



Győr

Győr – Szabadhegy Verebes József utcától
DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Településrendezési terv módosítását
előkészítő, Településrendezési szerződés mellékletét
képező

Telepítési Tanulmányterv

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tervdokumentáció
2026. február

T·P


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

Győr
Telepítési Tanulmányterv
Msz.: 25049-T

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066



.....

Társtervező:

Tóth Csaba
okl. településmérnök



.....

BERUHÁZÓ: Szabadhegy Bau Kft.

ÉPÍTÉSZET: /Bari Márk – É08-0580 / Bplan Architect Kft.

ÚTTERVEK, KÖZMŰVEK: /Bogár Zsolt – KÉ-K/08-0102 /Krupics Zsolt/Tóth Gyula
BAULINGVA Kft.

SZABÁLYOZI TERVEK: TALENT-PLAN Kft.

BPLAN ARCHITECT KFT.

9174 Dunaszeg, Táncsics M. utca 35.

Adószám: 26392200-2-08

Azonosító szám: 08-4084

Bez.sz.: 68270322/00088639

Építész tervező

Bari Márk / Bplan Architect Kft./

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
BEVEZETÉS	11
1.1 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	12
1.2 Fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	42
1.3 Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	49
1.4 Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	67
1.5 Településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció.	69

Mellékletek:

1_ Beépítési terv

2_ Szerkezeti Koncepció

3_ Szabályozási Koncepció

4_ 1.3.7 tervlap módosítása

5_ 14 m (A-A és B-B metszet) szabályozási szélességű út mintakeresztmetszésvényei

6_ Közösségi közlekedés helyszínrajza

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



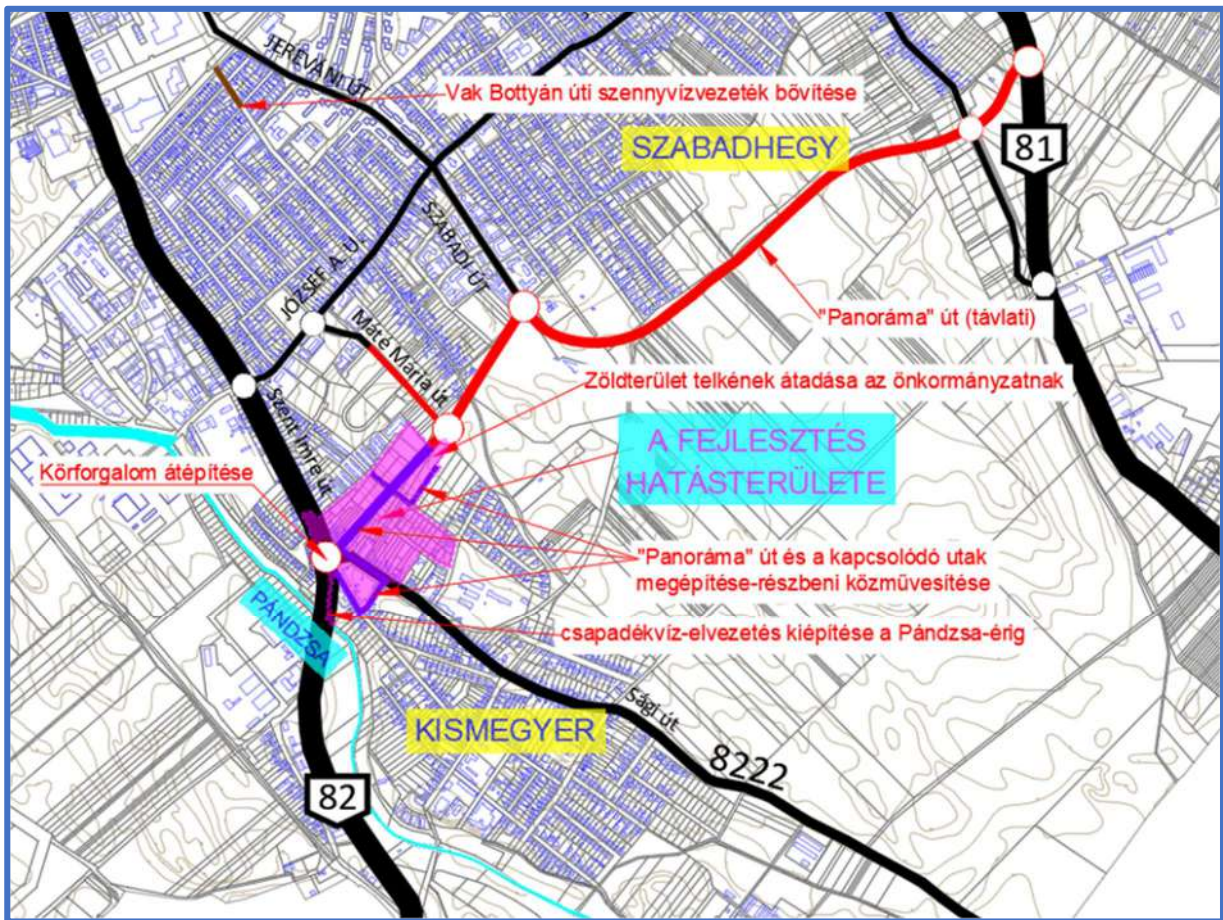
A fejlesztési terület Győr –Szabadhegy déli részén, a Verebes József utca – Szent Imre út – Dohánypajta utca között helyezkedik el (sárga ellipszis). Jelen telepítési tanulmányterv azzal foglalkozik, hogy ezeket a területet hogyan lehet kialakítani, milyen út-és közműfejlesztések szükségesek hozzá, és hogy hogyan kell elképzelni a tervezett beépítést a meglévő beépítés ismeretében, illetve, hogy mekkora mértékű településrendezési terv módosítás szükséges a megvalósításához.

Előzmények: A fejlesztő településrendezési szerződést (TRSZ) kötött 99/2022 számon az önkormányzattal, a telepítési tanulmányterv egységes szerkezetben mutatja be a TRSZ-ben vállalt és az ahhoz képest módosult műszaki tartalmat. A tervezési területen összesen ~ 450 db új lakás beépítésével számolnak 2 ütemben, **amelyből 247 lakás már építési engedéllyel rendelkezik.**

Útfejlesztés:

Általános pozitív hatások

- **Panoráma út** megvalósulásával, azaz a 81-es és 82-es főút összekötésével a Szabadhegy városrész többi útja – különösképp a József Attila út - forgalma csökken, ezáltal a lakók nyugalma nő és a környék élhetősége javul, **ennek az első üteme (Szent Imre út felőli szakasza) épül meg jelen fejlesztés által.**
- A Panoráma út megvalósulásával új buszmegállók és új útvonalak alakulnak ki a helyi közlekedésben, ezáltal bekötve olyan utcákat is a helyi közösségi közlekedésbe, ahonnan jelenleg gyalogtávolságra túl messze esnek a buszmegállók.
- Panoráma út megvalósulásával a mentők és tűzoltók kiérkezési ideje is csökken.
- Panoráma út megvalósulásával a helyi lakók is könnyebben és gyorsabban érhetik el a környék fontosabb célpontjait, mint pl. a Jereváni úton található városrész központját, azaz az itt található boltokat, postát, gyógyszertárat, továbbá a gyerekek reggeli óvodába vagy iskolába szállítása is egyszerűbbé és gyorsabbá válik.
- A fejlesztés során új zöld parkok és játszóterek kerülnek kialakításra.
- A tervezett út forgalma az út mentén további élelmiszerboltok és üzletláncok megjelenését ösztönzi, ami a városrész élhetőségét, alapellátását javítja.



Átnézeti helyszínrajz (utak, megközelítés, vállalások)

További leírás

A fejlesztési terület feltárása a Szent Imre útról (82. sz. főút) a meglévő, átépítéssel felújított un. Kismegyéri körforgalmú csomóponttól tervezett, a körforgalmú csomópont átépítését a fejlesztő vállalja. A lakóterületi fejlesztés ütemesen kerül kiépítésre. Első fejlesztési ütemben a feltáró Panoráma út ÉNY-i oldala, majd távlatban az út DK-i oldala is beépítésre kerül.

A leterhelt József Attila útnak lesz egy alternatívája a városközponttól kijebb eső városrészek elkerülésére, ez az ún. Panoráma út, amely össze fogja kötni a városba bevezető utakat (81. és 82. sz. főút), ennek az útnak az első, Szent Imre út felőli szakasza valósul meg. **A József Attila út és a Panoráma út közötti lakóutcákat az önkormányzat forgalomtechnikai eszközökkel próbálja tehermentesíteni.**

A vizsgált fejlesztési terület jól illeszkedik a város szerkezeti tervébe és jól illeszkedik a közlekedési környezetbe. A fejlesztési elemek, akár ütemes megvalósítása esetén is a meglévő közlekedési környezetet pozitív irányban változtatják, az új közlekedési nyomvonalak igénybevételével csökken a lakókönyezet zaj és károsanyag szennyezettsége.

Panoráma út:

A rendelkezésre álló közterületi szélességen belül 7,50 m széles gyűjtőúti pályaburkolat épül. Az út mindkét oldalán kiemelt szegély és futósor elhatárolással, zöldterületi csatlakozással 2,00 m széles gyalogos burkolat épül.

A Panoráma út tervezési szakaszán belül egy új körcsomópont épül, ami a meglévő és a távlati fejlesztések irányába egyformán nyit közlekedési kapcsolatot. A csomóponti terv egysávos szabványos körforgalmú kialakítású.

A Panoráma út és a csatlakozó utak jelenleg építés alatt állnak, a fejlesztő vállalta a Panoráma út egy részének teljes út-és közműkialakítását, fásítását, közterületi rendezését, illetve a csatlakozó utak egy részének teljes út-és közműkialakítását, fásítását, közterületi rendezését. A fejlesztő vállalja a kismgyeri temető melletti út megépítését is.

Panoráma út mögötti hátsó utak:

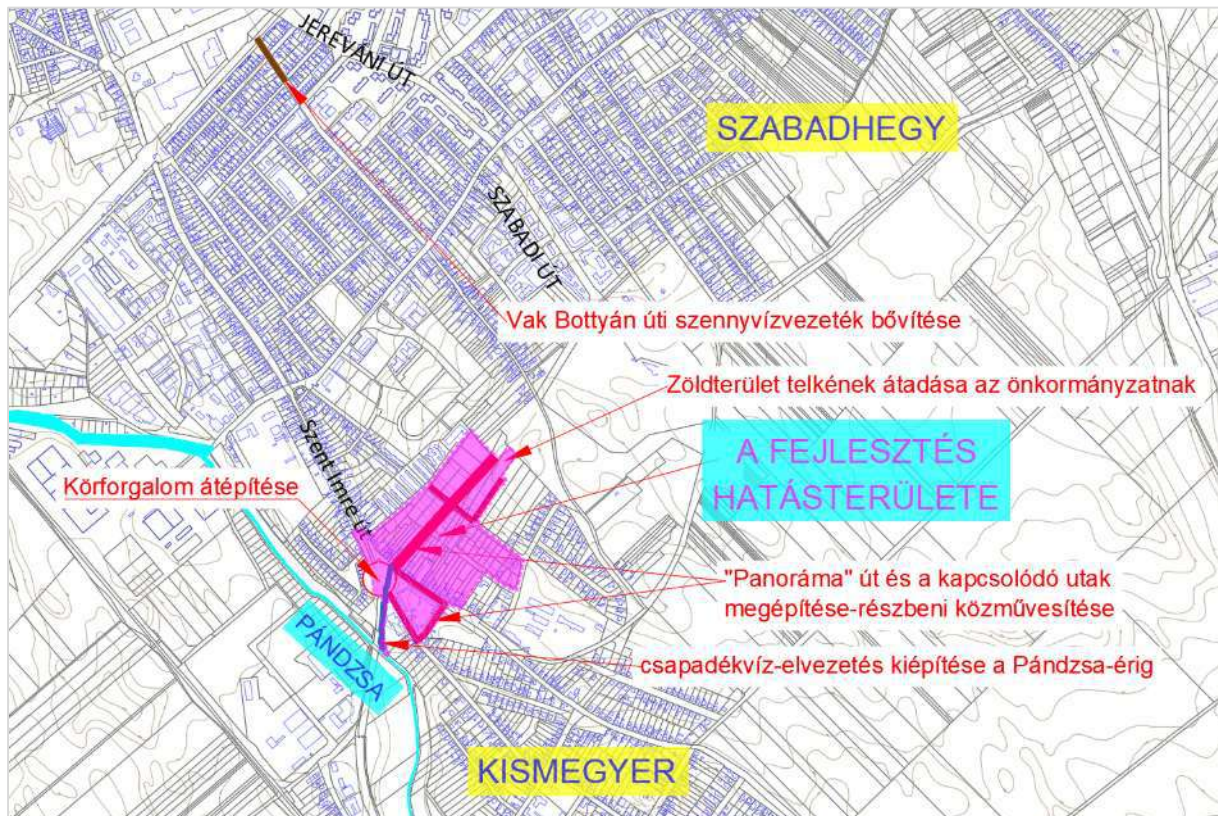
A Panoráma úton tervezett körforgalmú csomópont Borostyánkő utcai ágán továbbhaladva, a négyágú csomópontba északi irányból becsatlakozó 14 m szélességben kiszabályozott területen a kiszolgáló út ideiglenes jelleggel egyirányú forgalomra alkalmas útként épül meg első ütemben. Az egyirányú útról lehet kiszolgálni a Panoráma útig nyúló tömbbelső- 3., 4. épületet. **Az utat 3,50 m szélességben szilárd burkolatúként terveztük, járdával. Két változat van, a Fejlesztő által vállalt kialakítás, valamint a végső állapot, amelyben a következő befektető vállal részt.**

A terület mintakeresztmetszéveit látsd: Lakó- kiszolgáló út A - A metszet, B – B metszet

Közműfejlesztés:

Pozitív hatások

- Vak Bottyán utcán található szennyvízvezeték jelenleg egész Szabadhegy városrész szűk keresztmetszete a szennyvízellátásban, ami több éves problémát jelent sok utcában, tekintettel a bűzre vagy az időjárástól függő szennyvíz-visszaáramlásra. A beruházás keretében ezen szakasz jelentősen felbővítésre kerül, ezzel megoldva a több éve fennálló problémát.
- Panoráma út esővize a Pándzsa patakba lesz vezetve, ami által nem terheljük a helyi telkek talajvíz mennyiségét és egyben a klímaváltozás miatt ingadozó vízállás kiegyenlítettebb lesz a patakban, ezzel segítve a Pándzsa patak élővilágát
- Panoráma út közműfejlesztése által a tv – és internet szolgáltatók is megjelennek új nyomvonalakon, ahonnan a környező utcákban szélesebb szolgáltatókört lehet biztosítani



Fejlesztő vállalásainak átnézeti rajza

A Győr 1964/33, /37 hrsz-ú és 2078, 2079/1, 2301 hrsz-ú ingatlanokon a Fejlesztő által megvalósított közterület-fejlesztéshez szükséges területek önkormányzati tulajdonba kerüléséhez és megépítéséhez a Fejlesztő fedezetet biztosít.

A 00931 sz. tervezett zöldterület a fejlesztő tulajdonában van, ajándékozás címén átadja az önkormányzatnak. A későbbiekben segít a zöldterület kialakításában is.

Az átépülő körforgalomnál, a Kismegyéri útnál kialakult közlekedési feszültségek kezelésre fognak kerülni, és erre már egy alternatívát a jelenleg hatályos, fejlesztővel kötött településrendezési szerződés (TRSZ) is előírányoz, amelynek pontosítására a jövőbeli egyeztetéseken fog sor kerülni a szakhatóságok bevonásával.

Költségek (TRSZ-ben előírt fejlesztések alapján):

I. fejlesztési ütem elvégzett munkái:

Jelenleg elvégzett Panoráma út összes városi közmű kiépítése (víz, szennyvíz, tűzvíz, csapadékvíz) + Panoráma út útalap és szegélyezés + Pándzsa patakig csapadékvízvezetés kiépítése:

240.100.000 Ft kifizetve

I. fejlesztési ütem 2026. tavaszi szakasza:

Panoráma út aszfaltozása és Vak Bottyán út közmű kapacitás felbővítés:

100.000.000 Ft

II. fejlesztési ütem:

TRSZ-ben a II. fejlesztési ütemben vállalt fejlesztések tervezett költsége összesen:

335.000.000 Ft

fenti összeg bontásban:

40% útépítés

30% közmű építés

30% tervezés, közvilágítás, egyéb költség

További leírás

Ivóvízellátás: A terület vízellátása a Szabadhegyi felsőzónai hálózatról biztosítható. A Levendula és Horizont lakóparkok vízellátására **már kiépült az Ötház utca irányából a Verebes József utcában a felsőzónai hálózat (körvezeték)**. A Panoráma út szabályozási területén épült vezeték szakaszt, mint adottságot figyelembe kell venni az utca közműrendjének kialakítása során. A beépítés Panoráma út felőli épülettömbjeit a Verebes utcai meglévő és a Verebes - Panoráma u. közötti út alatt kiépítendő gerincvezetésekről lehet ellátni.

A Verebes József utcai új beépítés vízellátása a kiépített felső zónai hálózatról biztosítható. A Panoráma út szabályozási területén a DK-i oldali beépítés elláthatósága érdekében szükségessé válik a Zichy u. Ötház úti és Sági úti felső zónai vezetékek összekötése. A közterületen megépülő burkolatok alá be kell építeni Pannon-Víz Zrt. fejlesztési céljai szolgáló - előzetes tájékoztatás szerint - DN400-as alsó zónai vezetéket, melyet a távlati ivóvíz igények ellátásbiztonságának növelése céljából szükséges figyelembe venni.

3-4. jelű épületek: A Panoráma úti vezeték és az épületek irányába a kiállások kiépítése folyamatban van. Az épületek a Panoráma úti vezetésekről elláthatók.

Szennyvízelvezetés: A területen gravitációs szennyvízhálózatot üzemeltet Pannon-Víz Zrt. A szennyvíz többszöri átemelés után a győri regionális szennyvíz telepen kerül tisztításra. A Verebes József utcában gravitációs csatorna épült ki NA200 mm átmérővel. Befogadója a Szent Imre utcai NA300-as gravitációs csatorna. A Verebes utcai csatorna alkalmas az út DK-i oldalán tervezett beépítés szennyvizeinek gyűjtésére is. A Panoráma út – Verebes út összekötő útjának területén a Verebes utcai csatornához csatlakozó gyűjtő csatorna kiépítése szükséges.

A Panoráma út új szennyvízcsatorna kiépítése szükséges az úttól D-re eső beépítés szennyvíz elvezetésére. Befogadó a Szent Imre úti csatorna

A tervezési területről 226 lakás (69 m³/d) szennyvizét tudja fogadni a József Attila úti szennyvíz átemelőhöz tartozó gravitációs hálózat. Az átemelő ugyan fogadni tudja a további lakásszám szennyvizeit is, de Pannon-Víz nyilatkozata szerint az átemelő szennyvizeit fogadó NA300-as csatorna Pannónia utcai szakasz már jelenleg is túlterhelt. **A többlet kapacitás fogadása érdekében szükségessé válik a Vak Bottyán utcai csatorna felbővítése NA500-as átmérőre a Traktoros utcai NA300-as és a Pannónia utcai NA300-as becsatlakozás közötti szakaszán ~100 fm hosszban. Ez jelenleg építés alatt áll, a fejlesztő vállalta ennek az átépítését, ez egész Szabadhegy városrész szennyvíz hálózatára pozitív hatással bír, megoldja a több évtizede jelentkező szennyvízelvezetési problémát, és lehetőséget biztosít további lakóterületi intenzitás növelésre is, amely a városnak is célja.**

3-4. jelű épületek: A Panoráma úti csatorna és az épületek irányába a kiállások kiépítése folyamatban van. Az épületek szennyvíz elvezetése a Panoráma út csatornán biztosítható.

Csapadékvíz elvezetés: A tervezési területről elvezetendő csapadékvizek befogadjául a Pándzsa élővízfolyás vehető figyelembe, a zárt csapadékvíz-elvezető csővezeték kiépítése jelenleg zajlik az új gyűjtőút (Panoráma út) - Szent Imre út nyomvonalon a 82. sz. főút menti árokig, a többi egyéb vezeték is hozzáigazításra került az új zárt csapadékvíz-elvezető csővezetékhez, a fejlesztő vállalta ennek a vezetéknek a kiépítését, amelyet a vízügyes szakemberek is üdvözölnek, mert a Pándzsa patak időszakosan olyan alacsony vízállású, hogy az az élővilágát veszélyezteti; szüksége van vízpótlásra (Néha vissza kell duzzasztani a zsilipnél a vizet, hogy legyen elegendő víz a patakban). A domborzat és a talajterhelés miatt a telken belüli szikkasztás nem szerencsés megoldás.

A körforgalomból DK-irányba kiágazó út és a 3-4. jelű épületek DK-i oldalán tervezett szervízút zárt csatornás vízelvezetésére a burkolatok alatt csapadékvízcsatorna építendő ki.

Látványterv: (az épületek elhelyezését, egymáshoz való viszonyát mutatja, a közterületi megközelítések csak vázlatosan jelennek meg)



Településrendezési terv módosítása:

A szabályozási koncepció lényege, hogy a 00931 sz. kertvárosias lakóövezet (Lke) átminősülne kisvárosias lakóövezetté (Lk). A 01597 sz. kertvárosias lakóövezet (Lke) szintén átminősülne kisvárosias lakóövezetté (Lk). Lépcsőzetes beépítése lenne a területnek, a Szent Imre úthoz közelebb 2-3 szinttel, feljebb 4 szinttel. A Malomsori utca közvetlenül nem kötne ki gépjárműforgalommal a gyűjtőútra, csak gyalogos-kerékpáros forgalommal (7,5 m-es szabályozási szélességgel a közművek miatt), ugyanakkor a 01597 és 01598 sz. övezet közötti út kibővül 12 m szabályozási szélességűre azért, hogy a Malomsori utcából át lehessen közlekedni gépjárművel a Borostyánkő utcába és a tervezett gyűjtőútra. Nem szerencsés a majdani gyűjtőútra közvetlenül sok mellékutcát kivezetni, mert a túl közel eső csomópontok balesetveszélyes helyzeteket teremthetnek. A 00925 sz. Lk övezet déli részén látható beültetési kötelezettség területe lecsökken azért, hogy a belső út elférhessen. A 00953 sz. övezetről törlésre kerülnek a javasolt telekhatárok, nem cél a gyűjtőútra közvetlenül telkeket nyitni.

A fejlesztő eredetileg a 00930 sz. zöldterületet is szeretne volna beépíteni és a zöldterületet áthelyezni, ugyanakkor az önkormányzat a zöldterület megóvása mellett döntött, mert az városszerkezeti szempontból kedvező helyen fekszik, nem cél annak áthelyezése. A tervanyag új beépítésre szánt terület kijelölést nem tartalmaz.

A Győr, Szent Imre út 147. házszám alatti üzlet (Győr 2068/3 hrsz.) a gyűjtőút miatti kisajátítással nagy területet elveszít, ezzel az üzlet tevékenysége nagymértékben sérül, további bővítési lehetősége ellehetetlenül. Emiatt a telek övezete kertvárosias lakóterületből (Lke) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetté (Gksz, 04960 sz. övezet).

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Győr - Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezetre vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül Szabadhegy Bau Kft. (9028 Győr, Verebes József utca 9. B. ép. A. lház. Fsz. 1. ajtó) megbízásából a Talent-Plan Kft. gondozásában.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerint:

telepítési tanulmányterv - egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

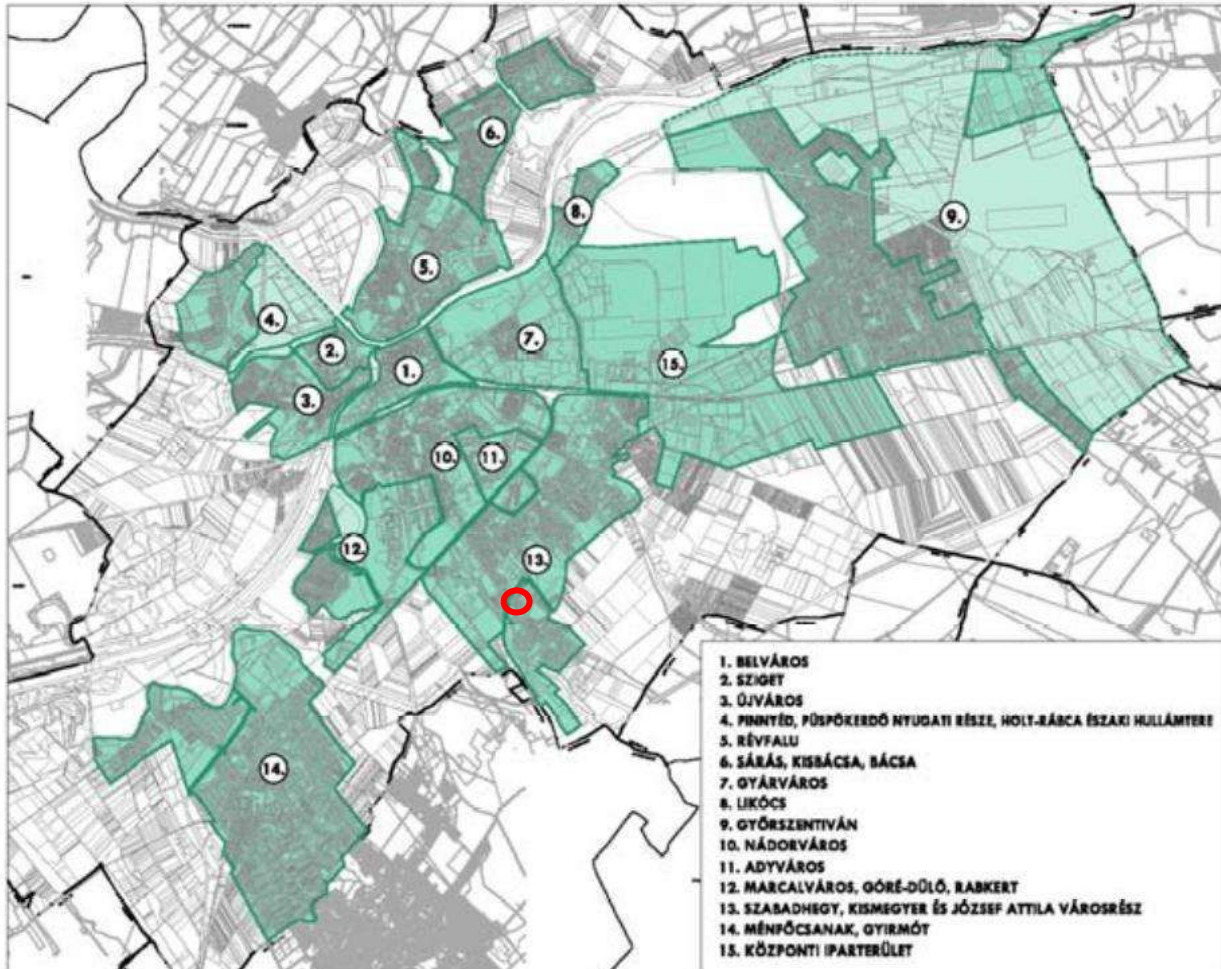
Tervezés célja:

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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. sz. mellékletében meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült.

1.1 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

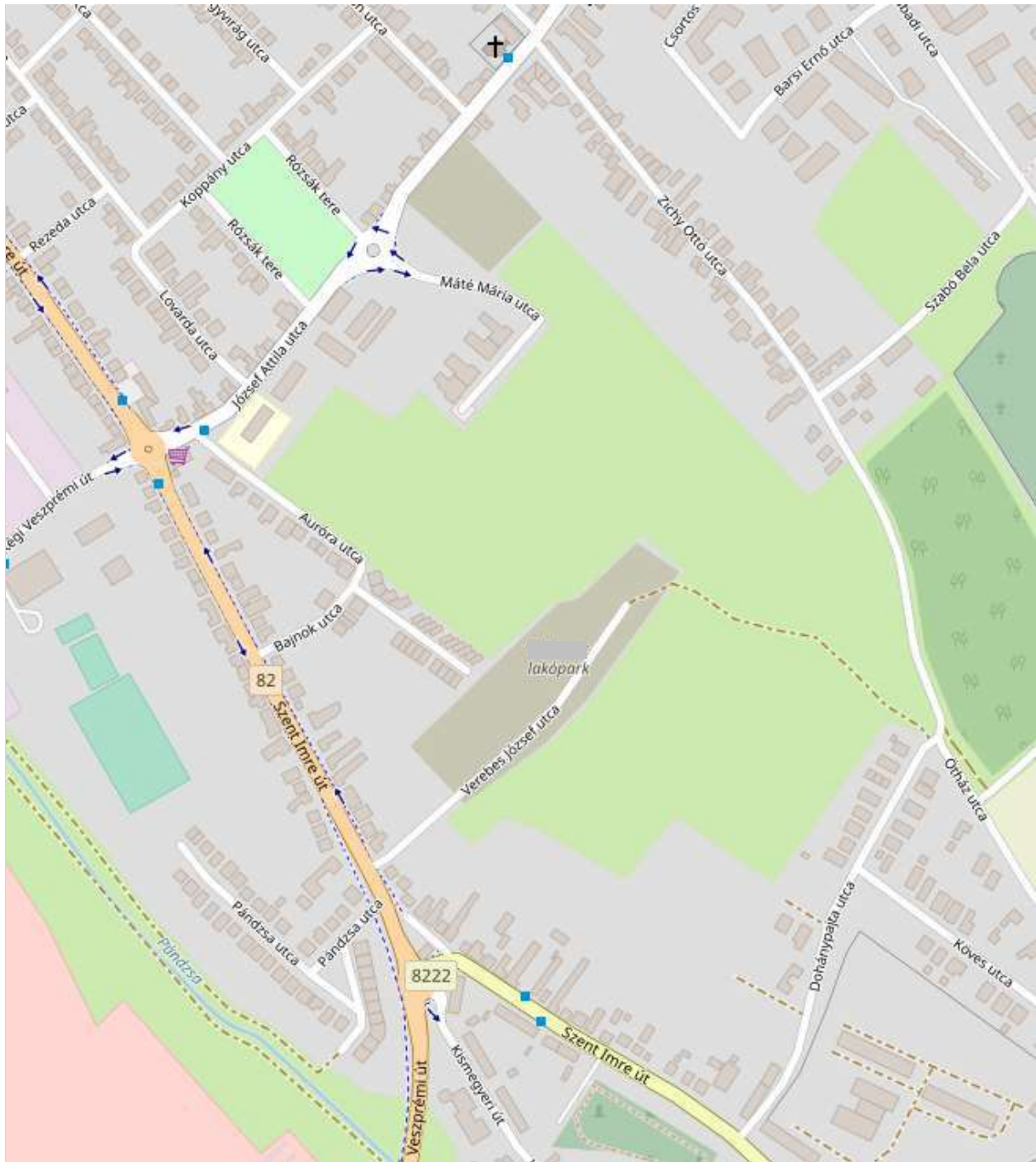
Győr megyei jogú város, a Nyugat-Dunántúl régió központja, Győr-Moson-Sopron vármegye és a Győri járás székhelye. A Bécs–Pozsony–Budapest innovatív tengelyen fekszik, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik.



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 – Szabadhegyen, a Verebes József utcától délkeletre helyezkedik el.

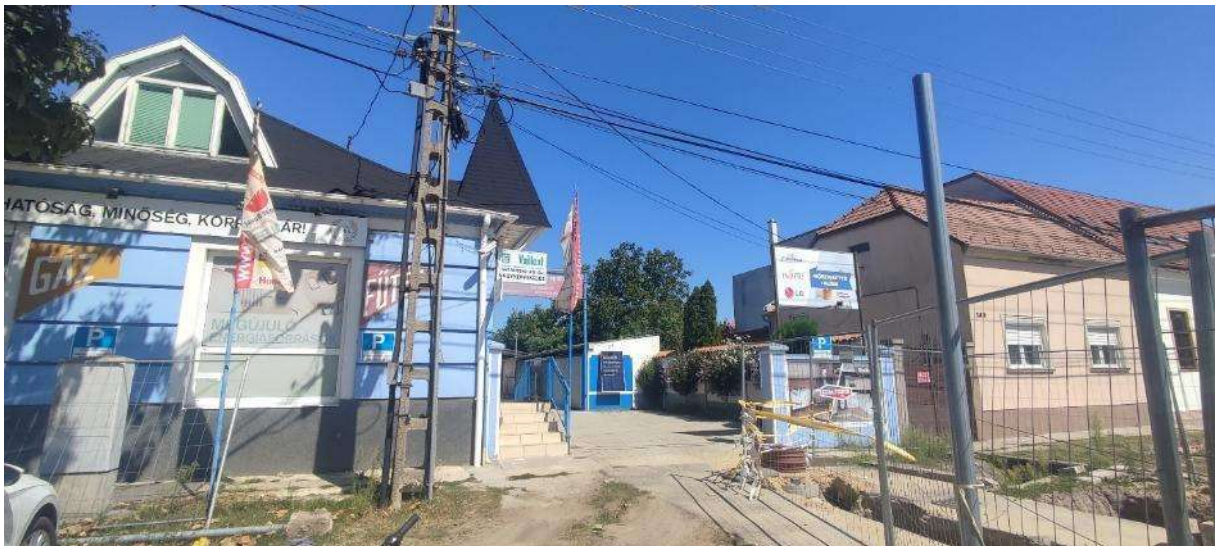
- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -



Utcahálózat

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Területismertető fotók (2025. augusztus):



Szent Imre úti üzlet; itt fog kicsatlakozni a területet feltáró gyűjtőút (épül a csapadékvíz-elvezető csővezeték)



82. sz. főút – Szent Imre út – Kismegyeri út körforgalmi csomópontja; az új gyűjtőút miatt átépítése tervezett



Verebes József utca sorházakkal (földszint+emelet)



Verebes József utca és a „Panoráma út” (új gyűjtőút) közötti összekötő szakasz



Épülő körforgalom az új gyűjtőúton



Délnyugati ág; ez fog kivezetni a Szent Imre útra

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -



Északkeleti ág; hosszútávon ez vezet a Zichy Ottó utca – Szabadi utca irányába, balra a Verebes J. utcai meglévő beépítés (F+4 szintes)



A szabályozási terven a 01597 sz. övezet területe



A szabályozási terven a 00931 sz. övezet területe



Panoráma út épülő felső szakasza



Az I. ütem területéről a II. ütem területe, közöttük az épülő Panoráma út

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

Az érintett terület Győr-Szabadhegy területén található, amelyet a Szent Imre útról nyíló jelenleg még „feltárási” útként funkcionáló útszakaszból lehet megközelíteni.
Később a Szent Imre út végi körforgalom átépítésével változik meg a közlekedés iránya.



- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

A terület környezetében különféle típusú és magasságú épületek is megtalálhatóak.

Környező családi házak

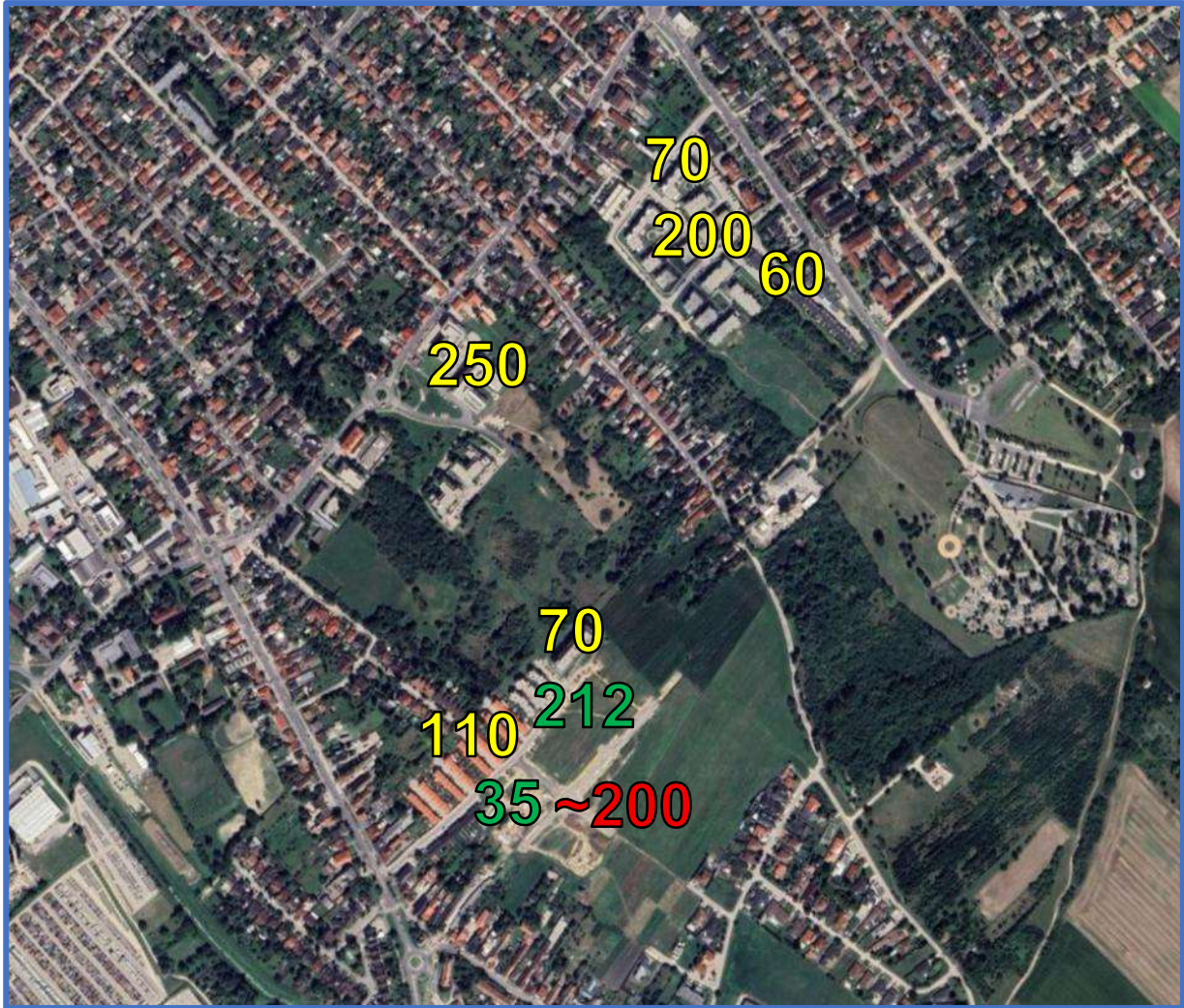


Környező sorházak



Környező társasházak












Átnézeti térkép az elmúlt 8 évben épült lakásokkal (sárga darabszámmal), most épülő lakásokkal (zöld darabszámmal), illetve tervezett lakásokkal (piros darabszámmal); látható, hogy Szabadhegy városrész dinamikusan fejlődik. Győr déli oldala tekinthető bővítési területnek, ezt támasztja elő, hogy az elmúlt 8 évben itt engedte meg a város az intenzívebb beépítést, és ezt folytatja a város. Többi irányban bezárt a város (természetvédelmi területek, iparterületek stb. által körbezárt) vagy már beépült területek vannak más irányban.

Szabadhegy előnyös lakhatásra, mert közel a kórház, vasútállomás, sűrű a buszforgalom, illetve közel esik az M1 autópálya, ingázóknak kedvező, nem terhelik a várost autóforgalommal. [Az intézményi kapacitások a városrészben rendelkezésre állnak, a bölcsődék, óvodák, iskolák be tudják fogadni a várható gyermekszámot \(bővebben 66-67. oldal\).](#)

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

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Nemzetközi és országos vízi utak







Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

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

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Termékvezeték (meglévő)

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

Győrt a következő **vízi létesítmények** érintik:

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő, Mosoni-Duna, Rába)
-

Győrt a következő **hulladékgazdálkodási létesítmények** érintik:

3. Meglévő veszélyeshulladék-égetőmű:

3.3. Győr

Hulladékgazdálkodási létesítmények

* Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)

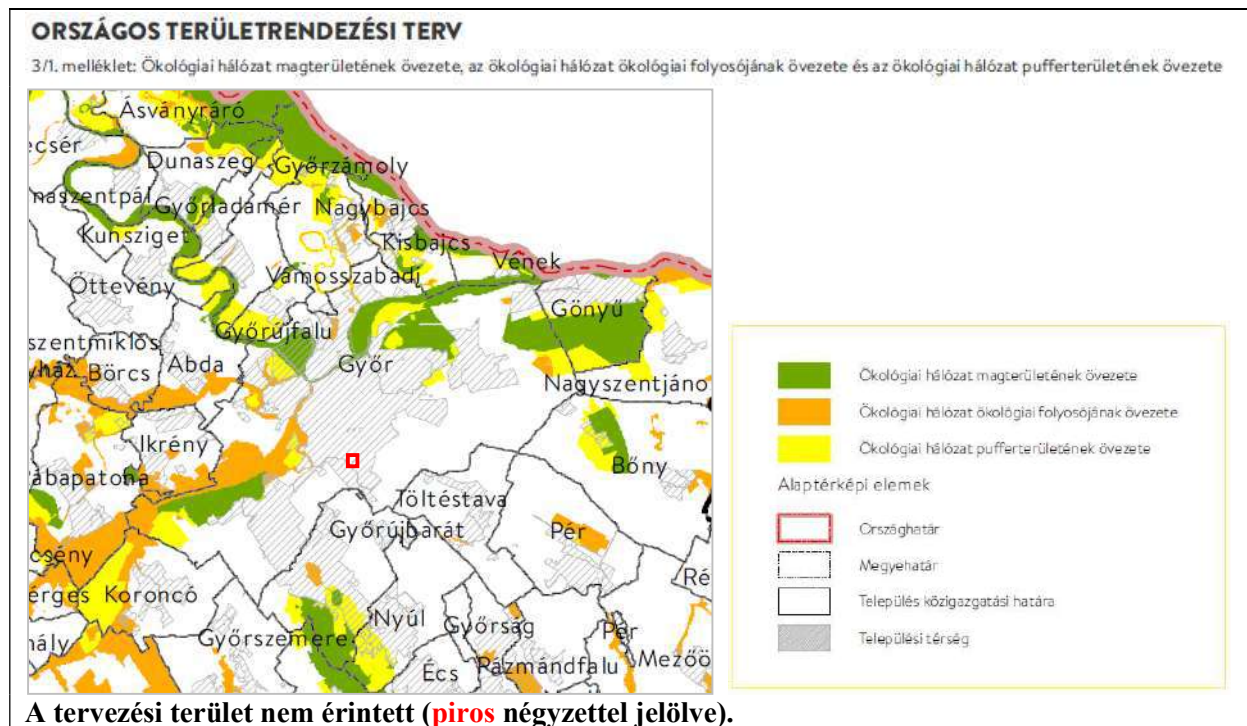
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Település közigazgatási határa

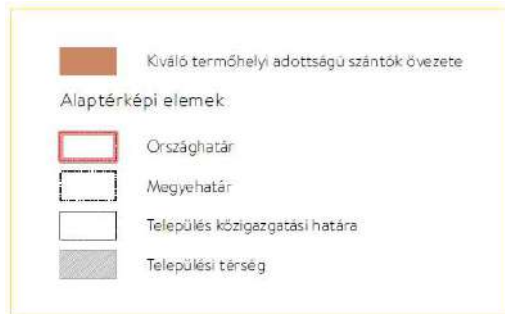
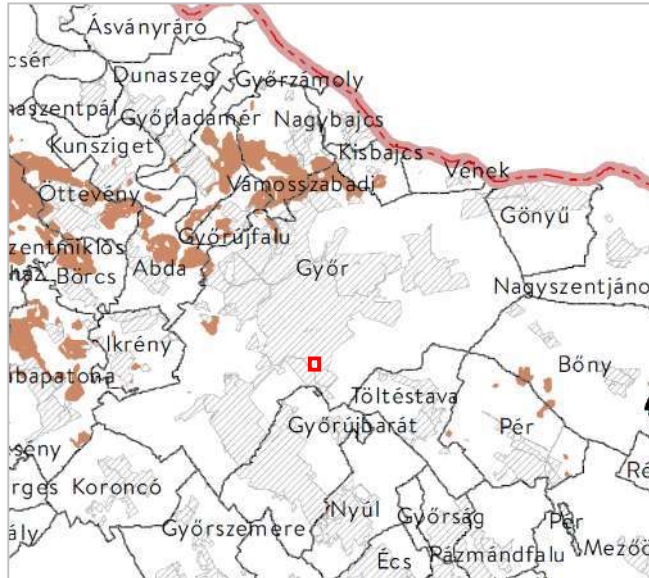
Győrt a következő **országos övezetek** érintik:

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



ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

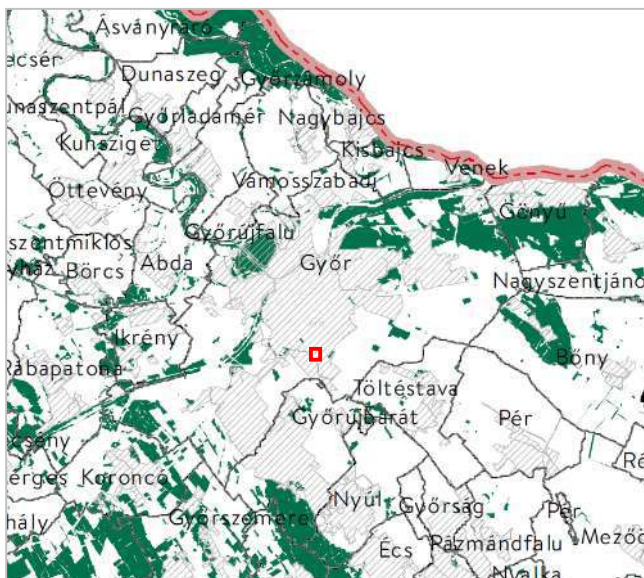
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A tervezési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/3. melléklet: Erdők övezete

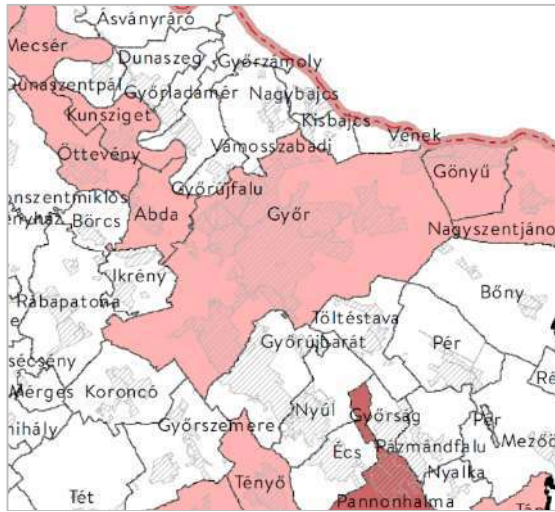


A tervezési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve)

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

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



- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

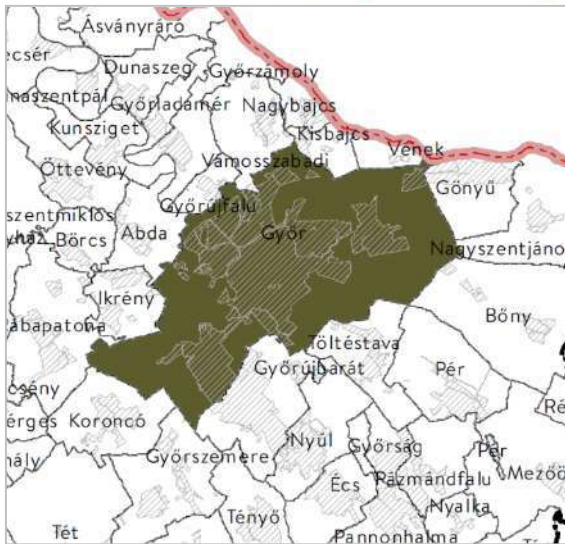
Alaptérképi elemek:

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

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



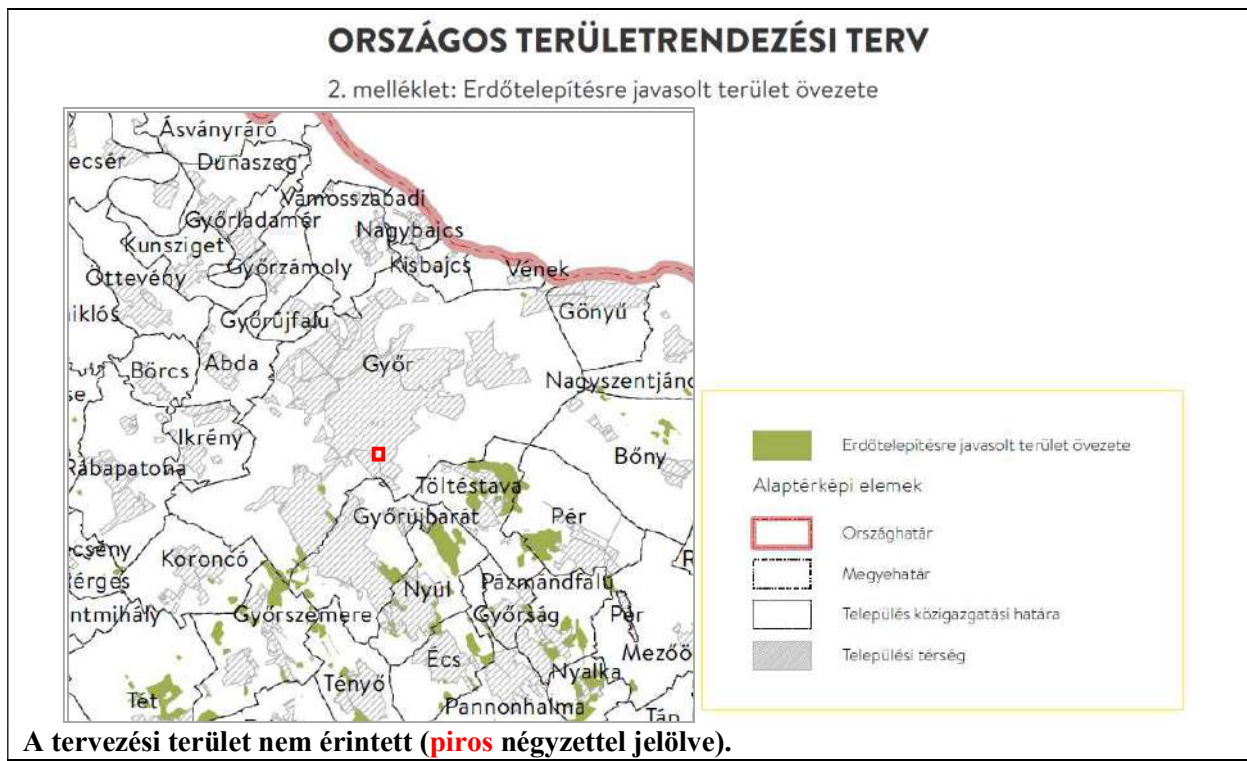
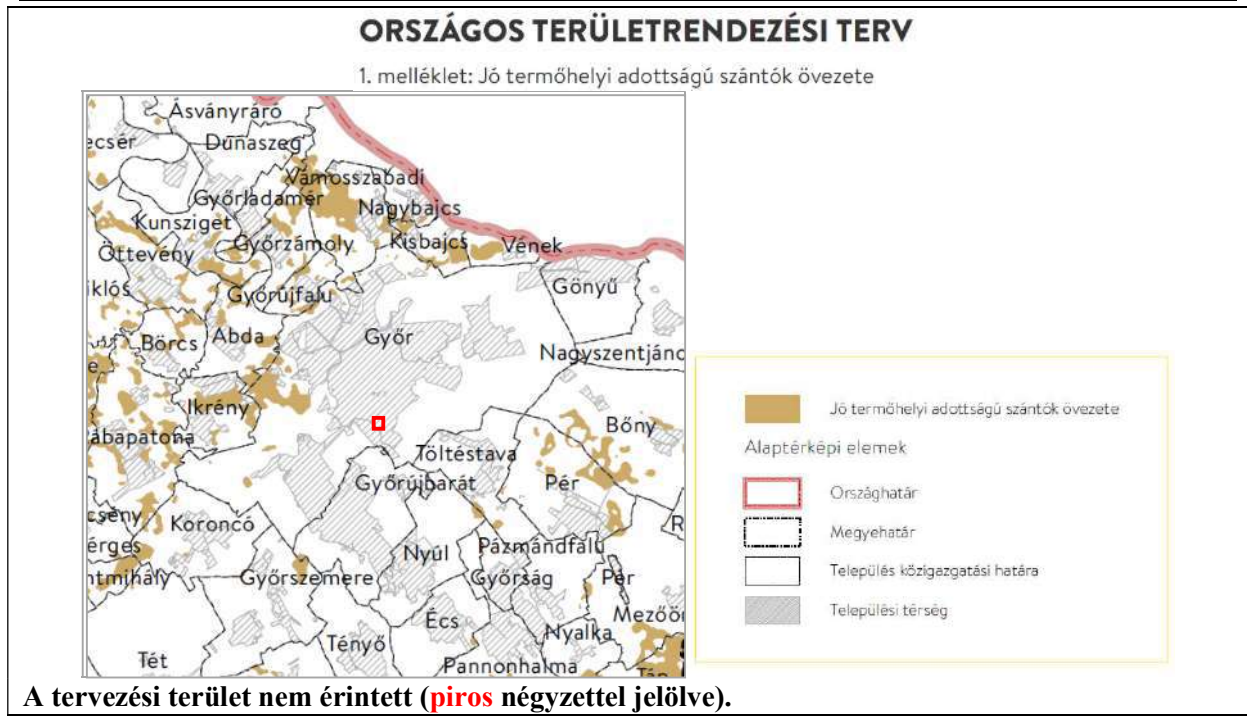
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Alaptérképi elemek:

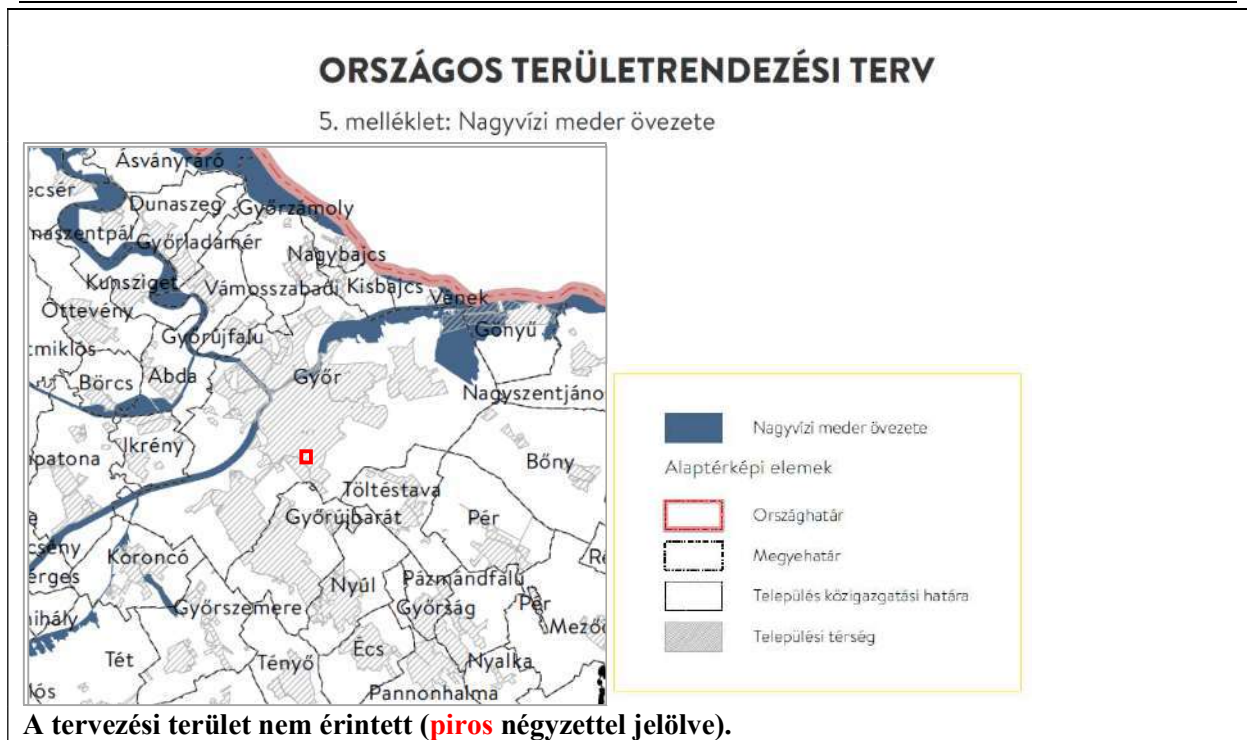
- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -



- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

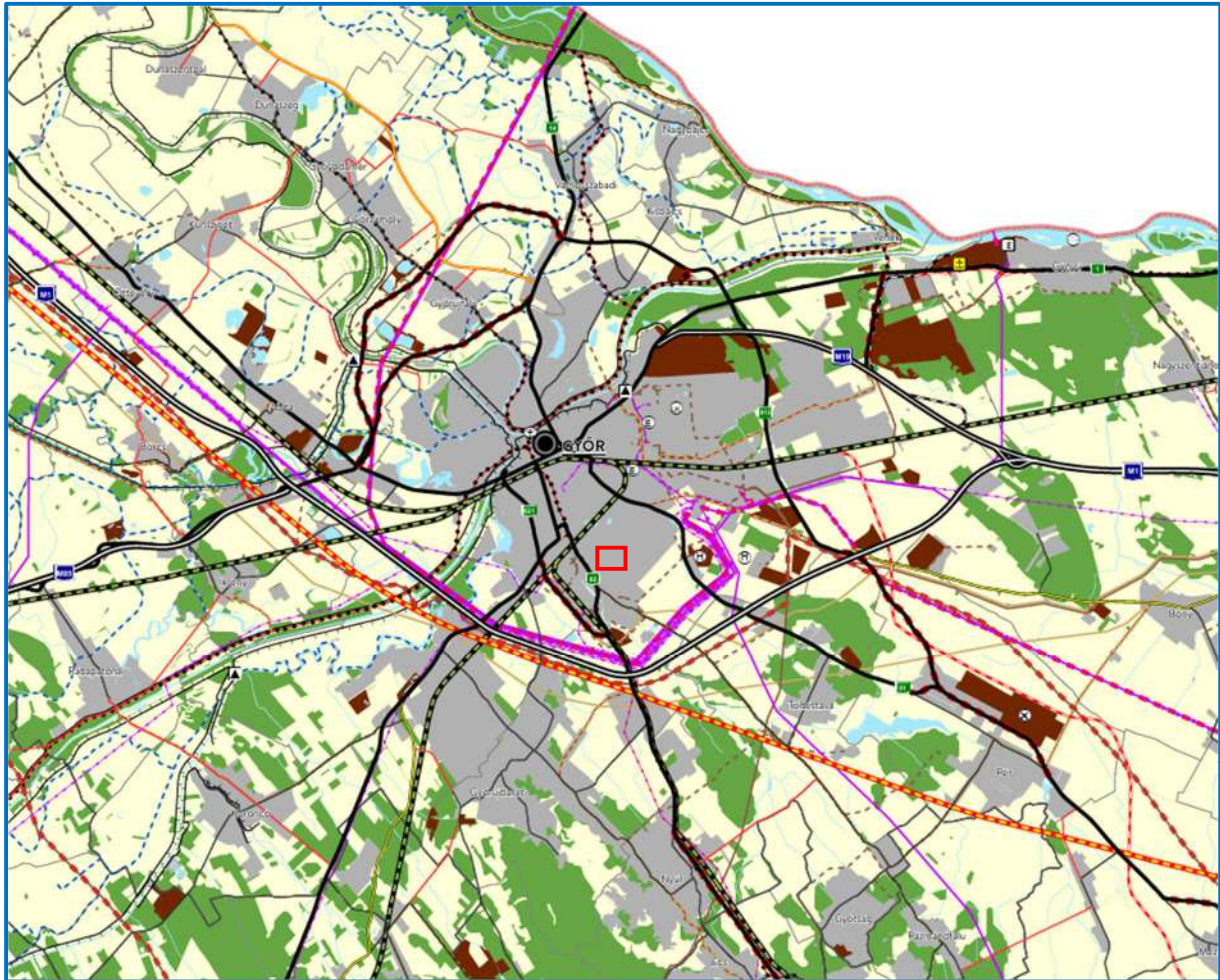


A tervezett módosítás összességében az országos területrendezési terv övezeteinek előírásaival nem ellentétes.

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

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



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

<https://or.njt.hu/eli/727705/r/2022/7>

2. melléklet: https://or.njt.hu/download/4186/resources/EJR_70717783-2_mell_klet.pdf

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

**- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -**

<ul style="list-style-type: none"> Térségi logisztikai központ (meglévő) 	<ul style="list-style-type: none"> Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) Földgázszállító vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (tervezett) Földgázelosztó vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő) 	<ul style="list-style-type: none"> Térségi csatorna (meglévő) Előrendű árvízvédelmi fővonal (meglévő)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények <ul style="list-style-type: none"> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (meglévő) Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) 	Vízi létesítmények <ul style="list-style-type: none"> Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett) Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) 	Hulladékgazdálkodási létesítmények <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) Térségi hulladékkezelő (meglévő)
		Alaptérképi elemek <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Járás határ Település közigazgatási határa

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	7348,79	389,88	6842,61	838,21

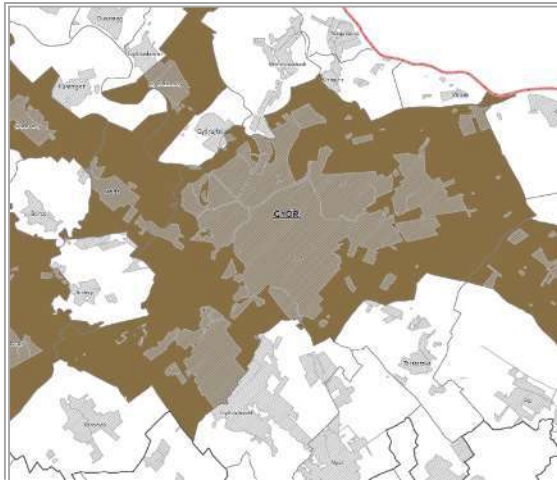
- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

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 pufferterületének 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 belvívjárta 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
Szélróziónak kitett terület övezete (ha)	3358,40
Nap- és szélrózómű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)	6554,41
Σ	20/21

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

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

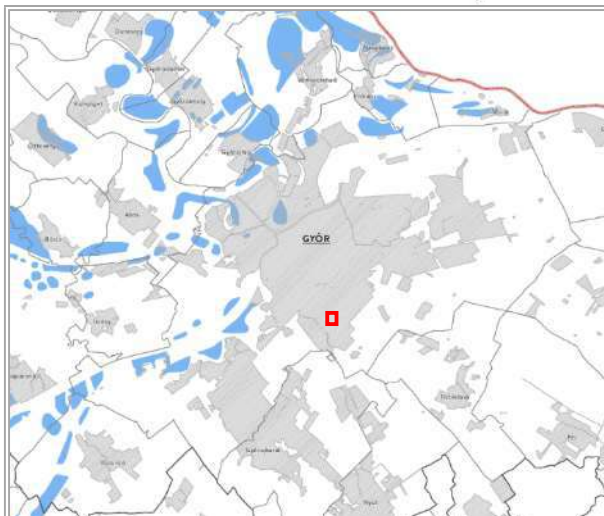


- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - - - Megyehatár
 - Járáshatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

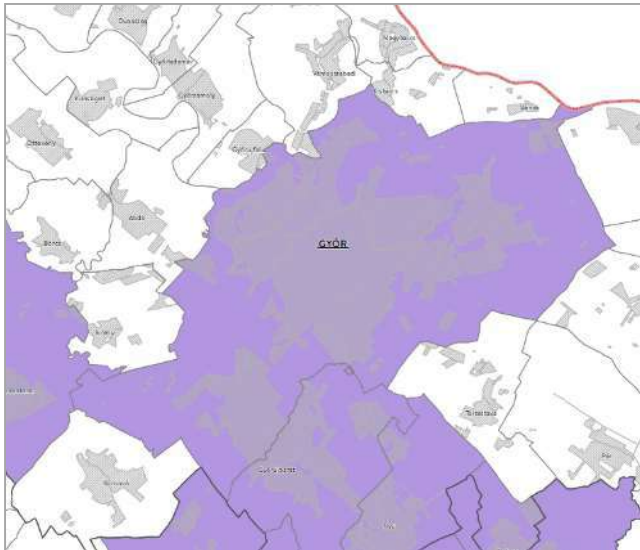


- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - - - Megyehatár
 - Járáshatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

A tervezési terület nem érintett (**piros négyzettel** jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

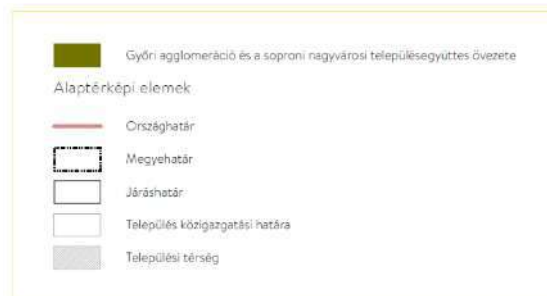
3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



A tervezési terület közvetlenül nem érintett.

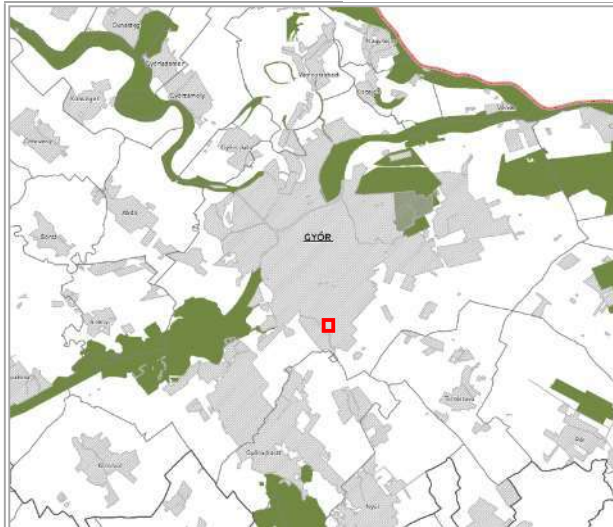
GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/14. melléklet: Natura 2000 területek övezete



Natura 2000 területek övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

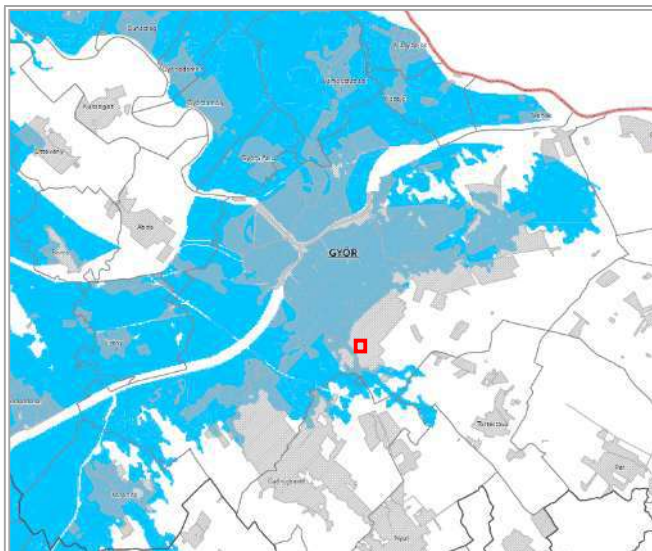
Település közigazgatási határa

Települési térség

A tervezési terület nem érintett (**piros** négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/15. melléklet: Árvízi kockázatkezelési terület övezete



Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

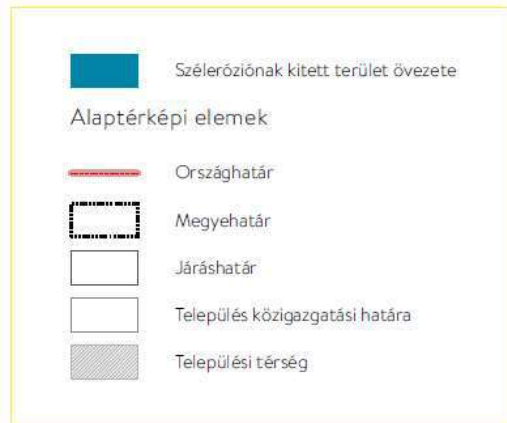
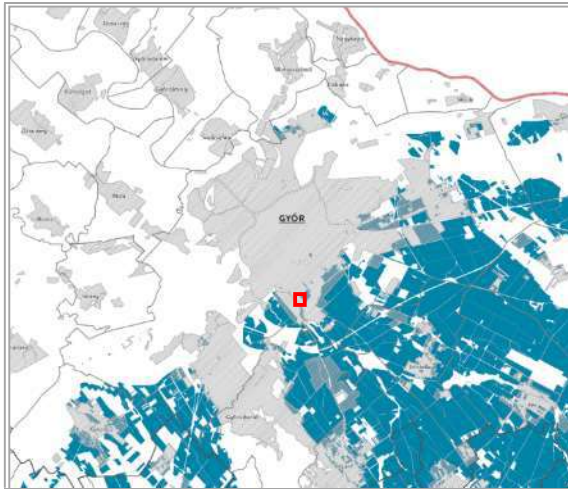
Település közigazgatási határa

Települési térség

A tervezési terület nem érintett (**piros** négyzettel jelölve).

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

3/16. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete



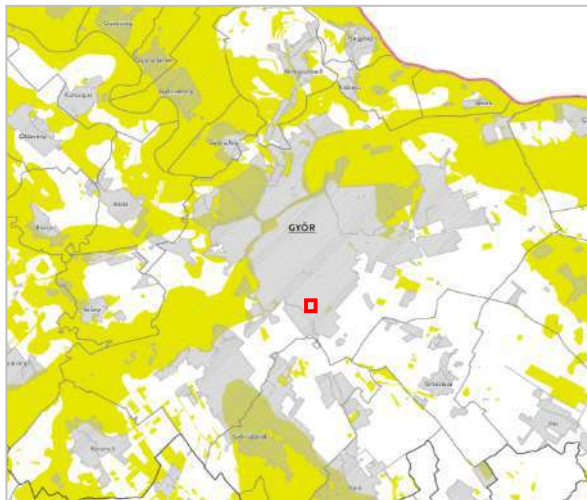
A tervezési terület részben érintett (piros négyzettel jelölve).

„14. § Az övezet által érintett települések településrendezési terveiben olyan építési övezeti és övezeti előírást kell meghatározni, amelynek végrehajtása elősegíti a szélerózió mértékének csökkentését.”

A tervezett területfelhasználások elősegítik a szélerózió mértékének csökkenését.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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



A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

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

Mellékletek:

Belső periféria övezete

Megyei innovációs központok övezete

Sopron–Fertő–Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete

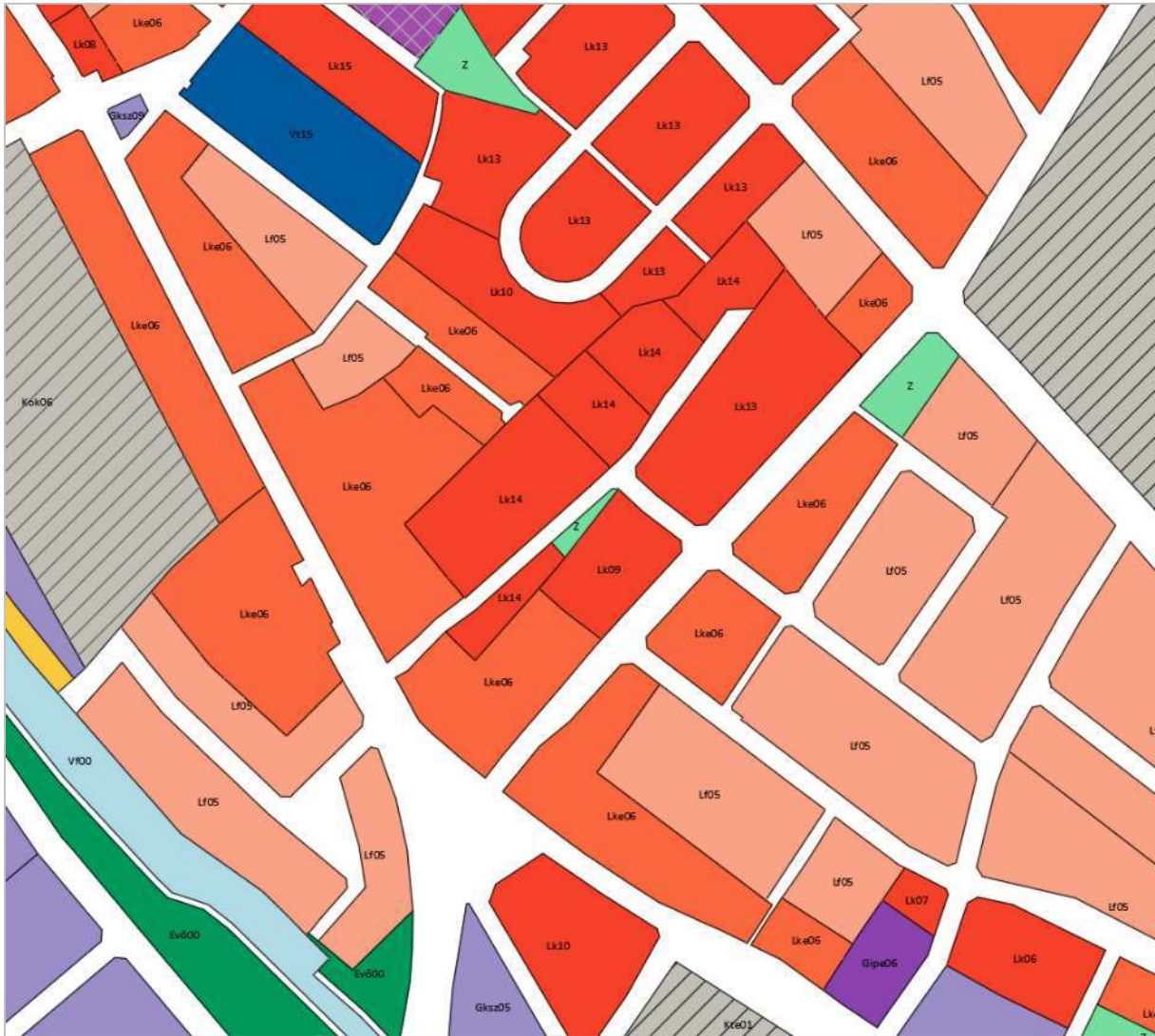
Győr a Megyei innovációs központok övezetében érintett.

A tervezett módosítás összességében a megyei területrendezési terv övezeteinek előírásaival nem ellentétes.

Hatályos településrendezési eszközökkel való összevetés

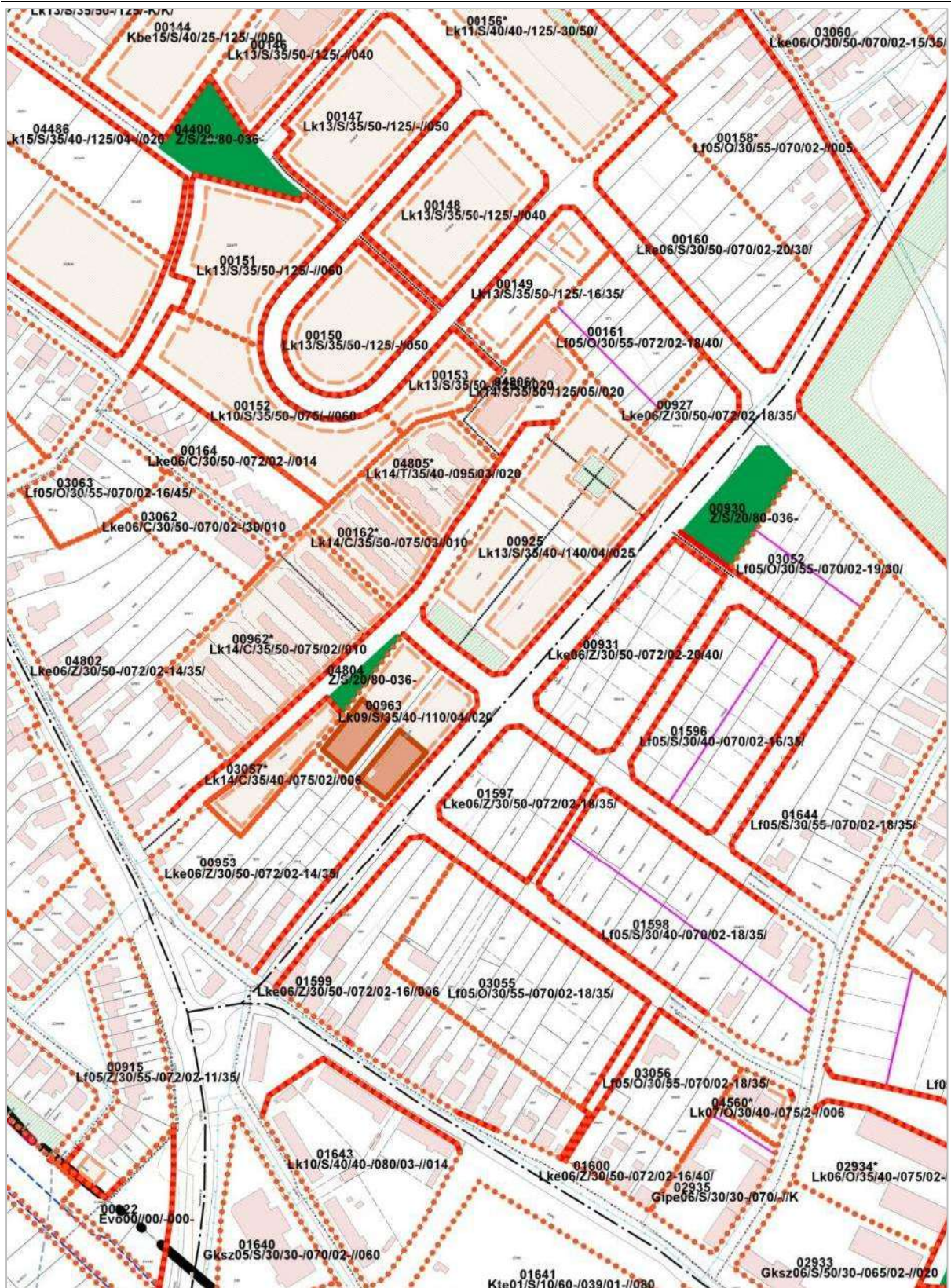
Településszerkezeti terv

Részlet Győr egyszerűsített szerkezeti tervéből:



Győr Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti terve a 1/2006. (01. 25) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos terv a vizsgált területet Lke jelű kertvárosias lakóövezet, Z jelű zöldterület és Lf jelű falusias lakóövezet területfelhasználásba sorolja. Jellemzően a tervezett gyűjtőút menti területek ezekhez hasonló, vagy intenzívebb (kisvárosias lakóövezet, Lk) besorolásúak.

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -



Hatályos Szabályozási Terv

Hatályos állapot

Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) szerint a módosítással érintett földrészletek kertvárosias lakóövezetbe (00931, 00953, 01597, 01599 övezetszámú Lke) és falusias lakóövezetbe (03055, 01598 övezetszámú Lf) tartoznak. A tömbkijelölés és egyéb módosítások miatt érintett még a 00925, 00963, 03057* sz. kisvárosias lakóövezet (Lf), 04804 sz. zöldterület övezete (Z).

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

01597 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 072 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 – a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 – a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m

00931 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-20/40/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 072 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 20 – a megengedett legkisebb telekszélesség 20 m
- 40 – a megengedett legkisebb telekhosszúság 40 m

00953 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-14/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 072 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 14 – a megengedett legkisebb telekszélesség 14 m
- 35 – a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m

03055 sz. övezet: Lf05/O/30/55-/070/02-18/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- 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 %
- 55 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 55 %
- 070 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m



Tervezési terület légifotón

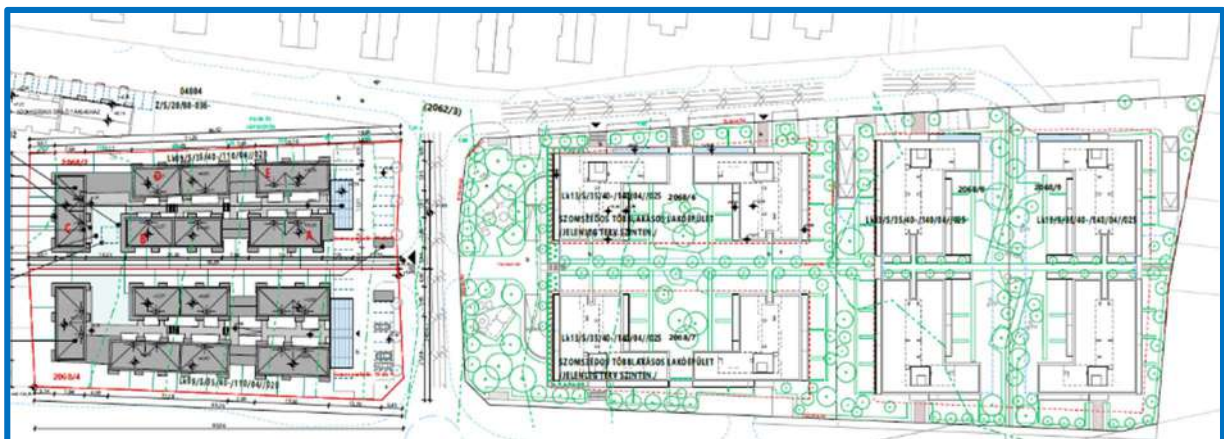
1.2 Fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

Meglévő épületek a területen

_levendula parkváros /sorházak és társasházak/
_horizont lakópark /társasház/



Építési engedéllyel rendelkező épületek (Verebes József utca még építés alatt lévő/ beépítetlen oldala, összesen 247 lakás+4 üzlet+2 iroda)





Az építési engedéllyel rendelkező I. ütem és környezete

<https://objektgeneral.hu/projektek/modern-otthonok-es-kozosseg-szabadhegyen/>



Az építési engedéllyel rendelkező I. ütem és környezete



Az I. ütem egyik belső udvara

Tervezett épületek



ÖSSZESEN: ~ 190-210 lakás

1.
BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: 35 %
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: 36 %

2.
BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: 34 %
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: 36 %

3.
BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: 43 %
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: 32 %

4.
BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK: 44 %
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: 31 %

Jellemző funkciók

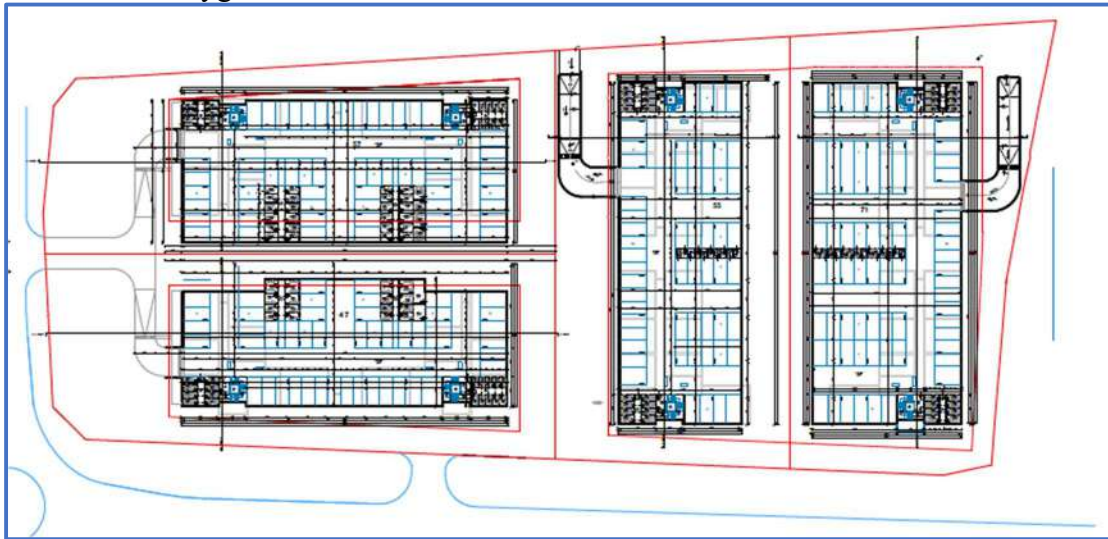
Az épületek lakásokat tartalmaznak.

Egyedi igény esetén a 4. épület földszintje alkalmas irodák, üzletek kialakítására, amely szemben van az 1. ütem azon épületeivel, amelyek földszintje hasonló funkciót tartalmaz.

Az első ütem „zöld tengelyére” merőleges átkötés is a 4. épület előtt alakul ki.

Meglévő, illetve tervezett mélygarázs

Az 1. ütem mélygarázsai:



A tervezett épületek alatt szintén mélygarázs kialakítására kerül sor.

A 2. ütem mélygarázsai:



1. és 2. épület 3. épület, 4. épület

Mélygarázszi parkolók:

Félszinten 1.épületnél:	28 db
Félszinten 2.épületnél:	28 db
Mélygarázszi parkolók a 3. épület alatt:	100 db
Mélygarázszi parkolók a 4. épület alatt:	35 db

összesen: 191 db

Felszíni parkolók: /telken belül/:

Felszíni parkolók 1. épületnél:	4 db
Felszíni parkolók 2. épületnél:	6 db
Felszíni parkolók 3. épületnél:	12 db
Felszíni parkolók 4. épületnél:	10 db

összesen: 32 db (A GYÉSZ 6/C. § alapján ez 16 felszíni várakozóhelynek felel meg)

Közterületen gépjármű megállására, várakozására szolgáló zúzottkő sáv/közterületen/:
14 m szabályozási szélességű útnál: 20 db

összesen: 20 db

Tervezett fasor

A parkolósávok, részek, beállók és a lakóépületek, lakórészek között, ahol lehet fasor kialakítása indokolt és tervezett is.

Tervezett vízfelület

Tervezett vízfelület nem kerül kialakításra területen.

Látványtervek (nagy részt a II. ütemet mutatja, az épületek elhelyezését, egymáshoz való viszonyát mutatják, a közterületi megközelítések csak vázlatosan jelennek meg)





Kerékpárút

A vizsgált városrészben megépült a Győr – Pannonhalma kerékpárút, ami szervesen kapcsolódik a fejlesztési területhez. A fejlesztési területen belül a Panoráma út magassági adottsága és magassági vonalvezetése miatt nem építhető önálló kerékpárút nyomvonal. A kerékpározás terepe a Panoráma útépítés miatt a forgalmi terheléstől felszabaduló József Attila utca lesz, illetve a tervezett lakó kiszolgáló úthálózat, ahol a kerékpáros, jármű forgalom a többi járművel azonos útfelületet használva közlekedhet.

Vegyes használatú út

Vegyes használatú utak a tervezési fejlesztési területen belül nem épülnek. Minden út mellett megépítésre kerülnek a gyalogos felületek. Így a gyalogos forgalom szétválasztásra kerül a jármű forgalomtól.

Gépjármű közlekedésére szolgáló felület

A gépjármű, pontosítva a jármű közlekedés az érvényes magyar szabványban meghatározott, az utak tervezési osztályba sorolásának megfelelően, illetve a tervezési sebesség szerinti paraméterek alapján kerül kialakításra. Ez vonatkozik a keresztmetszeti szélességekre.

A tervezett aszfalt pályaszerkezet méretezése a becsült forgalmi terhelés alapján kerül méretezésre.

A tervezett utak szegélymegtámasztással épülnek és a felszíni csapadékvíz elvezetés zárt rendszerű lesz.

Felszíni parkoló

A tervezési területen minden ingatlanhoz tartozó parkolószám építési telken belül biztosításra kerül. A közterületi felszíni parkolószám kizárólag az un. vendégparkolás, illetve a többlet parkolási igények kielégítését szolgálja. A lakó kiszolgáló út kategóriában a tervezési és építési

szabványok szerint felszíni parkolás kialakítható. A tervezési területen a parkolóépítésre biztosított a szabályozási szélesség.

1.3 Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Várható infrastrukturális igények közlekedés, közműfejlesztés szempontjából

82-es számú főúti útcsatlakozás

2018. év óta tartó tervezési folyamatban elkészült több egymásra épülő tanulmányterv és vizsgálat végeredményeként 2022. évben elkészült a területfejlesztés KKT (közterület kialakítási terv) szintű tervkidolgozása (ez 2025-ben frissítésre került jelen TT részeként). A tanulmánytervezés korábbi eredménye szerint, az építéshez szükséges, közlekedési területek helybiztosítása átvezetésre került a város szabályozási tervébe. A szabályozási terv megadta az un. Panoráma út nyomvonaljavaslatát csatlakoztatva a meglévő 82-es főút un. „Kismegyeri” körforgalmú csomópontjához.

Jelen tervfázisban előkészítésre kerül a vizsgált területe fejlesztés új beépítési javaslata és a beépítéshez kapcsolódó új szabályozási tervmódosítás.

82-es számú főút és az ún. Kismegyeri körforgalmú csomópont

A meglévő nyomvonalú 82-es számú főút tervezési kategóriába sorolása: B.IV.b.C. tervezési sebesség 50 km/h. A 82-es számú Szent Imre út un. Kismegyeri csomópontja $R = 17$ m sugarú egysávos körforgalom, a főút 72+112 km szelvényében található. A meglévő négyágú körforgalmú csomópont szabványos, de a geometriája, a csomóponti ágak elosztása nem ideális, a csomóponti ágak forgalmi terhelése egyenetlen. A meglévő körforgalmú csomóponttól a centrum irányába 91 m távolságban található az un. Pándzsa lakópark teljes értékű útcsatlakozása. A meglévő körforgalmú csomóponttól 123 m távolságban megépült egy új lakóterületet feltáró útcsatlakozás (Verebes József utca). **A meglévő lakóterület fejlesztéshez kiszabályozott útcsatlakozás a 82. számú főút 72+235 számú szelvényében épült, a szelvényezés szerinti jobb oldalon.** Az új lakóterület fejlesztés helyszínén csak korlátozott értékű, jobbra kisíves forgalomáramlásra alkalmas útcsatlakozás épült, a forgalombiztonság kikényszerítése érdekében a főút közepén kiemelt szegélyekkel határolt kőburkolatú középszigettel.

A tervezési terület Győr, Szabadhegy városrészben, a Szent Imre úttól ÉK-re, az új nyomvonalú un. **Panoráma út mellett található.** A terület beépítési terve nem csak a

társasházak építését teszi lehetővé, hanem a területfejlesztési elemek keretein belül új utak és parkok építését is.

A lakóterület fejlesztés ütemesen kerül kiépítésre.

Ma az épülő Levendula parkváros, illetve a Horizont lakópark megközelítése a Verebes József lakó kiszolgáló zsákútról történik, ami egy ideiglenes állapot. A fejlesztési terület végleges feltárása a Szent Imre útról (82. sz. főút) a meglévő, átépítéssel felújított un. Kismegyeri körforgalmú csomóponttól tervezett.

Panoráma út

A Győrújbarát és Ravaszd közötti, kb. 20.000 lakosú lakó- és szabadidős agglomerációs területsáv főtengelye ma a 82. számú főút, ami a győri közlekedési szerkezetben klasszikus sugárirányú út. A főútról az Audi-Ipari Park térség felé jelenleg három úton: az M1 jelű autópályán, a József Attila utcán és a Szauter utcán át lehet jelentős kerülőkkel eljutni. Azonban mindhárom hosszú szakaszon kimerült a kapacitás a jelentős átmenő forgalom miatt. Az állandósuló torlódások megszüntetésének egyik hatékony eszköze lesz majd az un. Panoráma út, ami Szabadhegy dombjának déli oldalán halad a 82-es és a 81-es főutak között közvetlen kapcsolattal az Ipari Parkkal.

Panoráma út közlekedés hálózati kapcsolatai

A Panoráma út távlati, tervezett funkciója a külön tervezett új 82-es főúti nyomvonal miatt lakóterületeket feltáró és kiszolgáló gyűjtőút lesz, jelentősen megosztott átmenő forgalommal. A József Attila utcával közel párhuzamosan futó új Panoráma gyűjtőút teremt majd közvetlen közúti kapcsolatot a 81. sz. és a 82. sz. főutak között. A Panoráma út a területfeltáró funkcióján túl már közlekedés szerkezeti kapcsolatot is biztosít. Az út közvetlen kapcsolatot nyit a 82. sz. főút – 81-es számú főút – Tatai út - Győri Ipari Park és az AUDI gyár között. Hivatásszerű forgalmat is vonz, csökkenti az agglomerációs munkába járó forgalmat a város belső úthálózatáról.

A Panoráma út átmenő forgalma mellett várható, hogy jelentős célforgalmat fogad, mert a szabályozási terv az út nyomvonalának környezetében számos lakóterületfejlesztési projekt beindulásával számol.

A város közlekedésszerkezetében is jelentős szakaszos útépitést, ma a vonatkozó Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján az út mellett épülő lakóterület fejlesztője végzi.

Panoráma út szakaszos építése

A város közlekedésszerkezetében is jelentős szakaszos útépitést, ma a vonatkozó Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján az út mellett épülő lakóterület fejlesztője végzi.

A lakóterület fejlesztés ütemesen kerül kiépítésre. Első fejlesztési ütemben a feltárási Panoráma út (420 m hosszán) még nem a meglévő körforgalomból kap direkt közlekedési kapcsolatot, hanem korlátozott forgalomáramlás megengedésével a 8222. számú Sági út a csatlakozási pont.

A vonatkozó Közterület Kialakítás Terv (KKT) dokumentáció és annak a fejlesztési ütemekhez kapcsolódó szakaszolása volt az engedélyezett kiviteli terv tervezési program kiinduló adata.

A korábban elkészült tárgyi engedélyezési tervdokumentáció 2024. február 16-án GY/47/00035-22/2024 iktatószámom építési engedélyt kapott.

Megnéztük a vizsgált fejlesztési területtel érintett állami kezelésben lévő 82-es számú főút és a 8222 számú közút forgalmi adatait, hogy tudják-e fogadni a beépítéssel generált többlet forgalmat.

Az adatok a Magyar Közút 2023-ban készült országos közutak keresztmetszeti forgalomszámlálási adataiból kerültek átvételre.

A 2023. évi forgalomszámlálási adatok alapján **a 82. számú II. rendű állami kezelésű főút vizsgált szakaszán mért összes forgalom 12.212 E/nap. A kapcsolódó szakaszon számolt MOF: 1.233 E/ó a kapacitáskihasználtság: 67 %- kapacitás tartalék: 33 %.** Feltételezve, hogy a lakóterületi teljes forgalom a főúton jelenik meg, + 288 E/ó, akkor is jelentős kapacitás tartalék marad a főútszakaszon.

- A 2023. évi forgalomszámlálási adatok alapján **a 8222. számú állami kezelésű közút vizsgált szakaszán mért összes forgalom 2.587 E/nap. A kapcsolódó szakaszon számolt MOF: 253 E/ó a kapacitáskihasználtság: 21 %- kapacitás tartalék: 79 %.** Feltételezve, hogy a lakóterületi teljes forgalom a közúton jelenik meg, + 288 E/ó, akkor is jelentős kapacitás tartalék marad az útszakaszon.

A tervezett közlekedési kapcsolatrendszer végleges kiépítése

A területfejlesztés közlekedési kapcsolatrendszerének végleges kiépítése a hivatkozott KKT és a vonatkozó Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján ütemesen készül és a KKT dokumentáció szerint távlatban teljeskörűen megvalósításra kerül.

A fejlesztési terület teljes lakásszám elérésével megépül az új Kismegyeri körforgalmú csomópont. A csomópontépítéssel véglegesedik és teljesértékű lesz a forgalomáramlás, ami már magas színvonalon és problémamentesen kezeli a többletforgalmakat.

Az un. Panoráma út hosszú ideig (a 81. számú főút irányú tovább építéséig) csak a lakóterületi célforgalmat szolgálja ki.

A területfejlesztés ma ismert távlati terveit végrehajtva, a teljes területfejlesztést befejezve, a végleges közlekedési kapcsolatrendszer is ki kell építeni. Az új Panoráma út – 82-es főút körforgalmú csomópontjával együtt javasoljuk megépíteni az első ütemű útépítésnél elmaradt *(kiszajátítási probléma miatt)* 180 m hosszú Panoráma útszakaszt. Az útszakasz és a csomópont együtt a közlekedési kapcsolatrendszer végleges megoldása.

Még tovább gondolva a távlati közlekedés fejlesztési lehetőségeket a Panoráma utat tovább lehet építeni keleti irányba, majd északra fordulva összekötni a Máté Mária és a József Attila utcával. Ez a közlekedési kapcsolatrendszer már túlmutat az aktuális vizsgálaton, de ideálisan minden irányban magas színvonalon ki tudja szolgálni a tervezett fejlesztéseket.

Csomópontépítés

A 82-es számú főút átépítéssel érintett tervezési szakasza a Verebes József utca 72+235 számú csatlakozó szelvényétől a főút 72+063 km csatlakozó szelvényig tart. A közel 173 m hosszon történik a tervezett építési beavatkozás.

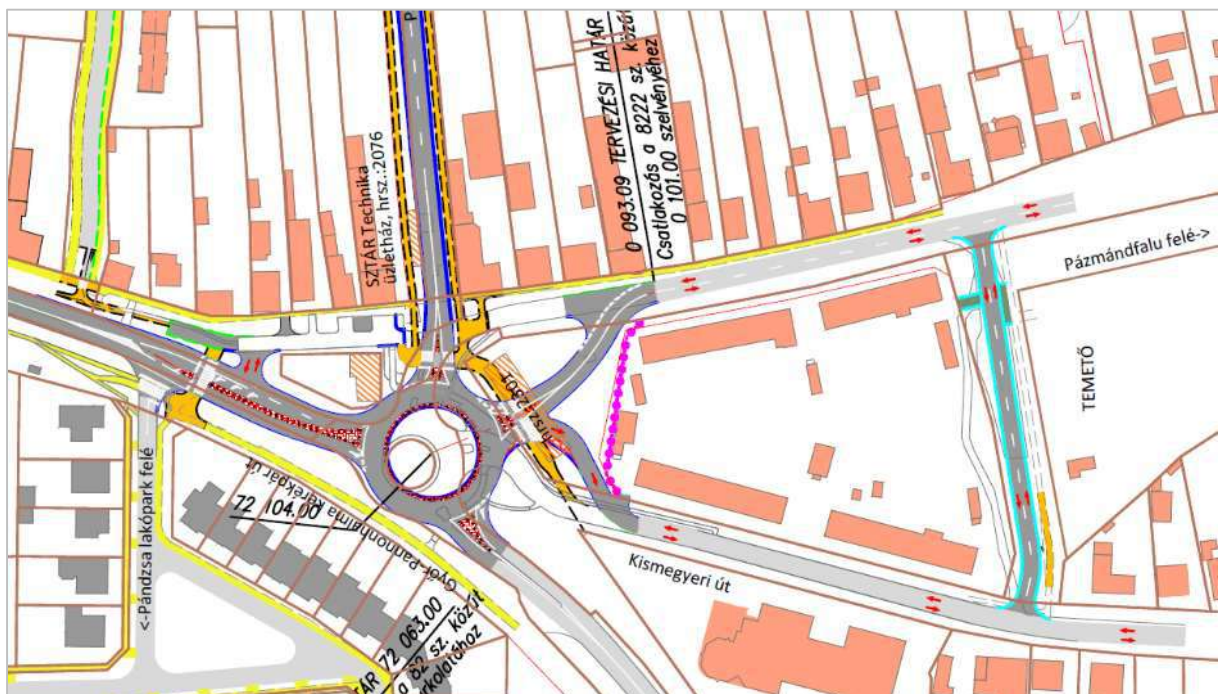
A rendezési tervben szereplő Panoráma út új nyomvonalának bekötése a meglévő és átépítésre javasolt körforgalomba a csomóponti ágak geometriai viszonyainak módosításával lehetséges. A hivatkozott KKT-ben dokumentált tervváltozat a meglévő körforgalom hibáinak kijavítására koncentrált egy új $R = 23$ m sugarú körforgalmú csomópont új telepítési helyen (a főút 72+104 km tervezési szelvényében) való megépítésével. Az új körforgalmú csomópont helyigénye jóval nagyobb a meglévőnél, de részben felhasználja a korábbi kisebb méretű csomóponti területet. A Szent Imre út 198. sz. ingatlannal (2302 hrsz) úgy számoltunk, hogy ideiglenesen megmarad. *(későbbi elbontása után városi parkosított zöldterületé alakul)* Míg a Kismegyeri út 1-3 számú épület elbontásra kerül. Az épület helyét már az új szabályozási terv is közlekedési területté minősíti át, amit a tárgyi csomópontépítés már felhasznál.

Az új nyomvonalú Panoráma út szabványos csomóponti csatlakozása miatt a 8222 számú állami közút (Sági út) nyomvonalát át kell helyezni. Az átépítés hossza 93 m. Az átépítés csatlakozó szelvény száma 0+101 km

A meglévő kisebb méretű csomópont 4 teljesértékű csomóponti ággal működött, ahol a Kismegyeri út csatlakozása is két irányú forgalomra alkalmas volt. Az átépítés után a Kismegyeri út két irányú útcsatlakozása megszűnik. Az új csomópont továbbra is négyágú lesz, de a negyedik ág a Panoráma út. A csomópont nagysága miatt a 4 db teljes értékű útcsatlakozás mellett lehetségesnek látszik a Kismegyeri út egyirányú *(körforgalomból kilépő irányú)* csatlakoztatása.

Visszairány lehetséges közlekedési nyomvonala, a csomópontépítéstől kb. 190 m-re meglévő, a csomópontépítéstől elkülönített, a Kismegyeri Temető mellett meglévő, 2300 hrsz-ú közterület kiszolgáló úti kiépítése a Kismegyeri út és a Sági út között közel 130 m hosszban.

Ez a projektlem teszi teljessé a csomópontépítést és biztosítja a Kismegyeri út két irányú forgalomáramlását, akár teherautó, akár gépkocsikat szállító trélerok számára.



Az áttervezett körforgalom és környezete

A tervezett új körforgalmú csomópont $R_k = 23 \text{ m} - R_b = 16,5 \text{ m}$ paraméterű egysávos 7,50 m széles körjáró burkolat. A csomópont zárt csapadékvíz elvezetéssel épül. A 82-es számú főirányban a csomóponti ágak csatlakozásai megegyeznek az eredeti főút nyomvonalával.

A Panoráma út és új körforgalmú csomópontjának megépítésével megszüntethető a meglévő Verebes József utca korlátozott forgalomáramlásra alkalmas útcsatlakozása. A visszaépítést minimális mértékűre terveztük mert meg kell és meg lehet őrizni az útcsatlakozás gyalogos és kerékpáros forgalmi kapcsolatát. Sőt a kerékpáros forgalomáramlást, csatlakozva a Győr – Pannonhalma közötti meglévő kerékpárúthoz, mindkét irányban biztosítani lehet.

Az átépítés után a meglévő Pándzsa lakópark teljesértékű útcsatlakozása is felújításra kerül egy többlet balra forduló sáv megépítésével pedig fokozható a közlekedésbiztonsága és kapacitása. **A forgalmi adatok vizsgálatával és kapacitászámítással igazoltuk a csomópontépítés tervének megalapozottságát.**

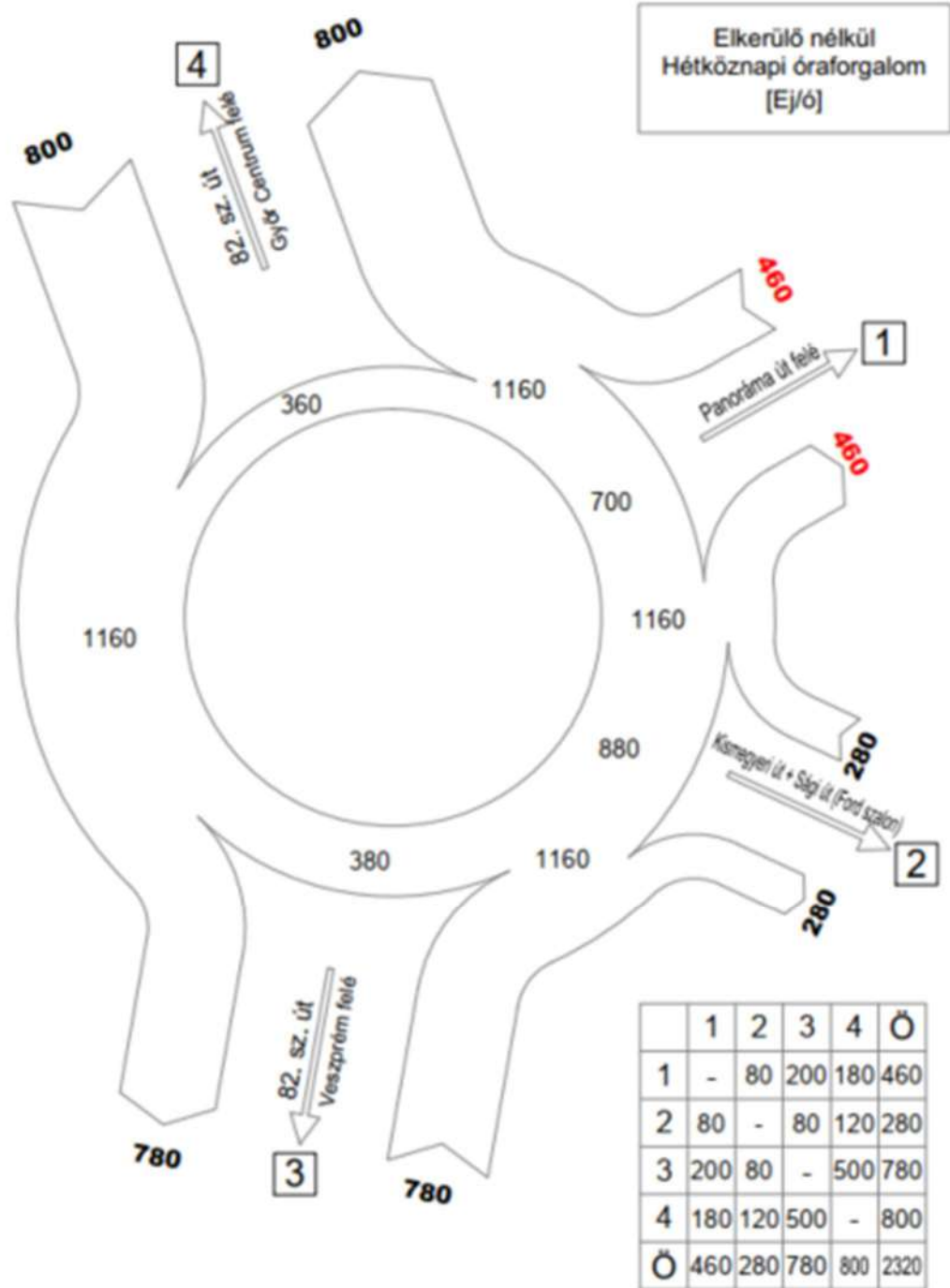
A Panoráma út forgalmi terhelését a beépítési viszonyok mérlegelésével ~ 920 Ej/ó értékben vettük fel. A csomópont célforgalmi adatait a megváltozott geometriai viszonyok alapján határoztuk meg. Elvégeztük a tervezett állapot kapacitászámítását két változatban.

- Az első vizsgált tervváltozat az új nyomvonalra helyezett 82-es számú főút megépítése nélküli forgalmi állapot a Panoráma út teljes kiépítésével
- A második tervállapot a Panoráma út és az új 82-es számú főút együttes megépítése utáni forgalmi átrendeződés vizsgálata

A Panoráma út bekötésével a csomópont forgalmi terhelése megnő, de a forgalom színvonala az új főúti elkerülővel minden ágon „A” szinten le tud bonyolódni. Az új elkerülő nélkül a régi 82 es főút ágain a szolgáltatási színvonal „B” szintre csökken.

Győr

82. sz. út - Kismegyeri út körforgalmú csomópont



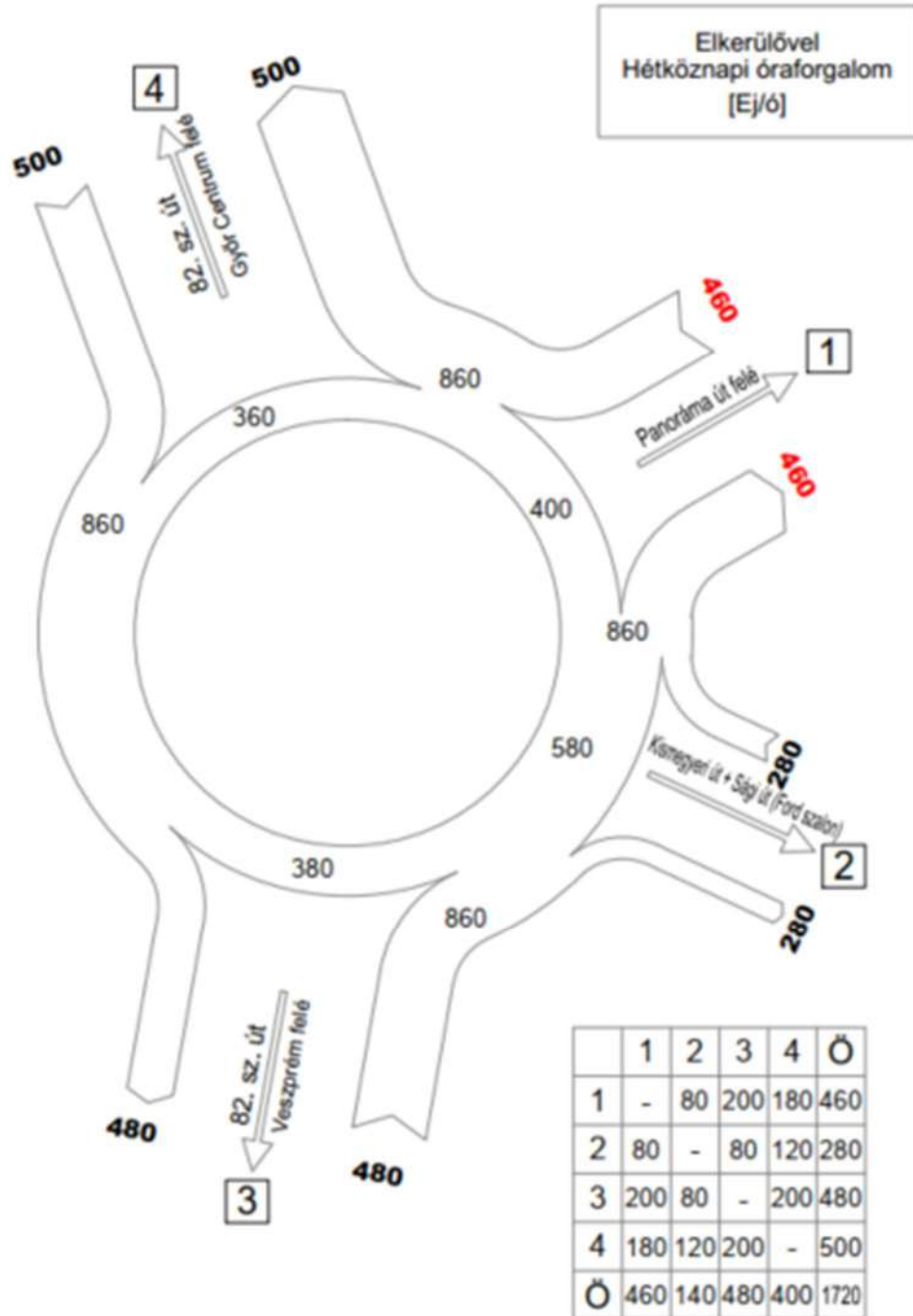
Méretarány : 1cm = 500 J/ó

JEL-KÖZ Mérnöki Iroda Kft

Tervezett körforgalmú csomópont forgalma új 82-es fő úti elkerülő nélkül

Győr

82. sz. út - Kismegyeri út körforgalmú csomópont



Méretarány : 1cm = 500 J/ó

JEL-KÖZ Mérnöki Iroda Kft

Tervezett körforgalmú csomópont forgalma új 82-es fő úti elkerülővel

- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -

82. sz. út - Kismegyeri út körforgalmú csomópont kapacitászámítása
Elkerülő nélkül

Belépő ág ill. sáv jele	Körpálya forgalma $F_{kör}$, E/h ill. E/h/sáv	Torkolati alapkapacitás, C_{tr} , E/h ill. E/h/sáv	Elválasztó sziget fejszélessége, l_p , m	Kilépő forgalom $F_{kör}$, E/h, ill. E/h/sáv	Gyalogos forgalom, G	Torkolati kapacitás, C, E/h, ill. E/h/sáv	Belépő forgalom F_{be} , E/h, ill. E/h/sáv	Kapacitástartalék		Kapacitás kihasználtság, $X=F_{be}/C$	95%-os sorhossz, $E*6$, m	Átlagos várakozási idő t_v , S	Forgalom-színvonal
								E/h ill. E/h/sáv	%				
1	700	871	7	460	0,95	828	460	368	44,4%	0,56	30	10	A
2	880	754	7	280	0,95	717	280	437	60,9%	0,39	18	8	A
3	380	1125	7	780	0,95	1069	780	289	27,0%	0,73	42	11	B
4	360	1143	7	800	0,95	1086	800	286	26,3%	0,74	48	12	B

Ágak jelölése:

1 - Panoráma út

2 - Kismegyeri út, Sági út

3 - 82. sz. főút Veszprém felől

4 - 82. sz. főút Győr Centrum felől

82. sz. út - Kismegyeri út körforgalmú csomópont kapacitászámítása
Elkerülővel

Belépő ág ill. sáv jele	Körpálya forgalma $F_{kör}$, E/h ill. E/h/sáv	Torkolati alapkapacitás, C_{tr} , E/h ill. E/h/sáv	Elválasztó sziget fejszélessége, l_p , m	Kilépő forgalom $F_{kör}$, E/h, ill. E/h/sáv	Gyalogos forgalom, G	Torkolati kapacitás, C, E/h, ill. E/h/sáv	Belépő forgalom F_{be} , E/h, ill. E/h/sáv	Kapacitástartalék		Kapacitás kihasználtság, $X=F_{be}/C$	95%-os sorhossz, $E*6$, m	Átlagos várakozási idő t_v , S	Forgalom-színvonal
								E/h ill. E/h/sáv	%				
1	400	1107	7	460	0,95	1052	460	592	56,3%	0,44	24	<10	A
2	580	959	7	280	0,95	911	280	631	69,3%	0,31	12	<10	A
3	380	1125	7	480	0,95	1069	480	589	55,1%	0,45	18	<10	A
4	360	1143	7	500	0,95	1086	500	586	54,0%	0,46	24	<10	A

Ágak jelölése:

1 - Panoráma út

2 - Kismegyeri út, Sági út

3 - 82. sz. főút Veszprém felől

4 - 82. sz. főút Győr Centrum felől

A kapacitászámítást a mellékelt táblázat tartalmazza.

Panoráma út építése és a fejlesztési területek közlekedési kiszolgálása

A fejlesztési terület feltárása a Szent Imre útról (82. sz. főút) a meglévő, átépítéssel felújított un. Kismegyeri körforgalmú csomóponttól tervezett. A lakóterület fejlesztés ütemesen kerül kiépítésre. Első fejlesztési ütemben a feltáró Panoráma út ÉNY-i oldala, majd távlatban az út DK-i oldala is beépítésre kerül.

A tervezett új területfeltáró közlekedési nyomvonal, az un. Panoráma út teljes kiépítés esetén Győrben egy jelentős közlekedés szerkezeti hiányt szüntet meg. Tehermentesítő és forgalomelosztó szerepe is jelentős. Ugyanez a helyzet az **új tervezés alatt lévő 82-es számú főút** új városi megkerülő és tehermentesítő bevezető szakaszának megépítésével.

A városrész fent említett két közlekedés szerkezeti hiányának megszüntetésével lehetőség lesz a kapcsolódó lakó kiszolgáló úthálózat építészeti szempontok szerinti sűrítésére. A fő elvárás, hogy a szerkezeti jelentőségű utakon a lakó kiszolgáló funkciójú utak megfelelő csomóponti távolságra kerüljenek egymástól, így biztosítva a közlekedési nyomvonalak rangját és hálózati szerepét.

A vizsgált fejlesztési terület jól illeszkedik a város szerkezeti tervébe és jól illeszkedik a közlekedési környezetbe. A fejlesztési elemek, akár ütemes megvalósítása esetén is a meglévő közlekedési környezetet pozitív irányban változtatják, hiszen megjelennek alternatív, választható közlekedési nyomvonalak. Az új közlekedési nyomvonalak igénybevételével csökken a lakókörnyezet zaj és károsanyag szennyezettsége.

Panoráma út:

A tervezett un. Panoráma gyűjtőút tervezési kategóriába sorolása: B.V.c.B. tervezési sebesség 50 km/h. A rendelkezésre álló 24 m közterületi szélességen belül 7,50 m széles gyűjtőúti pályaburkolat épül. Az út mindkét oldalán kiemelt szegély és futósor elhatárolással, zöldterületi csatlakozással 2,00 m széles gyalogos burkolat épül.

A Panoráma út tervezési szakaszán belül a gyűjtőút 0.290,67 km szelvényében egy új körcsomópont épül, ami a meglévő és a távlati fejlesztések irányába egyformán nyit közlekedési kapcsolatot. A csomóponti terv $R_k = 14$ m sugarú egysávos szabványos körforgalmú kialakítású. Ez a kialakítás kedvez a Panoráma út mindkét oldalára tervezett lakóterületfeltárások beépítésének.

A KKT a forgalombiztonság kikényszerítése érdekében az út közepén 1,00 m széles kiemelt szegélyekkel határolt szilárd burkolatú középsziget építését irányozta elő.

Nagyon fontos fejlemény a dokumentált új beépítési terv, ami alapja lesz egy új szabályozási tervmódosításnak. Ez a terv tudja biztosítani, hogy a Panoráma út irányából ne kelljen építeni közvetlen ingatlan útcsatlakozásokat.

Az új szabályozási terv által javasolt további lehetőség, még a hivatkozott KKT-ban bemutatott és a mai szabályozási tervhez illeszkedő Malomsori úton tervezett jobb oldali útcsatlakozás megszüntetése. Ennek az útcsatlakozásnak a megszüntetése tovább javítja a Panoráma út távlati egyenes irányú átmenő forgalmának feltételeit. Fontos megemlíteni a Szent Imre úti üzlet új, gyűjtőútra történő útcsatlakozását is.

Lakó kiszolgáló utak:

A Panoráma úton tervezett körforgalmú csomópont mindkét mellék irányában lakó kiszolgáló utak épülnek. Az új lakóutak tervezési paramétere B.VI.d.B. tervezési sebesség 40 km/h. A lakóutak alkalmasak a fejlesztési, beépítési területek közvetlen ingatlan kiszolgálásának biztosítására. A Panoráma úti körforgalomhoz közvetlenül csatlakozó lakóutak további területfeltáró közlekedési nyomvonalakat kapcsolnak a gyűjtőúthoz. Ilyen északon a már meglévő Verebes József utca és ilyen lesz délen a még csak tervezett új lakóút. Ezek a lakóutak közel párhuzamosan épülnek a Panoráma úttal, szerepük az ingatlanok közvetlen kiszolgálása, az ingatlanokhoz kapcsolódó szervízutak, mélygarázsok közlekedési kapcsolatainak biztosítása.

A Panoráma úton tervezett körforgalmú csomópont Borostyánkő utcai ágán továbbhaladva, a négyágú csomópontba északi irányból becsatlakozó 14 m szélességben kiszabályozott területen a kiszolgáló út ideiglenes jelleggel egyirányú forgalomra alkalmas útként épül meg első ütemben. Az egyirányú útról lehet kiszolgálni a Panoráma útig nyúló tömbbelső- 3., 4. épületet. **Az utat 3,50 m szélességben szilárd burkolatúként terveztük, járdával.** A burkolt felületek részére zárt csapadékvíz elvezetés kiépül. A stabilizált burkolat mellé szikkasztó árkot terveztünk. Az út ÉNY-i oldalán kiépítésre kerül a közvilágítás.

A terület mintakeresztszelvényeit látsd: Lakó- kiszolgáló út A -A metszet, B – B metszet

Kerékpárutak

A vizsgált városrészben megépült a Győr – Pannonhalma kerékpárút, ami szervesen kapcsolódik a fejlesztési területhez. A fejlesztési területen belül a Panoráma út magassági adottsága és magassági vonalvezetése miatt az első szakaszán nem építhető önálló kerékpárút nyomvonal. Míg a Verebes József utca és a Panoráma út közötti átkötés után a Szabadi út

irányába már tervezett a kerékpáros forgalom önálló nyomvonalra helyezése, a szórványosan megjelenő gyalogos forgalommal közös felületen.

A kerékpározás terepe a Panoráma útépítés miatt a forgalmi terheléstől felszabaduló József Attila utca lesz, illetve a tervezett lakó kiszolgáló úthálózat, pl. a Verebes József utca, ahol a kerékpáros, jármű forgalom a többi járművel azonos útfelületet használva közlekedhet. A Verebes József utca visszaépítésével együtt kialakításra kerül egy közvetlen két irányú kerékpáros kapcsolat a lakóutca és a pannonhalmi kerékpárút között. A Panoráma úton tervezett új körforgalmú csomóponton keresztül a déli beépítési területek kerékpáros forgalma szervesen tud kapcsolódni az északi oldali kerékpáros útvonalhoz, illetve a Panoráma út melletti kerékpáros burkolathoz.

Felszíni parkolók

A tervezési területen minden ingatlanhoz tartozó parkolószám építési telken belül biztosításra kerül. A közterületi parkoló a Panoráma úthoz közvetlen kapcsolódással nem épül.

Az összes lakó kiszolgáló út kategóriában viszont a tervezési és építési szabványok szerint felszíni parkolás kialakítható. A tervezési területen a parkolóépítésre biztosított a szabályozási szélesség.

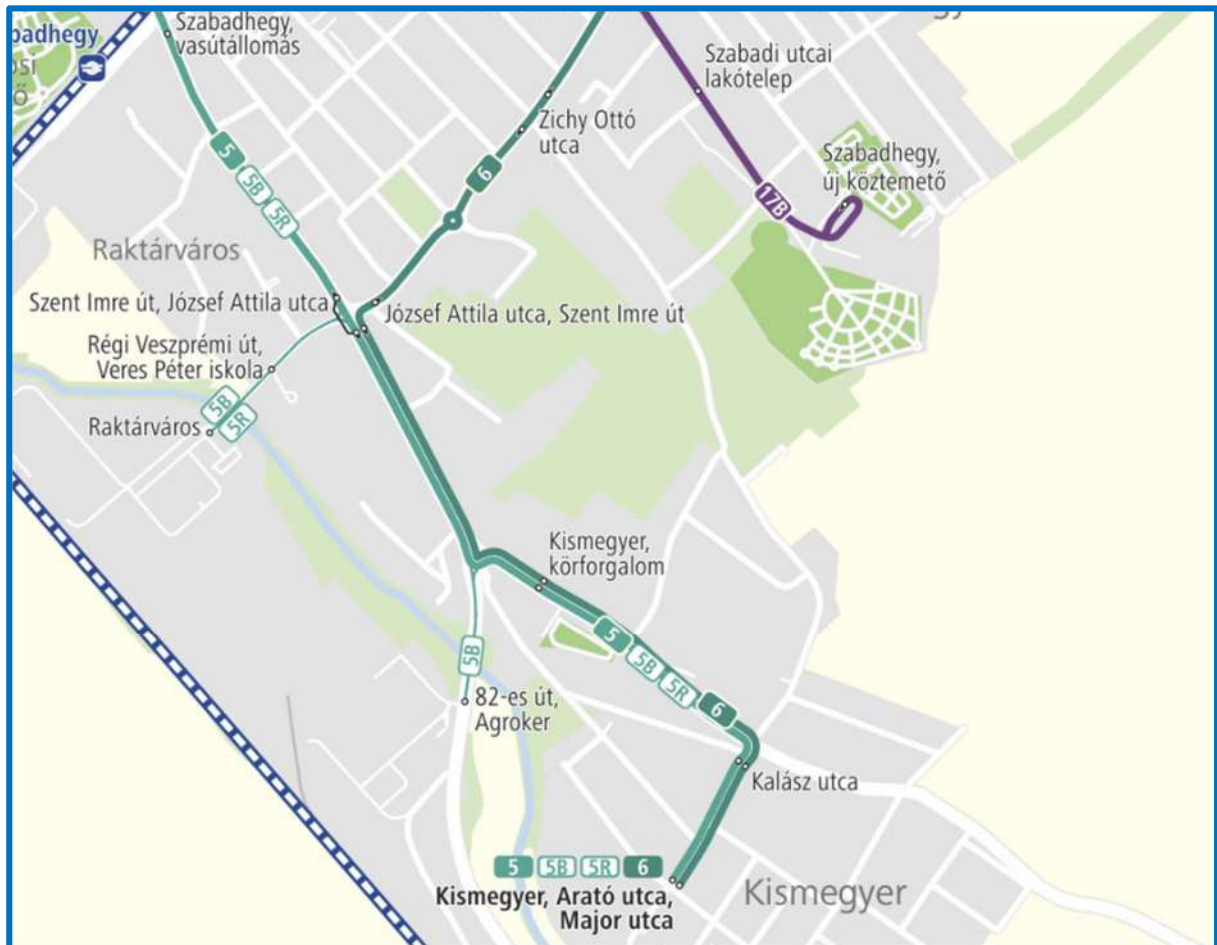
A tervezett beépítések telken belüli parkoló kiosztása, telken belüli parkoló részben szervízutakkal feltárható. Az építési telken belül kizárólag a tervezett mélygarázsok kerülnek sorompós elzárásra a közforgalom előtt.

Az építési engedélynél ellenőrzik a kellő számú parkolóhely meglétét, a Fejlesztő az aktuális projektein is arra törekedett, hogy a jogszabályi előírás feletti parkolószámot alakítson ki.

A csatolt mintakeresztszelvényen látható (TT 5. melléklet), hogy lesz lehetőség a parkolni a közterületen. A telken belüli parkolás a hosszanti, merőleges parkolók helyett egy bejáratról nyíló belső kiszolgáló úttal történik, ezzel lehetőség nyílik a járda és a közterületi párhuzamos parkolók kialakítására.

A Verebes József utcában lakóknak is lehetőségük lesz az újabb közterületeken parkolni vagy az újonnan épülő mélygarázsokban parkolóhelyet vásárolni.

Közösségi közlekedés



A fejlesztési terület és környezetének jelenlegi autóbuszhálózata

https://helyimenetrend.mavcsoport.hu/files/public/helyi_menetrendek/gyor/20240101/gyor_240101.pdf

Közösségi közlekedéssel részben ellátott a terület, a módosítási területtől nem messze található a „Kismegyer, körforgalom” elnevezésű megálló, amelynél az 5-ös buszcsalád (5, 5R, 5B, Kismegyer-Szabadhegy-Nádorváros-Révai Miklós utca), ill. a 6-os járat (Kismegyer-Szabadhegy-Kórház-Adyváros-Nádorváros-Belváros-Városrét-Egyetem-Révfalu-Sárás) áll meg.

Jelenleg ezen járatok most végig a Szent Imre úton-Sági úton közelítik meg az Arató utcai végállomást, ez módosítható lenne úgy, hogy egyrészt az 5-ös járat a József Attila utca-Szent Imre úti körforgalomból a városközpont felől nem egyenesen, hanem a József Attila utca felé folytatná az útját, aztán a Rózsák terénél felkanyarodna a Máté Mária utcára, majd a Panoráma útra és így érné el a jelenlegi nyomvonalát, másrészt a 6-os járat Szent Imre út-Sági út helyett a Panoráma út-Ötház utca nyomvonalon érné el az Arató utcát, ezáltal a gyűjtőút kategóriájú

Panoráma úton lenne egy közös szakasza a két járatnak, a kapcsolódó buszmegálló pár kiépítés alatt van. (Rajzos formában lásd **6. melléklet!**)

A bemutatott javaslat középtávon megfelelő, addig, amíg a Panoráma út ki nem épül teljes hosszában a 81-es főútig, illetve az Ipari Parkig.

Akkor az egész hálózatot át kell gondolni és valószínű, hogy új járatot is kell indítani. Ez a probléma, viszont most nem érinti az aktuális fejlesztést.

A javaslat akkor lesz aktuális, ha az érintett terület összes útja megépül és az utak melletti területfejlesztés legalább 70 %-ban hasznosul, vagyis belakják.

A Szent Imre úton-Sági úton helyközi járművek is közlekednek.

Panoráma úthoz kapcsolódó fejlesztési területek közműellátása

A tervezési területen összesen ~ 450 db új lakás beépítésével számolnak 2 ütemben. Közmű infrastruktúra tekintetében figyelembe kell venni a szabályozási terv szerinti beépítésre szánt területek elláthatóságának összefüggéseit. A Panoráma út a 81 – 82 sz. utak közötti, DK-i terület feltáró útja lesz. Az út szabályozási területén elhelyezendő közművek kapacitását ennek figyelembevételével kell tervezni ill. ütemezetten kiépíteni.

Vízellátás: A terület vízellátása a Szabadhegyi felsőzónai hálózatról biztosítható. A Levendula és Horizont lakóparkok vízellátására már kiépült az Ötház utca irányából a Verebes József utcában a felsőzónai hálózat. A Panoráma út szabályozási területén épült vezeték szakaszt, mint adottságot figyelembe kell venni az utca közműrendjének kialakítása során. A beépítés Panoráma út felőli épülettömbjeit a Verebes utcai meglévő és a Verebes - Panoráma u. közötti út alatt kiépítendő gerincvezetékéről lehet ellátni

A Verebes József utcai új beépítés vízellátása a kiépített felső zónai hálózatról biztosítható. A Panoráma út szabályozási területén a DK-i oldali beépítés elláthatósága érdekében szükségessé válik a Zichy u. Ötház úti és Sági úti felső zónai vezetékek összekötése. A közterületen megépülő burkolatok alá be kell építeni Pannon-Víz Zrt. fejlesztési céljai szolgáló - előzetes tájékoztatás szerint - DN400-as alsó zónai vezeték, melyet a távlati ivóvíz igények ellátásbiztonságának növelése céljából szükséges figyelembe venni.

Az épületek vízi közmű ellátására a körforgalomból DK-i irányba leágazó út alatt a közművek teljeskörűen kiépítendőek. Az épületek DK-i oldalán tervezett szervízút alatt a burkolt felület vízvezetésének biztosításra csapadékvíz csatorna építendő ki. Az ivóvíz és szennyvíz

gerincek kiépítésére a szervíz úttól DK-i irányba eső beépítések és az út kétirányúsításakor épülő burkolatok megépítése esetén a későbbiekben lesz szükség.

- vízellátás

o 1-2. jelű épületek: a Panoráma út alatt kiépítés alatt álló ivóvíz gerincről leágazó vezeték kiépítése szükséges a körforgalomból DK-i irányba leágazó út alatt, melyről az épületek ellátása biztosítható.

o 3-4. jelű épületek: A Panoráma úti vezeték és az épületek irányába a kiállások kiépítése folyamatban van. Az épületek a Panoráma úti vezetékről elláthatók

Szennyvízelvezetés:

A területen gravitációs szennyvízhálózatot üzemeltet Pannon-Víz Zrt. A szennyvíz többszöri átemelés után a győri regionális szennyvíz telepen kerül tisztításra. A Verebes József utcában gravitációs csatorna épült ki NA200 mm átmérővel. Befogadja a Szent Imre utcai NA300-as gravitációs csatorna. A Verebes utcai csatorna alkalmas az út DK-i oldalán tervezett beépítés szennyvizeinek gyűjtésére is. A Panoráma út – Verebes út összekötő útjának területén a Verebes utcai csatornához csatlakozó gyűjtő csatorna kiépítése szükséges.

A Panoráma út új szennyvízcsatorna kiépítése szükséges az úttól D-re eső beépítés szennyvíz elvezetésére. Befogadó a Szent Imre úti csatorna

A tervezési területről 226 lakás (69 m³/d) szennyvizét tudja fogadni a József Attila úti szennyvíz átemelőhöz tartozó gravitációs hálózat. Az átemelő ugyan fogadni tudja a további lakásszám szennyvizeit is, de Pannon-Víz nyilatkozata szerint az átemelő szennyvizeit fogadó NA300-as csatorna Pannónia utcai szakasz már jelenleg is túlterhelt. A többlet kapacitás fogadása érdekében szükségessé válik a Vak Bottyán utcai csatorna felbővítése NA500-as átmérőre a Traktoros utcai NA300-as és a Pannónia utcai NA300-as becsatlakozás közötti szakaszán ~90 fm hosszban **(épül, a fejlesztő vállalása).**

A Panoráma úti csatorna kiépítés alatt áll. Az épületek szennyvízelvezetése érdekében a Panoráma úti csatorna rávezetését a Szent Imre úti (Sági úti) csatornára kell építeni.

o 1-2. jelű épületek: a Panoráma út alatt kiépítés alatt álló szennyvíz csatornáról leágazó vezeték kiépítése szükséges a körforgalomból DK-i irányba leágazó út alatt, melyről az épületek ellátása biztosítható.

o 3-4. jelű épületek: A Panoráma úti csatorna és az épületek irányába a kiállások kiépítése folyamatban van. Az épületek szennyvíz elvezetése a Panoráma út csatornán biztosítható

Csapadékvíz elvezetés: A tervezési területről elvezetendő csapadékvizek befogadójául a Pándzsa élővízfolyás vehető figyelembe, a zárt csapadékvíz-elvezető csővezeték kiépítése jelenleg zajlik az új gyűjtőút (Panoráma út) - Szent Imre út - 82. sz. főút nyomvonalon, a többi egyéb vezeték is hozzáigazításra került az új zárt csapadékvíz-elvezető csővezetékhez, a fejlesztő vállalta ennek a vezetéknek a kiépítését, amelyet a vízügyes szakemberek is üdvözölnek, mert a Pándzsa patak időszakosan olyan alacsony vízállású, hogy az az élővilágát veszélyezteti; szüksége van vízpótlásra (Néha vissza kell duzzasztani a zsilipnél a vizet, hogy legyen elegendő víz a patakban).

A Panoráma úti csatorna kiépítése megtörtént a Pándzsa patakig. A csatorna biztosítja a közterületek és az ingatlanok csapadékvizeinek elvezetését. A körforgalomból DK-irányba kiágazó út és a 3-4. jelű épületek DK-i oldalán tervezett szervízút zárt csatornás vízvezetésére a burkolatok alatt csapadékvízcsatorna építendő ki. A murvás felületű burkolatok vízvezetésére ideiglenes jelleggel szikkasztó árok építése szükséges.

Villamos energia ellátás, közvilágítás: Az Áramszolgáltatóhoz energiaigény benyújtása alapján áramszolgáltatói szerződés szerint, az E.ON a villamos energiaellátást kiépítette.

Az út megvalósulásával egyidejűleg a közvilágítását ki kell építeni (részben már megvalósult). A kábel nyomvonalak kialakítása a tervezett közműrend szerint alakítható ki.

Hírközlési közmű ellátás: Az ingatlanok ellátása a Szolgáltatókkal kötött megállapodás(ok) keretében biztosítható, a közműrend szerinti nyomvonalon.

Gázellátás: A telekalakítás gázellátását illetően, a konkrét energiaigény ismeretében szolgáltatói megállapodás keretében tesz eleget az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. A gázvezeték javasolt nyomvonalát a helyszínrajzon ábrázoltuk ill. a közműrendbe illeszkedő elosztó vezeték helyét a közmű keresztmetszelvényeken feltüntettük.

A szolgáltatók korábbi (2022. évi) nyilatkozatai továbbra is érvényesek, mert azóta a tervezett lakásszám kevesebb lett, így a 2022-ben tervezett fejlesztésekhez képest többletkapacitással nem kell számolni.

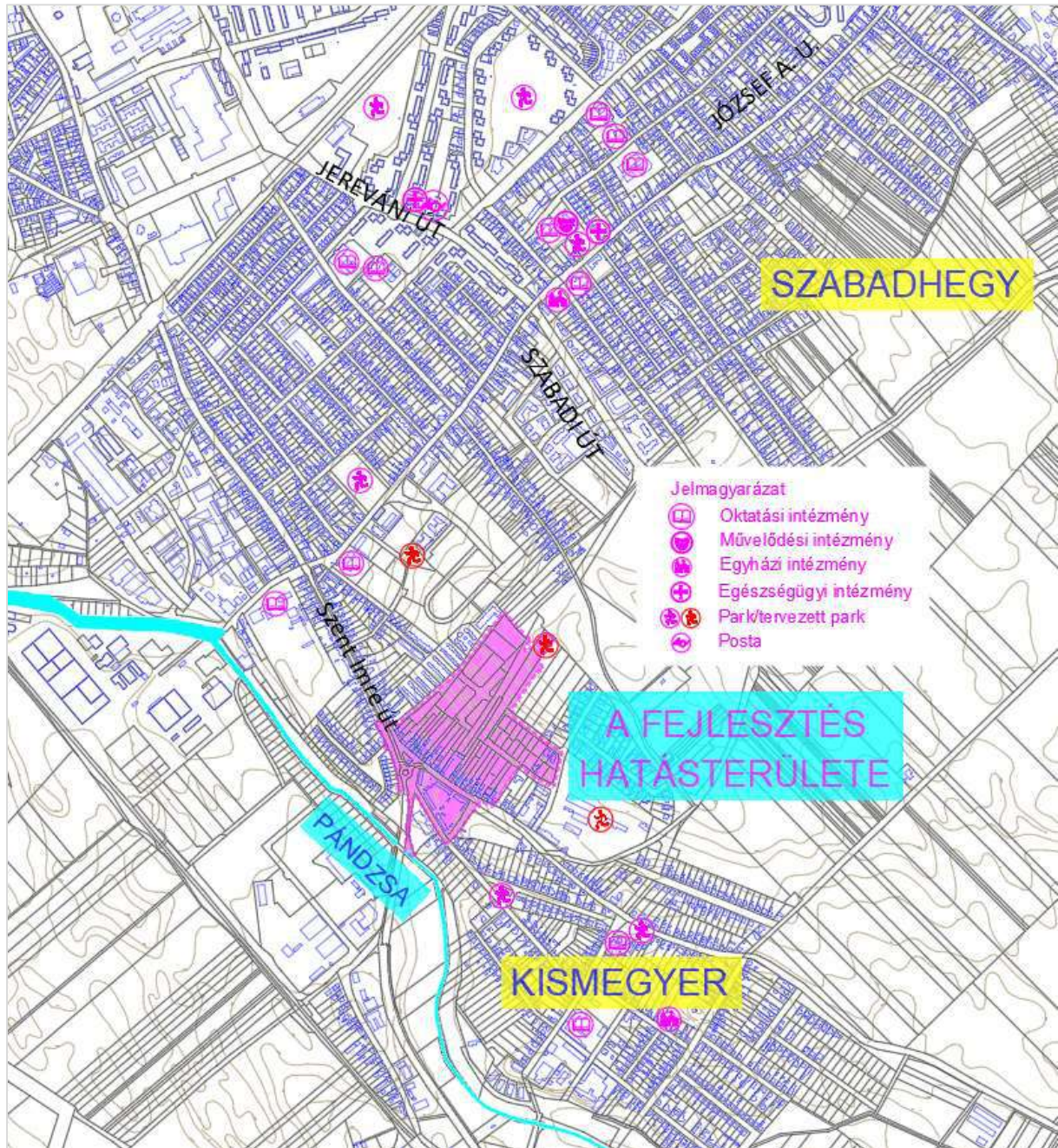
- Győr – Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő tervezett lakóövezet
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 25049-T -



Meglévő közművek (forrás: e-közmű)

Humáninfrastruktúra fejlesztés

A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap- és közintézményi ellátás bővítést, rendelkezésre állnak különféle intézmények a fejlesztési terület környezetében, **vannak szabad kapacitások az intézményekben.**



Oktatási intézmények a fejlesztési terület környezetében:

Egyesített Bölcsődei Intézményhálózat Győr

- Zöld utcai Tagbölcsőde (férőhely 72, ebből üres 3)

Önkormányzati fenntartású óvodák (a 4 óvoda összes férőhelye:482, ebből üres: 36)

- Tárogató Óvoda (férőhely:192, ebből üres: 8)
- Tárogató Óvoda Lepke Tagóvodája (férőhely: 144, ebből üres: 1)
- Tárogató Óvoda Móra Ferenc Tagóvodája (férőhely: 96, ebből üres: 21)
- Győri Mosolyvár Óvoda Kismegyeri Tagóvodája (férőhely: 50, ebből üres: 6)

Nem önkormányzati fenntartású óvodák

- Csigabiga Magánóvoda

Győri Tankerületi Központ

- Győri Kodály Zoltán Ének-zenei Általános Iskola
- Radó Tibor Általános Iskola és Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény
- Szabadhegyi Magyar-Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium

Széchenyi István Egyetem

- Veres Péter Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium

Egészségügyi intézmények a fejlesztési terület környezetében:

Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény Győr

- József Attila úti orvosi rendelő
- Jereváni úti orvosi rendelő

Művelődési intézmények a fejlesztési terület környezetében:

- József Attila Művelődési Ház
- Szabadhegyi Fiókkönyvtár

1.4 Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett beruházás, fejlesztés komplex módon kezeli a környező telkek beépítési lehetőségeit, amelynek legnagyobb előnye, hogy az érintett hatóságok, tervezők az Önkormányzat együtt egységesen tudja kezelni a fejlesztéseket.

Nem alakulnak ki egymástól eltérő struktúrák, amelyek nem képeznek egységet.

A tervezési terület 1 üteme egyértelmű fejlesztési irányokat mutat a Panoráma út túloldala felé. A komplex szemléletmód jó példát szolgálhat, hogy átfogóan tudja elemezni az épített környezet különféle aspektusait, ezáltal értéket teremt a lakosság számára.

Közlekedési környezet hatásai

A tervezett új közlekedési nyomvonalak, elsősorban az un. Panoráma út teljes kiépítés esetén Győrben egy jelentős közlekedés szerkezeti hiányt szüntet meg. Tehermentesítő és forgalommegosztó szerepe is jelentős. Ugyanez a helyzet az új 82-es számú főút új városi bevezető szakaszának megépítésével.

A városrész közlekedés szerkezeti hiányainak megszüntetésével lehetőség lesz a lakó kiszolgáló úthálózat építészeti szempontok szerinti sűrítésére. A fő szempont, hogy a szerkezeti jelentőségű utakon a lakó kiszolgáló funkciójú utak megfelelő csomóponti távolságra kerüljenek egymástól, így biztosítva a közlekedési nyomvonalak rangját és hálózati szerepét.

A vizsgált fejlesztési terület jól illeszkedik a város szerkezeti tervébe és jól illeszkedik a közlekedési környezetbe. A fejlesztési elemek, akár ütemes megvalósítása esetén is a meglévő közlekedési környezetet pozitív irányban változtatják, hiszen megjelennek alternatív, választható közlekedési nyomvonalak. Az új közlekedési nyomvonalak igénybevételével csökken a lakókörnyezet zaj és károsanyag szennyezettsége.

Termőföld:

Nem érint termőföldet a módosítás.

Biológiai aktivitás:

A módosítás során a biológiai aktivitásérték nem csökken. [Az új beépítésre szánt terület kijelölést jogszabály szerint nem úgy kell felfogni, hogy a beépítetlen területeket beépítjük, hanem a hatályos és tervezett településszerkezeti tervet kell összevetni. A hatályos tervben lévő kertvárosias lakóövezet ugyanúgy beépítésre szánt terület, mint a tervezett kisvárosias lakóövezet, tehát új beépítésre szánt terület kijelölésről nem beszélhetünk, ezért biológiai aktivitásérték változását sem kell számítani.](#)

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 lakó használatából származó zaj-és rezgésterhelés jöhet létre. A beépítettség és a módosítások forgalomgeneráló hatással bírnak, de számottevő zajterhelést nem okoz. A gépészeti egységek zaj és rezgésvédelmi szabályozása javasolt (pl. hűtő-fűtő klímaberendezésének elhelyezése). A gyűjtőút menti tervezett magasabb épületek védik a gyűjtőút kedvezőtlen környezeti hatásaitól a mögöttük lévő alacsonyabb beépítésű területeket.

Hulladékgazdálkodás

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

Természetvédelmi szempontból

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

Tájképvédelmi szempontból

A tervezett beépítés a „tájképben” jelentős változást okoz az érintett területen. A beépítetlen terület beépítésre kerül.

1.5 Településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A településszerkezeti terv módosítására a következő a javaslat; a szabadhegyi tervezett gyűjtőúttól délkeletre fekvő kertvárosias lakóterületek (Lke) és falusias lakóterületek (Lf) egy része kisvárosias lakóterület (Lk) besorolást kap. A szabadhegyi tervezett gyűjtőútról északnyugatra fekvő kertvárosias lakóterület (Lke) egy része kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) besorolást kap. A tervezett Gksz övezettel szemben, a gyűjtőút másik oldalán a kertvárosias lakóövezet (Lke) kibővül a falusias lakóövezet (Lf) rovására.

Településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció:

A szabályozási koncepció lényege, hogy a 00931 sz. kertvárosias lakóövezet (Lke) átminősülne kisvárosias lakóövezetté (Lk). A 01597 sz. kertvárosias lakóövezet (Lke) szintén átminősülne kisvárosias lakóövezetté (Lk). Az előző, TSZTM-SZTM 2021-009 számon végigfutott rendezési terv módosításhoz hasonlóan lépcsőzetes beépítése lenne a területnek, a Szent Imre úthoz közelebb 2-3 szinttel, feljebb 4 szinttel, illetve a többi övezeti jel paraméter is hasonló az előző rendezési terv módosításban előírtakhoz képest, annyi különbséggel, hogy a 00931 sz. övezetben keretes lenne a beépítési mód és 900 m² lenne a megengedett legkisebb teleknagyság, a hatályos tervben látható 00931 sz. övezet kettéválik; a felső rész 04920 övezetszámmal élne tovább, szabadonálló beépítési móddal. A Malomsori utca közvetlenül nem kötne ki gépjárműforgalommal a gyűjtőútra, csak gyalogos-kerékpáros forgalommal (7,5 m-es szabályozási szélességgel a közművek miatt), ugyanakkor a 01597 és 01598 sz. övezet közötti út kibővül 12 m szabályozási szélességűre azért, hogy a Malomsori utcából át lehessen közlekedni gépjárművel a Borostyánkő utcába és a tervezett gyűjtőútra, a 01598 sz. övezet saroktelkeire építési hely került feljelölésre. Nem szerencsés a majdani gyűjtőútra közvetlenül sok mellékutcát kivezetni, mert a túl közel eső csomópontok balesetveszélyes helyzeteket teremthetnek. A 00925 sz. Lk övezet déli részén látható beültetési kötelezettség területe lecsökken azért, hogy a belső út elférhessen. A 00953 sz. övezetről törlésre kerülnek a javasolt telekhatárok, nem cél a gyűjtőútra közvetlenül telkeket nyitni. A 01599* és 03055 sz. övezet határa elmozdul azért, hogy telekalakításnál a jelenlegi övezethatár ne okozzon problémát.

Az épületmagasságok, beépíthetőség indoklása: a meglévő falusias lakóterületeket a magas épületek védik a tervezett gyűjtőút okozta zaj- és porterheléstől, az épületek engedélyeztetésénél a TÉKA előírásait kell alkalmazni, amely kötelezően előírja a 3 m-es belmagasságot. Az épületek tervezésénél szempont az, hogy a földszinten lévő lakások is kapjanak erkélyt, ehhez viszont meg kell emelni a földszintet azért, hogy a lakások biztonságosak legyenek vagyónvédelmi szempontból, illetve a mélygaráznál is gazdaságosabb így a gépészet kialakítása, ha a terepből kiemelkedik. A lejtős terep miatt helyenként az épületmagasságokhoz a „kilógó pinceszintek” része is hozzáadódik, így az átlagos magasságot helyenként 1,0 – 2,0 m-el is növelheti. A fejlesztő eredetileg a 00930 sz. zöldterületet is szeretne volna beépíteni és a zöldterületet áthelyezni, ugyanakkor az önkormányzat a zöldterület megóvása mellett döntött, és inkább a fejlesztővel abban állapodtak meg, hogy a „kieső” szintterület miatt a 01597*, 04920* és 00931* sz. övezetekben megnövekedik a beépíthetőség a tervezett gyűjtőút másik oldalához képest.

04920* sz. övezet

hatályos: Lke06/Z/30/50-/072/02-20/40/

tervezett: Lk15/S/45/30-/125/04//009

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 15 - a használat megengedett intenzitása 1,5
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 45 - a megengedett legnagyobb beépítettség 45 %
- 30 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 30 %
- 125 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 009 – a megengedett legkisebb teleknagyság 900 m²

00931* sz. övezet

hatályos: Lke06/Z/30/50-/072/02-20/40/

tervezett: Lk15/KE/45/30-/125/04//009

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 15 - a használat megengedett intenzitása 1,5
- KE - a beépítés megengedett módja keretes beépítés
- 45 - a megengedett legnagyobb beépítettség 45 %
- 30 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 30 %
- 125 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 009 – a megengedett legkisebb teleknagyság 900 m²

01597* sz. övezet

hatályos: Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

tervezett: Lk11/S/35/35-/110/04//009

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 11 - a használat megengedett intenzitása 1,1
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 35 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 35 %
- 110 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 11,0 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 009 – a megengedett legkisebb teleknagyság 900 m²

A GYÉSZ 103. § a 00925, 00931, 00963, 01597, 01599 és 04920 számú övezetbe tartozó egyedi előírással egészül ki: „A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról.”

A 01598 sz. övezet saroktelkei a 12 m-es szabályozási szélességű út kiszabályozása után nem felelnének meg az övezetben előírt telek megengedett legkisebb, 18 m-es szélességének, ezért ez az övezet kap egy egyedi előírást ezzel kapcsolatban (GYÉSZ 103. §): „A 1964/24, 1964/25, 1964/27, 1964/28 hrsz-ú ingatlanok esetén a telek megengedett legkisebb szélessége 16 méter. A 1964/25 és 1964/27 hrsz-ú ingatlanokon nem alkalmazható a GYÉSZ 119/A. § (1) bekezdése.”

A Győr, Szent Imre út 147. házszám alatti üzlet (Győr 2068/3 hrsz.) a gyűjtőút miatti kisajátítással nagy területet elveszít, ezzel az üzlet tevékenysége nagymértékben sérül, további bővítési lehetősége ellehetetlenül. Emiatt a telek övezete kertvárosias lakóterületből (Lke) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetté (Gksz) az alábbi paraméterekkel:

**hatályos 00953 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-14/35/
tervezett: 04960 sz. övezet: Gksz09/Z/50/20-/072/02-//007**

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
- 09 - a használat megengedett intenzitása 0,9
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 072 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 007 – a megengedett legkisebb teleknagyság 700 m²

A telekre építési hely kerül feljelölésre. Az alaptérképen látható épületeken kívül is található még épület a telken, azon a részen is, amely az útterülettel érintett:



1.3.7 számú Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek elnevezésű tervlap módosítása

Javasolt a fejlesztési területeket kivenni az „Újonnan beépítésre szánt területek” közül azért, hogy a beruházó tudja teljesíteni a településrendezési szerződésben (TRSZ) foglaltakat, miszerint szakaszosan is kialakíthatja az utakat. Enélkül nem tudja teljesíteni a feltételeket, nem tud útrészeket egymáshoz csatolni.

GYÉSZ 22. § (1) és (4) bek.:

„Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területek

22. § (1) Az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területeket az SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja tartalmazza.

(...)

(4) Az (1) bekezdés szerinti területeken a beépíthetőség feltétele a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítása, az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő – újraosztásával.”



- Tervezési terület határa
- A fejlesztés hatásterületének határa
- Fejlesztő által vállalt közterület-fejlesztéssel érintett terület
- Zúzalékos stabilizált út, leállósáv, padka (többi részén aszfalt burkolatú út)
- Meglévő/építési engedéllyel rendelkező épületek
- Tervezett/elvi épületek
- Tervezett zöldfelület (társasházak)/egyéb zöldfelület
- Meglévő/tervezett közterületi zöld
- Meglévő/tervezett kerítés (telekhatár)
- Tervezett telekhatár
- Fejlesztéssel érintett/nem érintett aszfaltburkolú út
- Fejlesztéssel érintett/nem érintett járda

- Tervezett fásítás
- Szintszám
Felszíni parkoló/Közterületen gépjármű megállásra, várakozásra szolgáló zúzottkő sáv
- Mélygarázs férőhely



- meglévő kisfeszültségű földkábel
- meglévő közvilágítási földkábel
- meglévő távközlési alépítmény
- meglévő középnyomású gázvezeték
- meglévő ivóvízvezeték
- meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
- meglévő gravitációs csapadékvíz csatorna
- tervezett közvilágítás
- tervezett ivóvízvezeték
- tervezett gravitációs szennyvízcsatorna
- tervezett gravitációs csapadékvíz csatorna
- helybiztosítás ivóvízvezeték részére
- helybiztosítás gravitációs szennyvízcsatorna részére

Hrsz/Épület	lakásszám (db)
I. ütem	
2068/2	17
2068/4	18
2068/6	50
2068/7	50
2068/8	56
2068/9	56
II. ütem	
1. épület	190 - 210
2. épület	190 - 210
3. épület	190 - 210
4. épület	190 - 210
össz.: 437-457	

+2 üzlet, 1 iroda
+2 üzlet, 1 iroda

*Készült az állami alapadatok felhasználásával!

BAULINGVA KFT.	
T.P TALENT - PLAN Tervező - Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; E-mail: talent_plan@arabonet.hu; www.talent-plan.hu	
Szabadhegy Bau Kft. 9028 Győr, Verebes József utca 9. B. ép. A. ház. Fsz. 1. ajtó Telephelyi Tanulmányterv Győr-Szabadhegy Városi József utcai Óvoda-Salvátó terület	
2028. február 1. Méret: 1:1.000 25049-T Beépítési terv	

Bari Márk, Bogár Zsolt, Krupics Zsolt tervei alapján

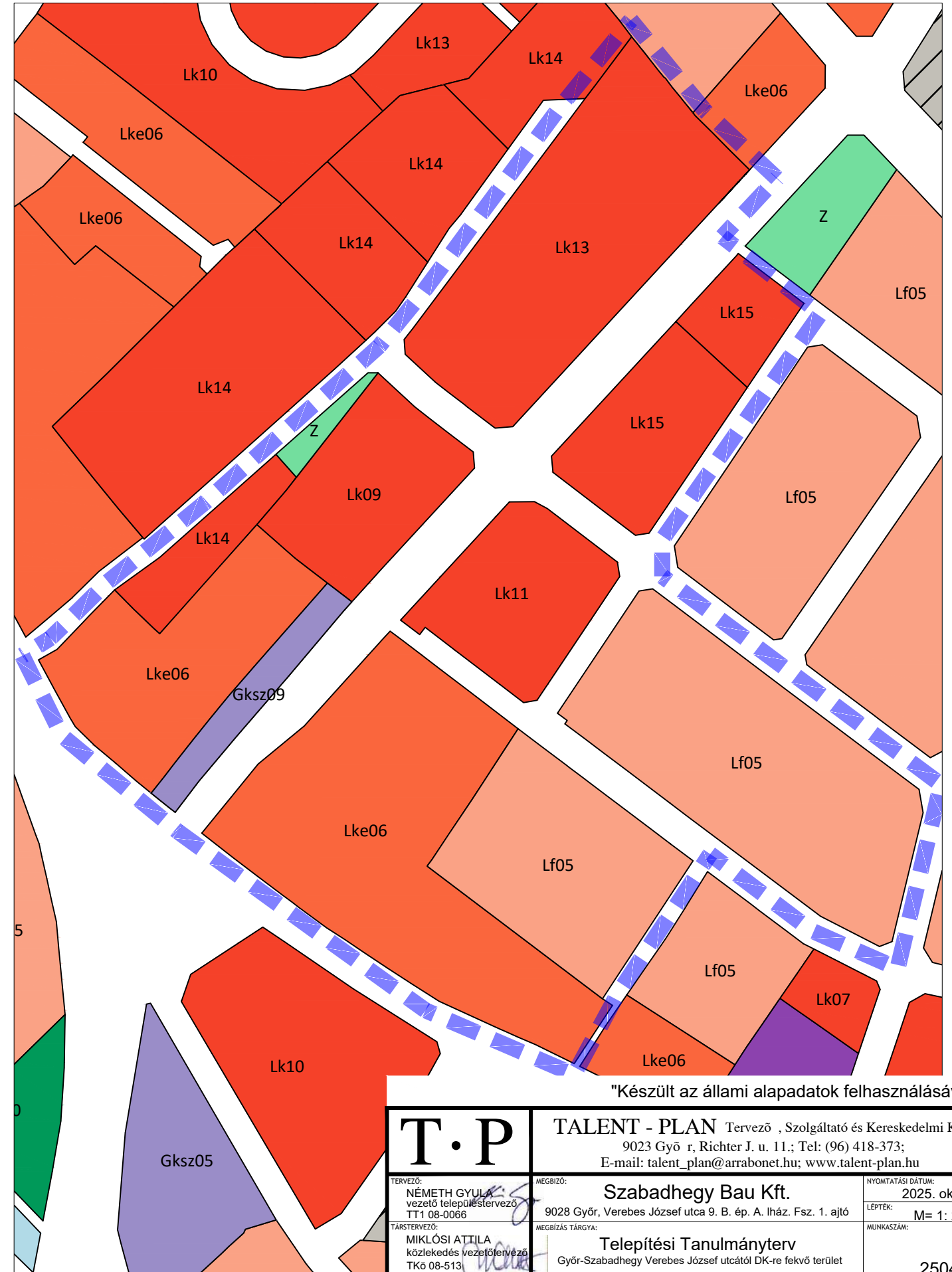
Győr- Szabadhegy Szerkezeti koncepció



Hatályos állapot



Tervezett állapot



"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

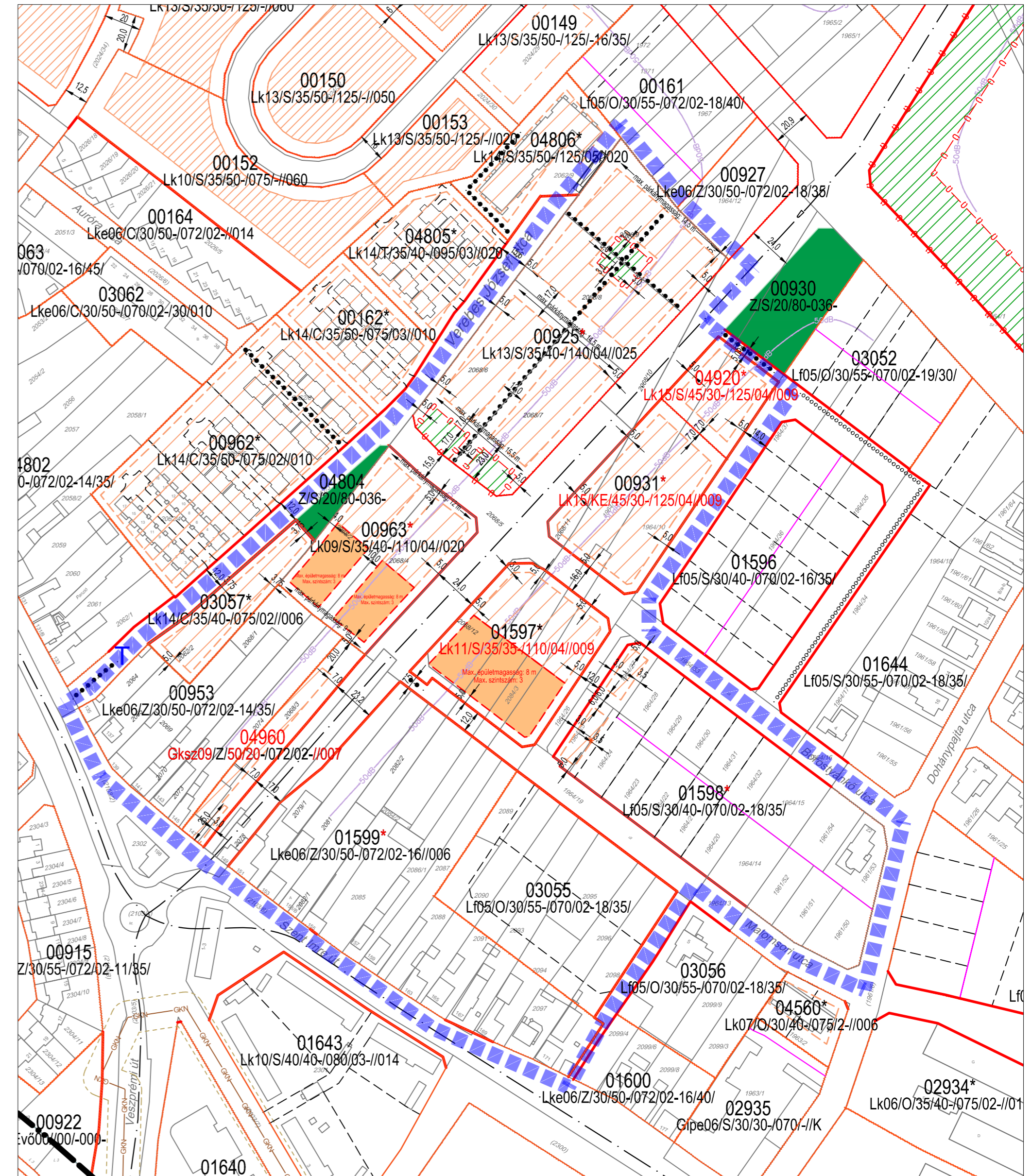
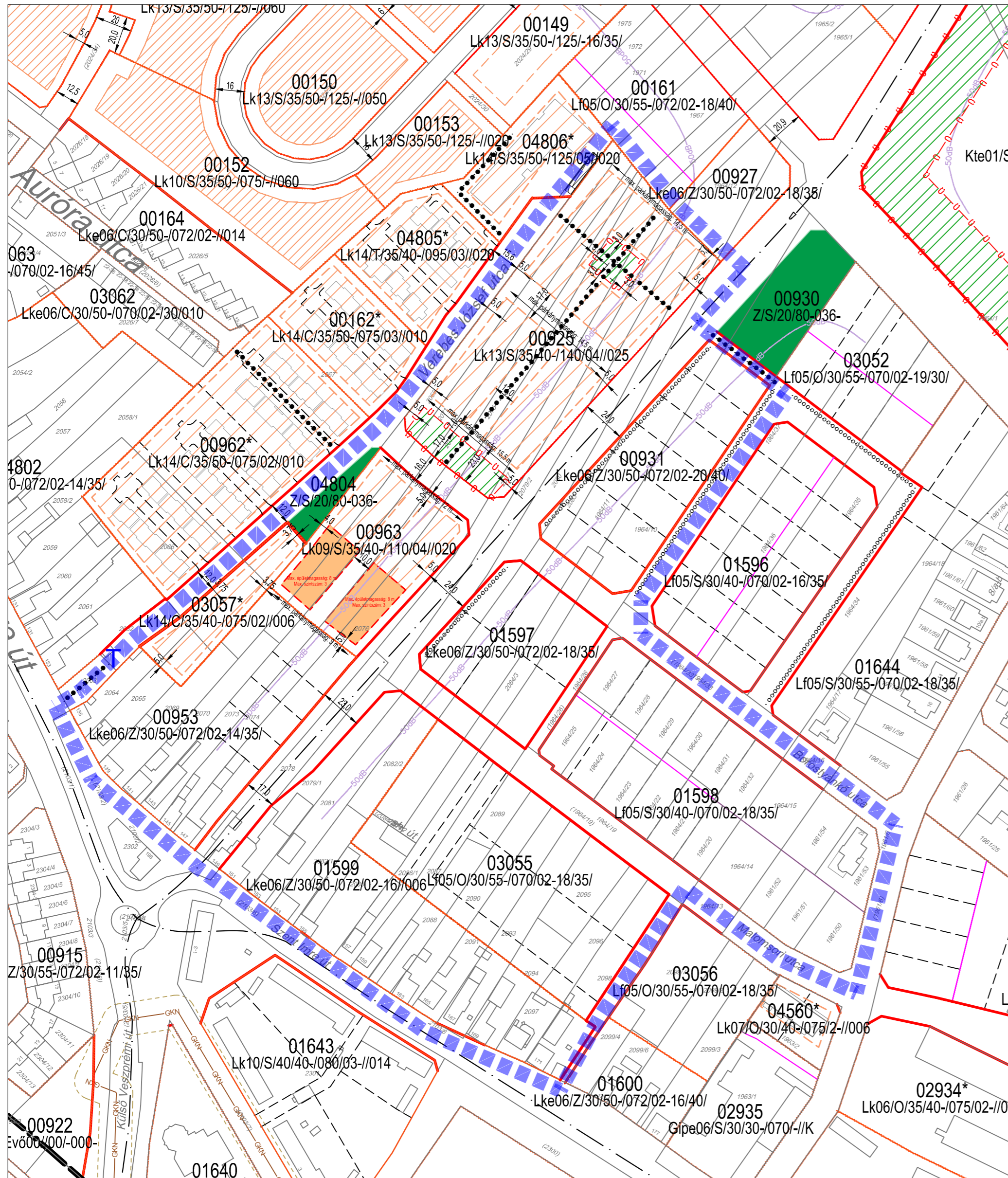
T·P	TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
	TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető településrendező TT1 08-0066	MEGBÍZÓ: Szabadhegy Bau Kft. 9028 Győr, Verebes József utca 9. B. ép. A. lház. Fsz. 1. ajtó
TÁRSZERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés vezetőtervező TKó 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYAL: Telepítési Tanulmányterv Győr-Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő terület	LÉPTÉK: M= 1: 2 500
TÁRSZERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szerkezeti koncepció	MUNKASZÁM: 25049-T
		2

Győr-Szabadhegy - Szabályozási koncepció



Hatályos állapot

Tervezett állapot



Tervlapon szereplő jelölések:

Területfelhasználási kategóriák:

Beépítésre szánt területek:

Beépítésre szánt területek:

Lk Kisvárosias lakóövezet

Lke Kertvárosias lakóövezet

Lf Falusias lakóövezet

Beépítésre nem szánt területek:

Z Zöldterület övezete

Szabályozási elemek:

Szabályozási vonal

Övezetek határa

- Övezet azon részeinek határa, mely szerint az intenzitási mutatók számíthatók
- Építési hely
- Építési hely határvonala
- Nem beépíthető terület
- Meglévő és tervezett gyűjtő és magasabb rendű utak tengelyvonala
- Építési helyen belül külön jelölt épületmagasság határvonala
- Kötelező megszüntető jel

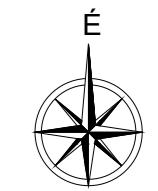
- Javasolt telekhatár
- Beültetési kötelezettségű terület
- Gyalogos, kerékpáros átkötés
- A területfelhasználási egységre előírt közlekedésből származó zajhatárérték izogörbéje a forgalmi prognózis alapján, zajárnyékolás nélkül



"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

T.P TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető település-tervező TTI 08-0066	MEGBÍZÓ: Szabadhegy Bau Kft. 9028 Győr, Veresbes József utca 9. B. ép. A. lház. Fsz. 1. ajtó
TARTÓFELVÉZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés-tervező TKO 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: Telepítési Tanulmányterv Győr-Szabadhegy Veresbes József utcától DK-re fekvő terület
TARTÓFELVÉZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZSÁM: 25049-T Szabályozási koncepció

Győr-Szabadhegy - 1.3.7. Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek



Hatályos állapot



Tervezett állapot



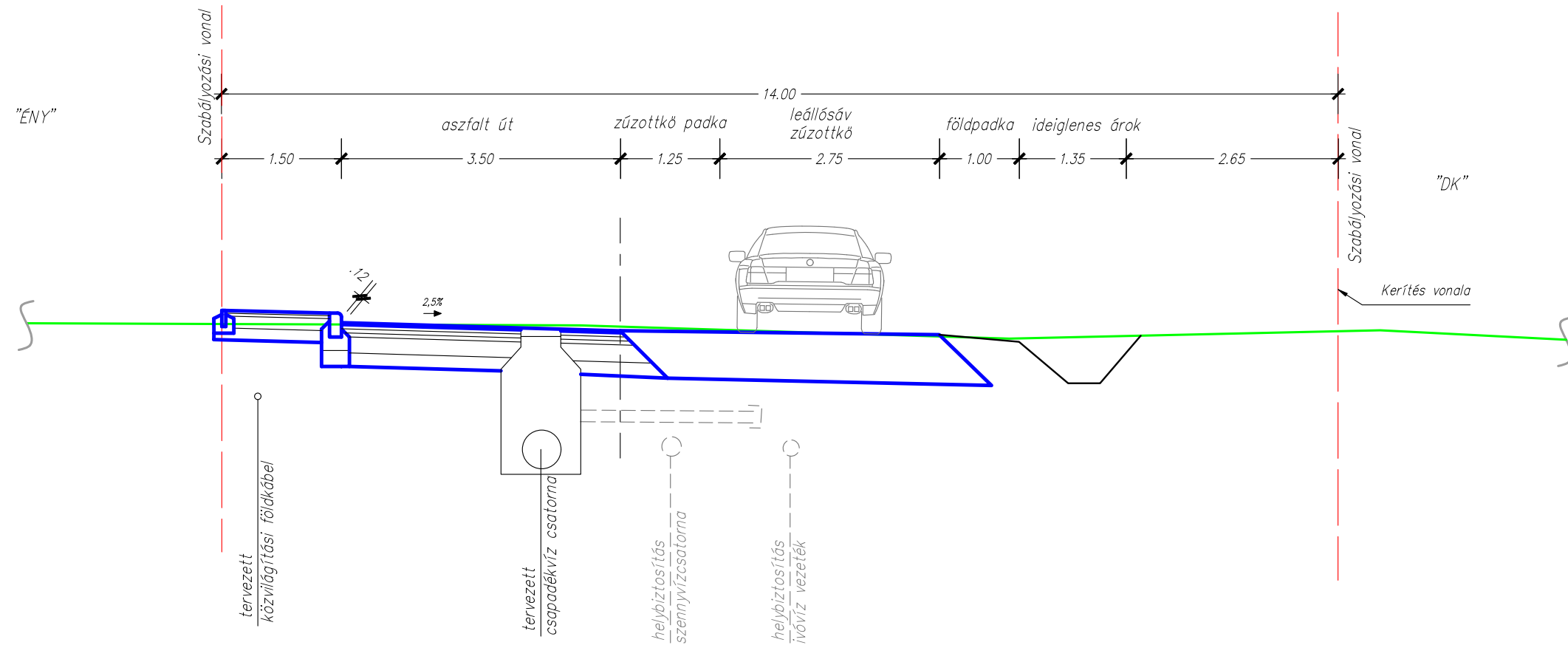
- Jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek
- Újonnan beépítésre szánt területek



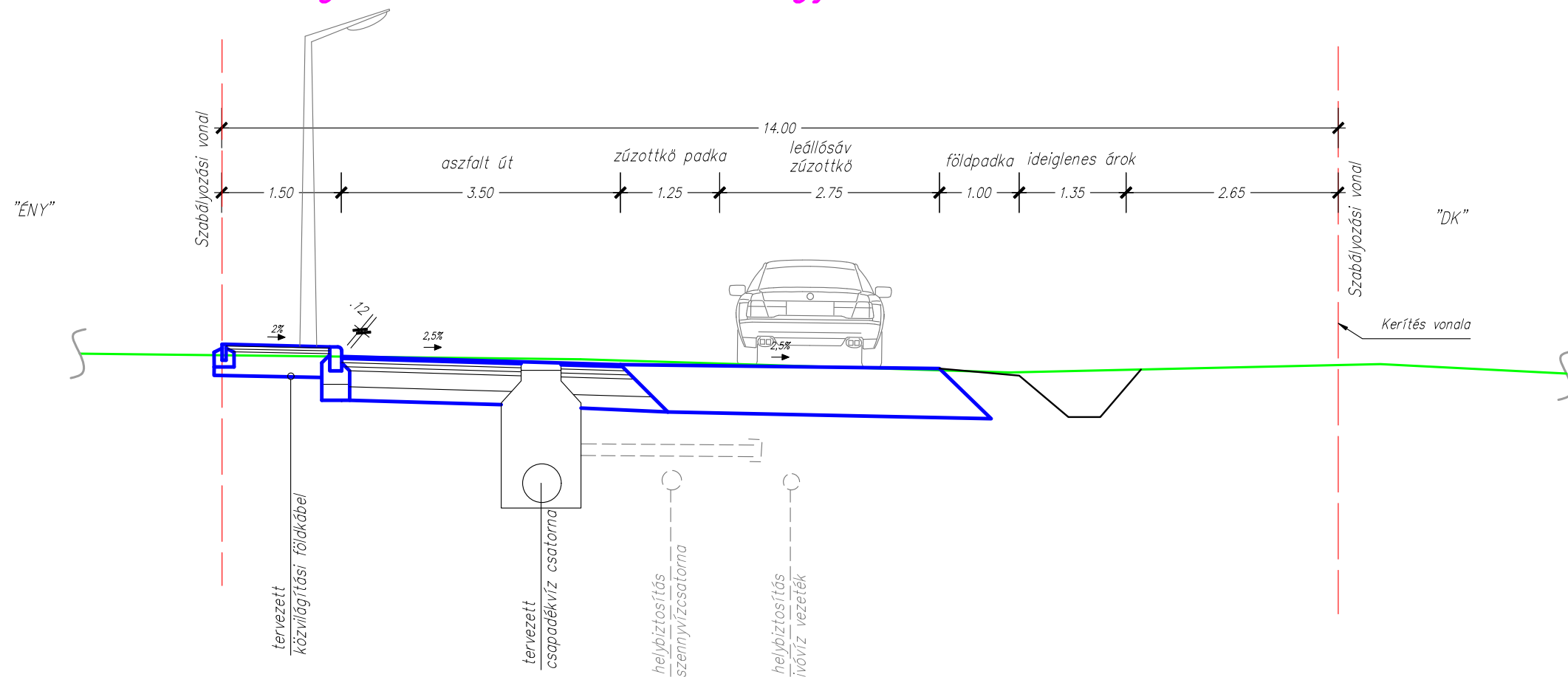
"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

T.P		TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető településtervező TTI 08-0066	MEGBÍZÓ: Szabadhegy Bau Kft. 9028 Győr, Verebes József utca 9. B. ép. A. Iház. Fsz. 1. ajtó	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2025. október	LEPTÉK: M= 1: 2 000
TARTÓTERVEZŐ: MIKLÓSI ATILIA közlekedés vezető mérnök TK0 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: Telepítési Tanulmányterv Győr-Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő terület	MUNKASZÁM: 25049-T	RAJZSZÁM: 4
TARTÓTERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: 1.3.7 jelű tervlap módosítása		

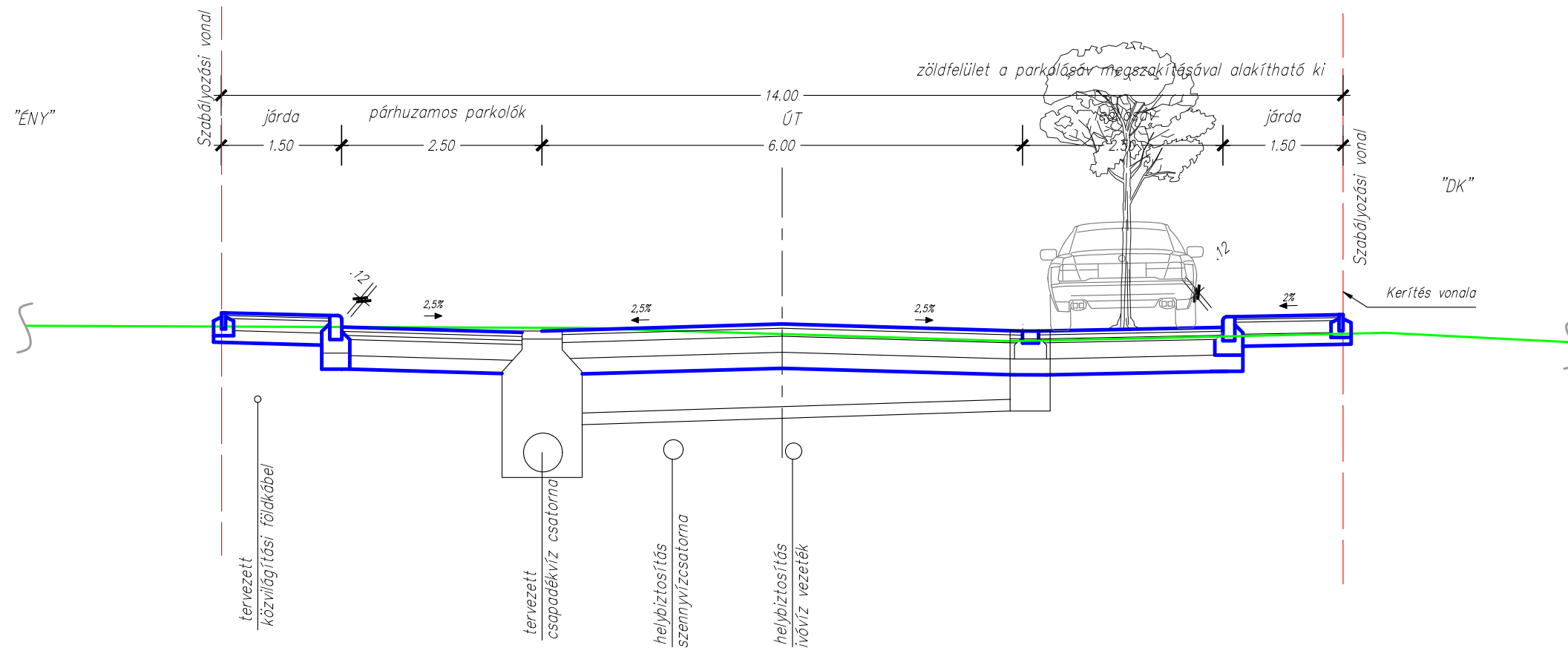
Lakó- kiszolgáló út 14 m Szabadhegy Bau Kft. vállalása A-A metszet



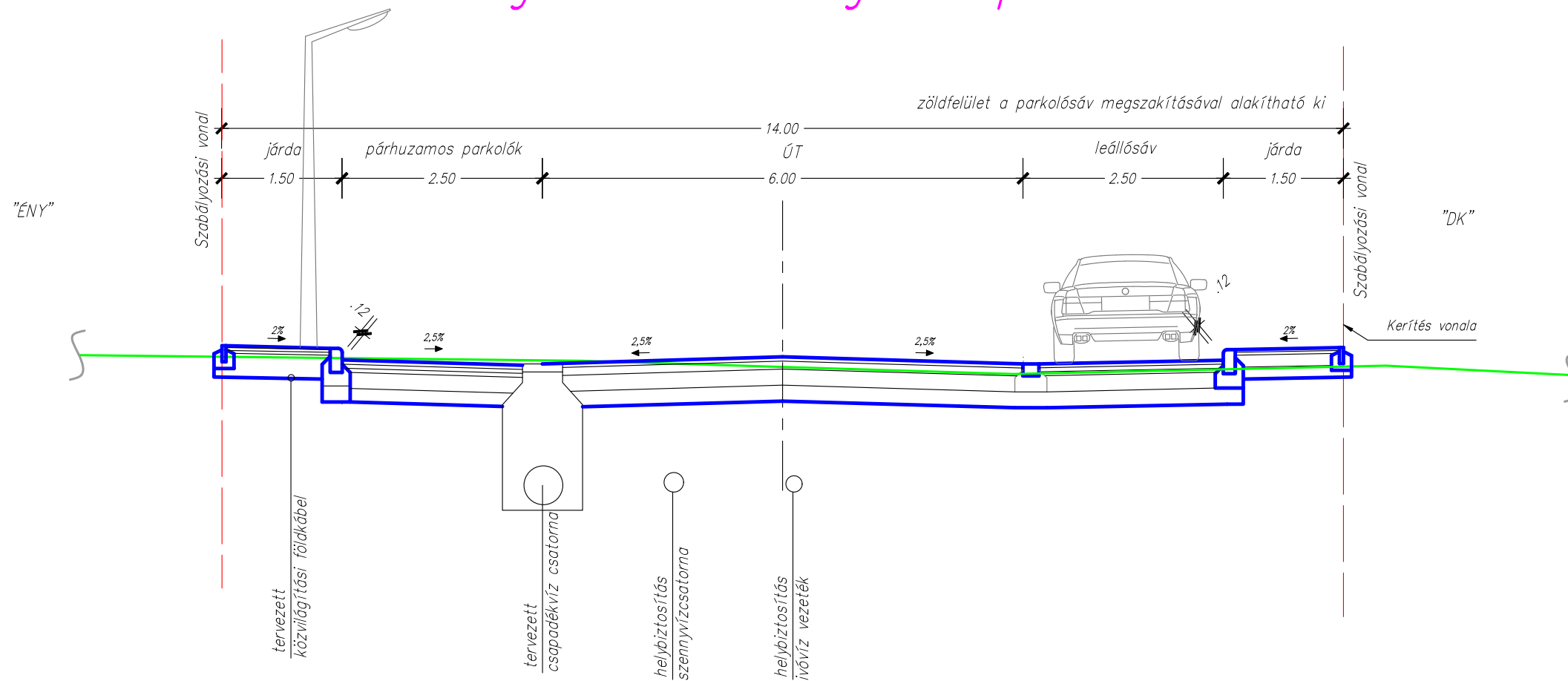
Lakó- kiszolgáló út 14 m Szabadhegy Bau Kft. vállalása B-B metszet

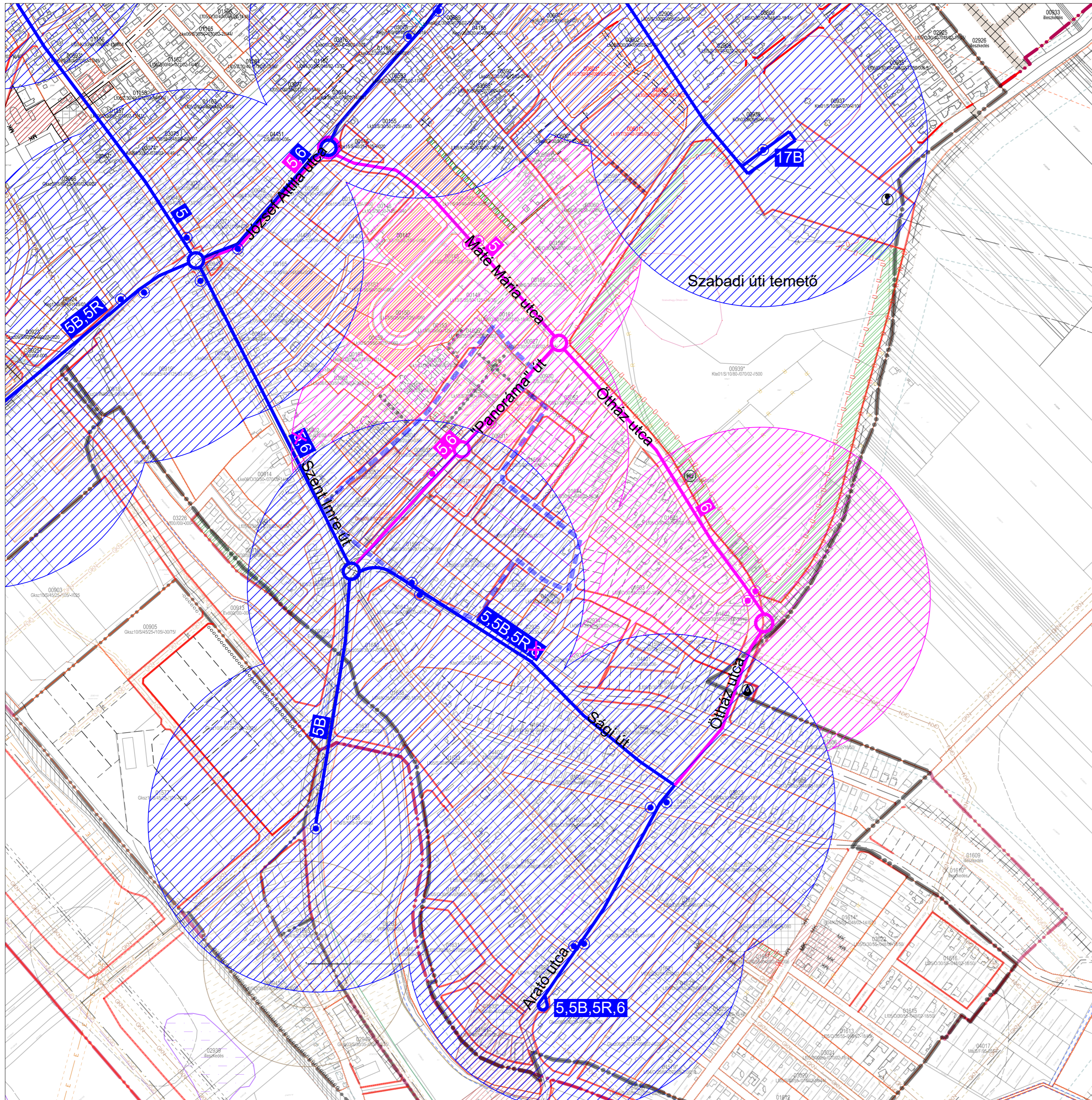


Lakó- kiszolgáló út 14 m végső állapot A-A metszet



Lakó- kiszolgáló út 14 m végső állapot B-B metszet





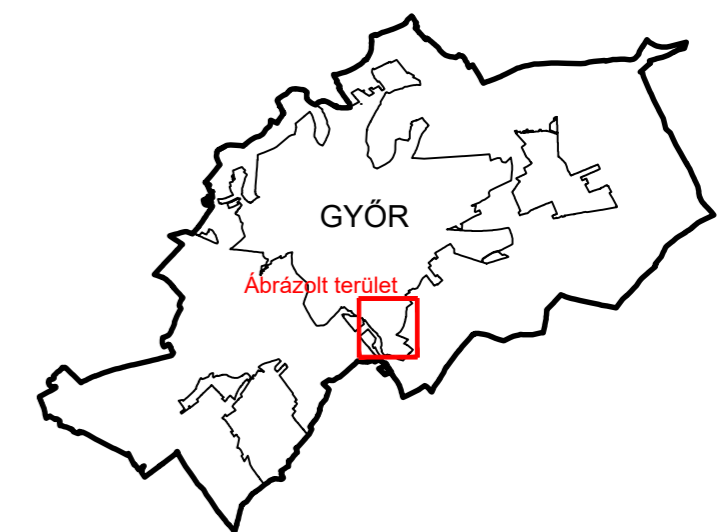
Tervlapon szereplő jelölések:

Helyi autóbuszjáratok

- 5 (Révai Miklós utca - Kismegyer)
- 6 (Szitásdomb - Sárás - Egyetem - Dunakapu tér - Városrét - Belváros - Kismegyer)
- 5-ös, 6-os járat tervezett új nyomvonalszakasza
- Helyi járat autóbuszmegállója
- Tervezett autóbuszmegálló
- A járat az adott nyomvonalszakaszon már nem közlekedne
- Helyi közösségi közlekedéssel ellátott terület
- Helyi közösségi közlekedéssel ellátott terület (tervezett)

Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Övezetek határa
- Tervezési terület határa



"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

		TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; Fax: (96) 418-699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu		
		TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető településtervező TT1 08-0066	MEGBÍZÓ: Szabadhegy Bau Kft. 9028 Győr, Verebes József utca 9. B. ép. A. Iház. Fsz. 1. ajtó	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2026. január
		MEGBÍZÁS TÁRGYA: Telepítési Tanulmányterv Győr-Szabadhegy Verebes József utcától DK-re fekvő terület		MUNKASZÁM: 25049-T
TARTÓTERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök		RAJZ MEGNEVEZÉSE: Községi közlekedés helyszínrajza		RAJZSZÁM: 6