

Telepítési tanulmányterv

A Győr, 02133 számú szabályozási tömbben ingatlanokon tervezett településrész alközpont fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési terv módosítás megalapozásához

2024. március

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

Németh Gábor
közműves szaktervező
TV-T 08-0330

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



TARTALOMJEGYZÉK

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

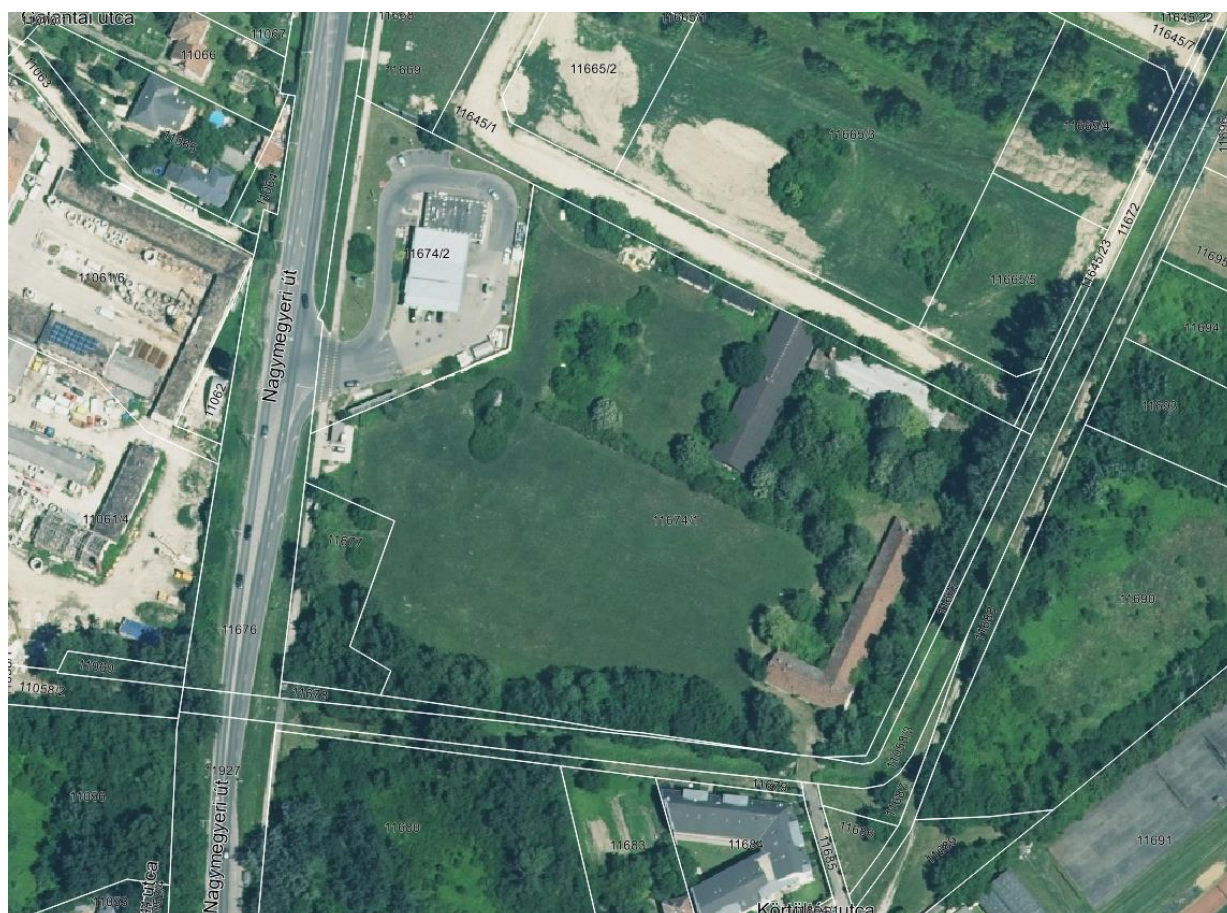
1	Az érintett terület rövid bemutatása.....	3
2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	3
3	Beépítési terv	5
4	A fejlesztés során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	6
5	Szabályozási koncepció	6
6	A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei	10
7	A javasolt beépítés várható környezeti hatásai	24
8	Az örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei	28
9	Mellékletek	29

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Győr Megyei Jogú város önkormányzata a saját tulajdonú 11674/1 hrsz.-ú 02133 számú szabályozási övezetben lévő területen a városrész jelenleg hiányzó illetve nem megfelelő alapfokú oktatási-nevelési infrastruktúráját kívánja fejleszteni, illetve a településfejlesztési koncepcióval és fejlesztési tervekkel összhangban a fő településfejlesztési cél továbbra is az, hogy a terület Révfalu településrészen belül egyfajta alközponti szerepet töltsön be, hangsúlyosan jelen legyen a kereskedelmi, szolgáltató funkció, ugyanakkor megjelenhessen a lakó funkció is.

A terület Győr belterületének északi részén, a 14. sz. főút kivezető szakasza mellett található.

A fejlesztés megvalósítására kiválasztott terület jelenleg Vk besorolású beépítésre szánt központi vegyes terület, amely közvetlenül kapcsolódik a révfalusi meglévő családi házas lakóövezethez, valamint üzemanyagtöltő-állomás és jelenleg még beépítetlen területek találhatók a közvetlen környezetben.



2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A tervezési terület Győr, Révfalu városrész területén található, a 14. számú főút és a tervezett Bálványosi csatorna mentén kialakítandó közlekedési tengely között, Révfalu és Kisbácsa településrészek súlyponti elhelyezkedésű részén.

A terület Révfaú egyik legjobb adottságokkal rendelkező eddig kihasználatlan fejlesztési területe, amely elhelyezkedésénél fogva jelentős fejlesztési potenciállal bír.

A város preferálja a frekvenciált elhelyezkedésű, beépítetlen terület fejlesztését, amelyen a megvalósuló új beépítések a településrész központját eredményezhetik. A város a területen sokszínű funkciók elhelyezését kívánja elősegíteni, a lakó, kereskedelmi, szolgáltató elemek mellett a város az alapfokú nevelés-oktatás számára is kijelöl egy területet.

Győr fenntartható fejlődése szempontjából is ideális a terület elhelyezkedése: a fejlesztések ezen a területen való koncentrálódása a városrészben elősegíthetik a fajlagosan kedvezőbb működtetési költségekkel járó kompakt város felé történő elmozdulást. A terület városszerkezetileg is sok irányból megközelíthető a tervezett közlekedéshálózati fejlesztések figyelembe vételével.

A tervezési terület közvetlen környezetében jelenleg vegyes beépítésekkel találkozhatunk:

A tervezési terület és közvetlen környezete jelenleg jelentős részben még beépítetlen terület, illetve a Nagymegyeri út mentén egy meglévő üzemanyag-töltő állomás határolja, valamint nagyrészt családi házas területek, illetve sportpálya található a tágabb környezetben.

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területet mind funkciójában mind egyéb építészeti karaktereit tekintve teljesen vegyes beépítések, illetve beépítetlen terület veszik körül, a terület jelenleg még kialakulatlan építészetiileg.



3 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen belül a tervezett városrész-alközpont beépítési koncepcióterve elkészült. A szükséges információkat tartalmazó beépítési tervet mellékeljük.

A tervezett városrész alközpont kialakításának tervezési koncepciójánál az alábbi szempontok kerültek figyelembe vételre:

A tervezett fejlesztési terület Győr-Révfülu lakóterületeihez közvetlenül kapcsolódóan, Révfülu és Kisbácsa településrészek súlyponti területén a 14-es főút és a leendő Bálványosi csatorna melletti közlekedési tengely által közrezárt területen található.

A konkrét beépítés kialakításánál meghatározó szempont volt, hogy a terület nagy részén kialakítandó többszintes vegyes funkciójú épületekből álló együttes építészeti is hangsúlyos településközpontot képezzen. Ennek érdekében három önálló, földszint+4 szintes épület elhelyezését javasoljuk a területen, amelyek egységes építészeti koncepció alapján markáns térfalakat alkotva határozzák meg a jövőben a környék építészeti karakterét. A tervezési terület funkció szempontjából legkedvezőbb északkeleti sarkán tervezett az alapfokú oktatási-nevelési intézmény, amely jellegénél fogva egy alacsonyabb, egy vagy kétszintes épületben kaphat helyet.

A beépítés fontos eleme az intenzív zöldfelületek kialakíthatóságának biztosítása. A telepítés lehetővé teszi egybefüggő, koncentrált növényzettel fedett területek (sportpálya, játszótér, beültetési kötelezettséggel érintett sávok) létrehozását.

A fejlesztési elképzeléseket úgy alakítottuk ki, hogy a beépítés ütemezetten, több ütemben is megvalósulhasson. Az egyes ütemek úgy kerültek meghatározásra, hogy önállóan is működőképes, kompakt egységként megvalósíthatóak legyenek, mind városképi szempontból, mind a hozzá kapcsolódó infrastruktúra szempontjából.

A tervezett beépítés főbb paraméterei:

Telek 1 - Társasház és szolgáltatás

Telek területe: 12.918 m²
Tervezett bruttó beépítés: 4.870 m²
Tervezett beépítettség: 37,70 %
Tervezett lakás szám: kb. 250 lakás
Tervezett felszíni parkolók száma: 66 db

Telek 2 - Társasház és szolgáltatás

Telek területe: 4.716 m²
Tervezett bruttó beépítés: 1.660 m²
Tervezett beépítettség: 35,20 %
Tervezett lakás szám: kb. 90 lakás
Tervezett felszíni parkolók száma: 18 db

Telek 3 - Bölcsőde / óvoda

Telek területe: 4.719 m²
Tervezett bruttó beépítés: 1.351 m²
Tervezett beépítettség: 28,60 %

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

A projekt megvalósításához szükséges a településrendezési tervmódosítása. A tervezett fejlesztés céljai érdekében a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is módosul.

A Győr 02133 számú szabályozási övezet területének egy részén az önkormányzat a városrész jelenleg hiányzó illetve nem megfelelő alapfokú oktatási-nevelési infrastruktúráját kívánja fejleszteni. Ennek érdekében az övezet területéből egy 4719 m² területű önálló telek kialakítása tervezett. A telek területe **Kok** különleges oktatási központok övezetbe kerül átsorolásra, mivel az önkormányzat kizárólagosan ilyen célra kívánja ezt a területet a jövőben felhasználni.

A terület többi része **Vt** településközpont vegyes övezetbe kerül besorolásra, mivel a településfejlesztési cél az, hogy a tervezési terület a településrészen belül egyfajta alközponti szerepet töltsön be, ugyanakkor a területen a lakó és kereskedelmi, szolgáltató funkció megvalósíthatósága is jelentős arányban biztosított legyen.

A központi szerep építészeti megjelenésének hangsúlyozása érdekében a beépítés intenzitását befolyásoló övezeti paraméterek közül az épületmagasság értékét és a megengedett terepszint feletti szintek számát módosítani kívánja az önkormányzat. A jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő 3 terepszint feletti szint helyett 5 szint kerül meghatározásra a tervezett paraméterekben.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint kerül módosításra:

A tervezési terület egésze, a 02133 számú szabályozási övezet jelenleg **Vk** központi vegyes terület besorolású. Az övezet területének nagyobbik része, 19762 m² a településfejlesztési célokkal összehangoltan településközpont vegyes terület besorolásba kerül, mivel az önkormányzat az övezet területét továbbra is egyfajta alközpontként kívánja fejleszteni, annak érdekében, hogy a településrészen hiányzó intézményi és kereskedelmi, szolgáltató funkciók megvalósulhassanak, ugyanakkor biztosítani kívánja a lakófunkciót tartalmazó épületek elhelyezését is. A terület belső feltárásának érdekében egy 12 m szélességű közforgalom számára megnyitott magánút kerül kialakításra, amelynek a Nagymegyeri út felől megközelíthatő szakasza egyirányú, és 6 m szélességű. A közforgalom számára megnyitott magánút fő megközelítési iránya a Bálványosi csatorna felől tervezett. A Bálványosi csatorna mellett kialakuló közlekedési tengely hivatott a terület fő közúti kapcsolatát is biztosítani. A magánút Nagymegyeri út felőli vége csak egyirányú forgalommal kerül kialakításra (behajtás).

Az övezet területéből egy 4719 m² területű önálló telek kialakítása tervezett, amely szintén a jövőben a településrész fő közlekedési tengelyét képező Bálványosi-csatorna mentén megvalósításra kerülő út felé eső oldalon kerül kialakításra. A telek területe Kok különleges oktatási központok övezetbe kerül átsorolásra, mivel az önkormányzat egy kizárólagosan oktatási-nevelési intézmény céljára szolgáló területet mindenképpen fenn kíván tartani az tömb területén belül.

A Kok övezet helyének kijelölése során több alternatíva is megvizsgálásra került.

1. Az itt elhelyezendő funkciók (bölcsőde vagy óvoda) miatt nem javasoltuk ennek az övezetnek a meglévő üzemanyag-töltő-állomás szomszédságában történő kialakítását.
2. További szempont volt, hogy lehetőleg a területet határoló legforgalmasabb útszakaszok (Nagymegyeri út, és a területet feltáró Bálványosi tengely csomópontja) közelébe ne kerüljön a gyermekek huzamos tartózkodására szolgáló intézmény ezért ezeket a telekrészeket is elvetettük.
3. Az övezeten belül a meghatározásra került terület a legkedvezőbb, mivel várhatóan a jövőben a legkisebb zaj- és légszennyezéssel lesz érintett.

Több alternatíva került megvizsgálásra a területet feltáró és megközelítését szolgáló településszerkezeti értékű közlekedési tengelyek, illetve az azokon kialakítandó csomópontok műszaki megoldásainak tekintetében.

Ennek keretében több változat került kidolgozásra a Zemplén utca-Körtöltés utca csomópont kialakítására, illetve megvizsgáltuk a 14. sz. út és 1401. sz. út csomópontjának lehetséges alternatíváit, amelyek kialakítása szintén befolyásolja a terület jövőbeli közlekedési kapcsolatrendszerét.

Ezen változatok részletes értékelése a közlekedésfejlesztési alátámasztó munkarészben található.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

Szabályozási javaslat:

A Győr 02133 számú szabályozási övezet területének egy részén az önkormányzat a városrész jelenleg hiányzó illetve nem megfelelő alapfokú oktatási-nevelési infrastruktúráját kívánja fejleszteni. Ennek érdekében az övezet területéből egy 4719 m² területű önálló telek kialakítása tervezett, a jövőben a településrész fő közlekedési tengelyét képező Bálványosi-csatorna mentén megvalósításra kerülő út felé eső oldalon, amely a terület közúti kapcsolatát is biztosítani fogja. A telek területe Kok különleges oktatási központok övezetbe kerül átsorolásra, mivel az önkormányzat kizárólagosan ilyen célra kívánja a területet felhasználni.

A terület nagyobbik része településközpont vegyes övezetbe kerül besorolásra, mivel a fő településfejlesztési cél továbbra is az, hogy a tervezési terület a településrészben belül egyfajta alközponti szerepet töltsön be, hangsúlyosan jelen legyen a kereskedelmi, szolgáltató funkció, ugyanakkor megjelenhessen a lakó funkció is, amelyet a Vk övezet előírásai csak kivételes esetben engednek meg önállóan. Az alközponti szerep építészeti megjelenésének hangsúlyosabb kifejeződése érdekében

a beépítés intenzitását befolyásoló övezeti paraméterek közül az épületmagasság értékét és a megengedett terepszint feletti szintek számát módosítani kívánja az önkormányzat. A jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő 3 terepszint feletti szint helyett 5 szint került meghatározásra a tervezett paraméterekben.

A területen belül kialakítandó épületek földszintjén az önkormányzat szabályozási eszközökkel is biztosítani kívánja, hogy jelentős számú kereskedelmi szolgáltató funkció kerüljön kialakításra, amelynek érdekében az övezet területére egyedi előírás került megfogalmazásra.

A területen belül az épületek telepítése a mellékelt beépítési koncepcióterv elveinek megfelelően tervezett.

A terület belső feltárását egy 12 m szélességű közforgalom számára megnyitott magánút fogja biztosítani, amelynek Nagymegyeri út felőli végén lévő szakasza 6 m szélességű és egyirányú kialakítású.

A terület déli határán egy 10 m széles beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül kijelölésre amely a terület optikai elválasztását és zajvédelmét is szolgálja.

A tervezett Vk övezet és a Vt övezet határán szintén kijelölésre kerül egy 2,5-2,5 m, illetve 5 m széles beültetési kötelezettséggel érintett területsáv amely elsődlegesen a tervezett bölcsőde vagy óvoda kertjének optikai elválasztását szolgálja.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

02133 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Vk	Vt
Telekkihhasználtsági mutató	10	20
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	40 %	40 %
Minimális zöldfelületarány	20 %	20 %
Maximális építménymagasság	9,00 m	17,50 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	3	5
Minimális telekméret	3000 m²	4000 m²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		<i>Győr-Révfa városrész központ, alközpont kialakítása érdekében az övezet területén belül elhelyezendő építmények földszintjén</i>

		a beépíthető alapterület legalább 25%-án kizárólag igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetési egységek helyezhetők el. Arányossági számítással az építmény földszintjén 25%-ban elhelyezendő rendeltetési egységek százalékos aránya csökkenthető. Az arányossági számítás alapja, hogy az övezetben összesen 1500 m² kizárólag igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetési egység elhelyezését kell biztosítani az összes elhelyezésre kerülő építményben. Az egyes építmények földszintjén 25%-os rendeltetési egység előíráshoz képest többlet rendeltetési egység megvalósítása esetén a többlet rendeltetési egység m² -nek százalékosított értékével csökkenthető a kialakítandó rendeltetés területe.
--	--	---

04946 sz. tervezett tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Vk	Kok
Telekkihasználtsági mutató	10	10
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	40 %	40 %
Minimális zöldfelületarány	20 %	40 %
Maximális építménymagasság	9,00 m	9,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	3	3
Minimális telekméret	3000 m²	2000 m²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

6 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Győr MJ Város értékesíteni kívánja a tulajdonában lévő 02133 számú tömb területét. A megosztásra és beépítésre javasolt terület szomszédságában meglévő 02323 számú tömb egy meglévő benzinkút, kialakult főúti csomóponti kapcsolattal. A szabályozási tervmódosítással vizsgált tömb környezetében, meglévő közlekedésfejlesztési koncepció mentén, oktatási-, kereskedelmi és szolgáltató- illetve lakóterületfejlesztés tervezett.

Mivel a városrészben még több fejlesztési terület áll rendelkezésre ezért ebben a beépítési és közlekedési környezetben jelentős területi kitekintéssel kell vizsgálni a meglévő és a tervezett közlekedésfejlesztési javaslatokat, hogy a konkrétan vizsgált tervezési terület közlekedési kiszolgálása magas színvonalon biztosítható legyen. Tehát először a szerkezeti jelentőségű közlekedési kapcsolatrendszer vizsgálgjuk a 02324, 02207, 02208, 04155, 02321, 02198, 02199, 02200, 02197 övezetek figyelembe vételével, majd ezt követően a konkrét tervezési terület közlekedési kapcsolatrendszerét vizsgáljuk.

KÖZLEKEDÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ELEMEEK

szerkezetalkotó és tagoló külső közlekedési elemek:

- 14. sz. főút meglévő országos másodrendű főút - B.IV.b.B (vt = 60 km/h)

Az országos közutak 2021. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma alapján a 14 sz. út keresztmetszeti forgalma (zárójelben az 1401 csomópont északi ágára vonatkozó értékek): ÁNF = 16 453 E/nap (9086 E/nap); MOF = 1 481 E/ó (818 E/óra)

- 1401. jelű Győr-Hédervár-Mosonmagyaróvár összekötőút (Újfalusi országút) | országos mellékút, belterületi II. rendű főút - B.V.c.B (vt = 60 km/h)

Az országos közutak 2021. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma alapján a 1401 jelű út keresztmetszeti forgalma: ÁNF = 15 043 E/nap, MOF = 1 354 E/ó

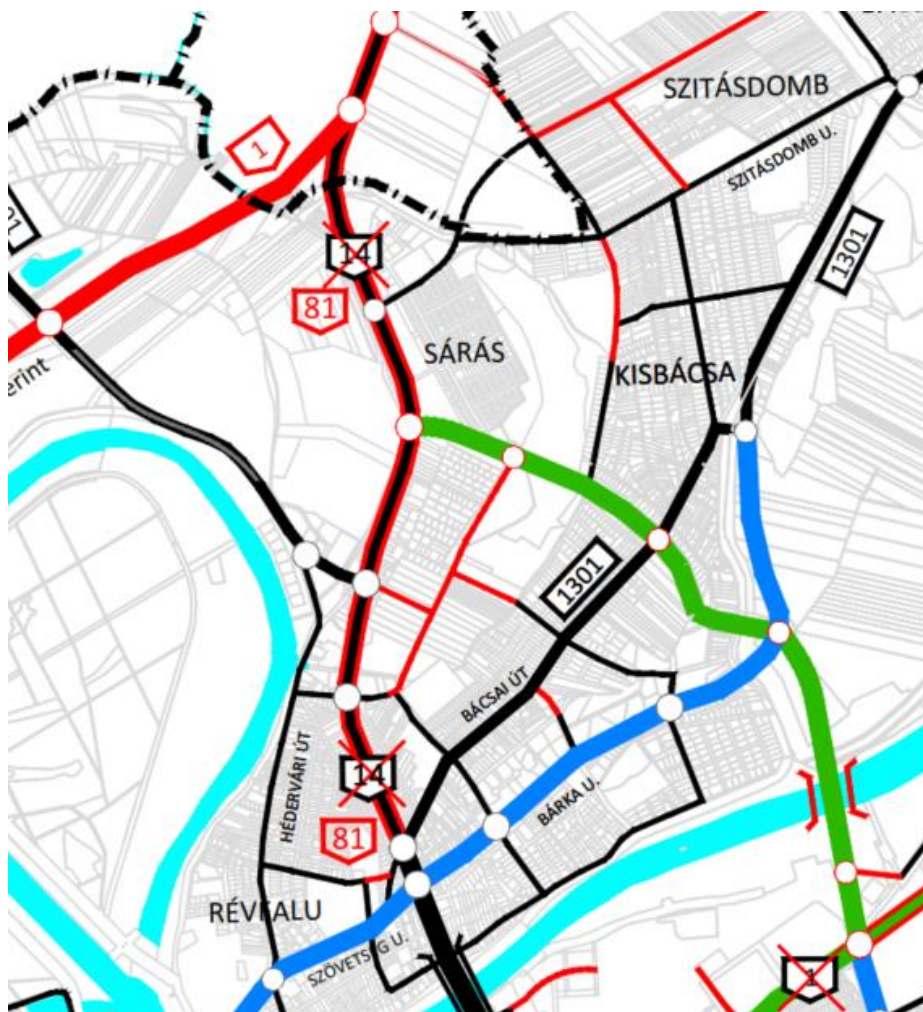
14. sz. főút – 1401 sz. összekötő út meglévő osztályozó sávokkal kialakított, korábban jelzőtáblákkal, most jelzőlámpával szabályozott háromágú csomópontjának átalakítása négyágú jelzőlámpával szabályozott csomóponttá.

- A tervezési terület északi oldalán tervezett un. Révfalui körút – (B.IV.b.B tervezési kategóriájú másodrendű főút, vt = 60 km/h) egysávos körforgalmú csomóponti csatlakozással a 14-es számú főúthoz
- A tervezési terület déli oldalán a Zemplén utca – 14-es számú főút – Körtöltés utca tervezett jelzőlámpával szabályozott osztályozó sávokkal felbővített csomóponti csatlakozása

Belső közlekedési elemek

- Bálványosi-csatorna mentén (helyén) tervezett városi gyűjtőút B.V.c.B. tervezési sebesség 50 km/h
- Ciklámen utca tervezett városi gyűjtőút B.V.c.B. tervezési sebesség 50 km/h
- A 14-es főutat a Bálványosi úttal összekötő, tervezett városi gyűjtőút B.V.c.B. tervezési sebesség 50 km/h, részben meglévő
- Lakó-kiszolgáló úthálózat, részben meglévő

Melléklet: kivágat a szerkezeti tervből



KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat, főbb közlekedési csomópontok

Főutak

A módosítással érintett területet észak-nyugat felől határoló 14. számú országos másodrendű főút (Nagymenyi út – Galántai utca) jelenlegi 2x1 haladó sávval kialakított. A főút hosszútávon 2x2 sávra bővítésével kell számolni. A Győrújfalui irányból érkező forgalmat az 14-es útba bekötő, 1401. jelű Győr-Hédervár-Mosonmagyaróvár összekötőút, vagyis az Újfalusi országút bonyolítja le (országos mellékút, belterületi II. rendű főút).

A főúti nyomvonalon jelentős fejlesztések várhatók. Ezek a fejlesztési elemek alapvetően befolyásolják a tervezett területbeépítés magas színvonalú közlekedési kapcsolatrendszerének biztosítását. Az új közlekedési kapcsolatrendszer kiépítésével felértékelődik a tervezési terület infrastruktúrája.

Zemplén utca – 14-es számú főút – Körtöltés utca csomópontja

2017. évben készült műszaki tervek korszerűségi felülvizsgálata folyamatban van.

A tervezési terület déli oldalán található a Zemplén utca – 14-es számú főút – Körtöltés utca tervezett jelzőlámpával szabályozott osztályozó sávokkal felbővített csomóponti csatlakozása. A csomópont jelzőlámpás szabályozásának kiépítése már a mai meglévő csomóponti forgalom levezetése miatt is szükséges, de ez lesz az a csomópont, ami a Körtöltés utcán keresztül a fejlesztési terület déli közlekedési feltárását is biztosítani tudja.

Meglévő tervezési alapállapot

A 14. sz. főút az országos közúthálózat fontos eleme, mivel Szlovákia irányába biztosítja a közúti kapcsolatot a Vámoszabadi határátkelőn keresztül. A vizsgált csomópontban megjelenik a Szigetközi út Győr felé irányuló forgalmának egy része is. A főút forgalma jelentős. A 14. sz. főút érintett szakaszán 2005. évben történt korszerűsítés. A korszerűsítés során a burkolat átépítése megtörtént, egyes helyeken zajvédő falak, sebesség kijelzők és egyéb forgalomtechnikai elemek épültek ki. A csomópontban mellékirányban a Zemplén utca – Körtöltés utca forgalma jelenik meg. A Zemplén utcából balra kanyarodó buszjárat is igénybe veszi a csomópontot. A csomópont beláthatósága rossz, különösen a Körtöltés utca irányából a zajvédő fal takarása miatt, mely a fejlesztéssel kiküszöbölhető.

A 14. sz. főút jelentős kamion forgalmat bonyolít le, mely tovább nehezíti a mellékirányból történő áthaladást. A főirányban haladó járműfolyam jelentősen túllépi a megengedett sebességet, mely a rossz csomóponti átláthatósági viszonyok miatt állandó baleseti veszélyforrást jelent. A csomópontban gyakoriak a balesetek. A csomópont baleseti helyzete, a gyalogos átkelőhelyek és kerékpáros átvezetések biztonságának növelése, és kapacitási szempontok indokolják a csomópont átépítését.

Tervezett átépítés, forgalomtechnikai átalakítás

A csomópontban forgalombiztonsági problémák és a mellékirány kapacitáshiánya miatt jelzőlámpás forgalomirányítást kell bevezetni. A jelzőlámpás irányítás bevezetése szükségessé teszi a csomópont kis mértékű átalakítását. A főirányban szükséges külön balra kanyarodó sávok kialakítása, mely biztosítja, hogy a nagy forgalmú egyenes irányok jelzőlámpás irányítás mellett közös fázisban haladjanak. A csomópont kapacitásának biztosításához ez az átalakítás feltétlenül szükséges. További fejlesztési elem, hogy a Körtöltés utca így a Bálványosi fejlesztési területek felé a város irányából egy önálló jobbra forduló sáv is épüljön.

A csomóponti ágak szélesítése szükségessé teszi a két autóbuszöböl átépítését is. A Zemplén utca nyugati ágán új gyalogos átkelőhelyet kell kijelölni. A mellékirányú ágak forgalmi rendje és burkolat szélessége változatlan marad. A jelzőlámpás irányítás videokamerák és detektorok telepítésével teljesen forgalomtól függő üzemmódban működhet, mely jól igazodik a forgalom napi lefolyásához.

A csomópont jelenlegi geometriai és forgalomtechnikai kialakítása a jelzőlámpás irányítás bevezetéséhez nem megfelelő, az alábbi változtatásokra van szükség:

- a főirányban a balra és jobbra kanyarodó sávok kialakításához az útburkolat szélesítése
- az autóbusz megállóhely áthelyezése az északi ágon
- a zajvédő fal áthelyezése a déli ágon

A jelzőlámpa működési időtartama alatt a gyalogosok és kerékpárosok nyomógombok segítségével jelentkezhetnek be.

Mivel ez a fejlesztési elem már a mai forgalmi terhelés mellett is szükséges, így a csomópont kiépítése a területfejlesztési projekt ütemezetten első eleme kell, hogy legyen.

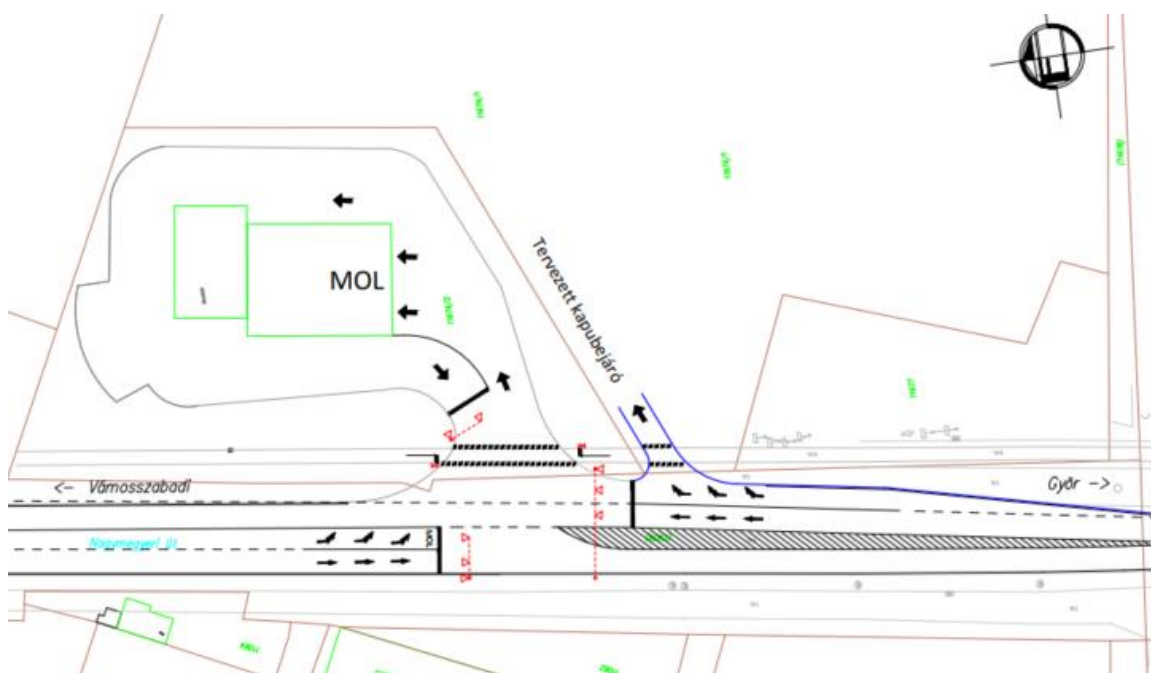
14-es számú főút – Benzinkút csomópontja

A csomópont tervezése folyamatban van.

Jelenleg egy meglévő három ágú osztályozó sávokkal kialakított, jelzőtáblákkal szabályozott, ingatlant, jelen esetben egy benzinkutat kiszolgáló csomópont a fejlesztés tárgya.

A fejlesztési javaslat jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése. Ez a fejlesztési elem elsősorban 14-es főút egyenes irányú forgalomáramlása miatt szükséges. A fejlesztés jelentősen növeli a mellékirányú benzinkút minden irányban kanyarodó forgalomáramlásának biztonságát is, de nem feltétele a 02133 övezet fejlesztésének. Így üzembiztonság növelése miatt a benzinkútnak is érdeke ez a fontos fejlesztés. A javasolt fejlesztés nem jár út geometriai, csomóponti átalakítással. Ezen a helyszínen kizárólag forgalomtechnikai átalakítás szükséges.

Új közlekedésepítési elem lehet az építész tervező által elképzelt 02133 számú tömb beépítési javaslatában szereplő kapubejárat egyirányú kapcsolatának kialakítása a főút irányából. Ez a tervezett kapubejárat a meglévő jobbra forduló sávból zavartalanul biztosíthatja a városbelső irányából érkező célforgalom tömbbelsőbe jutását.



14-es számú főút – 1401 sz. összekötő út csomópontja



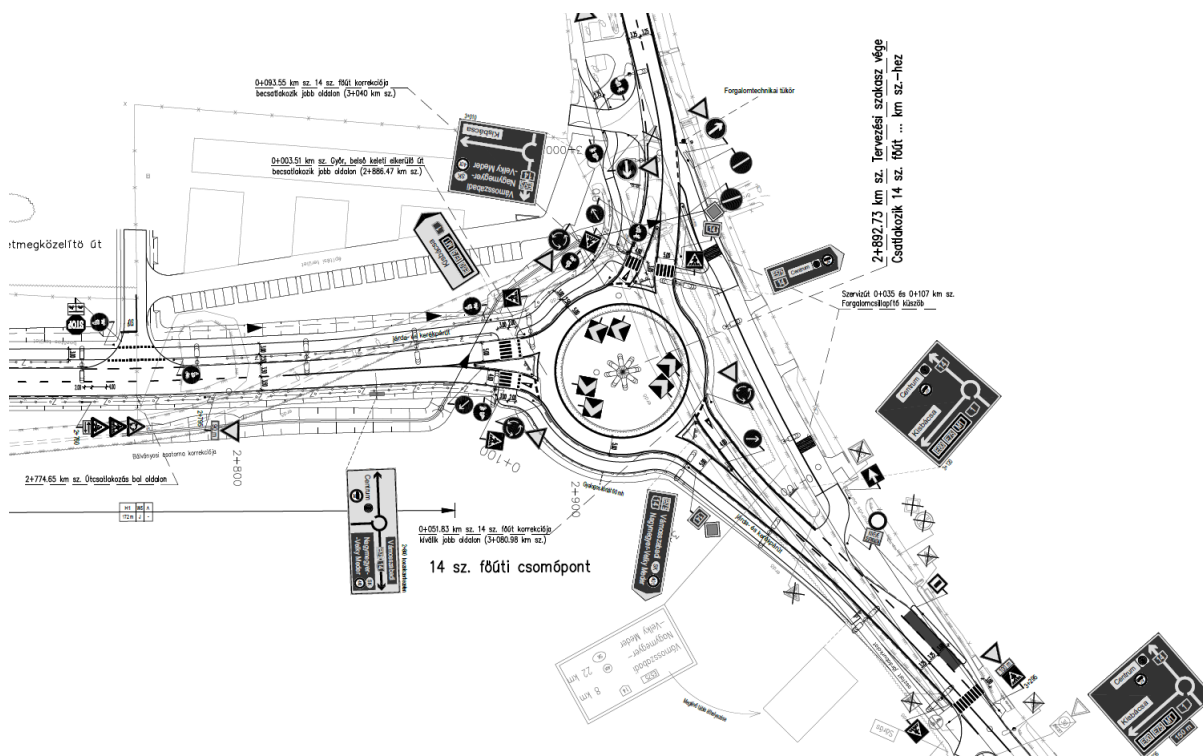
A csomópont tervezése folyamatban van.

14. sz. főút – 1401 sz. összekötő út korábban meglévő osztályozó sávokkal kialakított jelzőtáblákkal szabályozott csomópontját azonos geometriával a közelmúltban átalakították jelzőlámpás szabályozására. Jelen szabályozási tervmódosítással javasolt átalakítás a csomópontot négyágúra bővíti, ami alapvetően befolyásolja a csomóponti geometriát, a csomópont forgalomtechnikai szabályozást és a szomszédos ingatlanok kiszolgálási módját.

A tervezett csomópont jelentős forgalmat bonyolít le Szigetköz és Győr városa között (nyugat - dél és ellenirányban). Ez a forgalom várhatóan átrendeződik, az un. Révfalui körút megépítése után, ami erősíti a nyugat – észak és ellenirányú forgalomáramlást. Az új csomópontépítés jelentős városi és közlekedés hálózatfejlesztési érdek. Az új tervezett csomópontépítés új közlekedési kapcsolatot teremt a tervezett területfejlesztések irányába nyitható új negyedik csomóponti ággal. Ez a tervezett közlekedésfejlesztési elem direkt kapcsolatot nyit a Bálványosi csatorna környékének beépítéséhez. A tervezett új hálózatfejlesztési elem, a szerkezeti terv szerint, gyűjtő úti ranggal tárja fel a területbelsőt.

Hosszú évekig a tárgyalt csomóponti átépítés műszaki javaslata volt az egysávos, később többsávos turbó körforgalom kialakítása. Most ez a javaslat korrigálásra került. A körforgalom általában egy hatékony forgalomcsillapító elem, alkalmazása akkor indokolt, ha a csomóponti ágak közel azonos forgalmi terhelésűek. A vizsgált helyszínen nem áll fenn a forgalmi terhelés azonossága. A 14-es számú főút forgalmi terhelése jelentősen meghaladja a mellékágak, főleg a Bálványosi ág forgalmi terhelését. Szakmai elemzés eredménye, hogy nem kívánatos a 14-es főúti forgalomáramlás áthaladásának csillapítása. Jelentős egyenes irányú kapacitás és áramlási sebesség előnyt jelent, ha a főút a városbelső felé irányuló forgalomáramlása összehangolt jelzőlámpás csomópontokon keresztül érheti el a Széchenyi hidat.

14-es számú főút – Révfalui körút csomópontja



A Révfalui körút és a csomópont érvényes építési engedéllyel rendelkezik.

A tervezési terület északi oldalán tervezett ún. Révfalui körút három ágú körforgalmú csomóponti csatlakozása a 14-es számú főúthoz. A tervezett új városi főút a Külső Bácsai úton keresztül, új Mosoni-Duna híddal az Ipar utcáig, illetve tovább a Szigethy utcáig egy jelentős városi belső körút fejlesztés közeljövőben megépülő eleme. Az új főút megépítése után hálózatra rendezve jelentős forgalomvonzásával nagy mértékben járulhat hozzá a tervezési terület kiszolgálásához.

A tárgyalt csomópont érvényes útépítési engedéllyel rendelkező, külön tervezett műszaki javaslat. A kiviteli tervezés napirenden van.

Ennél a csomóponti típus választásnál a következő szempontok kerültek figyelembe véve:

- mivel ez a csomópont a településrész határában épül és két másodrendű főutat kapcsol hálózatra, így itt az elsődlegesen szempont volt a sebesség csökkentése, illetve forgalom csillapítása.

- ez a csomópont ún. góccsomópont, körforgalom hiányában balesetsűrűsödési helyszín lenne

- fennállt annak a veszélye, hogy az alárendelt ág forgalomlefolysa ellehetetlenül, tehát tartósan F szolgáltatási színvonalon üzemel"

Tehát itt a körforgalmú csomópont építéssel, az ágak közel azonos forgalmi terhelésével forgalomcsillapító hatás kívánatos, míg -

- kicsi az idővesztés a csomóponti áthaladásnál
- rugalmas a forgalomlefolys

- kedvező a csomóponti kapacitás (32.000 E/nap)

Gyűjtőutak

A teljes Bálványosi terület gyűjtőúti kapcsolattal jelenleg nem rendelkezik.

A Bálványosi-csatorna nyomvonalát részben felhasználva 2x1 forgalmi sávós új gyűjtőúti kapcsolat javasolt, amely a Körtöltés utca meglévő szakaszával, illetve annak Zemplén utca irányába történő 14-es főúti kikötésével, ellenirányban pedig a Révfalui körúti csomóponttal megfelelően bekapcsolja a környező fejlesztési területeket a város főúthálózatába. A tervezett gyűjtőúti nyomvonal szakaszosan megegyezik a Bálványosi csatorna nyomvonalával.

A fejlesztési terület tengelyében elhelyezett gyűjtőútra közel merőlegesen egy gyűjtő úti kapcsolatot kell nyitni a 14-es főút és az 1401. sz. közút új jelzőlámpás szabályozású csomópontjának irányába. *(lásd a szerkezeti tervet)*

Az előbbi gyűjtőúti rendszerhez kapcsolódva – egy új, kelet-nyugat irányú (Ciklámen utca), szintén 2x1 forgalmi sávós gyűjtőút tervezett.

Korábban 2023-SZTM-004 számon az 1., számú területként már foglalkoztunk a Bálványosi csatorna környezetének fejlesztési javaslataival. (ebből idézünk)

- *A tervezett Ipar út meghosszabbítás nyomvonalán a Révfalui körút - Bálványosi csatorna mellé tervezett gyűjtőút keresztezésében teljes értékű, osztályozó többlétsávokkal kialakított csomópontot kell építeni, ahol a negyedik csomóponti ág biztosítja Sárás új főúti csatlakozását.*
- *A szabályozási terv nem változtatja a **Ciklámen utca** gyűjtő úti besorolását, de távlatban a **Ciklámen utca**, a **korábbi tervekkel ellentétben, 14-es útba történő kikötése nem javasolt. Az utca utolsó nyugati szakasza a továbbiakban csak gyalogos/kerékpáros nyomvonalként csatlakozhat a 14-es számú főúthoz.***

Kiszolgáló utak

A területfejlesztés keretében a magasabb rendű úthálózat által nagyobb szerkezeti egységekre tagolódó területet az alacsonyabb rendű kiszolgáló úthálózat rendszere további tömbökre osztja fel. **A kiszolgáló úthálózat szerkezetét a jelenlegi szabályozási tervmódosítás nem érinti.**

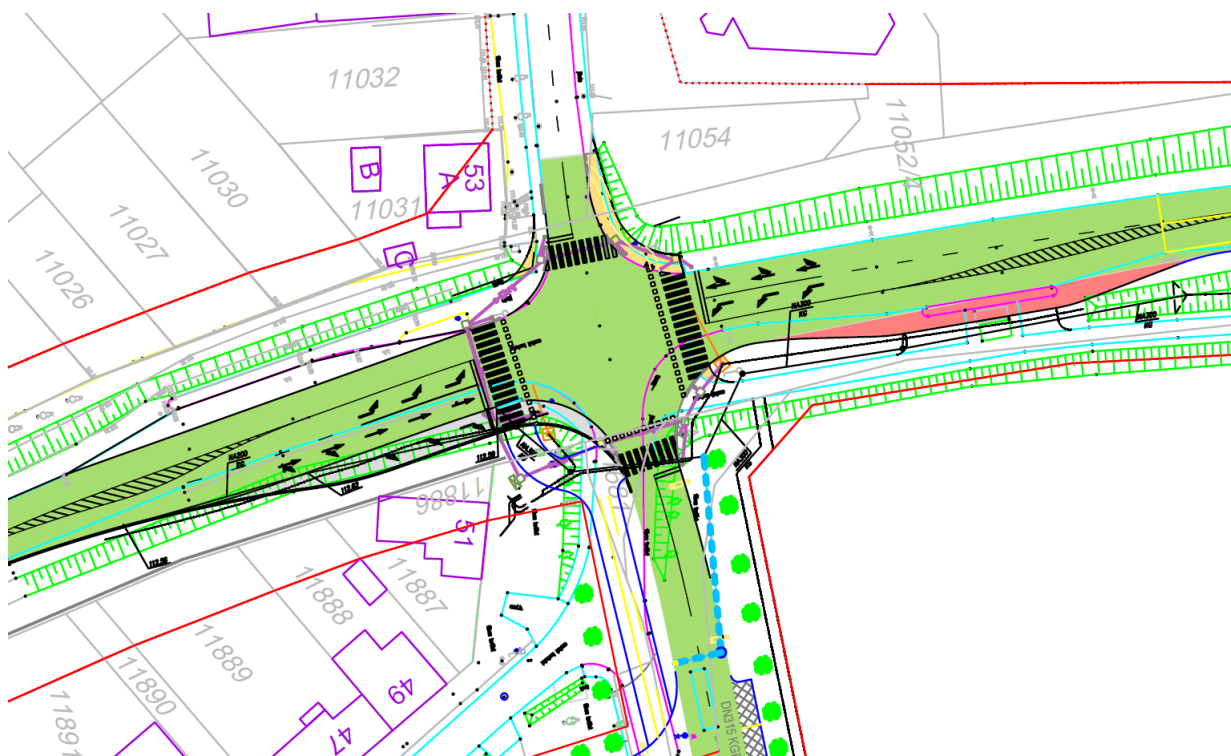
02133 számú tömb fejlesztési területének közlekedési kiszolgálása

A vizsgált 02133 számú tömb két részterületre kerül megbontásra. A nagyobb 02133 számú terület településközponti vegyes övezetté alakul, míg a 04946 számú kisebb területen közoktatási funkció létesül. A 02133 számú terület teljesértékű közlekedési kapcsolata a Bálványosi gyűjtőútról biztosítható. Az új 04946 számú terület közvetett

kapcsolata szintén a Bálványosi gyűjtőútról, míg a közvetlen közlekedési feltárása egy már meglévő lakó-kiszolgáló útról lehetséges.

Az építész beépítési javaslata szerint 02133 számú terület irányába egy további, közvetlen ingatlan bejárati kapcsolat nyitható a 14-es főút irányából. *(lásd a korábbi tervfejezet ide vonatkozó pontját)*

Az alternatívák vizsgálatát követően azt lehet megállapítani, hogy a vizsgált fejlesztési terület jó színvonalú közlekedési kiszolgálásához ki kell építeni a Bálványosi utca érintett útszakaszát, a Körtöltés utca csomópontját úgy, hogy a Körtöltés utca a továbbiakban mellékirányként funkcionál és a Körtöltés utca - 14-es főút irányú nyomvonalát, illetve a Körtöltés utca – 14-es főút jelzőlámpás irányítású csomópontját osztályozósávokkal.



Kerékpáros közlekedés

A meglévő kerékpáros hálózatok érintik a tervezési területet. Szigetköz irányából érkező EuróVeló 6-os nyomvonal az új 14-es – 1401-es főúti csomópontépítéssel, a negyedik csomóponti ágon keresztül direkt módon a tervezési területéhez kapcsolható. A 14-es sz. főút mellett meglévő kétirányú kerékpáros főhálózati elem *(tervezetten tovább vezetve Vámoszabadi és az országhatár felé)* szintén szervesen kapcsolódhat a fejlesztési területéhez. Ugyanez a helyzet a Révfalui körút mellé tervezett egyoldali kétirányú kerékpáros főhálózati elemmel is. A fentiek alapján látható, hogy a fejlesztési, beépítési terület kerékpáros forgalmi kapcsolatrendszere kiemelkedő lesz. A tervezett lakóterületen belül nem kell önállóan vezetett kerékpáros nyomvonalépítéssel számolni. Mivel nem várható a területbelsőn jelentős átmenő forgalom, így a célforgalom nagysága megengedi, hogy a kerékpáros fogalom, mint jármű az úthálózat burkolatain közlekedjen. Távlatban, a teljes beépítés után, illetve szükség esetén a tervezett belső gyűjtőúthálózaton lehetséges kerékpáros nyom burkolati jelek felfestésével biztosítani a kerékpáros forgalmat.

Főbb gyalogos közlekedés

A legfőbb gyalogos közlekedési irányokat alapvetően a területen kialakuló új rendeltetések, funkciók fogják meghatározni. A városközpont irányából a Körtöltés utca – Bálványosi-csatorna nyomvonal adja a fő gyalogos közlekedési irányt. A teljes területen a terület déli részén távlatban kialakuló településközponti funkciók (*intézmény, kereskedelem-szolgáltatás*) nagyobb vonzó tényezőt fognak jelenteni a környező lakosság számára, illetve a 14-es úton közlekedő buszvonal megközelítése is irányadó tényező. A MOL benzinkút északi határában a 14-es útra való gyalogos kijutást a továbbiakban is javasolt biztosítani (*az új szabályozás a hatályos tervi elhatározásokon nem változtat*). A vizsgált területen a Ciklámen utca gyalogos kikötése a közösségi közlekedést igénybe vevők számára elengedhetetlen (*figyelembe véve a buszmegálló pozícióját is*). A terület egészére igaz, hogy egységes és rendezett városszerkezet mellett minden irányból gyalogosan jól feltárható minden tömbbelső, ezzel a terület használati értéke is növelhető.

Gépjármű elhelyezés, parkolás

A kereskedelmi és szolgáltató és intézményi létesítmények, illetve a lakóterület gépjárműveinek elhelyezését telken belül kell biztosítani.

A Bálványosi-csatorna mentén, illetve a kelet-nyugat irányú gyűjtőutak mentén úgy kell kialakítani a közterületi keresztmetszetet, hogy távlatban szükség esetén leálló - parkolósáv kialakítására legyen lehetőség.

A lakó-kiszolgáló utak mentén elsődlegesen javasolt parkolósáv kialakítása az időszakosan igénybe vevő vendégek számára.

VÍZELLÁTÁS

A térség vízellátását egyrészt a 14-es út mentén a révfalui vízbázis felől érkező, és Sárás, Vámoszabadi felé haladó NA200 vezeték, valamint a Bácsai úton ugyancsak a révfalui vízbázis felől megtáplál szintén NA200 vezeték határozza meg. A bálványosi térség fejlesztéséhez kapcsolódóan korábban készített vízellátási tanulmányterv emellett kijelölt egy a Ciklámen utca – Bálványosi csatorna nyomvonalon haladó, a két NA200-as vezetéket összekötő NA150 gerincet, és arról leágazó lakó utcai NA100 elosztó hálózatot. E koncepció mentén a 02060 és attól É-ra eső övezet környezetében időközben a közterület kiépítése meg is történt.

Mindezzel párhuzamosan – egyeztetve az üzemeltető Pannon-Víz Zrt-vel – az üzemeltető regionális megfontolások alapján egy NA300 főnyomóvezeték kiépítését szorgalmazza (ez a korábban az üzemeltetővel is egyeztetett és általa elfogadott tanulmánytervben még nem szerepelt), szintén a Révfalui vízbázis felől kiindulva a tervezési terület D-i oldalán, a Bálványosi csatorna nyomvonalában Ny felől érkezően, és folyamatosan tovább építve a Bálványosi csatorna mentén, É felé haladva. Jelen tervmódosítás kereteit meghaladja a regionális ellátás átfogó vizsgálata, így azt indokolt rögzíteni, hogy a tervezési terület részletes terveinek elkészítése során az üzemeltetővel történő egyeztetés alapján kell a regionális fejlesztési elemet szerepeltetni.

Az oktatási terület vízellátása a már kiépült NA100 utcai elosztóvezetésekről biztosítható.

A településközponti vegyes terület – lévén magánterületként fog funkcionálni – a Bálványosi csatorna mentén a szolgáltató által előirányzott NA300 vezetékről történő NA100-as leágazással biztosítható. Az ingatlan határon belül, attól 1 m-re főmérő kialakítása szükséges, az egyes, telken belüli fogyasztók almérő alapján számolhatják el a fogyasztásukat. Az intézményi funkciójú épületrészek esetleges jelentősebb tűzivízigénye az övezet határán kiépülő közcélú vezetésekre létesítendő közterületi tűzcsapokról várhatóan biztosítható, a részlettervezés során ezen létesítmények tűzivíz igényére tekintettel kell lenni. Magánterületen tűzivíz tározó létesítése jelen beépítési koncepciót figyelembe véve (vegyes tulajdonosi jelleg) kerülendő.

SZENNYVÍZ ELVEZETÉS

A térségben elválasztott rendszerű gravitációs csatornahálózat üzemel. A tervezési területről É-ra elhelyezkedő területek a Ciklámen utcai átemelőre gravitálnak, a D-re eső területek pedig az Új bácsai út – Szabadrév utcánál lévő szennyvízátemelőre.

Az oktatási központ területének szennyvizeit az annak ÉK-i sarkában végpontos, a Ciklámen utára gravitáló kiépült szennyvízcsatorna tudja fogadni.

A településközponti vegyes területen belül magánüzemeltetésű csatornahálózat kiépítése szükséges a tervezett belső feltáró út mentén. Átadási pont az övezet határa, itt csatlakozhat a szennyvízelvezetés a közcélú csatornahálózatra. E terület szennyvizeit a korábban elkészült koncepció terv a Ciklámen utcai átemelőre javasolta vezetni, megjegyezve, hogy az átemelőnek (és ezen kívül a kisbácsai csatornahálózat további hálózati elemeinek) a fejlesztése szükséges. Az üzemeltetővel történt egyeztetés alapján kínálkozik az a lehetőség, hogy az említett szennyvíz átadási ponton (belső feltáró út DK-i végpontja) a közüzemi gravitációs csatorna mind É-i, mind D-i irányban kiépítésre kerül a már meglévő hálózati, így az üzemeltetési tapasztalatoknak megfelelően (illetve esetleges haváriahelyzetekben) megmarad a lehetőség a szennyvíz akár É-i, akár D-i irányba történő kormányzására, aknán belüli egyszerű ledugózással.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tervezési terület elsődleges csapadékvíz befogadója a Bálványosi csatorna, melynek kezelője a Győr-Szol Zrt.

Korábbi tervezési folyamatokban egyeztetés történt a Vízügy Hatósággal a csapadékvizek elhelyezése tekintetében, különös tekintettel a vízbázis érintettségére. A Vízügyi Hatóság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a csapadékvíz – ha ez reálisan más módon nem lehetséges - területen belüli elhelyezhető, a Hatóság minden esetben egyedileg vizsgálja a műszaki-jogi összefüggéseket.

A tágabban értelmezett bálványosi területre vonatkozóan általánosságban kijelentendő, hogy a tervezési terület jelenleg nem rendelkezik kiépített csapadékvíz elvezetéssel, a területre hulló csapadékok, keletkező belvizek elvezetése a Bálványosi csatorna által történik. Ugyanakkor a tervezési területtől É-ra nemrégiben kiépült két tömb körüli közterületen zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózat épült ki, melyek befogadója a Bálványosi csatorna nyílt szakasza, illetve a csatornával párhuzamosan kiépült útszakaszról surrantók vezetik a csapadékvizet a mederbe.

A Bálványosi csatorna tervezési területen kívülről csapadékvizeket nem szállít. A területen keletkező vizeket javarészt a Bálványosi tó tározza be, mely a Révfalui csatorna torkolati művén keresztül jelentkezik túlfolyással. A Révfalui csatorna jellemző vízszintje 109.29 mBf, mértékadó maximális belvízszintje 109.64 mBf. Magas befogadói (Mosoni-Duna holtág) vízállásnál a Révfalui csatorna a tervezési területen kívül távolabb, É-ra elhelyezkedő ún. Szilfási zsilip felé üríthető, belvízszivattyúzási lehetőséggel. Ily módon kijelenthető, hogy a terület belvízelvezetése megnyugtatóan megoldott.

A terület csapadékvíz elvezetésére korábban több változatú vizsgálat történt, részben a közlekedés tervezési szakággal is összehangolva. Ezek:

1. Új bevezetés létesítése a Mosoni-Dunába a Bálványosi csatorna folyásirányának megfordításával
2. A Bálványosi csatorna mint nyílt árok megtartása
3. Bálványosi csatorna zárttá tétele, a tervezési terület csapadékvizeinek befogadója a Bálványosi tó

A megfontolások alapján a csapadékvizek korábban javasolt megoldása a Bálványosi csatorna Bálványosi tótól D-re eső szakaszának (így a tervezési terület körül is) zárttá tétele lett. Ugyanakkor a tervezési területtől É-ra es, kiépült közterületek ezt az elvet nem vették át. Elsősorban közterületképi/közlekedési koncepcionális tervezési kérdés, hogy a településközponti ill. modern lakópark jellegű környezetben megtartandó-e a Bálványosi csatorna jelentős szelvényű, szabályos medre, annak helyigényével, esetleges közterülethasználati kockázataival (hulladék lerakás, folyékonyhulladék-szennyezés), tekintettel a vízbázis védőidomra is.

Amennyiben a teljes zárttá tétel irányában történik elmozdulása területfejlesztés során akkor az egy a jelenlegi mederfenékhez illeszkedő NA800-NA1000 átmérővel épülhet ki. A talajvizek hosszirányú áramlásának/kiegyenlítődének biztosítását a csatorna kavics ágyazatba helyezésével lehet biztosítani. A gerinccsatorna a tervezési területen belül kiépülő zárt csapadékcatorna bekötéseit is fogadni tudja. Ez esetben a zárt csatorna végpontján, a nyílt árokba, illetve Bálványosi nádasba kötés helyén előtisztító műtárgy létesítése szükséges. Előnyben részesítendő a természetközeli (nem termék jellegű, aknás illetve tartályos) előtisztító kialakítás, mivel utóbbiak alapvetően a nagy koncentrációjú szénhidrogén származékok leválasztására alkalmasak, illetve megkerülővezetéke változataik részleges tisztítást, a megkerülő vezeték nélküli változataik üzemeltetési problémákat és jelentős kivitelezési költséget generálnak.

Amennyiben a közterület kiépítés iránya a Bálványosi csatorna jelentősebb részének nyílt árkos formában történő megtartása felé terelődik (a jelenlegi beépítési elképzelések ezt célozzák meg), akkor a rövid zárt szakaszon javaslunk egy a jelenlegi árokfenékhez illeszkedő NA400 beton csatorna kiépítését kavics szivárgótestben, mely fogadni tudja a talajvizeket, emellett a ketté választott nyílt szakaszok kommunikációját is lehetővé teszi.

A burkolt felületeket tekintve a tervezési területről lefolyó vizek elvezetésére pedig egy az előbbivel párhuzamos, NA300-NA500, megfelelő esésű, magasabban vezetett csatorna megfelelő, melynek végére árkos előtisztító műtárgy építhető be a nyílt árokszakaszba történő bevezetés előtt. A bevezetés történhet akár az É-i, akár a D-i nyílt ágba.

ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

Villamos energia:

A fejlesztési területen a jövőbeni fejlesztési célok érdekében egy önálló telek kialakítása tervezett. a telek Kok (különleges oktatási központok) övezetbe kerül átsorolásra. A tömb többi része továbbra is Kv (központi vegyes) övezetbe kerül besorolásra.

A területtől É-i irányban, légvonalban kb. 100 m-re található a „Ciklámen u” megnevezésű KTÁ 1000 típusú, 630 kVA teljesítményű transzformátor állomás, melyből induló földkábeles hálózat a terület villamos energia ellátását szolgálja. Amennyiben a területfelosztást követően a területek villamos energia ellátása a jelen hálózati feltételekkel nem elegendő, és a terület villamos energia igénye azt megkívánja, a K-i és D-i oldalvonalon húzódó 10 kV-os középfeszültségű földkábelnek köszönhetően új transzformátor állomás telepítése jelentős hálózatépítési munkák nélkül is megoldható.

A tervezett állapot szerint a terület D-i oldalhatárán kijelölt fásítási övezet érintheti az ott húzódó földkábeles hálózatot (ennek biztos kijelentése csak geodéziai bemérés után tehető meg). A földkábel biztonsági övezetében nagy kiterjedésű fák telepítése a területre bejegyzett vezetékjog alapján nem lehetséges, valamint a biztonsági övezetben építmény (épület, kerítés) nem helyezhető el. A kábel esetleges meghibásodása esetén a hibahely feltárásával számolni kell. Ezen szempontok alapján amennyiben a terület tulajdonosa/beruházója úgy dönt, a kábel kiváltása, új nyomvonalon történő vezetése válhat szükségessé, azonban ennek költségeit a kábel tulajdonosa és üzemeltetője, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a kábel kiváltását kezdeményező félre hárítja.

Földgáz:

A terület szomszédságában található benzinkút földgáz ellátottságát egy középnyomású vezeték biztosítja, mely a területet keresztül szeli NY-K irányban. A terület beépítése során ez előnyt és hátrányt is jelenthet, előny a létesítendő épületek földgázellátottsága szempontjából, azonban hátrány is lehet a beépíthetőség tekintetében. Amennyiben szükséges, a földgáz vezeték kiváltása szükségessé válhat, azonban ezt csak a tervezett épületek és a közművezeték pontos elhelyezkedése ismeretében lehet egyértelműen megállapítani.

HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.”

A postai létesítmények vonatkozásában a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más

létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét.”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet, továbbá az elektronikus hírközlési építmények egyéb nyomvonalas építménnyel való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről szóló 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A terület közelében az e-közműben található információk alapján a Magyar Telekom Zrt., a és a Vidanet Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében álló vezetékes hírközlési hálózat üzemel. A távközlési hálózat földkábeles, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően földkábeles csatlakozóvezetékek kivitelezéssel épültek ki.

A területeken a széles sávú internetszolgáltatás földkábeles optikai hálózaton keresztül is elérhető.

Vezetékes telefon

A területek környezetében vezetékes telefonhálózat minden utcára kiterjedően ki van építve, az országos, illetve a nemzetközi távhívó hálózathoz 96-os távhívó számon csatlakozik. A távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások, az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

A vezetékes távközlési hálózattal szemben alapvető követelmény a törzs és elosztóhálózat - más közművektől a szabványban előírt távolságok betartásával – közterületen történő megvalósítása.

A nagygységű kábelek építése általában föld alatt történik, míg az elosztóhálózat, az előfizető leágazások a helyszíni adottságoktól függően föld alatt, illetve oszlopsoron kerülnek kialakításra.

Kábel TV

A területek környezetében minden utcára kiépített vezetékes televízió hálózat (kábel-tv) üzemel. Továbbá a kiépült szélessávú internet hálózat nyújthat alternatív megoldást az IPTV szolgáltatás keretei között.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli internet hálózat

A területeken vezetékek nélküli internet szolgáltató jelenlétéről nincs információ. Egyedi lakossági szerződések alapján a Digi Kft. műholdas internet szolgáltatása érhető el.

Mobiltelefon hálózat

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, Vodafone, Digimobil) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A terület közelében DNY-i irányban a Széchenyi egyetem területén, légvonalban kb. 1,5 km-re, valamint É-i irányban, légvonalban kb. 1,6 km-re Sáráspuszta irányába található egy adótorony, melyeken a mobil hírközlési hálózat antennái találhatók. A négy nagy mobilszolgáltató honlapján nyilvánosan elérhető lefedettségi térképek alapján mind a négy mobilszolgáltató lefedettsége 4G minőségben elérhető.

Földfelszín feletti műsorszórás

A területen a digitális földfelszíni műsorszórás egyedi antennákkal elérhető. A terület környezetében a lakosság számára a Digi Kft. műholdas TV szolgáltatása is elérhető.

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 területek települési területen, belterületen helyezkednek el, így kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint a tervezési területek nem tartoznak a deflációra érzékeny területek közé.

A tervezési területeken belül az esetleges talajszennyezésre vagy kármentesítésre vonatkozó vizsgálatokat el kell végezni.

Felszíni és felszín alatti víz

A felszín alatti védettséget meghatározó, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Győr MJV közigazgatási területe **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** terület, de a vízbázisok térségében felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területek is találhatóak. A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A módosítással érintett terület **érinti a 35800/5039-11/2023. ált. számú határozattal kijelölt Győr-Révfa víznyelvének hidrogeológiai „A” védőterületét**, az erre vonatkozó előírások betartandók.

A tervezési terület **mélyfekvésű terület** — alacsonyabban fekszik, mint 112 mBf. A nagyvízi meder, valamint vízjárta (mélyfekvésű) területekkel érintett területek használatáról, hasznosításáról rendelkezik a **83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet**.

A **GYÉSZ 113.§.** tartalmazza a mélyfekvésű területtel érintett területekre vonatkozó előírásokat. E szerint:

- fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett, vagy vízjárta területen beépítésre szánt területek beépítésének feltétele a terület vízrendezésének megoldása; a telekalakítás, beépítés feltételeként a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy belvíz a terület tervezett használatát, a tervezett épületek működését ne veszélyeztesse

A GYÉSZ előírásai alapján beépítésre szánt területen új létesítésű építményeket csak teljes közművesítéssel ellátva lehet elhelyezni. Ezen feltételek betartása esetén a talaj és a vizek szennyeződése megelőzhető, további előírások nem szükségesek.

A városban keletkező kommunális szennyvizet az egyesített rendszerű és az elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő csatornahálózat a város regionális jellegű szennyvíztisztító telephelyére szállítja.

A szennyvíztisztító korszerű kialakítású, megfelelő technológiával, mechanikai és biológiai tisztítási fokozatokkal működik, így a Mosoni-Dunába kerülő tisztított szennyvíz minősége jelenleg már megfelel a vízminőség-védelmi előírásoknak.

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

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 tervezési területeken tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, mivel a beépítésre szánt területeken előírás a közművesítettség teljes körű megvalósítása, a fűtés korszerű energiahatékony berendezésekkel tervezett.

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.

2012 tavaszán elkészült Győr MJV „stratégiai zajtérképe”, amelyet a Geodézia és Térképészeti Zrt, a Vibrocomp Kft., illetőleg a Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Kft. által alkotott konzorcium készített el.

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

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

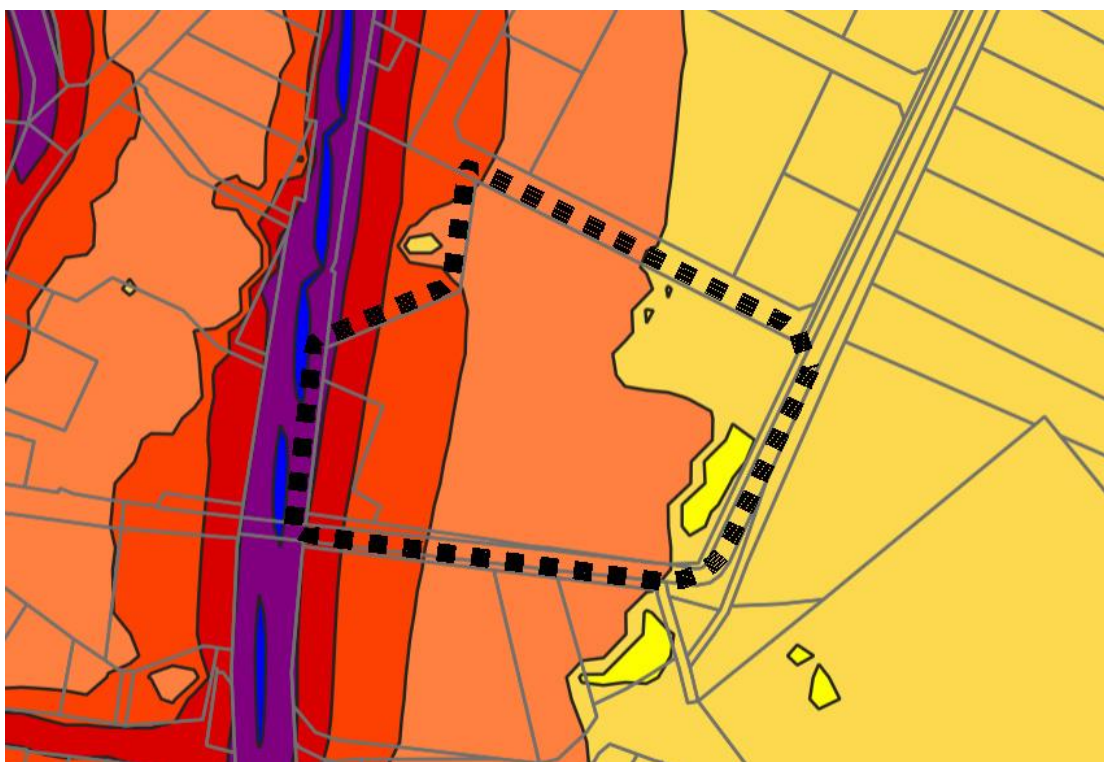
- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja
C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van
D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
E: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

A területhez legközelebb eső zajforrások a területet érintő úthálózati elemek. A tervezési területet érintő legjelentősebb zajforrás a Nagymegyeri út zajterhelése.

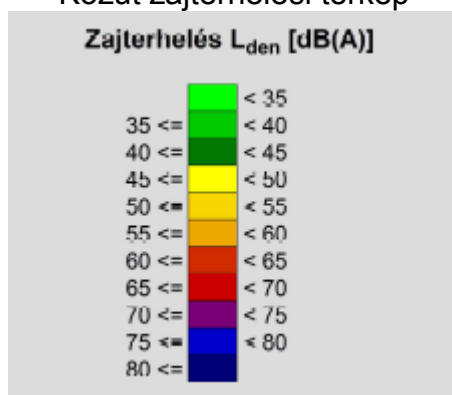
A tervezési területen tervezett fejlesztéseket a meglévő közúti zajterhelés figyelembe vételével kell megvalósítani.

A közúti közlekedésből eredő zajterheléssel érintett ingatlanok beépítését, külső határoló épületszerkezeteinek megválasztását ennek figyelembe vételével kell realizálni, illetve a tervezett fejlesztés során olyan passzív zajvédő műszaki megoldások alkalmazását javasoljuk, amelyek összességében biztosítják, hogy a jogszabályban előírt határértékek teljesüljenek.

Ipari üzemi zaj és vasúti zaj a zajterhelési térképek alapján nem érinti a tervezési területet.



Közút zajterhelési térkép



HULLADÉKKEZELÉS

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

A területeken új beépítés csak a szennyvízhálózat teljeskörű kiépítésével együtt valósulhat meg. A tervezett fejlesztések a már meglévő városi hálózatra rá tudnak kapcsolódni.

A GYÉSZ előírásai alapján az építmények elhelyezésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A vonatkozó környezeti feltételek, a GYÉSZ és az országos szintű jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető.

8. AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület nem érint régészeti lelőhelyet.

A tervezett módosítások az örökségi értékeket nem befolyásolják kedvezőtlen módon. 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 terület épített örökségi értékeket közvetlenül nem érint, a területeken belül illetve a terület közvetlen környezetében védett objektumok nincsenek.

A tervezett módosítások az épített örökség elemeit nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

A tervezési területek jelentős természeti értékeket nem érintenek.

A vizsgált területet természetföldrajzi szempontból a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni-sík, Csornai-sík, Szigetköz kistájakon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület.

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

A vizsgált területeken a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetei a tervezett módosításokat közvetlenül nem érintik.

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

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeire a területeken tervezett módosítások érdemi hatással nincsenek.

A területek élővilág-védelmi szempontból nem képviselnek jelentős értéket, a már jelenleg is beépítésre szánt területként besorolt ingatlanokon érdemi összefüggő ökoszisztémát alkotó növényzet jelenleg sincs, jelentős természeti érték sérülésének veszélye nem áll fenn.

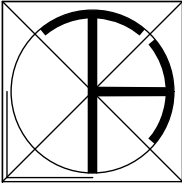
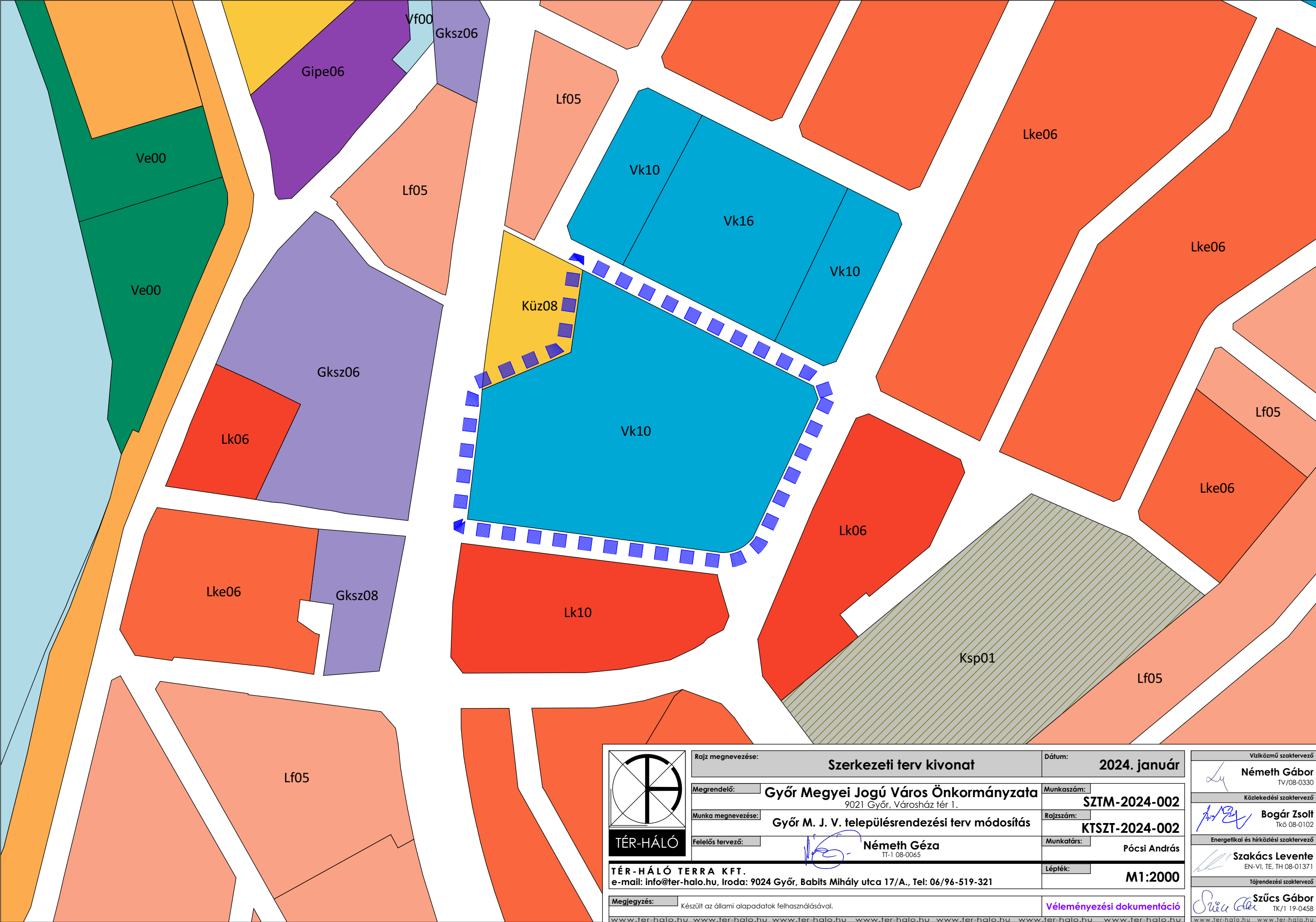
A területen belül összességében az előírt minimális zöldfelület mértéke nő, mivel a Kok övezet területén a minimális zöldfelület értéke 40% lesz, a Vt övezet területén az előírt érték változatlanul 20 %. Ez kedvezően módosítja a terület potenciális ökológiai értékét a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest.

A terület déli határán egy 10 m széles beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül kijelölésre amely a terület optikai elválasztását és zajvédelmét szolgálja a forgalmas határoló utaktól, és megtartja a Bálványosi csatorna mellett meglévő zöld sáv nagy részét.

A tervezett Kok övezet és a Vk övezet határán szintén kijelölésre kerül egy 2,5-2,5 m illetve 5 m széles beültetési kötelezettséggel érintett területsáv amely elsődlegesen a tervezett bölcsőde vagy óvoda kertjének optikai elválasztását szolgálja.

9. MELLÉKLETEK

- Településszerkezeti kivonat – módosítás tervezet
- Szabályozási terv kivonat
- Szabályozási tervmódosítás tervezet
- Beépítési koncepcióterv



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Rajz megnevezése: Szerkezeti terv kivonat

Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
9021 Győr, Városház tér 1.

Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás

Felelős tervező: Németh Géza
TT-1 08-0065

Dátum: 2024. január

Munkaszám: SZTM-2024-002

Rajzszám: KTSZT-2024-002

Munkatárs: Pócsi András

Lépték: M1:2000

Véleményezési dokumentáció

Víziközmű szaktervező

Németh Gábor
TV/08-0330

Közeledési szaktervező

Bogár Zsolt
TKö 08-0102

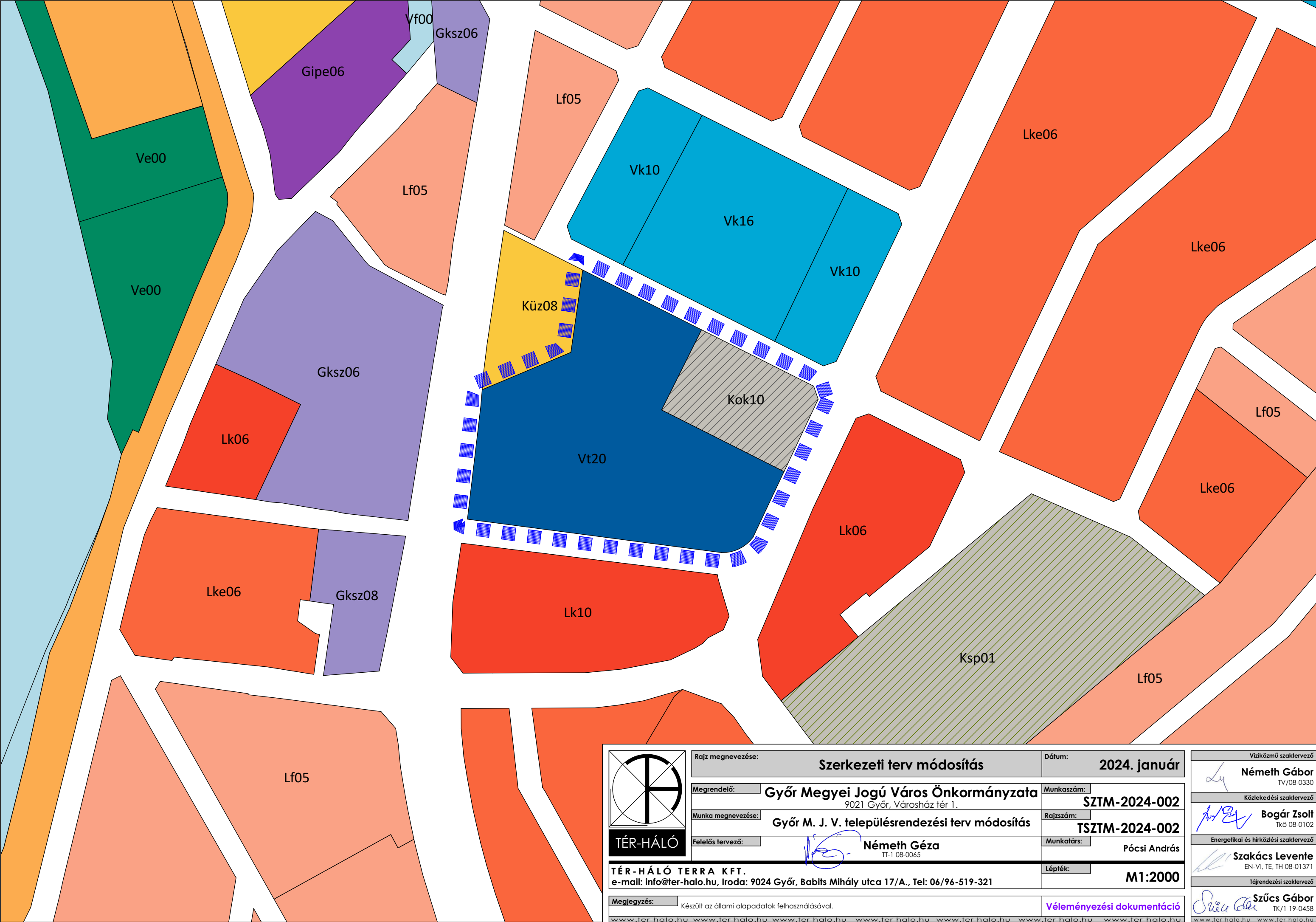
Energetikai és hírközlési szaktervező

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371

Tájrendezési szaktervező

Szűcs Gábor
TK/1 19-0458

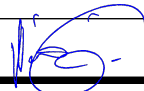
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu



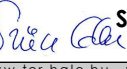
TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

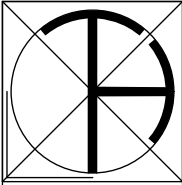
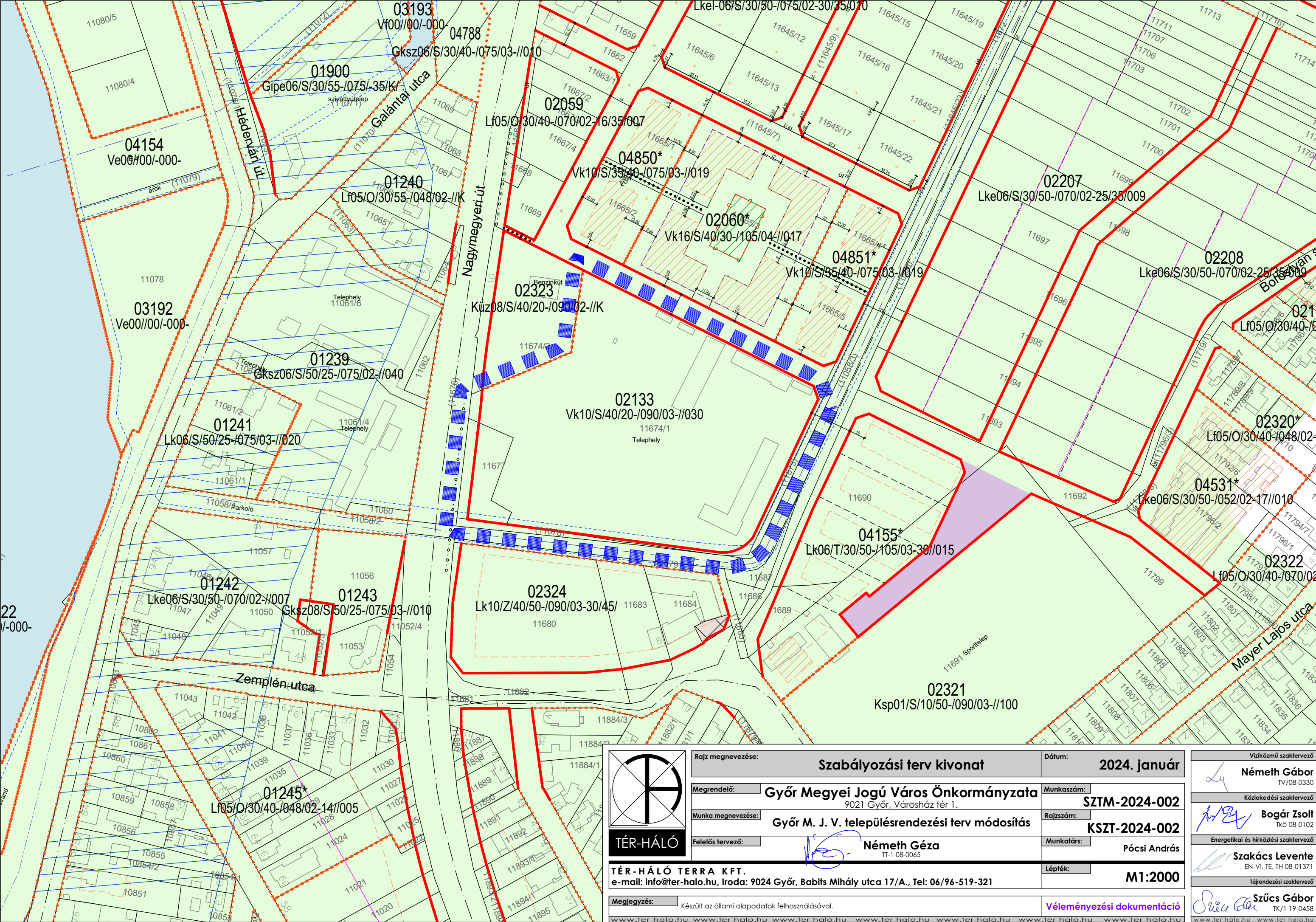
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Rajz megnevezése:	Szerkezeti terv módosítás	Dátum:	2024. január
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	SZTM-2024-002
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzszám:	TSZTM-2024-002
Felelős tervező:	 Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs:	Pócsi András
		Lépték:	M1:2000

Véleményezési dokumentáció

Víziközmű szaktervező	 Németh Gábor TV/08-0330
Közeledési szaktervező	 Bogár Zsolt TK0 08-0102
Energetikai és hírközlési szaktervező	 Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Tájrendezési szaktervező	 Szűcs Gábor TK/1 19-0458

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.

e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

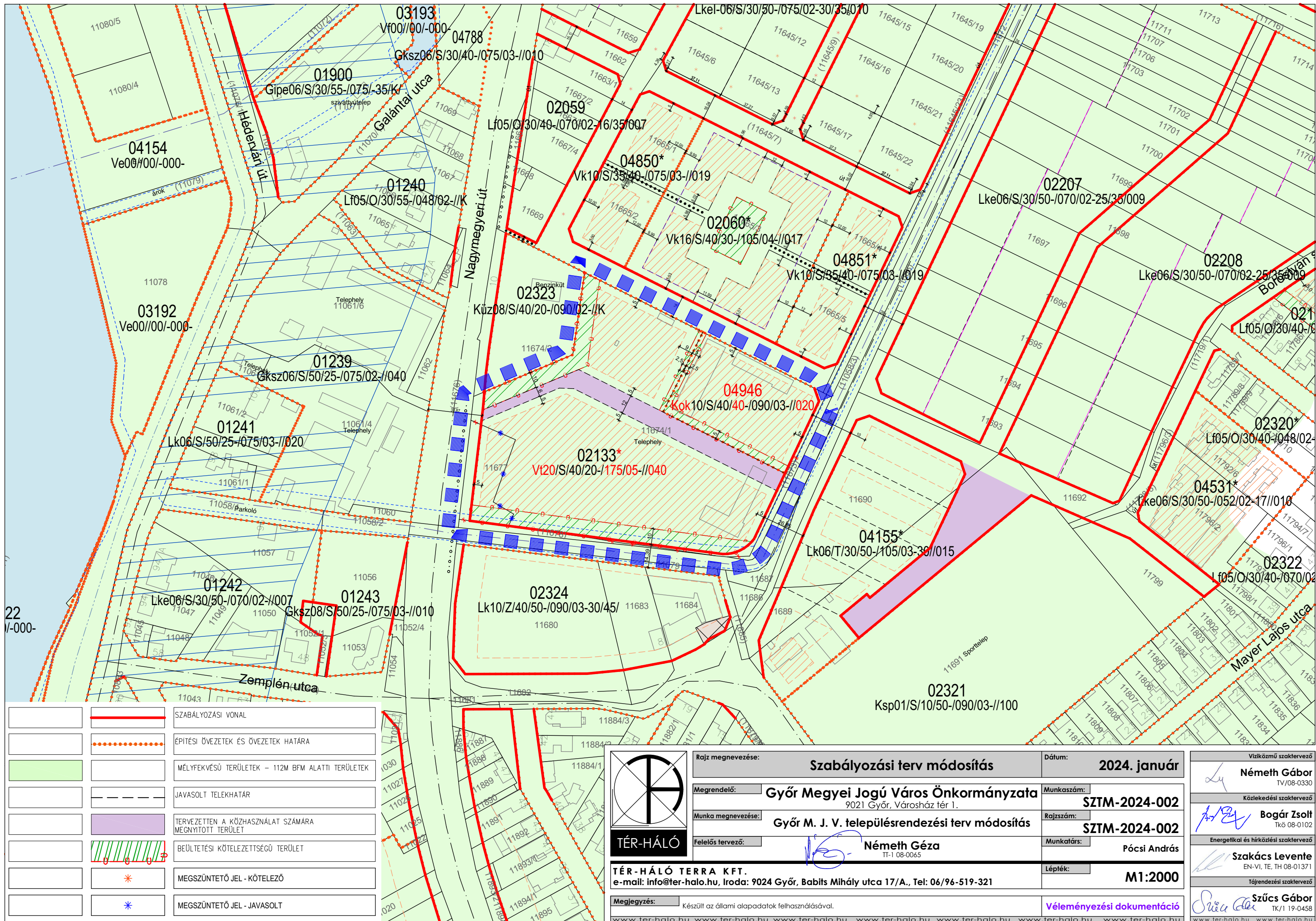
Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

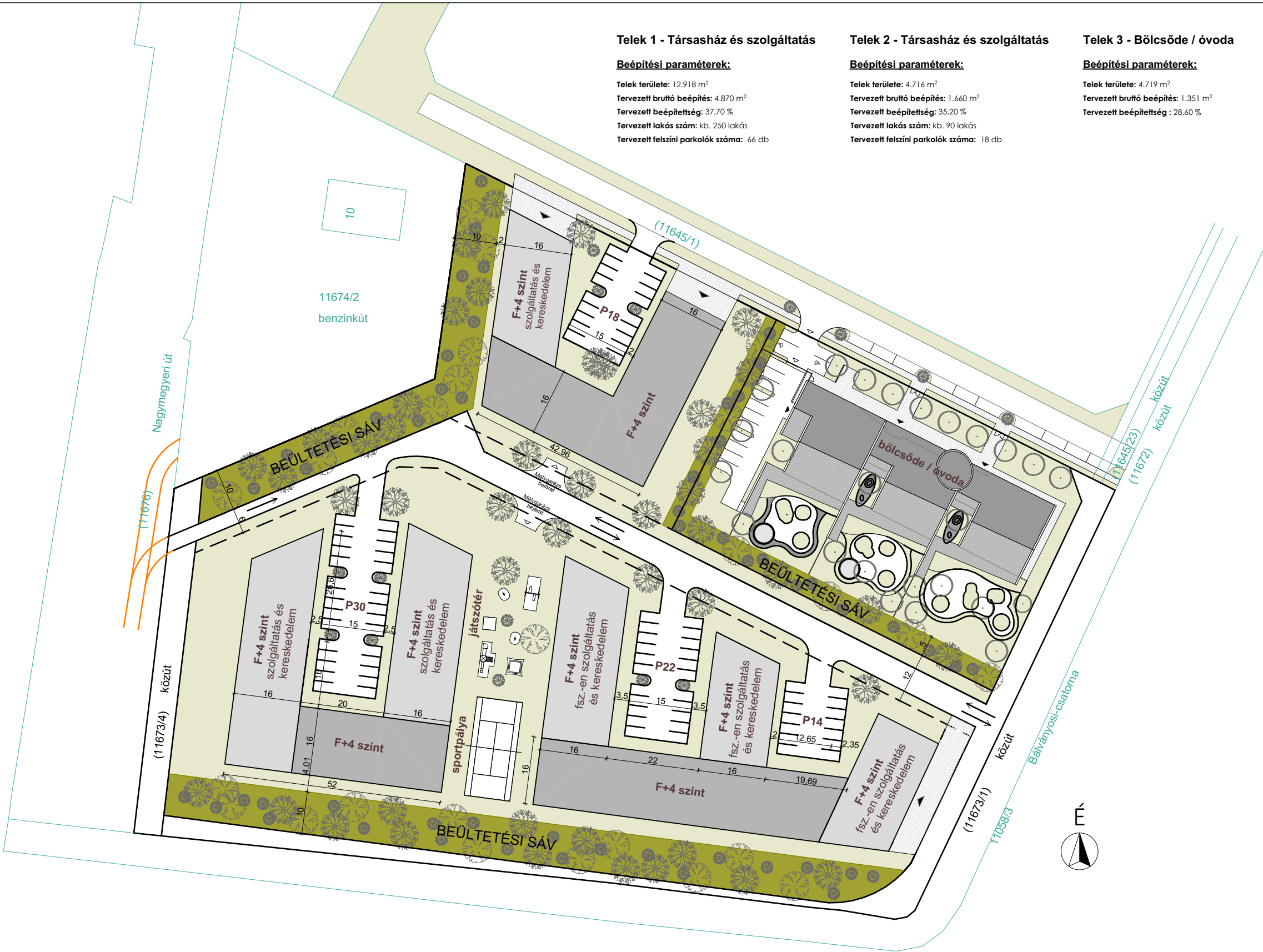
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv kivonat
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás
Felelős tervező:	Németh Géza TT-1 08-0065

Dátum:	2024. január
Munkaszám:	SZTM-2024-002
Rajzsám:	KSZT-2024-002
Munkatárs:	Pócsi András
Lépték:	M1:2000

Víziközmű szaktervező	Németh Gábor TV/08-0330
Közeledési szaktervező	Bogár Zsolt TK/08-0102
Energetikai és hírközlési szaktervező	Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Tájerrendezési szaktervező	Szűcs Gábor TK/1 19-0458





Telek 1 - Társasház és szolgáltatás

Beépítési paraméterek:

Telek területe: 12.918 m²
Tervezett bruttó beépítés: 4.870 m²
Tervezett beépítettség: 37,70 %
Tervezett lakás szám: kb. 250 lakás
Tervezett felszíni parkolók száma: 66 db

Telek 2 - Társasház és szolgáltatás

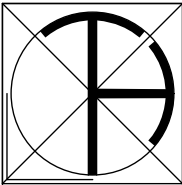
Beépítési paraméterek:

Telek területe: 4.716 m²
Tervezett bruttó beépítés: 1.660 m²
Tervezett beépítettség: 35,20 %
Tervezett lakás szám: kb. 90 lakás
Tervezett felszíni parkolók száma: 18 db

Telek 3 - Bölcsőde / óvoda

Beépítési paraméterek:

Telek területe: 4.719 m²
Tervezett bruttó beépítés: 1.351 m²
Tervezett beépítettség : 28,60 %



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Rajz megnevezése:

Beépítési koncepció

Dátum:

2024. január

Megrendelő:

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
9021 Győr, Városház tér 1.

Munka megnevezése:

Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás

Felelős tervező:

Németh Géza
TT-1 08-0065

Munkaszám:

SZTM-2024-002

Rajzszám:

B1.

Munkatárs:

Pócsi András

Lépték:

M1:1000

Véleményezési dokumentáció

Víziközmű szaktervező

Németh Gábor
TV/08-0330

Közelekedési szaktervező

Bogár Zsolt
TK/08-0102

Energetikai és hírközlési szaktervező

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371

Tájrendezési szaktervező

Szűcs Gábor
TK/1 19-0458

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu