



Győr

Győr - Ménfőcsanak

Egykori malom gazdasági övezet

Településrendezési eszközök módosítását

előkészítő

Telepítési Tanulmányterv

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tervdokumentáció
2023. október



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

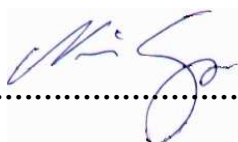
Győr
Telepítési Tanulmányterv
Msz.: 22047

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.....	29
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	35
1.8	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	36

Mellékletek:

R-1 Beépítési terv M 1: 1 000

R-2 Szabályozási Koncepció M 1: 2 000

Látványtervek

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Győr - Ménfőcsanak egykori malom gazdasági övezetre vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül a HORVÁTH R+K Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (9023 Győr, Mészáros L. u. 13.) megbízásából a Talent-Plan Kft. gondozásában. A fejlesztési terület a Malom utca (8311. számú Nyúl-Ménfőcsanak összekötő út), a Győri út és a vasút (10-es számú Győr-Celldömölk vasútvonal) közötti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (01203 övezetszámú Gksz, Győr 25421 hrsz-ú földrészlet), illetve a szomszédos falusias lakóövezetből két telek (01204 övezetszámú Lf, Győr 25425 és 25426 hrsz-ú földrészlet) és 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.

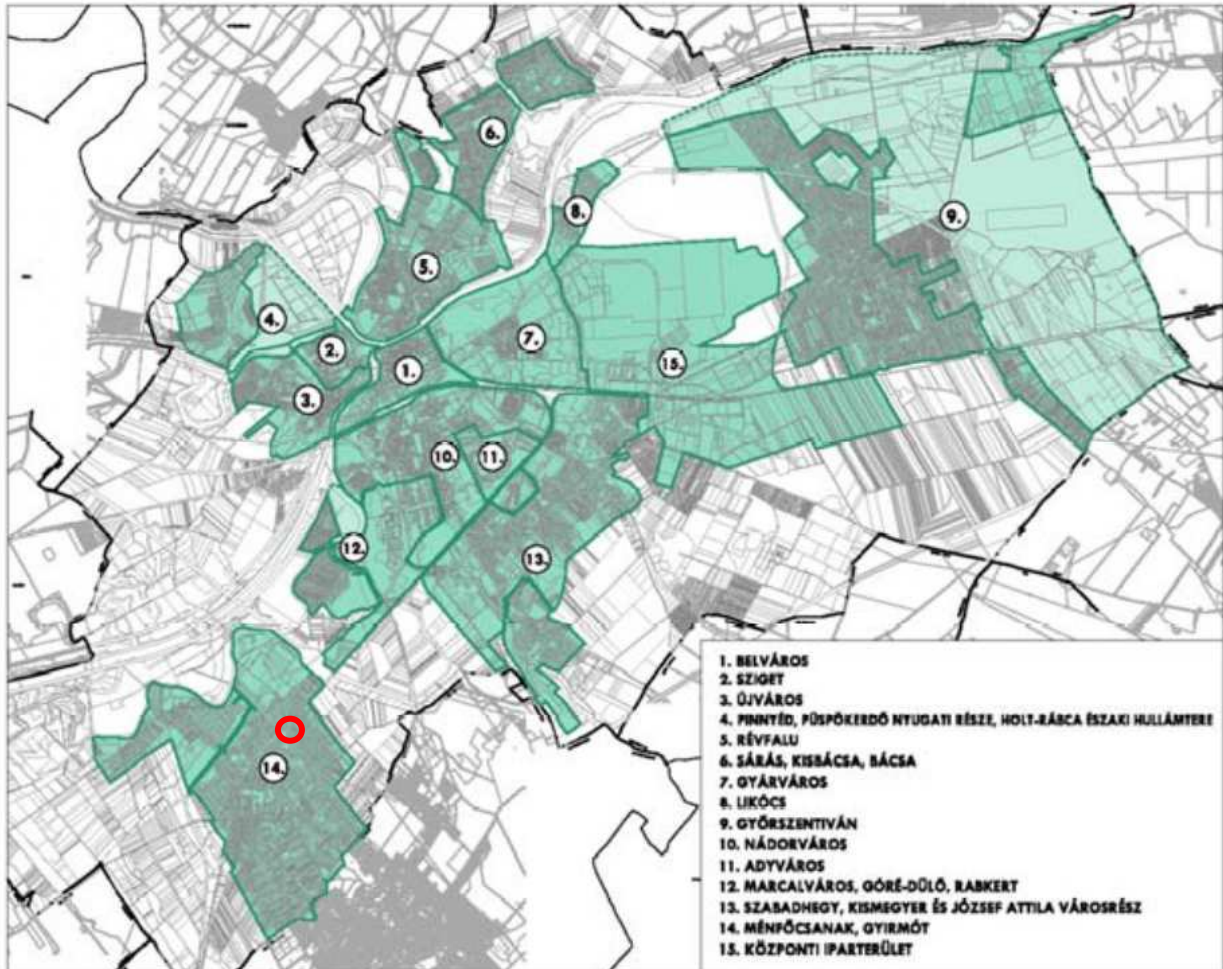
Tervezés célja:

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

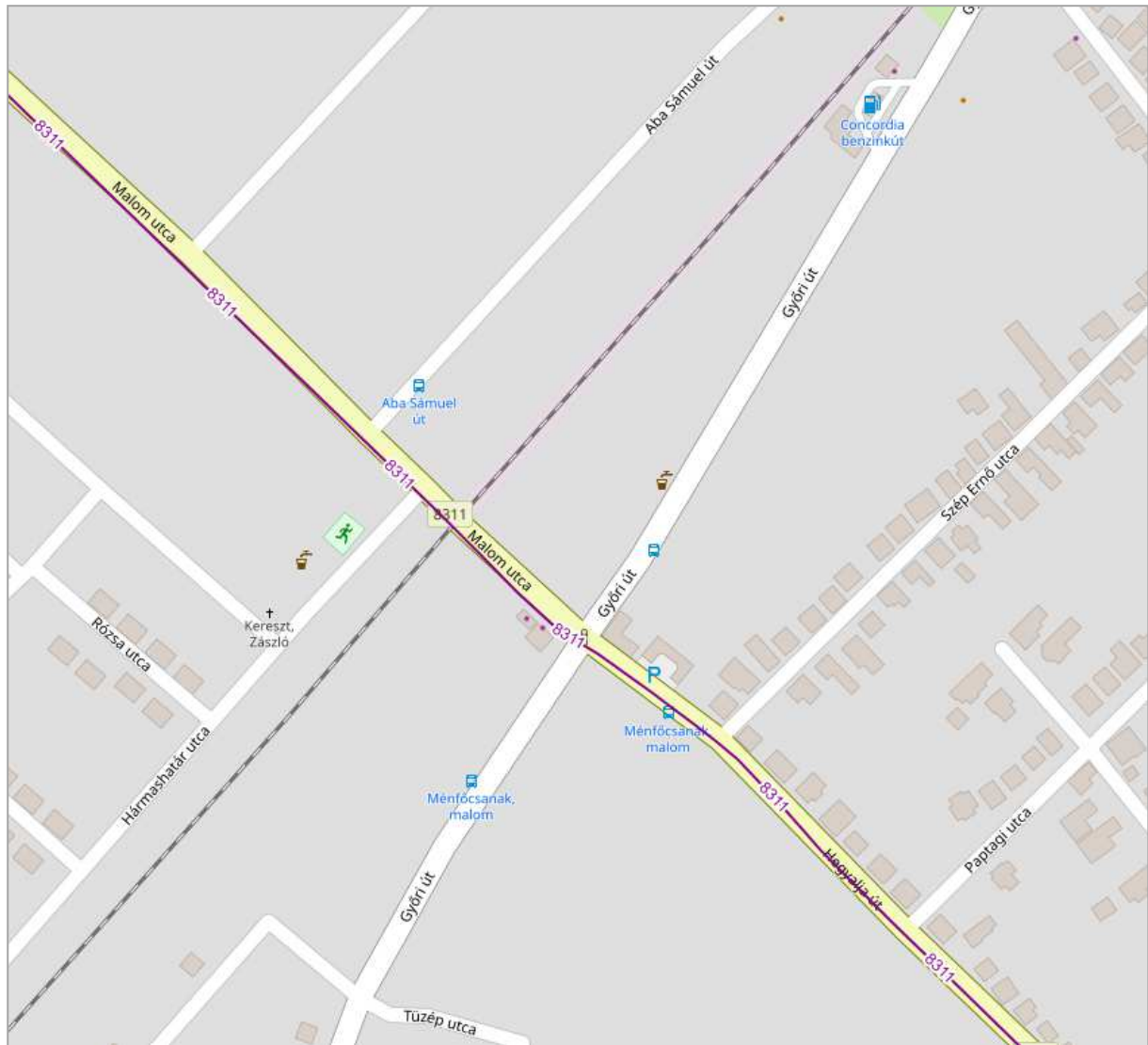
Győr megyei jogú város, a Nyugat-Dunántúl régió központja, Győr-Moson-Sopron megye és a Győri járás székhelye. A Bécs–Pozsony–Budapest innovatív tengelyen fekszik, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik.



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 Malom utca (8311. számú Nyúl-Ménfőcsanak összekötő út), a Győri út és a vasút (10-es számú Győr-Celldömölk vasútvonal) között helyezkedik el.

- Győr – Ménfőcsanak egykori malom gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22047 -



Utcahálózat

1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

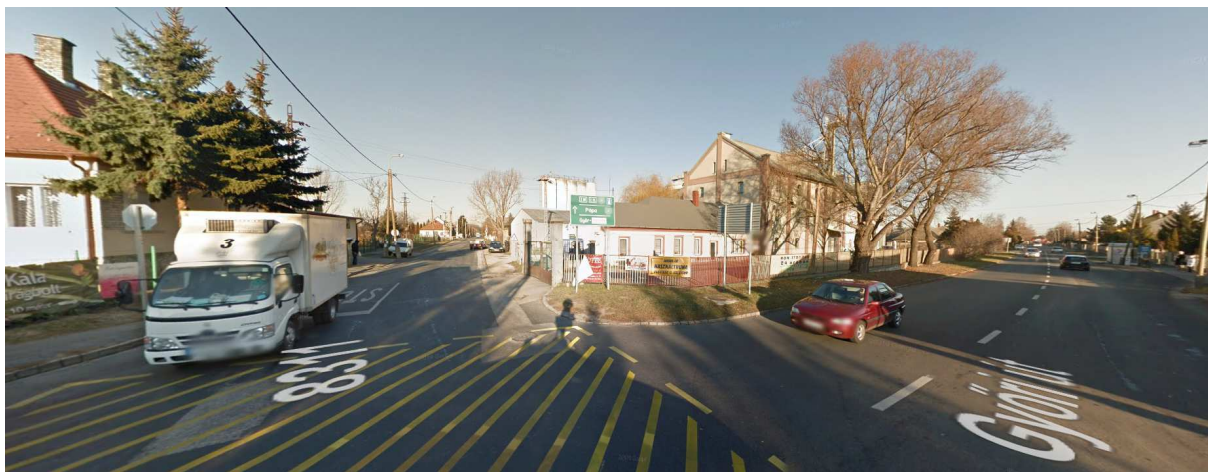
Területismertető fotók:



Győri út lakóházakkal és a malommal (google utcakép, 2011. december)



Győri út az elbontott lakóházakkal és az elbontott malommal (google utcakép, 2022. május)



A Malom utca és a Győri út sarka a malommal, egyszerű négyágú csomóponttal (google utcakép, 2011. december)



A Malom utca és a Győri út sarka az elbontott malommal, jelzőlámpás csomóponttal (google utcakép, 2022. május)



A Malom utca és a vasút kereszteződése gyalogos átvezetés nélkül, a malommal (google utcakép, 2012. január)



A Malom utca és a vasút kereszteződése labirint korlátos gyalogos átvezetéssel, elbontott malommal (google utcakép, 2022. május)



Győri út a Malom utca felé (google utcakép, 2021. május)



Hegyalja utca a Malom utca felé (google utcakép, 2022. május)

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:

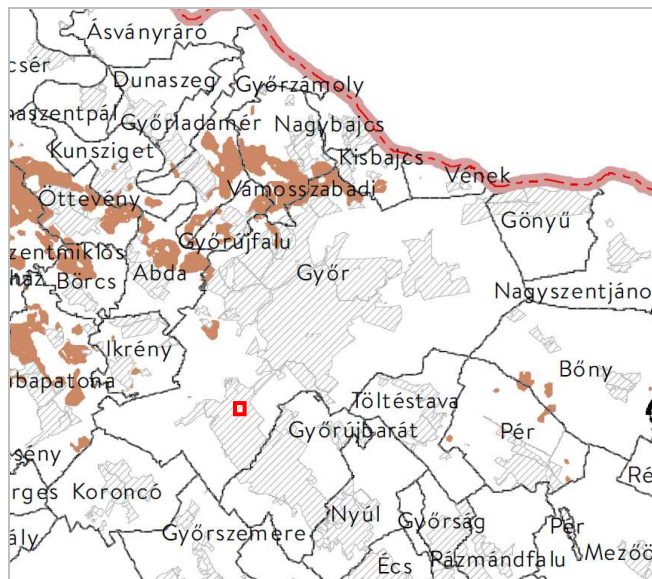
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (tervezett)
- termékvezeték (meglévő)

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)

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

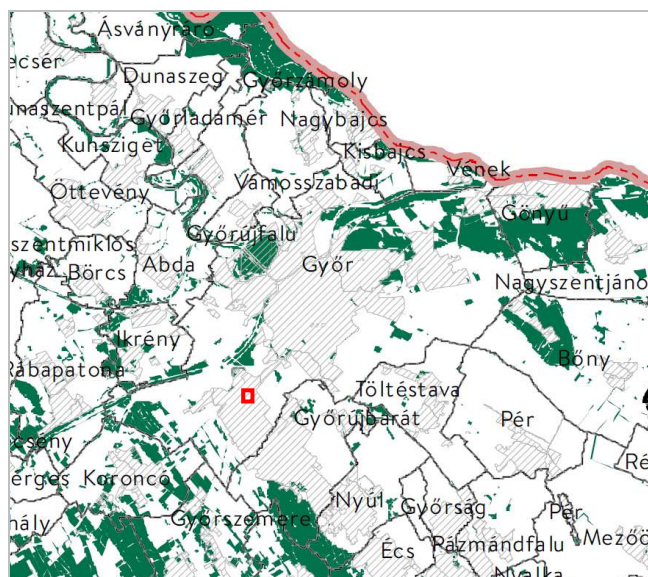
Település közigazgatási határa

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

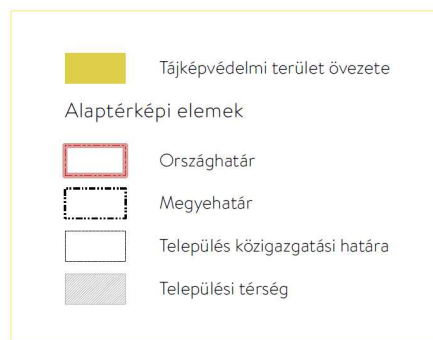
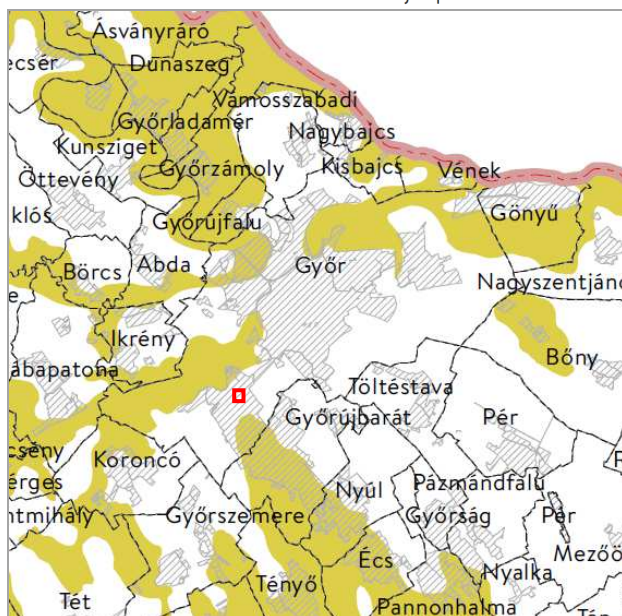
A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

- Települési térség

- Települési térség

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

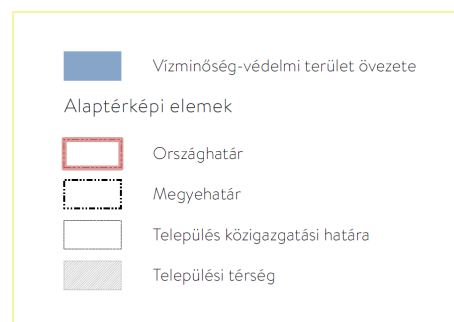
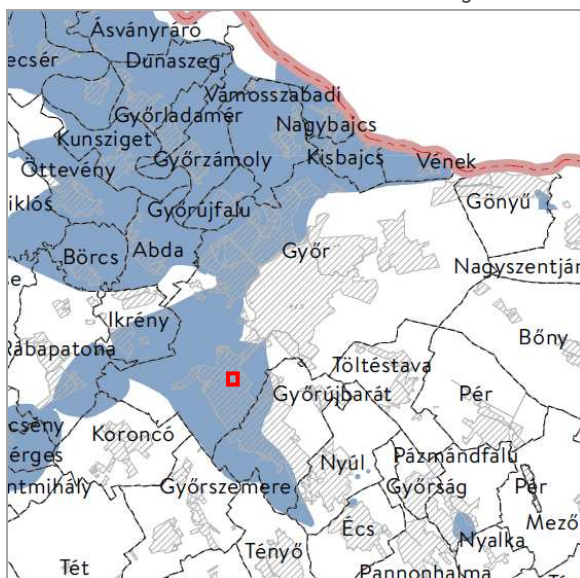
3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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

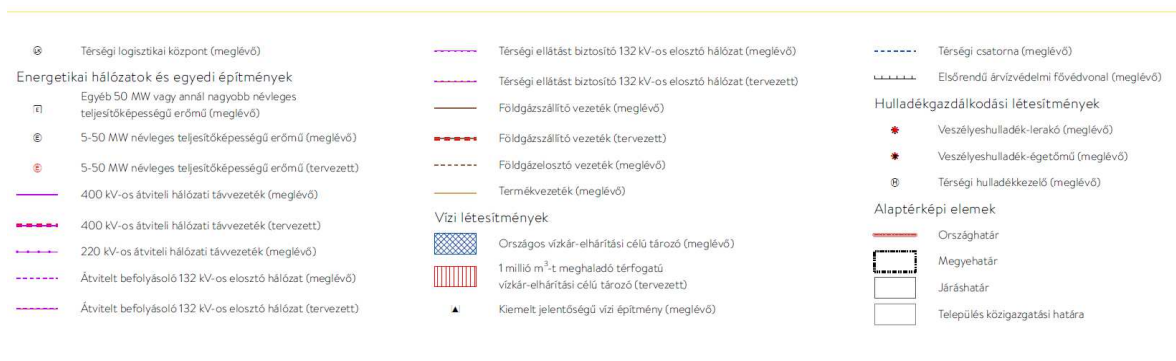
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervéről szóló Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete
(továbbiakban: GyMSMTrT Rend.)



A megye szerkezeti terve (részlet, fejlesztési terület piros négyzettel jelölve, a települési térség része)

Térségi területfelhasználási kategóriák	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
Erdőgazdálkodási 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)
Sajátos területfelhasználású térség	Térségi szerepű összekötő út (meglévő)	Országos kerékpárút
Településrendszer elemei	Térségi szerepű összekötő út (tervezett)	Országos kikötő (meglévő)
Regionális térszervező központ	Mellékút (meglévő)	Térségi kikötő (meglévő)
Térségi térszervező központ	Mellékút (tervezett)	Térségi kikötő (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	Kompátkelőhely (meglévő)

**- Győr – Ménfőcsanak egykori malom gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22047 -**



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 szélenergiatermelő 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!**

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.

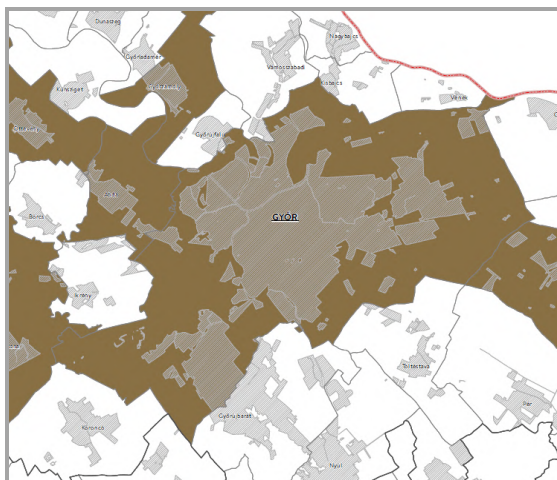
(2) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

(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

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

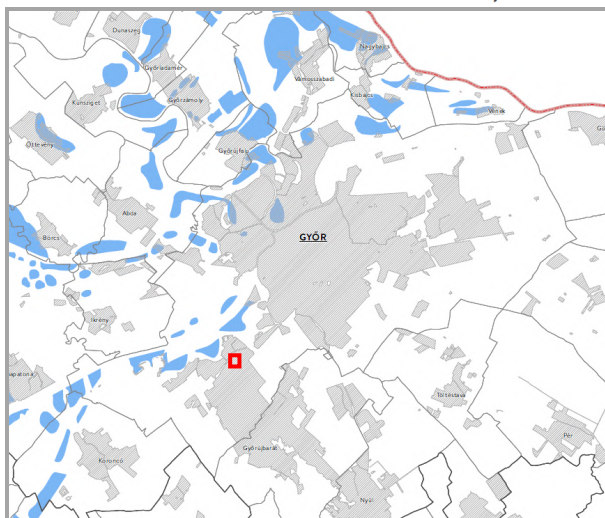
Települési térség

A fejlesztési 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

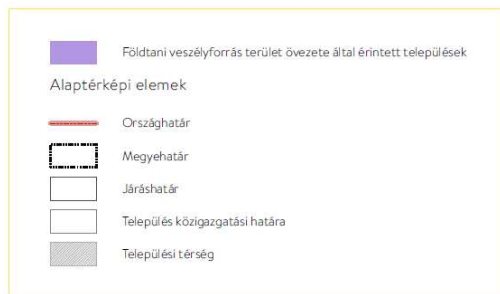
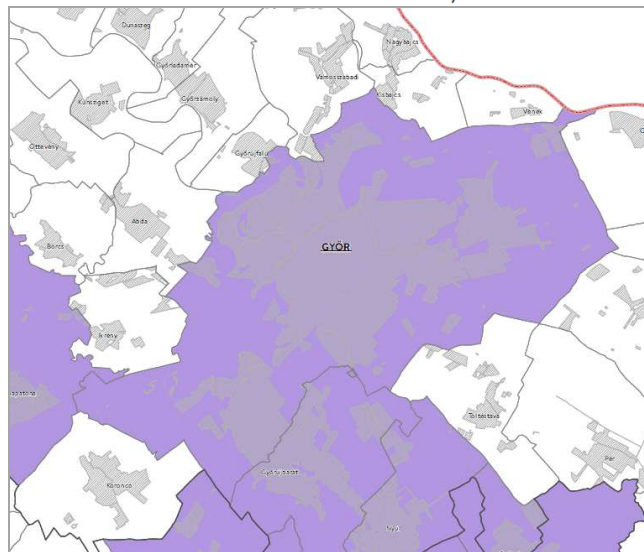
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

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

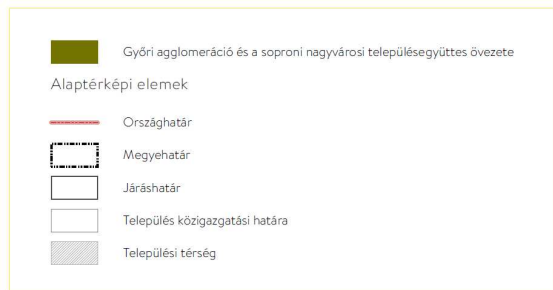
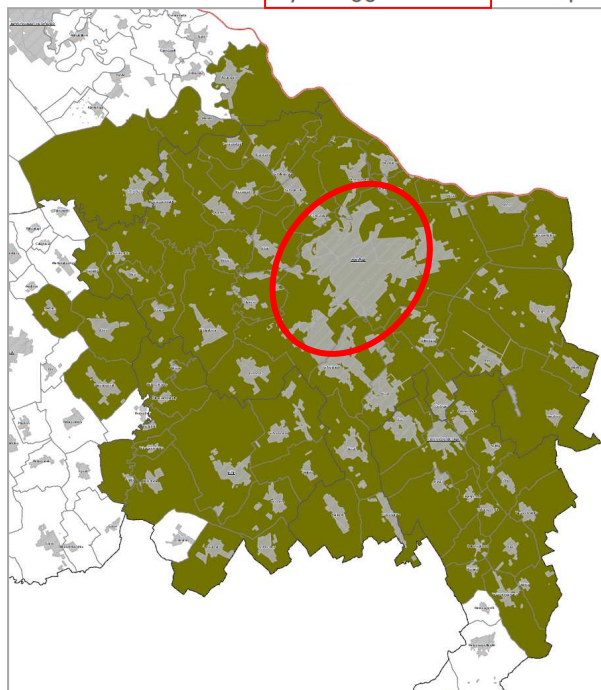


A fejlesztési terület közvetlenül nem érintett.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

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



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

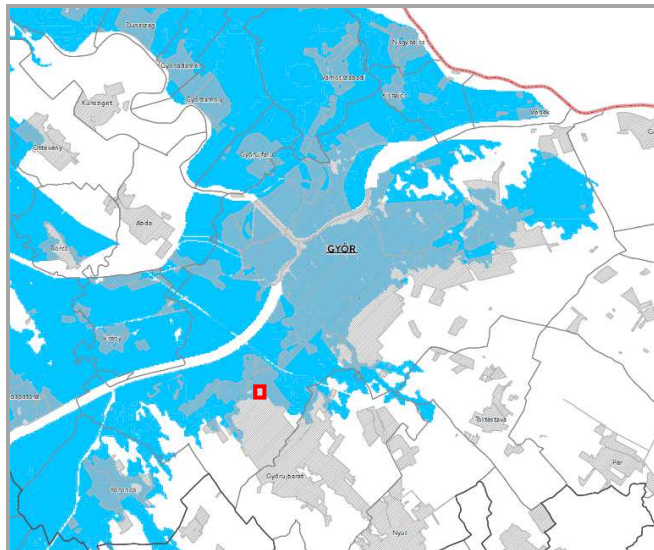
Települési térség

A fejlesztési 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

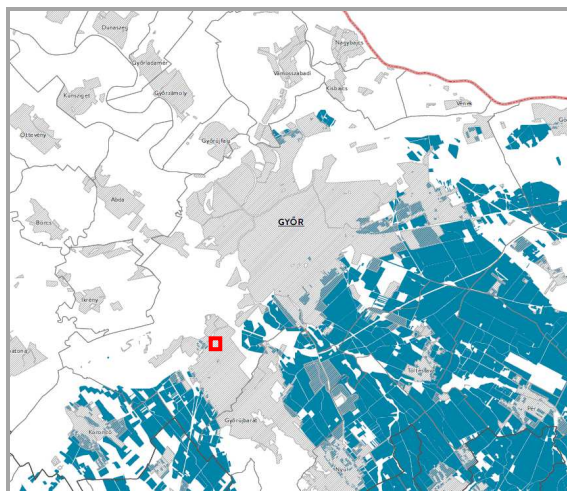
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

3/16. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete



Szélerózióknak kitett terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

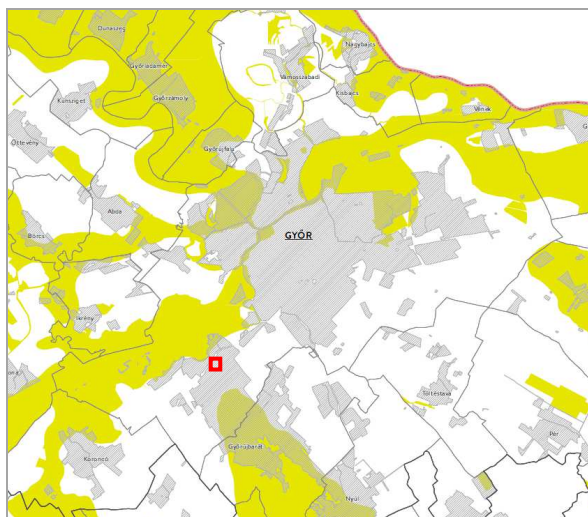
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

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



Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

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

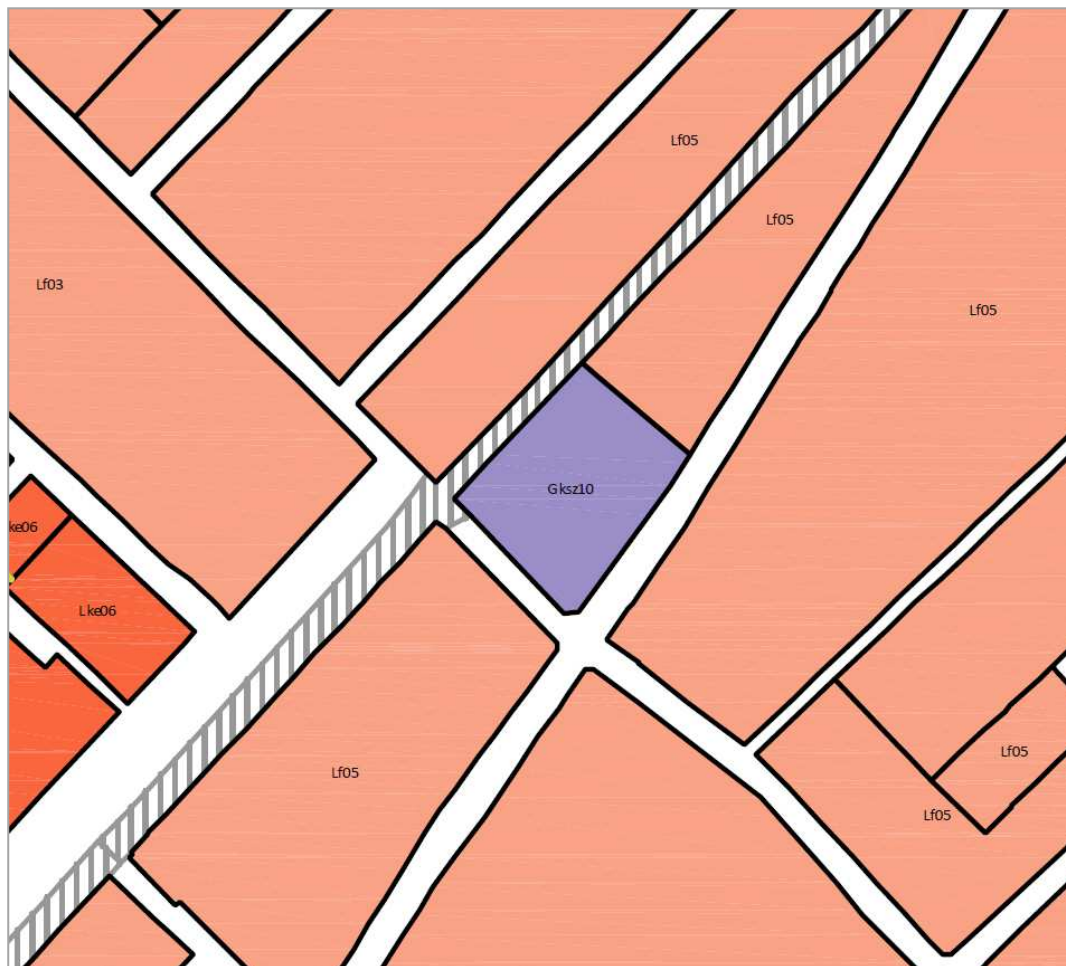
Sopron–Fertő–Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete

Győr a Megyei innovációs központok övezetében érintett.

1.2. 3 Hatályos településrendezési eszközökkel való összevetés

Településszerkezeti terv

Győr Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti terve a 1/2006. (01. 25) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos terv a vizsgált területet Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet, illetve Lf jelű falusias lakóövezet területfelhasználásba sorolja. Jellemzően a szomszédos területek Lf jelű falusias lakóövezet területfelhasználásba soroltak.



Részlet Győr egyszerűsített szerkezeti tervéből

Hatályos állapot

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

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1,0
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 60 - a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 100 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- K – a telek megengedett legkisebb területe a GYÉSZ 101. § (10) bekezdés szerint

„(10) Ha a kialakítható telek legkisebb területét az övezeti szabály „K” betűvel szabályozza, akkor az övezeten belüli területe – a (11) bekezdésben foglalt kivétellel – nem lehet kisebb az övezetben meglévő építési telkek területének átlagánál.”

01204 sz. övezet: Lf05/O/30/40-/070/02-//K

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők lennének:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 070 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- K – a telek megengedett legkisebb területe a GYÉSZ 101. § (10) bekezdés szerint



Tervezési terület légifotón

1.3 Beépítési terv

A beépítési terv az R-1 jelű tervlapon látható. A területen egy kereskedelmi egység építése a cél, amely javítaná Győr-Ménfőcsanak és Győr-Gyirmót alapellátását, cél, hogy ne kelljen minden esetben Győr központi részein intézni a nagyobb bevásárlásokat, hanem erre helyben is legyen lehetőség. A tervezett kereskedelmi egységhez tartozna egy nagyobb parkolófelület, illetve a parkolók között és a telek szélső zónáiban fásítás is kialakításra kerülne.

Az első emeleten további parkolók kerülnének kialakításra, illetve egyéb szolgáltató terek.

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 kereskedelmi-szolgáltató övezet kialakításának előkészítése.

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

A településszerkezeti terv módosítására a következő a javaslat; a hatályos tervben falusias lakóövezet (Lf) kerülne átminősítésre kereskedelmi szolgáltató övezetté (Gksz).

A szabályozási koncepció lényege, hogy a két szomszédos korábbi lakótelekkel kibővített Gksz övezetben pár paraméter megváltozna:

Hatályos: Gksz10/O/60/20-/100/03-//K
(Lf05/O/30/40-/070/02-//K)

Tervezett: Gksz10/S/50/20-/100/02-//100

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1,0
- **S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés**
- **50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %**
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 100 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m
- **02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2**
- **100 – a telek megengedett legkisebb területe 10 000 m²**

A területre építési hely kerülne feljelölésre.

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

Közlekedési infrastruktúra

A tervezett kereskedelmi egység megközelítésére az alábbi változtatásokra fejlesztésekre lesz szükség:

- A Malom utca-Hegyalja utca-Győri út meglévő járműosztályozós – jelzőlámpa szabályozású csomópontját át kell építeni.

Az átépítés során a Hegyalja utca felőli csomóponti ágat északi irányban el kell tolni úgy, hogy az onnan közlekedő tehergépjármű forgalom biztonságosan, saját nyomon közlekedve rá tudjon fordulni a Győri útra.

Csomópontban a két jelenleg még hiányzó gyalogátkelőhelyet a beruházás során ki kell alakítani.

- A Győri út átalakuló területe felőli oldalán (északi oldal) új járdát kell kiépíteni 3 m szélességben

- A tervezett beruházás Malom utcai részén szintén 3 m széles járdát kell kialakítani, egészen az Aba Sámuel utcáig, új, labirint korláttal kiépített vasúti átjáróval

- A gazdasági és vásárlói forgalom kiszolgálására, biztonságos lebonyolítására a Győri úton járműosztályozó csomópont kialakítása szükséges; a Malom utcai-Hegyalja utcai csomópont felől egy külön balra kanyarodó sávval, a másik irányból külön jobbra kanyarodó sávval és gyorsító sávval.

- A vásárlók számára fenntartott bejárat csak jobbra kis íves be és kikanyarodás számára enged meg közlekedést, ami a parkolótömb másodlagos kapcsolatát biztosítja a közterület felé.

- A területen kb. 200 db parkoló alakulna ki, amely biztosítja a kereskedelmi egység, és adott esetben a környék e célú kiszolgálását

Közösségi közlekedéssel ellátott a terület, a fejlesztési terület mellett található a „Ménfőcsanak, malom” elnevezésű megálló, amelynél a 21-es buszcsoport (21, 21B Révai Miklós utca - Nádor tér – Marcalváros - Új élet út/ Győzelem utca - Ménfőcsanak, Győri út), a 22-es buszcsoport (22, 22B, 22Y Révai Miklós utca – Marcalváros - Ménfőcsanak, Győri út/Ménfőcsanak, Győzelem utca), ill. a 32-es, 34-es, 36-os járat (Autóbusz-állomás - Adyváros - Nádorvárosi köztemető - Ménfőcsanak, Hegyalja utca/Ménfőcsanak, Sokorópátkai út/Ménfőcsanak, Koroncói úti telep), amelyek helyközi kiszolgálást is biztosítanak a környező települések felé, valamint a 900-as számú éjszakai járat (Autóbusz-állomás – Egyetem – Adyváros – Marcalváros – Ménfőcsanak) áll meg. A fejlesztési területtől pár 100 m-re található az „Aba Sámuel út” elnevezésű megálló, ahol további járatok is (1,1B, 20Y, 37) megállnak.

A legközelebbi vasútállomás „Ménfőcsanak felső”, amely kb. 500 m-re található a fejlesztési területtől.



Győr autóbuszhálózata (részlet, forrás: volanbusz.hu)

Közmű infrastruktúra

Vízellátás:

A Malom utcában D200-as gerincvezeték, a Győri úton D110-es gerincvezeték található, jelenleg mindkét irányú bekötéssel rendelkezik a terület. Kapacitásnövelésre nem lesz szükség, az új létesítmény is ráköthetővé válik a hálózatra.

Szennyvízellátás:

A Győri úton D200-as gravitációs gyűjtővezeték található, amelyre rendelkezik rákötéssel a terület. Kapacitásnövelésre nem lesz szükség, az új létesítmény is ráköthetővé válik a hálózatra.

Csapadékvíz elvezetés:

A csapadékvíz elvezetése telken belül megoldható a csapadékvíz zárt tározóban történő tárolásával (locsolás céljából), illetve ezen felül a telken belüli elszikkasztás a zöldfelületeken keresztül történne meg.

A telekről kivezetendő csapadékvíz mennyiség következtében a Győri úti csatornát fel kell bővíteni a vasúti keresztezés szelvényéig, amelynek méretét az Útkezelő Szervezet szakembereivel kell meghatározni.

Villamos hálózat:

A villamos hálózat kiépített, amelyre ráköthető az új létesítmény kapacitásnövelés nélkül.

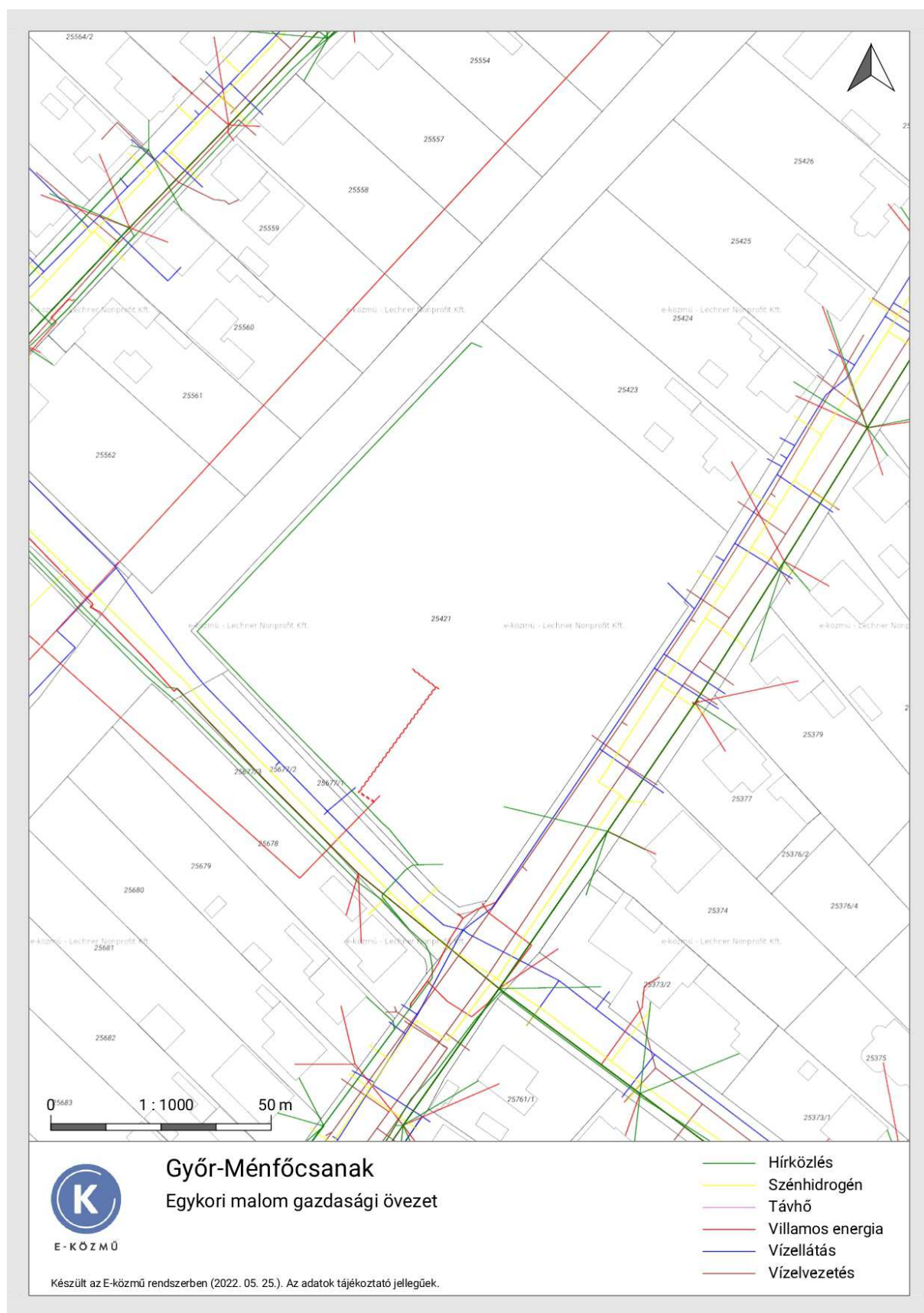
Hírközlés:

A fejlesztési területen egy hírközlési adótorony található, amely megtartásra kerül, továbbra is üzemelni fog.

Gázellátás:

A gázellátás biztosított, ráköthető az új létesítmény kapacitásnövelés nélkül.

**- Győr – Ménfőcsanak egykori malom gazdasági övezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 22047 -**



Jelenlegi közműhálózat (forrás: e-közmű)

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 a kereskedelmi egység miatt növekedni fog a telek közvetlen környezetében a gépjárműforgalom.

Termőföld:

Nem érint termőföldet a módosítás.

Biológiai aktivitás:

A biológiai aktivitás pótlására nincs szükség, mert új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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 kereskedelmi-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 kb. 8-10 éve beépítetlen terület újra beépítésre kerül.

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 sem érintett a 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.