bevezetni. A külterületi csomópont jelzőlámpás irányítása a főirányban 60 km/óra sebességkorlátozás elrendezését teszi szükségessé.

A főirányban a forgalmi sáv fölött elhelyezett közúti jelzőlámpákat acél feszítőoszlopokra szerelt acélsodrony átfeszítésekkel kell felszerelni.

Az 1. sz. főúttal párhuzamosan haladó kerékpárút forgalmát is jelzőlámpával kell szabályozni.

Az autóbusz öblök kialakítását változatlanul meg kell tartani.

A TERVEZÉSI TERÜLET BELSŐ KÖZLEKEDÉSI KISZOLGÁLÁSA

Gépjármű közlekedés

GKSZ rendezési tervi besorolású új fejlesztési terület első fejlesztési ütemében közel 52.000,- m² lehetséges beépítettséggel tervezett területen folyhat gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató tevékenység. *(ahol a gazdasági szereplők jelenleg nem ismertek)*

A csomópontépítés után a déli irányú út nyomvonal mellékágának építési hossza 182 m. A belső útépítés nyugati irányban folytatódik 537 m hosszan. A tervezési terület lezárása egy $203 + 258 = 461$ m hosszú útszakasszal történik. A tervezett útszakasz kamion végfordulóval és ingatlan bejárattal záródik.

A B.VI.d.C. tervezési kategóriába sorolt kiszolgáló utak teljes hossza 1180 m. A területfeltáró belső utak szabályozási szélessége 16 m. Az ipari forgalomra alkalmas utak épített szélessége 7,00 m.

Az utak szegélyek közötti aszfalt pályaszerkezettel épülnek kamionforgalomra méretezve. A felszíni csapadékvíz elvezetés zárt rendszerű. Befogadó a tervezési területen belül kijelölt csapadékvíz és tűzvíz tározó tó. A zárt csapadékvíz elvezetés biztosíthatósága miatt, a tervezési terület magassági szabályozása kötött. Az utakhoz kapcsolódó épületek javasolt padlóvonal magassága 112,00 mBf, míg az útépítés javasolt átlagmagassági adata 111,80 mBf.

A tengelyszimmetrikusan *(további részlettervezésnél újra vizsgálendő)* elhelyezett kiszolgáló utak mellett telephelyenként igény szerint leálló parkolóhely alakítható ki. A kapubejáratokkal tagolt leállósáv szélessége 2,50 m lehet, akár kétoldali kiépítéssel. A 16 m-es szabályozási szélességből 7,00 m útpályaburkolat igény szerint $2 \times 2,50$ m széles leállósáv után marad 4,00 m szélesség, ahol vagy kétoldali ($2 \times 2 = 4$ m), esetleg egyoldali (2 m) gyalogos burkolat épül.

A kiszabályozott közterületi szélességen belül zöldterületet az esetleges kétoldali gyalogos kapcsolat kiépítésekor csak a leállósáv megszakításával pontszerűen elhelyezett faültető helyeken lehet kialakítani. Abban az esetben, ha egyoldali gyalogos kapcsolat épül, akkor az ellentétes oldalon fasor ültethető.

(mivel a fasor ültetése a közterület déli oldalán javasolt ezért egyoldali járdaépítési igényről, ha az déli oldali, akkor elképzelhető egy aszimmetrikus utcametszet kialakítása)

Gyalogos kapcsolat

A tervezési területen belüli gyalogos közlekedés iránya az 1-es számú főút mellett meglévő és az átépítés, csomópontbővítés után megtartandó autóbuszmegálló pár. A területfeltárás belső útszakaszairól, az üzemek felől érkező gyalogos forgalom a kiszolgáló út mellé épített 2,00 m széles gyalogos járdán lehetséges. A gyalogos

burkolatot szükség szerint vagy az útpálya két oldalán, vagy szükség szerint csak az útpálya egyik oldalán, a telekhatár mellett kell megépíteni.

Kerékpáros kapcsolat

Az 1. sz. főúttal párhuzamosan az északi oldalon a Győr – Abda két irányú kerékpárút nyomvonala halad. Így a fejlesztési területnek a kerékpáros megközelítése biztosított. A jelzőlámpával szabályozott és biztosított főúti kerékpáros forgalom keresztezése után a kerékpárosok, mint járművek a 7.00 m széles útpályán közlekedhetnek. A tervezési területen a kerékpáros forgalom kizárólag célforgalom a fő hálózati elemű kerékpárút és az épülő üzemek közötti kapcsolatot biztosítja.

KÖZMŰVEK

IVÓ- ÉS TŰZIVÍZ ELLÁTÁS

A terület nagysága 20,94 ha

Becsült vízigény: $20,94 \text{ ha} \times 3 \text{ m}^3/\text{d,ha} = 62,82 \sim \mathbf{60-65 \text{ m}^3/\text{nap}}$

A tervezési terület É-ÉK-i határán húzódik Ikrény község vízellátását biztosító D225 mm méretű Győr – Ikrény közötti távvezeték. A vezeték üzemeltetője Pannon-Víz Zrt. – tájékoztatása szerint a vezeték kiterhelt, kapacitás bővítése szükséges az Ikrény község belterületén jelentkező lakóterület fejlesztési-, az Ikrényi ipari parkban és jelen tervezési területen jelentkező igények miatt.

A terület vízellátása a – szükséges hálózatfejlesztés után - a Győr-Ikrény távvezetékéről leágazó új hálózatról biztosítható ütemezett kiépítés mellett.

A hálózat kapacitását meghaladó oltóvizet tározóból szükséges biztosítani.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Becsült szennyvíz mennyiség a becsült vízfogyasztás alapján **$\sim 60-65 \text{ m}^3/\text{nap}$** .

Szennyvíz befogadóként a tervezési terület ÉK-i oldalán, az 1. sz. főút mellett húzódó 2XD160 mm méretű, Abda – Győr szennyvíz nyomóvezetékpár vehető figyelembe

A tervezési területen belül elválasztott rendszerű gravitációs csatornával tervezett a szennyvíz gyűjtése. A befogadóra nyomottan, szennyvíz átemelővel kell a szennyvizet rákötni. A nyomóvezetéken és a Győr városi csatornahálózaton keresztül a Győri regionális szennyvíztisztítóba jut a szennyvíz – befogadó a Mosoni – Duna.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Befogadó szikkasztó tározó építése szükséges. A közterületeken zárt csapadékvíz elvezetés tervezett.

A tározó kialakítása során figyelembe veendő talajvízadatok (forrás: Győr város vízrendezési és vízkárelhárítási tanulmányterve – Vidra Kft., munkaszám:15/233/2)

meglévő terepszint: ~110,20 mBf

talajvíz kisvízi állapot: 109,20 mBf

talajvíz középvízi állapot: 109,30 mBf

talajvíz középvízi állapot: 109,40 mBf

talajvíz nagyvízi állapot árhullám esetén: 109,90 – 110,00mBf

talajvíz nagyvízi állapot nagycsapadék esetén: 110,10 – 110,20mBf

talajvíz Mosoni-Dunán tervezett állapot esetén: 109,60 mBf

Fenti talajvízszint adatok alapján a közterületek és az épületek-burkolatok alatt feltöltés építése szükséges

- útkorona javasolt szintje: 111,80 mBf
- padlóvonalak javasolt szintje: 112,00 mBf

Közterületi burkolatokról elvezetendő ill. telkekről elvezetendő/szikkasztandó vízmennyiség 4 éves gyakoriságú 6 órás eső (~44 mm csapadékvíz borítást okozó) csapadék esetén:

- közterületek
 - o vízgyűjtő terület: 2,004 ha
 - o lefolyási tényező. 0,7
 - o csapadékvíz borítás: 44 mm
 - o csapadékvíz mennyiség: 617 m3
- építési telkek
 - o vízgyűjtő terület: 20,94 ha
 - o lefolyási tényező. 0,47
 - o csapadékvíz borítás: 44 mm
 - o csapadékvíz mennyiség: 4330 m3
- közterületekről és építési telkekről összegyülekező vízmennyiség
összesen: 4947 m3

A kiszabályozásra javasolt területen elhelyezhető csapadékvíz tározó hasznos térfogata ~111,10 mBf csatorna bevezetési szint és 111,60 mBf (Mosoni-Duna tervezett állapot szerinti talajvízállapot) között: 1823 m3

A tározóba teljeskörűen bevezetendő a közterületek csapadékvíze, az ingatlanokról a csapadék ~25% - vezethető a tározóba, a többit telken belül szükséges elszivárogtatni.

A befogadó építését az 1. építési ütemben meg kell kezdeni, teljes kiépítése a vízelvezető rendszer bővítésével, a terület beépítésével párhuzamosan történhet.

ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS

Az energiaellátás kiépítése az E.ON-hoz történő energiaigény benyújtásával, szolgáltatói megállapodás keretében, előfinanszírozással történhet. Szolgáltató a megállapodás szerinti arányban visszatéríti a beruházási költséget.

Az ütemezett megvalósítás szerinti kapacitás igényeket kiszolgáló transzformátor állomás(ok), közép és kisfeszültségű hálózatok kiépítése szükséges. a közvilágítás az útépítés ütemezésének megfelelően építendő ki.

Az 1. sz. főút D-i oldalán, az úttal párhuzamosan húzódó, tervezett telkeket és meglévő beépítéseket egyaránt érintő középvezetőségű légvezeték hálózat kiváltása javasolt a feltárási út területére.

HÍRKÖZLÉS

Az 1-es úti csomópont építési munkák érintik Magyar Telekom tulajdonában lévő Győr- Mosonmagyaróvár, Győr- Csorna közötti optikai hálózatot. Az építéssel érintett szakaszon a kábelek védelembe helyezése szükséges.

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezési területen megvalósítani kívánt beruházás során az alábbi környezeti hatásokkal lehet számolni:

TALAJ ÉS VÍZ

A tervezési területet kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. 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 találhatók. A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A tervezési területre **nem** nyúlik be **vízbázis védőterülete**.

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

LEVEGŐ

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 anyagokénti besorolását mutatja be.

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

	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 tűréshatárt.

A területen tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítettség teljes körű lesz, a fűtés és egyéb energiafelvétel korszerű berendezésekkel tervezett.

A működés során a tevékenységek típusából adódó technológiai légszennyezés maximális paraméterei a gazdasági területekre meghatározott értékekben kerülnek maximalizálásra.

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

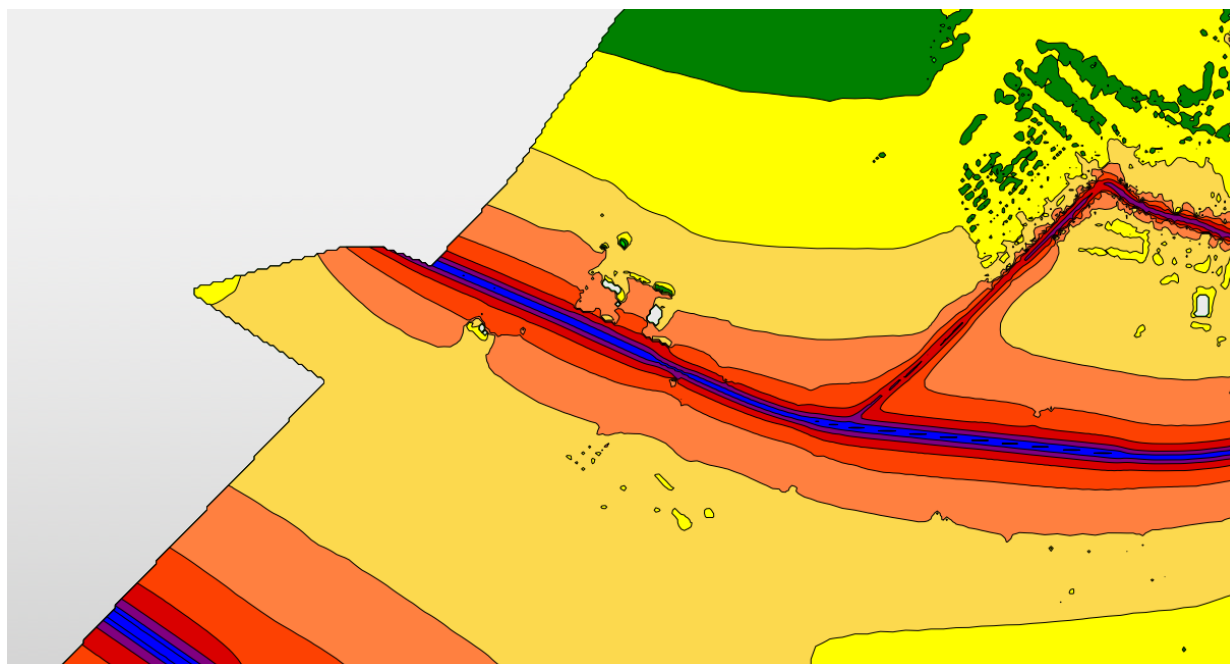
- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van
- D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
- 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.

ZAJ ÉS REZGÉS

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.

A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja. A területet kettészelő zajforrás az 1. sz. főút közlekedésből eredő terhelése, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését ennek figyelembe vételével kell realizálni.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területet. Üzemi zaj tekintetében a kibocsátási paraméterek a gazdasági területekre előírt értékekben kerülnek meghatározásra.

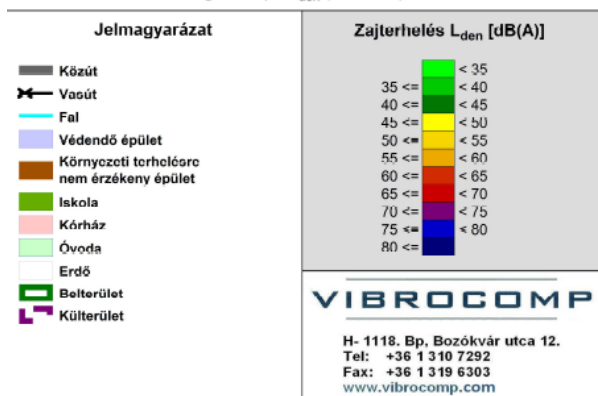


**Győr Megyei Jogú Város
stratégiai zajtérképe**

Vibrocomp témaszám: 056/4/2018

K-Z-L_{den}-É

Közúti zaj - Stratégiai zajtérkép
Egész nap - L_{den} (00 - 24 h)



Lépték 1:10000
0 100 200 400 600 m



SoundPLAN 7.4

HULLADÉKKEZELÉS

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

A területen a szennyvízhálózat kiépítése KKT alapján fog megvalósulni.

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.

8. AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területet régészeti lelőhely érinti.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

A jogszabály előírásainak betartásával a régészeti értékek sérülése elkerülhető.

A tervezési területet épített örökségi érték nem érinti.

A tervezési terület jelentős természeti értékeket nem érint.

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 Holt-Rábca medrétől nem messze helyezkedik el.

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

A vizsgált területen a Nemzeti Ökológiai Hálózat területei nem találhatók.

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

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a terület közvetlenül nem határos.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket, a már jelenleg is gazdasági területként használt ingatlanokon érdemi növényzet jelenleg sincs rajta, a többi terület szántóként művelt, jelentős természeti érték sérülésének veszélye nem áll fenn.

9. MELLÉKLETEK

- Településszerkezeti kivonat – módosítás tervezet
- Szabályozási terv kivonat
- Szabályozási tervmódosítás tervezet
- Beépítési koncepcióterv
- Előzetes tervezői költségbecslés