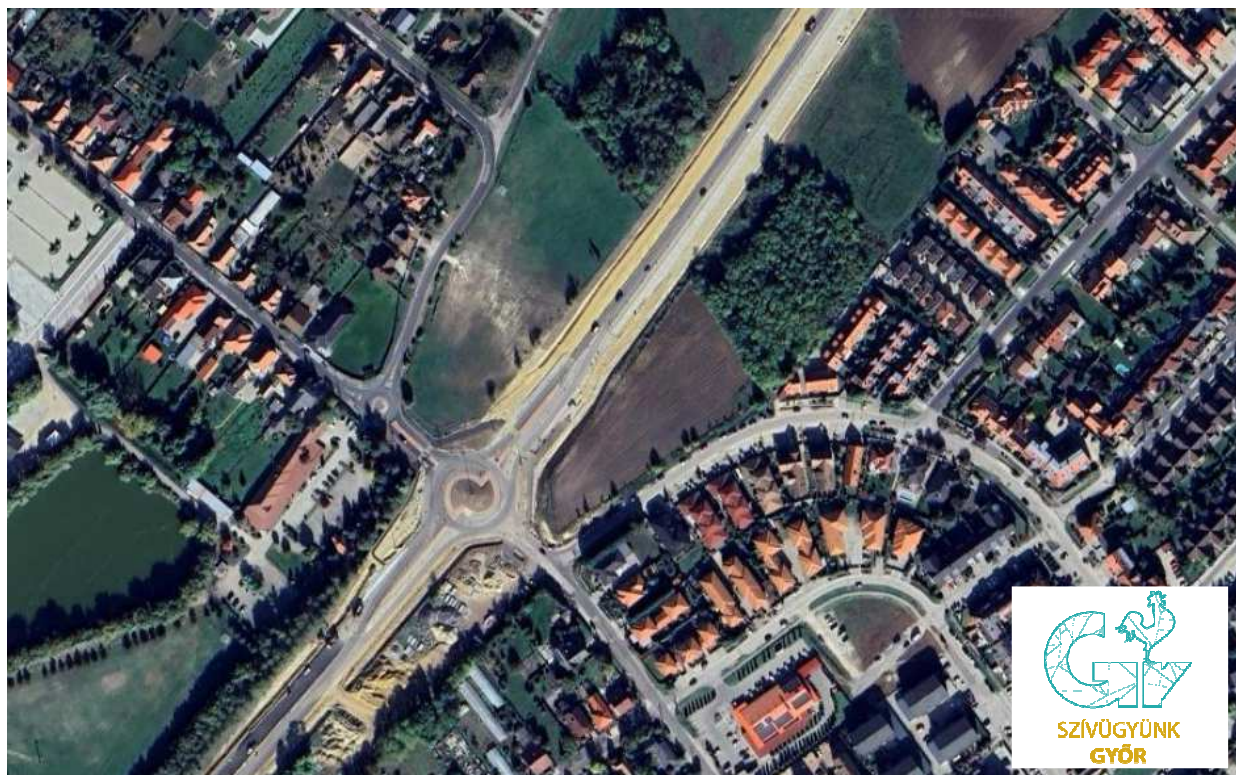




Győr

Győr - Ménfőcsanak

Garan J. utcai településközponti vegyes övezet Településrendezési eszközök módosítását előkészítő

Telepítési Tanulmányterv

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

2023. október

T.P

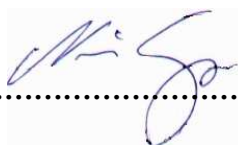
T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373 email: talent_plan@arrabonet.hu

Győr
Telepítési Tanulmányterv
Msz.: 22048

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066



.....

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila
TKö 08-513



.....

Társtervező:

Tóth Csaba
okl. településmérnök



.....

Építész tervező: Pongrácz Attila (É/1 08-0078)

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	11
1.3	Beépítési terv	29
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.....	30
1.6	A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	30
1.7	A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	34
1.8	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	37

Mellékletek:

R-1 Beépítési koncepcióterv M 1: 1 000

R-2 Szabályozási Koncepció M 1: 2 000

Látványtervek

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Győr - Ménfőcsanak Garan J. utcai településközponti vegyes övezetre vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül a LANDPLAN Kft. (9019 Győr, Ménfői út 64.) megbízásából a Talent-Plan Kft. gondozásában. A fejlesztési terület a Garan János utca és a 83. sz. főút közötti védőerdő és zöldterület (02487 övezetszámú Evő és 04533 övezetszámú Z), illetve a szomszédos 02018* övezetszámú kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz), valamint a főút túloldalán, délebbre elhelyezkedő 02017 sz. fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü), illetve a kapcsolódó közlekedési területek.

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.

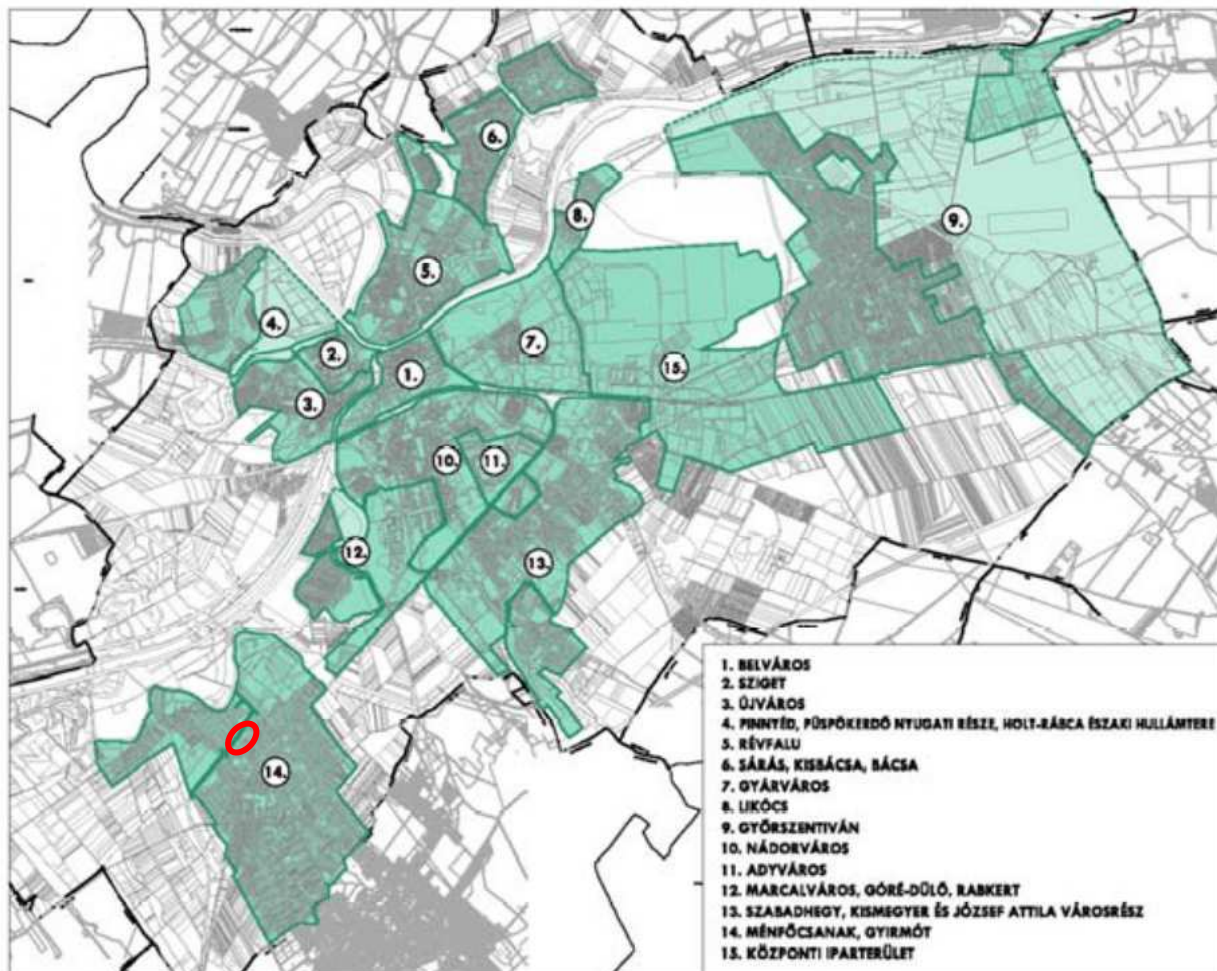
Tervezés célja:

A fejlesztési terület jelenleg még beépítetlen ingatlanjaira 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.

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 fejlesztési terület jelölésével

A tanulmányterv a hatályban lévő településszerkezeti- és szabályozási tervek figyelembevételével, de annak előzetes módosítási javaslatával került kidolgozásra. A tervezési terület Győr – Ménfőcsanakon, a 83. sz. főút mentén, az Új Élet útnál és a Garan János utcánál helyezkedik el.

- Győr – Ménfőcsanak Garan J. utcai településközponti vegyes övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22048 -



Utcahálózat

1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Területismertető fotók (2023. október):



A tervezési terület a megépült árokkal, kétirányú kerékpárúttal, 3,5 m magas zajárnyékoló fallal



A tervezési terület az Új Élet út – 83. főút csomópont mellett; a zajárnyékoló fal ott „lépcsőzik le”, ott ér véget, ahol (annak vonalában) épület nem kerülne elhelyezésre



A tervezési terület a Garan János utca mellett, illetve az Új Élet út szemközti oldaláról



A leendő Garan János utcáról nyíló út csatlakozásának helye; látható a meglévő közmű műtárgy



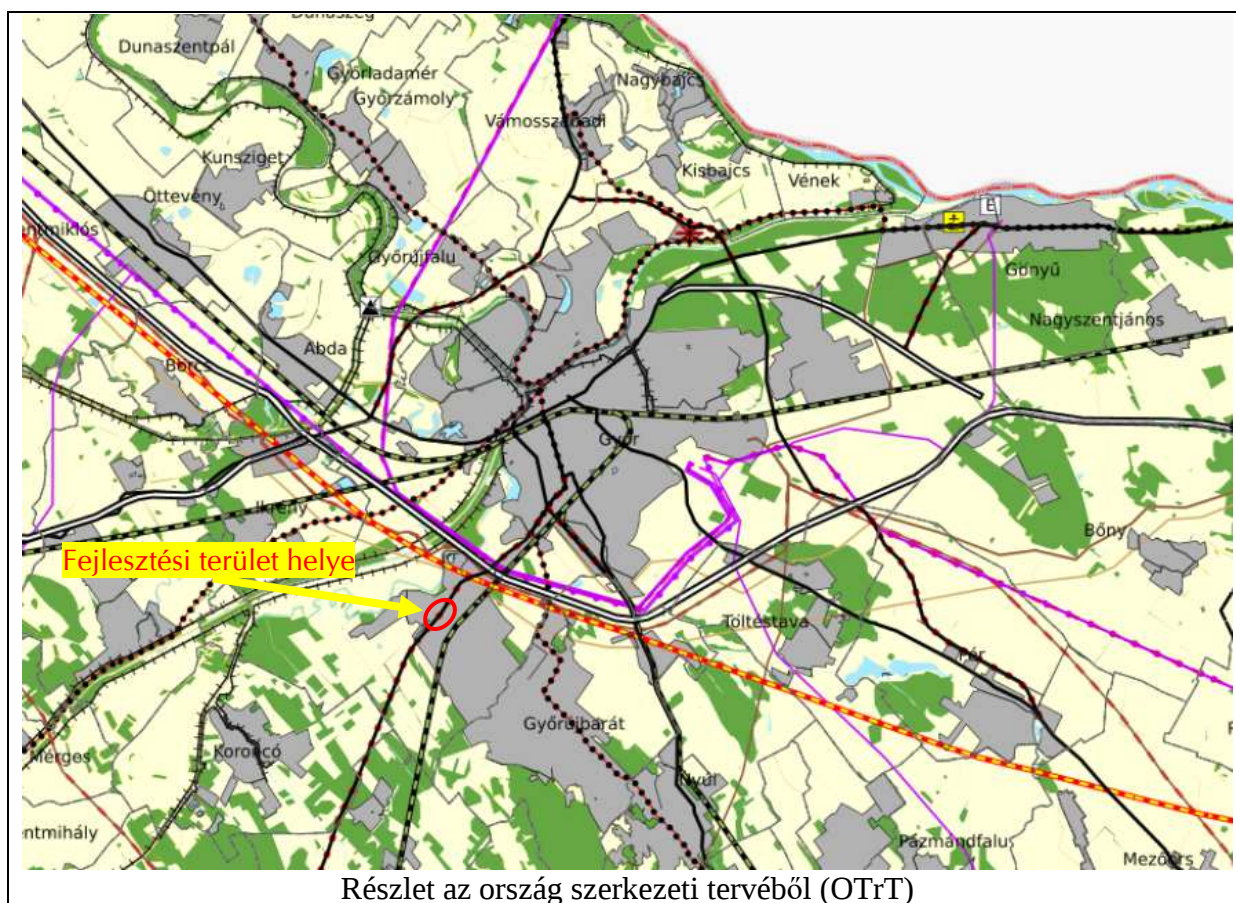
Légi felvétel az átépült 83. sz. főútról és környezetéről; a kép bal alsó sarkában látható a tervezési terület egy része, illetve a feljebb a tavak és a főút között látható a védőerdőnek kijelölt sáv

Magasabbrendű tervekkel, helyi fejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

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

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

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 fejlesztési 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 kerékpárút
- 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 kerékpárút
	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)

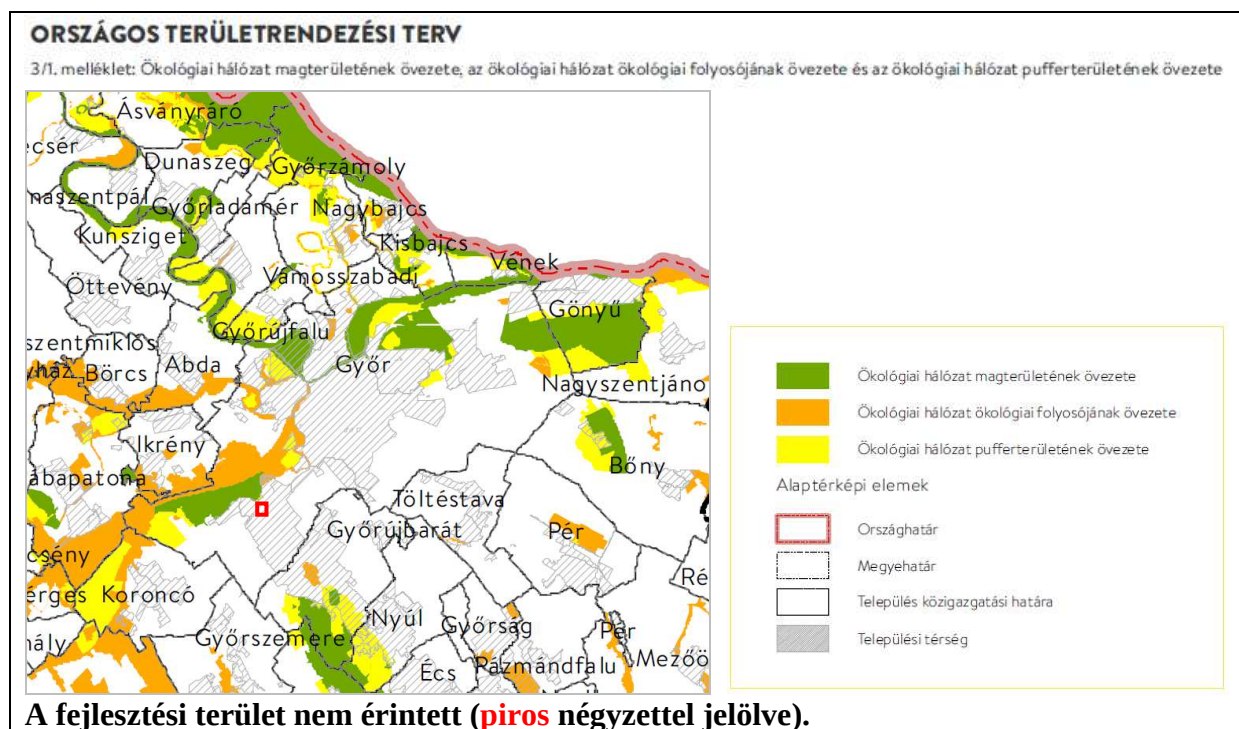
Alaptérképi elemek

Országhatár

Település közigazgatási határa

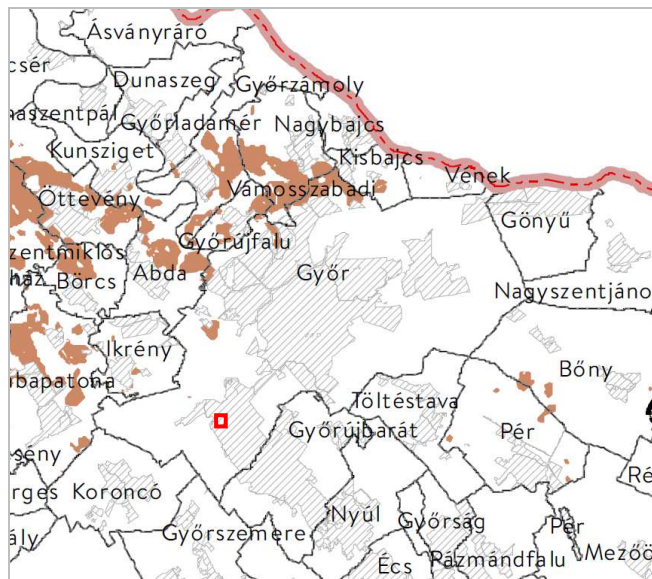
Győrt a következő **országos övezetek** érintik:

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



ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

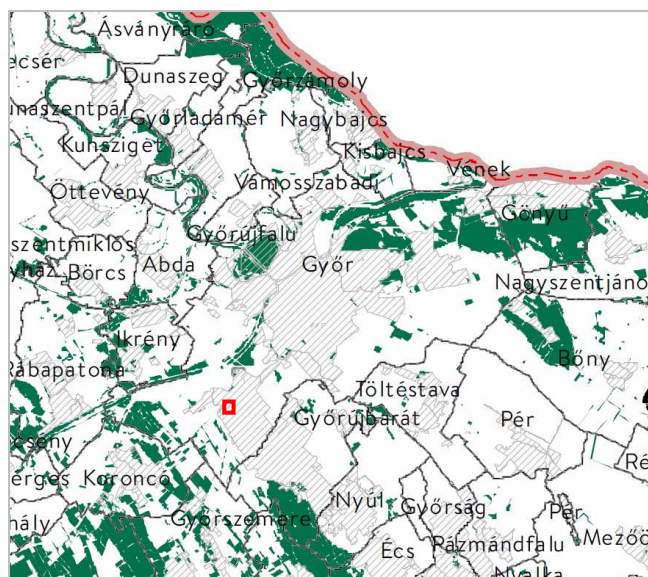
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/3. melléklet: Erdők övezete



Erdők övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

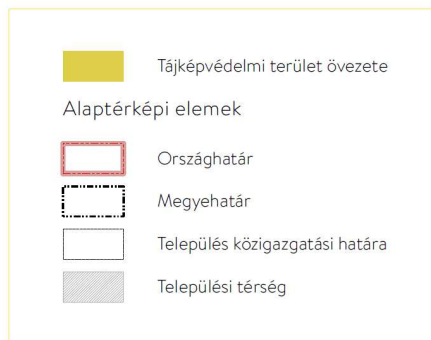
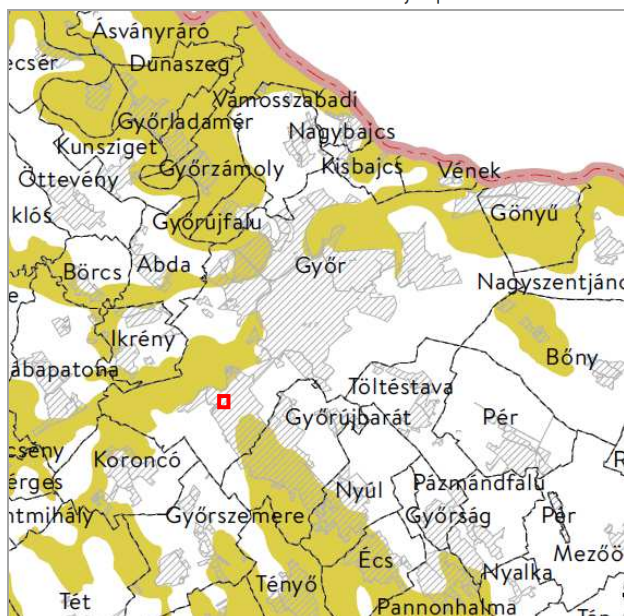
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

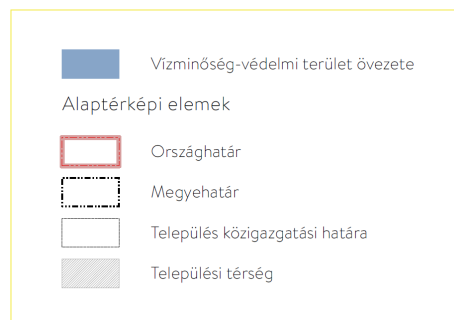
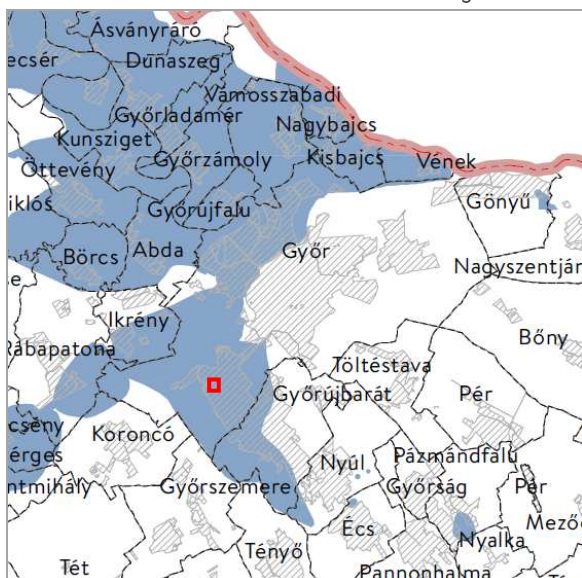
3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



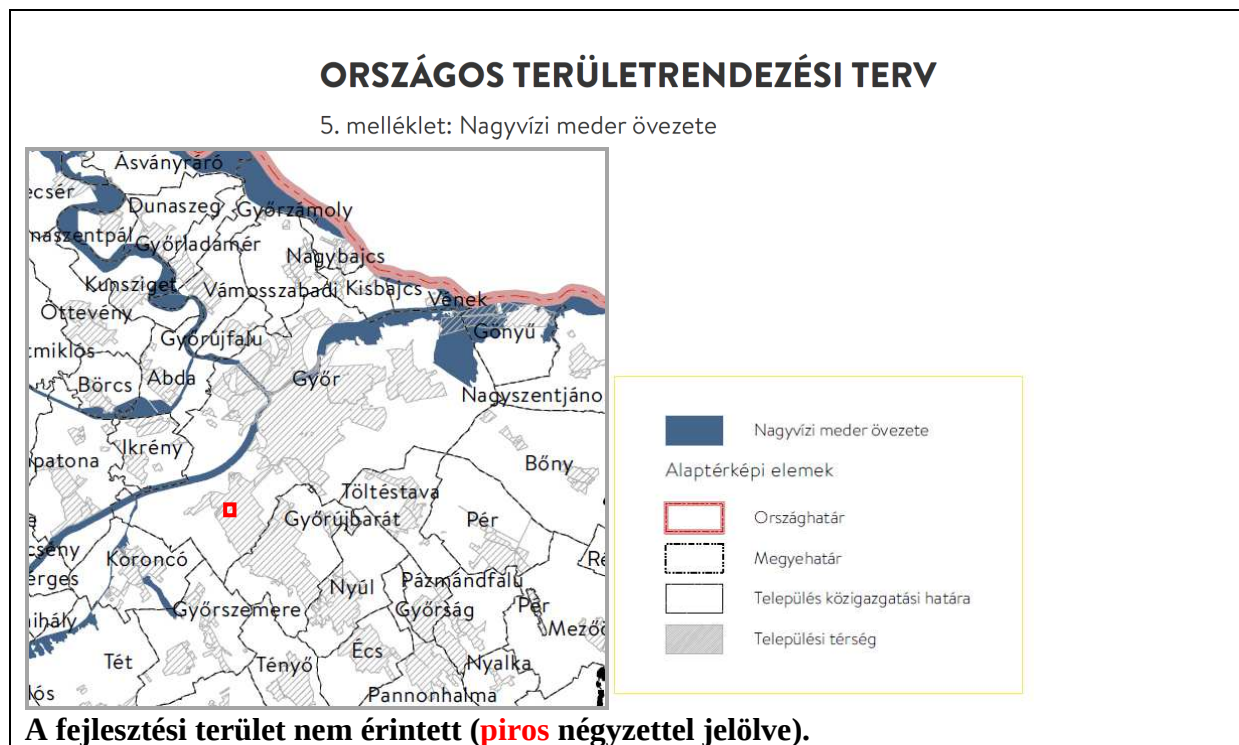
A fejlesztési terület érintett (piros négyzettel jelölve).

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (részlet)

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



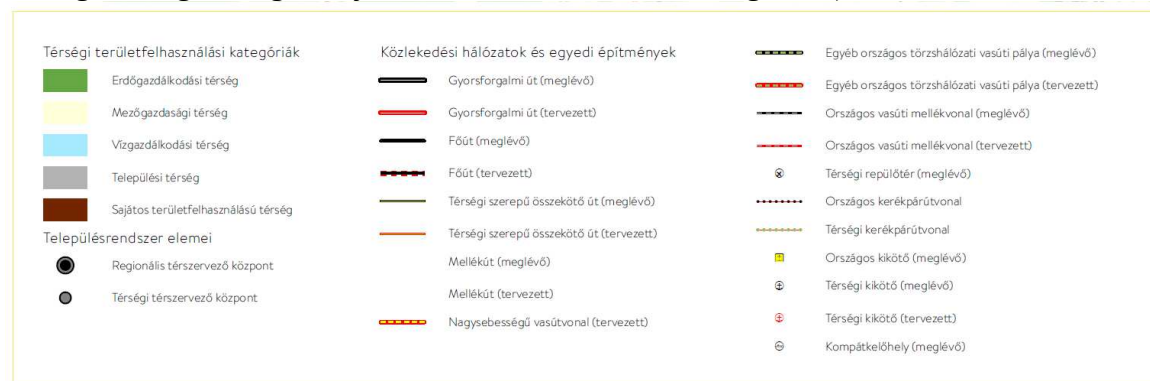
A tervezett módosítás összességében az országos területrendezési terv övezeteinek előírásaival nem ellentétes.

1.2.2. GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervéről (továbbiakban: GyMSMTrT Rend.)



A megye szerkezeti terve (részlet, fejlesztési terület piros négyzettel jelölve, települési térség, mezőgazdasági térség és sajátos területfelhasználású térség része)



**- Győr – Ménfőcsanak Garan J. utcai településközponti vegyes övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22048 -**

⊗ Térsvégi logisztikai központ (meglévő) Energetikai hálózatok és egyedi építmények ⊞ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) ⊕ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) ⊕ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)	--- Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) --- Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) — Földgázszállító vezeték (meglévő) --- Földgázszállító vezeték (tervezett) --- Földgázelosztó vezeték (meglévő) — Földgázelosztó vezeték (tervezett) — Termékvezeték (meglévő) Vízi létesítmények Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett) ▲ Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)	--- Térsvégi csatorna (meglévő) --- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Hulladékgazdálkodási létesítmények * Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) * Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) ⊗ Térsvégi hulladékkezelő (meglévő) Alaptérképi elemek Országghatár Megyehatár Járáshatár Település közigazgatási határa
---	---	---

Térsvégi közúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan
- Mellékutak

Meglévő mellékutak

Tervezett mellékutak

Meglévő térsvégi logisztikai központok

Térsvégi vasúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan
- Országos vasúti mellékvonalak

Meglévő országos vasúti mellékvonalak

Tervezett országos vasúti mellékvonalak

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

-Tervezett térsvégi kerékpárútvonalak

Térsvégi jelentőségű erőművek és villamosenergia-hálózatok

- Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Meglévő térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Tervezett térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Térsvégi jelentőségű szénhidrogén-hálózatok

-Meglévő térsvégi földgázelosztó vezetékek

Térsvégi jelentőségű vízi létesítmények

-Meglévő térsvégi csatornák

Térsvégi hulladékgazdálkodási létesítmények

-Meglévő térsvégi 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	7348,79	389,88	6842,61	838,21

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)	6554,41
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!**

GyMSMTrT Rend. (részlet)

„9. Vízminőség-védelmi terület övezete

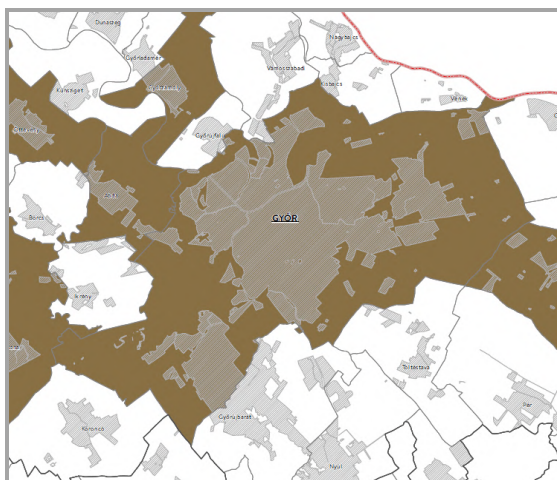
9. § (1) *Az övezet területén – a gazdasági és a műszaki szempontok mérlegelésével – gondoskodni kell a tisztított szennyvizek kivezetéséről.*

(2) *Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.*

(3) *Az övezet által érintett települések településrendezési eszközeiben rendelkezni kell a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében a potenciálisan vízszennyező építmények létesítésének korlátozására vonatkozó szabályokról.”*

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

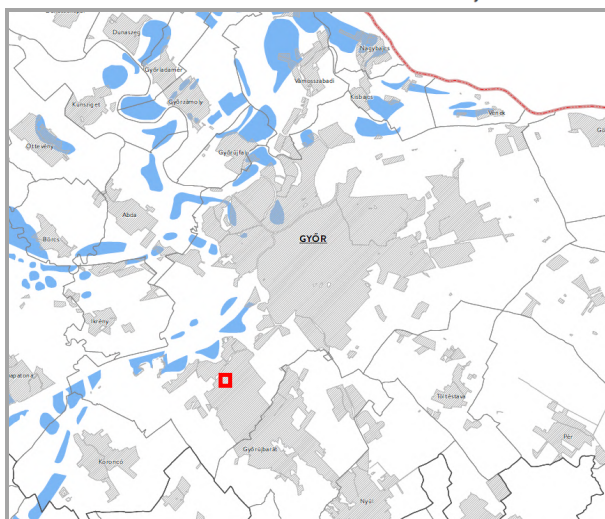
Alaptérképi elemek

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

A fejlesztési terület közvetlenül nem érintett.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

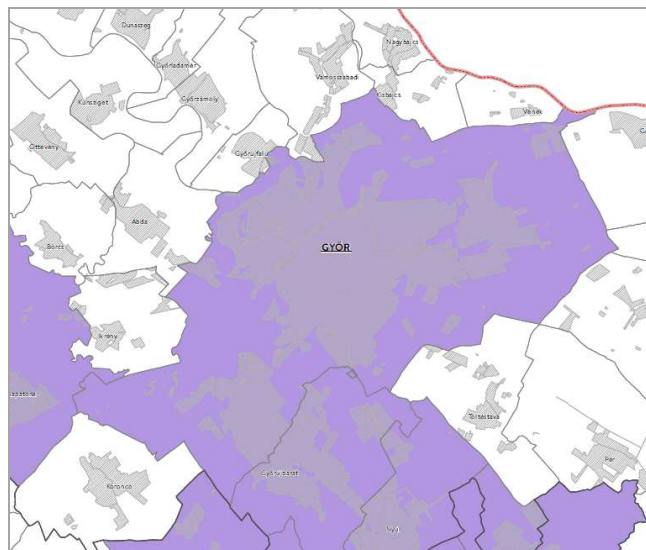
Alaptérképi elemek

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

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

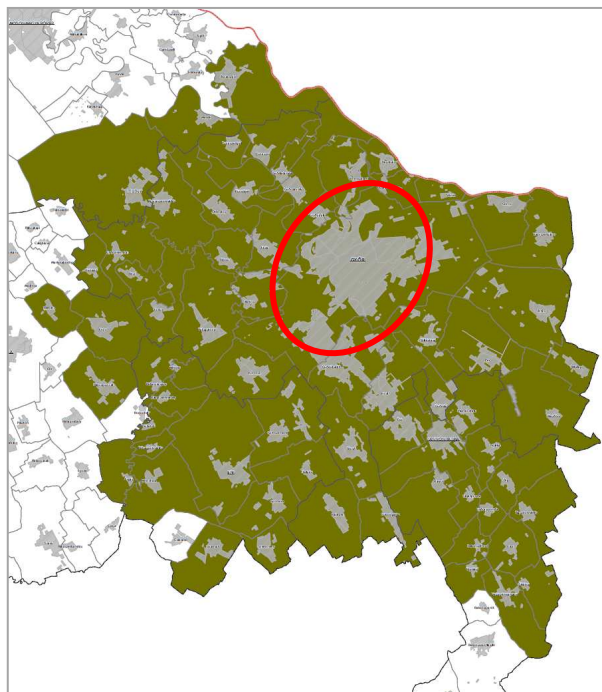
3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



A fejlesztési terület közvetlenül nem érintett.

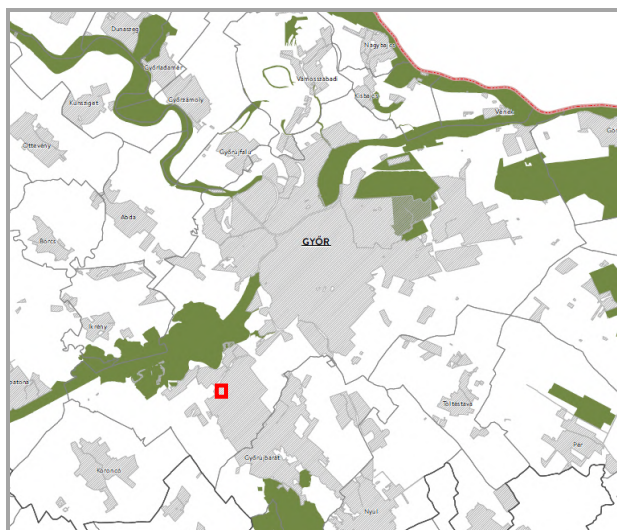
GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/12. melléklet: Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/14. melléklet: Natura 2000 területek övezete



Natura 2000 területek övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

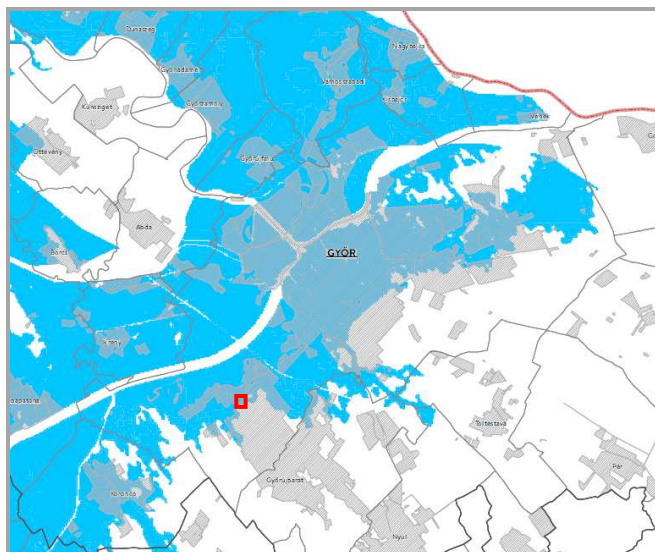
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/15. melléklet: Árvízi kockázatkezelési terület övezete



Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

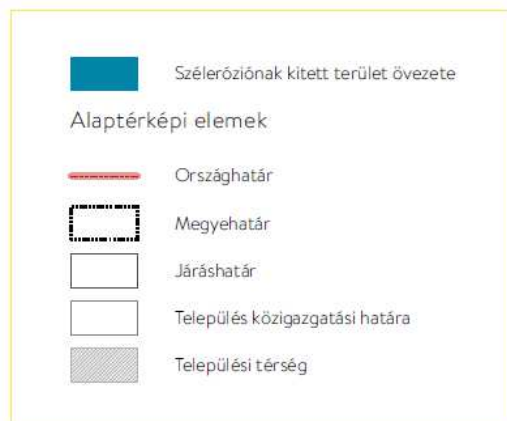
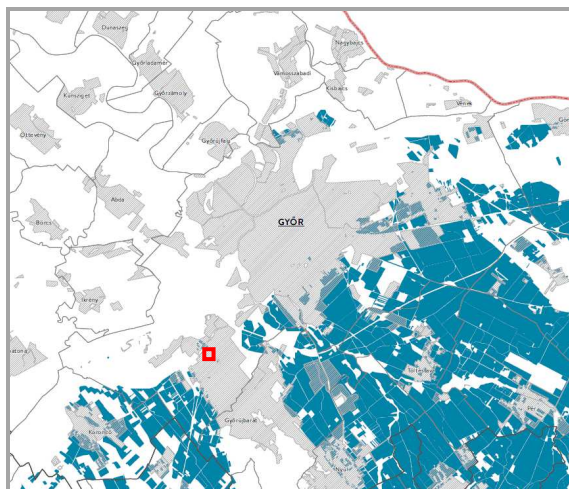
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

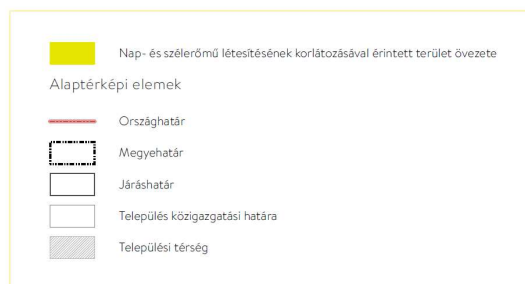
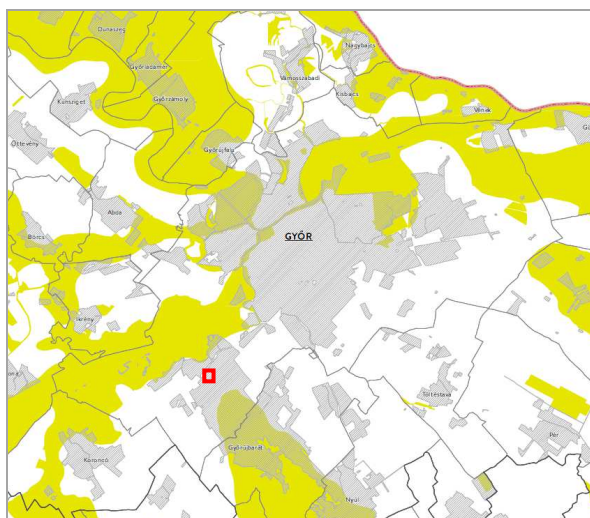
3/16. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete



A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/17. melléklet: Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

**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

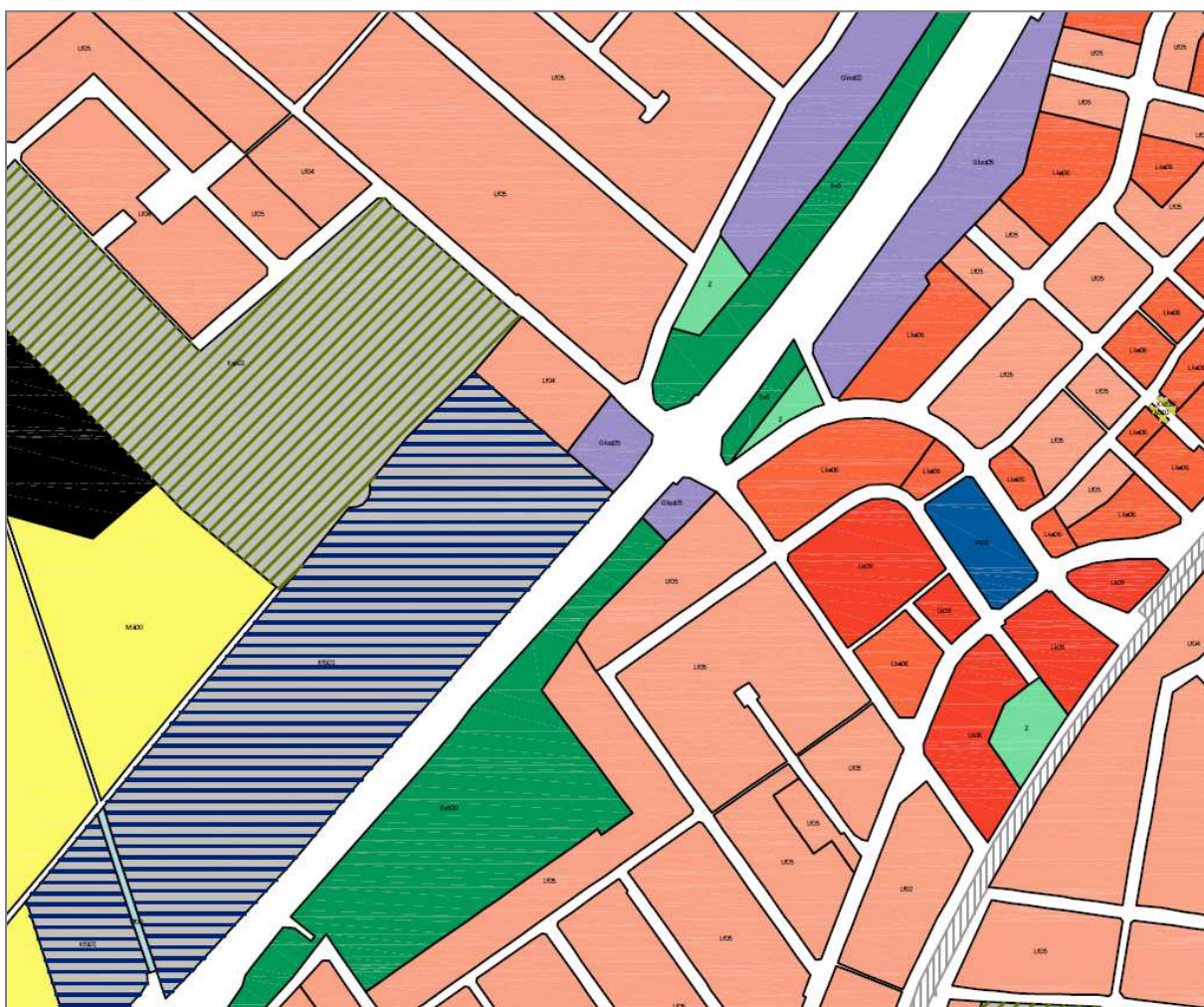
Sopron–Fertő–Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete

Győr a Megyei innovációs központok övezetében érintett.

1.2.3 Hatályos településrendezési eszközökkel való összevetés

Településszerkezeti terv

Részlet Győr egyszerűsített szerkezeti tervéből:



Győr Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti terve a 1/2006. (01. 25) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos terv a vizsgált területet Evő jelű védőerdő, Z jelű zöldterület és Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet, illetve Kfü jelű fürdő és rekreációs célú különleges övezet területfelhasználásba sorolja. Jellemzően a főút menti területek ezekhez hasonló besorolásúak.



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 földrészletek védőerdőbe (02487 övezetszámú Evő), zöldterületbe (04533 övezetszámú Z), illetve kereskedelmi-szolgáltató övezetbe (02018* övezetszámú Gksz), valamint fürdő és rekreációs célú különleges övezetbe (02017 sz. Kfü) tartoznak.

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

02487 sz. övezet: Evő/S/00/80-030-0020

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Evő - az övezet szerepköre védőerdő övezet
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 00 - a megengedett legnagyobb beépítettség 0 %
- 80- a zöldfelület legkisebb mértéke 80 %
- 030 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3 m
- 0020 – telekalakításnál beépíthető telek legkisebb területe 2000 m²

04533 sz. övezet: Z/S/20/80-036-

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Z - az övezet szerepköre turisztikai erdőövezet
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés

- 20 - a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %
- 80 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 80 %
- 036 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,6 m

02018* sz. övezet: Gksz05/S/30/40-/075/03-//030

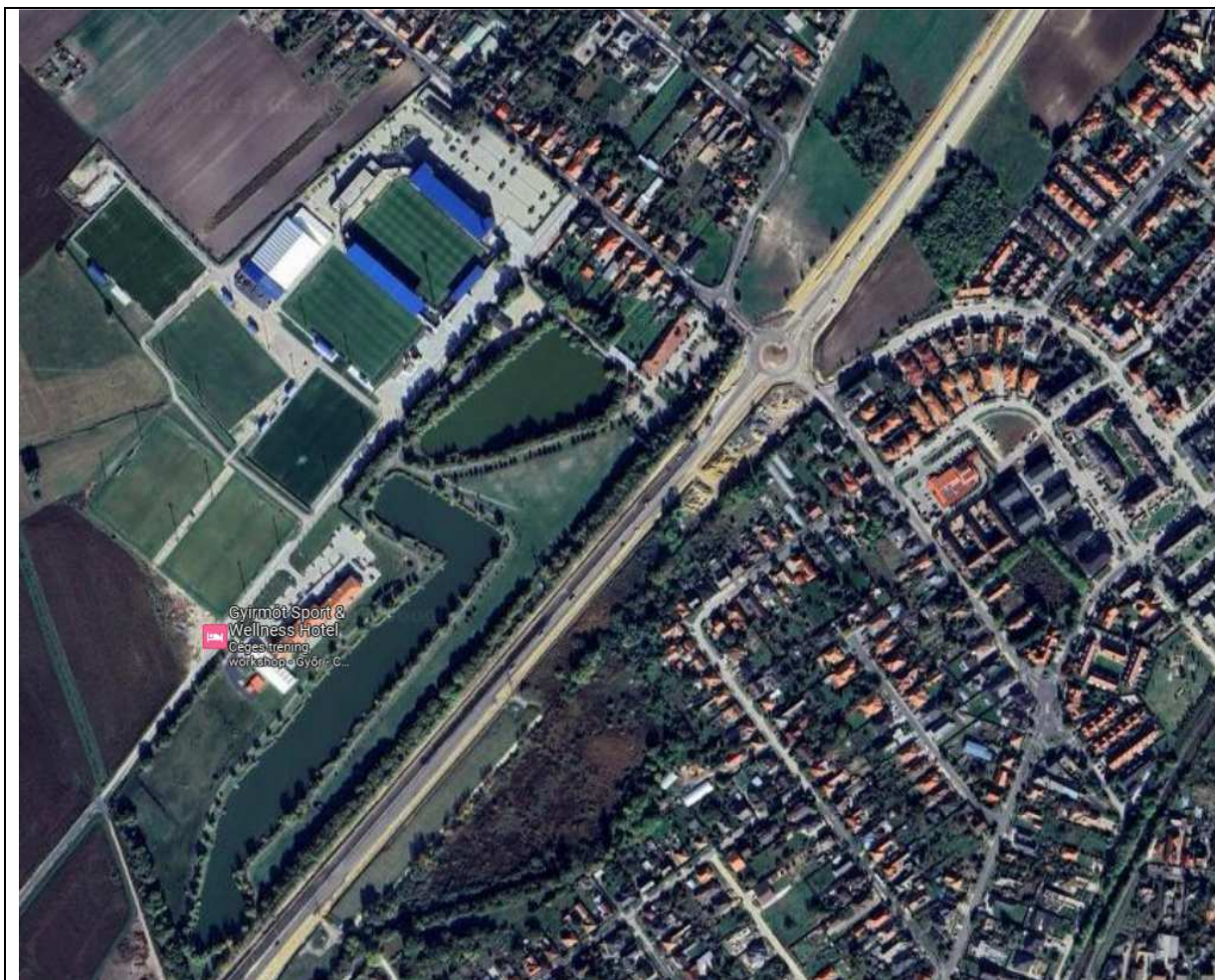
Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 075 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- 030 – a megengedett legkisebb telekterület 3000 m²

02017 sz. övezet: Kfü01/S/05/40-/070/02-//500

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Kfü - az övezet szerepköre fürdő és rekreációs célú különleges övezet
- 01 - a használat megengedett intenzitása 0,1
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 05 - a megengedett legnagyobb beépítettség 5 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 070 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 500 – a megengedett legkisebb telekterület 50 000 m²



Tervezési terület légifotón

1.3 Beépítési terv

A beépítési terv az R-1 jelű tervlapon látható.

A területen egy egészségügyi épület építése a cél, amely javítaná Győr-Ménfőcsanak és Győr-Gyirmót e célú ellátását. A tervezett épülethez tartozna egy nagyobb parkolófelület, illetve a parkolók között és a telek 83. sz. főút felőli részén fásítás is kialakításra kerülne. Az épület a 83. sz. főút tengelyétől min. 50 m-re elhúzásra kerülne. Az egészségügyi épület nettó 3000 m² területű lenne, földszinttel, első emelettel, illetve részben második emelettel.

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

Győr, és egyben Ménfőcsanak, Gyirmót városrész dinamikusan fejlődik, amely demográfiai növekedéssel is jár. A cél új, minőségi, a mai igényeknek megfelelő szolgáltató övezet kialakításának előkészítése.

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

A településszerkezeti terv módosítására a következő a javaslat; védőerdő (Evő) és zöldterület (Z) átminősülne településközponti vegyes övezetté (Vt), ezzel együtt védőerdő övezet (Evő) létesülne a szomszédos fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü) rovására. A védőerdő védi a megépült sporthotelt a főúti forgalom miatt keletkező káros környezeti hatásoktól. A közlekedési területek is kissé változnának; a tervezett Gksz terület melletti tervezett út nyomvonala kissé elforgatásra kerülne, a meglévő létesítményeket (szennyvíz-átemelő) figyelembe véve.

A szabályozási koncepció lényege, hogy a védőerdőből és zöldterületből egy új településközponti vegyes övezet jön létre, amelynek a paraméterei az alábbiak lennének:

Hatályos: Evő/S/00/80-030-0020 és Z/S/20/80-036-

Tervezett: Vt10/S/40/20-/095/03-//050

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Vt - az övezet szerepköre településközponti vegyes övezet
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1,0
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 095 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- 050 – a telek megengedett legkisebb területe 5 000 m²

A területre építési hely kerülne feljelölésre, a főút tengelyétől számított 50 m figyelembevételével.

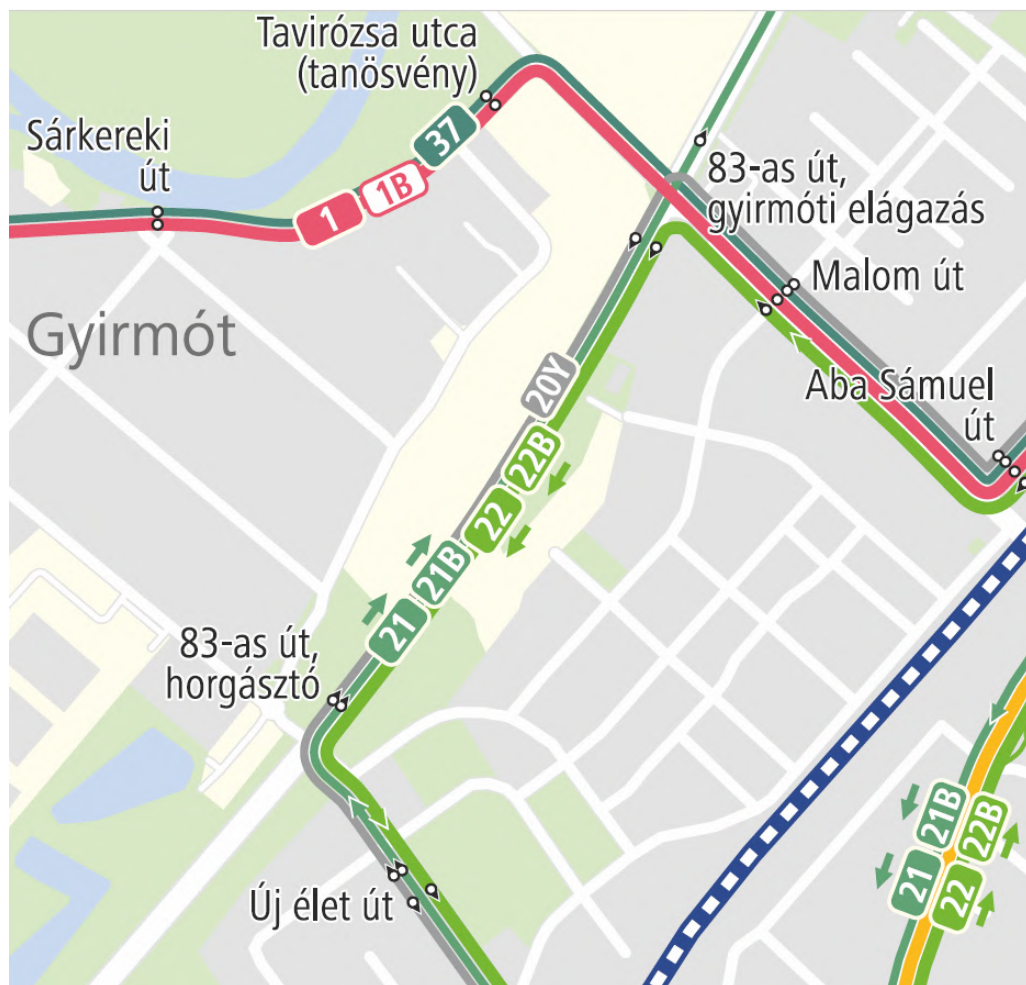
1.6 A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedési infrastruktúra

A tervezett egészségügyi épületet a Garan János utcáról lehetne megközelíteni. A szomszédos, 83. sz. főút menti gazdasági területek tervezett elsődleges megközelítési útvonala a hatályos rendezési tervben éppen a tervezett egészségügyi épület mellett halad el, ez az úttávkötés módosulna, amellyel biztosítható lenne továbbra is a tervezett gazdasági területek feltárása.

Közösségi közlekedéssel ellátott a terület, a fejlesztési terület mellett található a „83-as út, horgásztó” elnevezésű megálló, amelynél a 20Y járat (Ménfőcsanak, Győri út - Adyváros - Gyárváros - AUDI gyár, 8-as porta), a 21-es buszcsalád (21, 21B Révai Miklós utca - Nádor tér – Marcalváros - Új élet út/ Győzelem utca - Ménfőcsanak, Győri út), a 22-es buszcsalád (22, 22B Révai Miklós utca – Marcalváros - Ménfőcsanak, Győri út/Ménfőcsanak, Győzelem utca) és helyközi busz (Győrszemere-Tét és Felpéc-Kajárpéc irányú) áll meg.

A legközelebbi vasútállomás „Ménfőcsanak felső”, amely kb. 1500 m-re található a fejlesztési területtől.



Győr autóbuszhálózata (részlet, forrás: volanbusz.hu)

Parkoló mérleg számítás

Az építési engedélytervi készítése során lesz pontosan meghatározva a szükséges parkoló mennyiség, az adott rendeltetési egységek számának és méretének ismeretében.

A Beépítési terv 49 db parkolóhelyet tartalmaz.

Az épület tervezett nettó összes alapterülete 3000 m².

OTÉK szerint

- nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után kell egy parkolóhelyet biztosítani telken belül.

A huzamos tartózkodásra használatos helyiségek nettó összes alapterülete a 480 m²-t nem fogja meghaladni - Így a 49 db parkolóhely megfelel.

OTÉK szerint:

Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség: olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el,

További OTÉK előírás:

felszíni parkoló ... gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz – 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén – 10,0 m-nél közelebb nem lehet.

OTÉK szerint elhelyezendő 100 m²-enként egy kerékpár - azaz 30 db. A kerékpártárolók lehetséges helyét a beépítési terv tartalmazza.

Tereprendezés

A telken a terep az Új Élet út felé emelkedik, ugyanakkor az északi, hátsó részen a Garan János utcával egy síkban van, ahol az épület kerülne elhelyezésre. Ahol az épület lenne, azon a részen a 83. sz. főút és a tervezési terület között sem számottevő a szintkülönbség, emiatt a 3,5 m-es magassággal megépült 83. sz. főút menti zajárnyékoló fal ezt a területet is védi.

A konkrét épület megtervezésénél vizsgálni kell egy geodéziai felmérés birtokában a tereprendezés lehetőségeit; például telken belül a terepet bemetszéssel mozgatni, és egy terepbemetszés lehet majd a terület növényekkel beültetett részén akár rézsűképzéssel, akár egy vagy többlépcsős teraszos kialakítással.

Közmű infrastruktúra

A tervezett egészségügyi épület vízellátása egy új gerincvezeték kiépítésével biztosítható, amely a 83 számú főúttal párhuzamosan épülhet ki, a Malom utcai új körforgalmú csomópont és az Új Élet utcai új körforgalmú csomópont között.

A rácsatlakozások a körforgalmi csomópont építése során megépült új gerincvezeteki kiváltásokhoz csatlakozhat D225 PE méretben.

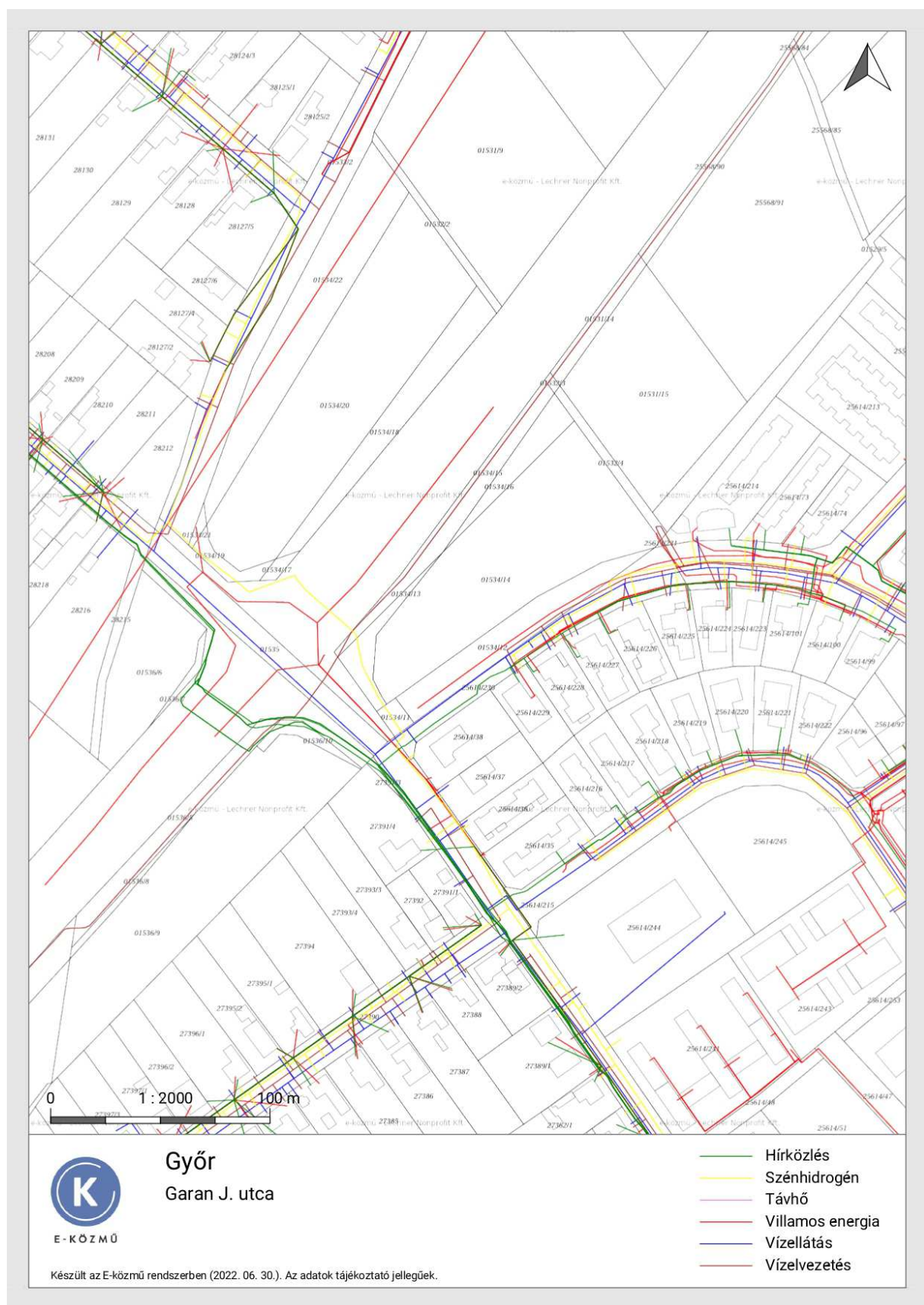
A szennyvízelvezetés biztosítására az egészségügyi épülettől új gravitációs gerinc épülhet ki a gazdasági területen elhelyezendő új közterület szennyvízátemelő műtárgyig, ahonnan a szennyvíz nyomott rendszerrel jut a Malom utcai csomópont kiépített szennyvízhálózatára.

A gravitációs gerinc NA 200 KG méretű legyen, míg a nyomott szennyvízcsatorna D 100 PE legyen.

A tervezési terület csapadékvizei az egészségügyi épület telke mellett nyugati oldali közterülete alatt kiépítendő új csapadékvíz csatornában vezethető el.

A beépítendő gerincvezeték Ø60 beton méretű lehet.

**- Győr – Ménfőcsanak Garan J. utcai településközponti vegyes övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22048 -**



Humáninfrastruktúra fejlesztés

A fejlesztés megvalósítása közvetlenül bővíteni fogja a településrész alapellátását.

1.7 A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A telken belüli zöldterülettel, fásítással javítható a város klímája, mindenesetre várhatóan az egészségügyi épület miatt növekedni fog a telek közvetlen környezetében a gépjárműforgalom.

Termőföld:

Nem érint termőföldet a módosítás.

Biológiai aktivitás, OTrT zöldterület, Étv. igazolás:

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (védőerdőből és zöldterületből településközponti vegyes övezet, Evő+Z -> Vt), ezért a fejlesztési területtel szemközti, a 83. sz. főút másik oldalán védőerdő létesül a szomszédos fürdő és rekreációs célú különleges övezet rovására (Kfü -> Evő).

A módosuló terület biológiai aktivitása

terület (ha) értékmutató terület (ha) értékmutató Aktivitásérték Eltérés

Garan utcai egészségház és környezete

Hatályos állapot		Tervezett állapot			
Gksz		Gksz			
0,11	0,4	0,09	0,4	0,036	
Ev		Vt			
0,36	9	0,62	0,5	0,31	
Zkk					
0,26	6				
KÖu		Köu			
0,55	0,5	0,57	0,5	0,285	
Aktivitásérték:	5,119			0,631	-4,488
1,28		1,28			

83. sz. főút menti rekreációs terület

Hatályos állapot		Tervezett állapot			
Kfü		Ev			
0,6	1,5	0,6	9	5,4	
Aktivitásérték:	0,9			5,4	4,5
0,6		0,6			

Teljes aktivitásérték változás: 0,012

A védőerdő kijelöléssel teljesíthető a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 12. § (3) bekezdése.

Területnövekmény: 6796 m², ennek az 5 %-a: 340 m², a kijelölt védőerdő terület 6000 m², ami nagyobb, mint a min. 5 %, tehát megfelel!

Étv. igazolás

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

Kiszámolásra került.

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,”

A módosítás hatására nem kell tartani a települések összenövésétől.

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

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály egy korábbi véleményében azt nyilatkozta, hogy „Győr város közigazgatási területén belül az erdő művelési ágú területeken a 3-4. minőségi osztályú földrészek viszonyulnak átlagosnak vagy átlagosnál jobbnak.”

hrsz	muvel_ag	min_oszt	m2
01534/14	9	0	6307
01534/16	8	5	648

9=kivett, 8=erdő

Az erdő 5-ös terület az átlagosnál gyengébb minőségű, illetve a kivett terület művelésből kivettnek minősül.

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Használati cél: A tervezett gazdasági terület használati célja egy ménfőcsanaki, településközponti vegyes jellegű, szolgáltató funkciójú beépítés megvalósítása.

Az elsődleges rendeltetés a kereskedelmi-szolgáltató funkció, elsősorban egészségügyi szolgáltatások nyújtása.

A városrészek arányos fejlesztését célozta meg a város, Ménfőcsanakon a hatályos szabályozási terv nem tartalmaz nagyobb léptékű ilyen jellegű településközponti

területbővítést. A tervezett fejlesztés ezt a városrészt érintené, ugyanakkor nemcsak az itt felmerülő igényeket szolgálná ki, városi szinten is fontos szolgáltatást nyújthatna.

A vegyes terület fenntartható működését a következő paramétereknek kell biztosítania:

- Teljes körű közlekedési és közmű infrastruktúra megvalósulása, amely biztosítja az ott dolgozók és vendégek számára a város infrastrukturális rendszereibe történő bekapcsolását
- A területen belüli közlekedési infrastruktúra kiépítése biztosítson elegendő mennyiségű parkolót
- Csapadékvíz saját területen történő hasznosítása
- A területet a településkapu helyzetnek megfelelő igényes kialakítással kell megtervezni és megvalósítani

Ménfőcsanak jó választás gazdasági területi fejlesztésre, mert

- könnyen megközelíthető a város más részeiről is, illetve könnyen elérhető az autópálya
- a megújuló 83. sz. főút mentén fekvő területek vonzóak lehetnek fejlesztési célra

Levegőtisztaság

A tervezési területen olyan gazdasági tevékenység célú épületek kialakítása nem várható a szabályozás alapján, melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést okoznának. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a területen a gázhálózat kiépítettsége miatt, illetve a megújuló és környezetbarát energiákra épülő épületgépészeti megoldások várható alkalmazása miatt.

Felszíni-és felszín alatti vizek, talaj

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

Környezeti zajállapot

A terület tervezett szolgáltató használatából származó zaj-és rezgésterhelés jöhet létre.

Hulladékgazdálkodás

A fejlesztésre tervezett lakóterületek 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. A beépítetlen terület beépítésre kerül, a telek a városkapuban található, amelyre mindig kitüntetett figyelem hárul, a délről érkezőknek ez a terület az elsők között fog feltárulni, ezért fontos a minőségi megjelenés.

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 tervezett településközponti vegyes övezet nem érintett.

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.