

TSZTM, SZTM 2024-007
Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközeinek módosítása általános eljárásban



Véleményezési Szakasz
Tervdokumentáció

2026. május

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; www.talent-plan.hu



TSZTM, SZTM 2024-007
Győr Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban

ELŐLAP

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

Segédtervező:

Tóth Csaba

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt – KÉ-K/08-0102 / BAULINGVA Kft.

Tájépítész:

Pintér Gabriella
TK 08-0373

Energia-közmű tervező,

Vízi közműtervező,

Hírközlési tervező:

Ferenczi Huba
TE 08-0253
TV 08-0253
TH 08-0253

Városi főépítész:

Szaksz Vince

TARTALOMJEGYZÉK

0. ELŐZMÉNYEK	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	9
1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városban, térségi kapcsolatok	9
1.14. Az épített környezet vizsgálata	10
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	10
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	10
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	11
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet....	11
1.14.6.9. helyi védelem	11
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	12
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	12
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	12
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása.....	12
3. KÖZLEKEDÉS	13
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	13
3.3 Belső úthálózat.....	14
3.4 Közösségi közlekedés	25
3.5. Kerékpáros közlekedés	26
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	27
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	27
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	28
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	33
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	36

Hatályos-tervezett szerkezeti tervlap (TSZT)

Hatályos-tervezett szabályozási tervlapok (SZT, 1.3.7.)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

.../202... (...) KGY. HATÁROZAT

TSZTM 2024-007 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M 1: 2 500

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../202... (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2024-007 SZABÁLYOZÁSI TERV M 1: 2 000

SZTM 2024-007-1.3.7. 1.3.7. JELŰ TERVLAP M 1: 2 000

TERVIRATOK

Indító határozat, főépítési feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésének iratai

Környezeti értékelés előzetes egyeztetését lezáró határozat

0. ELŐZMÉNYEK

A település hatályban lévő településrendezési eszközei:

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a 2/2006. (I.19.) számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a 1/2006.(I.25.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a 162/2014. (IX. 12.) számú kgy. határozattal került jóváhagyásra.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

A településrendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 146/2024. (IX. 24.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról, amelyet a 69/2026. (III.18.) Kgy. határozatával módosított.

TSZTM, SZTM 2024-007 környezeti értékelés előzetes vizsgálatában beérkezett vélemények		
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Osztály – Erdészeti Osztály	nem érkezett	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Növény és Talajvédelmi Osztály	GY/37/02419- 9/2024. 2024.10.15.	A tervezett módosítás nem érint termőföldet, így a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	12.140/2024. 2024. október 25.	Belterületi illetve külterületi fekvésű, művelés alól kivett területek földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá, ezért a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
Nemzeti Egészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	NNGYK/51147- 2/2024.ált. 2024.10.16.	Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek nevezett területek lakóövezeti átsorolása miatti módosításához észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	FHNPI-2470-2/2024 2024.10.24.	A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet. a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelési dokumentációt véleményünk szerint nem szükséges elkészíteni.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	GY/15/01470- 2/2024. 2024.10.18.	Az Állami Főépítészeti Iroda a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja. Az SKVr. 1§. (3) bekezdés a) pontja szerint a környezeti hatás jelentőségét az Állami Főépítészeti Iroda eseti meghatározás alapján döntötte el, az SKVr. 2. mellékletében foglaltak szerinti mérlegelés alapján. A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a rendezési terv módosítása: - A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján megállapítható, hogy a település rendezési tervének módosítása jelentős környezeti hatással bír, különösen a közlekedési kapcsolatok vizsgálatára

		(jelenlegi helyzet, tervezett állapot, átmeneti állapot kezelése) kiterjedően.
GYMS Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Term.véd. Osztály	GY/41/02096- 2/2024. 2024. 10.18.	A módosítás kapcsán a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak környezeti értékelés készítését , ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy az érintett terület környezetéből ismert a pokoli cselőpók (<i>Lycosa vultuosa</i>) előfordulása, amely faj a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet 2. melléklete szerinti védett faj.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	SZTFH BANYASZ/12474- 2/2024. 2024.10.14.	Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/05539- 2/2024 2024.10.24.	A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	GY/NEF/00780- 2/2024 2024. 10.18.	A Kormányhivatal álláspontja szerint a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni a módosítani kívánt településrendezéshez.
Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi Osztály	98306-2/2024. 2024.10.25.	A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján – <i>Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a környezetvédelemről szóló 63/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében, a „Bécsi úti nádas” helyi jelentőségű természetvédelmi területről nyilváníthatásáról szóló 31/2004. (V. 28.) önkormányzati rendeletében, valamint Győr helyi jelentőségű védett természeti területeiről és helyi jelentőségű védett természeti értékeiről szóló 7/2022. (III. 22.) önkormányzati rendeletében jóváhagyott – helyi környezet- és természetvédelmi követelményekre</i>

		kiterjedő, jelentős környezeti hatás nem várható a tárgyi tervmódosítással összefüggésben.
Budapest Főváros Kormányhivatal (kulturális örökség védelem hatáskör)	nem érkezett	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	nem érkezett	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	nem érkezett	
ÉD Vízügyi Igazgatóság (tájékoztatásul)	nem érkezett	

A hatóságok összességében kérték a környezeti értékelés elkészítését, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy szükséges elkészíttetni (21/2024. (XI. 13.) VSTRB határozat).

Telepítési tanulmányterv véleményeztetése, elfogadása

Az önkormányzat kérte, hogy a fejlesztő készíttesse az aktuális jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmánytervet (TT), amely az önkormányzat és a fejlesztő közötti településrendezési szerződés (TRSZ) kötelező melléklete.

Ez a dokumentum elkészítésre került, amelynek partnerségi véleményeztetésére 2025. decemberében került sor. A lakossági vélemények hatására több pontban kiegészült a TT, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy tart egy lakossági fórummal egybekötött 2. partnerségi véleményeztetést is, amelyre 2026. februárjában került sor.

A városstratégiai bizottság a partnerségi egyeztetést lezárta, illetve a TT-t elfogadta 2026. április 1-jén.

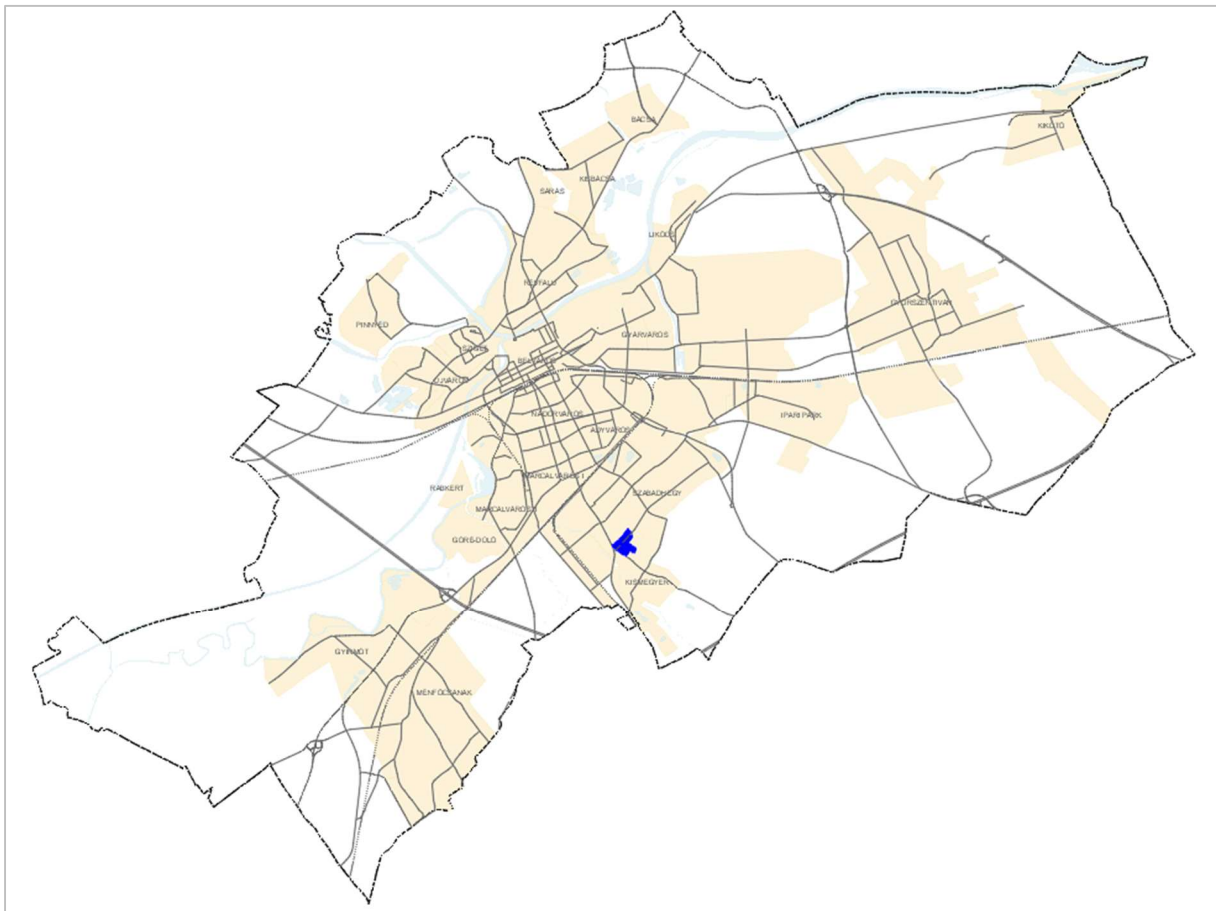
Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERVEZÉSI TERÜLET HELYE A VÁROSBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A módosítás által érintett területek:

Győr-Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 00963, 01597, 01598, 01599 és 03055 sz. övezetek módosítása



Átnézeti helyszínrajz

1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület



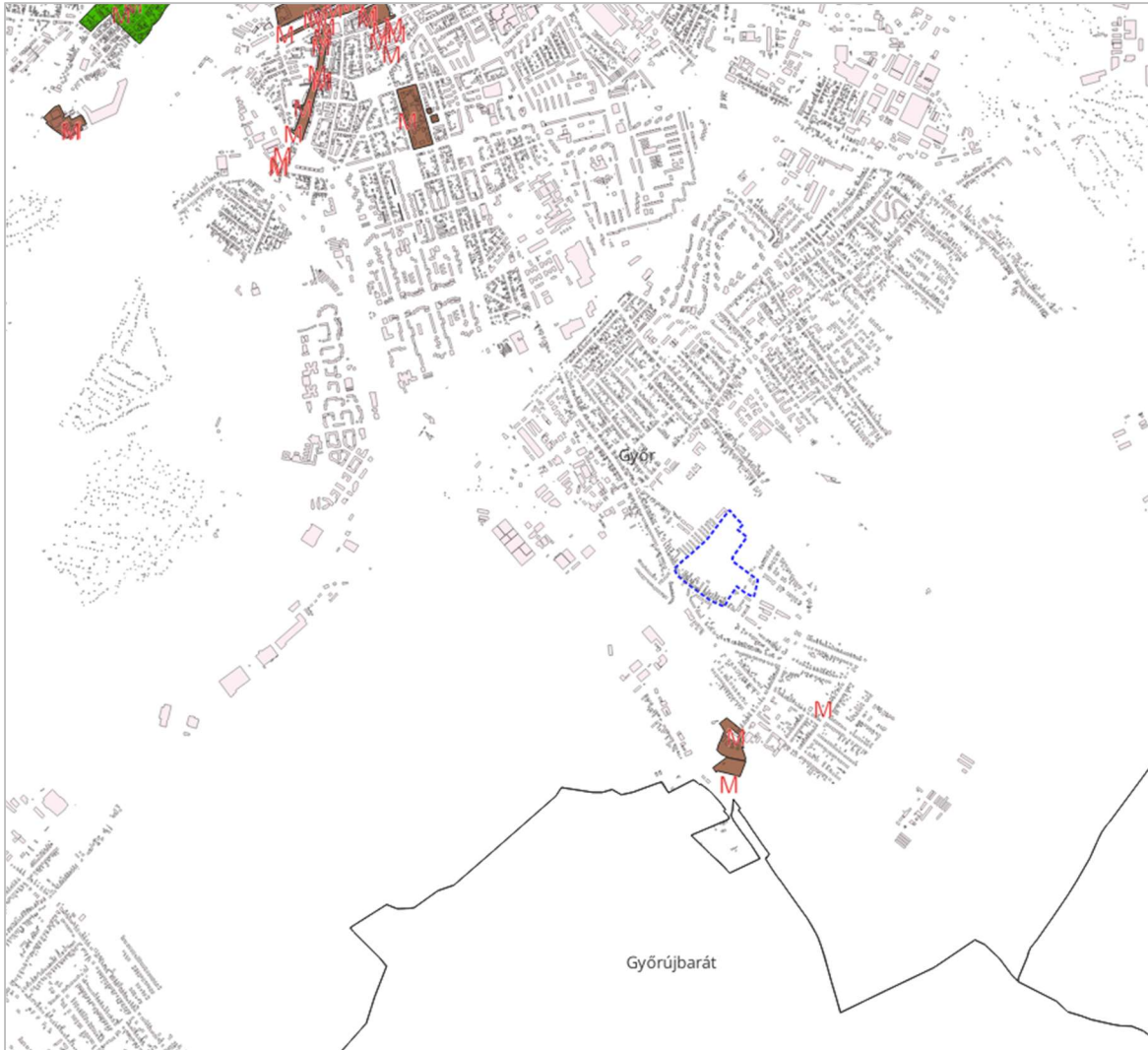
Jelmagyarázat:

- barna kitöltés: nyilvántartott régészeti lelőhely

A módosítás nem érintett.

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet



Jelmagyarázat:

- piros „M” betű: műemlék
- zöld kitöltés: műemléki jelentőségű terület
- barna kitöltés: műemléki környezet

A módosítás nem érintett.

1.14.6.9. helyi védelem

A módosítás nem érintett.

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.
Összességében a módosításokkal nem sérülhetnek az örökségi értékek.

Alátámasztó javaslat

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A tervezett gyűjtőút közvetlen közelében javasolt az intenzívebb kisvárosias beépítés, attól távolodva a beépítési intenzitás fokozatosan csökken a falusias beépítés irányába. A kizárólag kereskedelmi funkciójú területeket célszerű gazdasági övezetbe sorolni. A zöldterületeket javasolt megtartani.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

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.

3.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

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 a 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 köburkolatú 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 főtengele 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 feltárho Panoráma út (420 m hosszan) 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

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.**

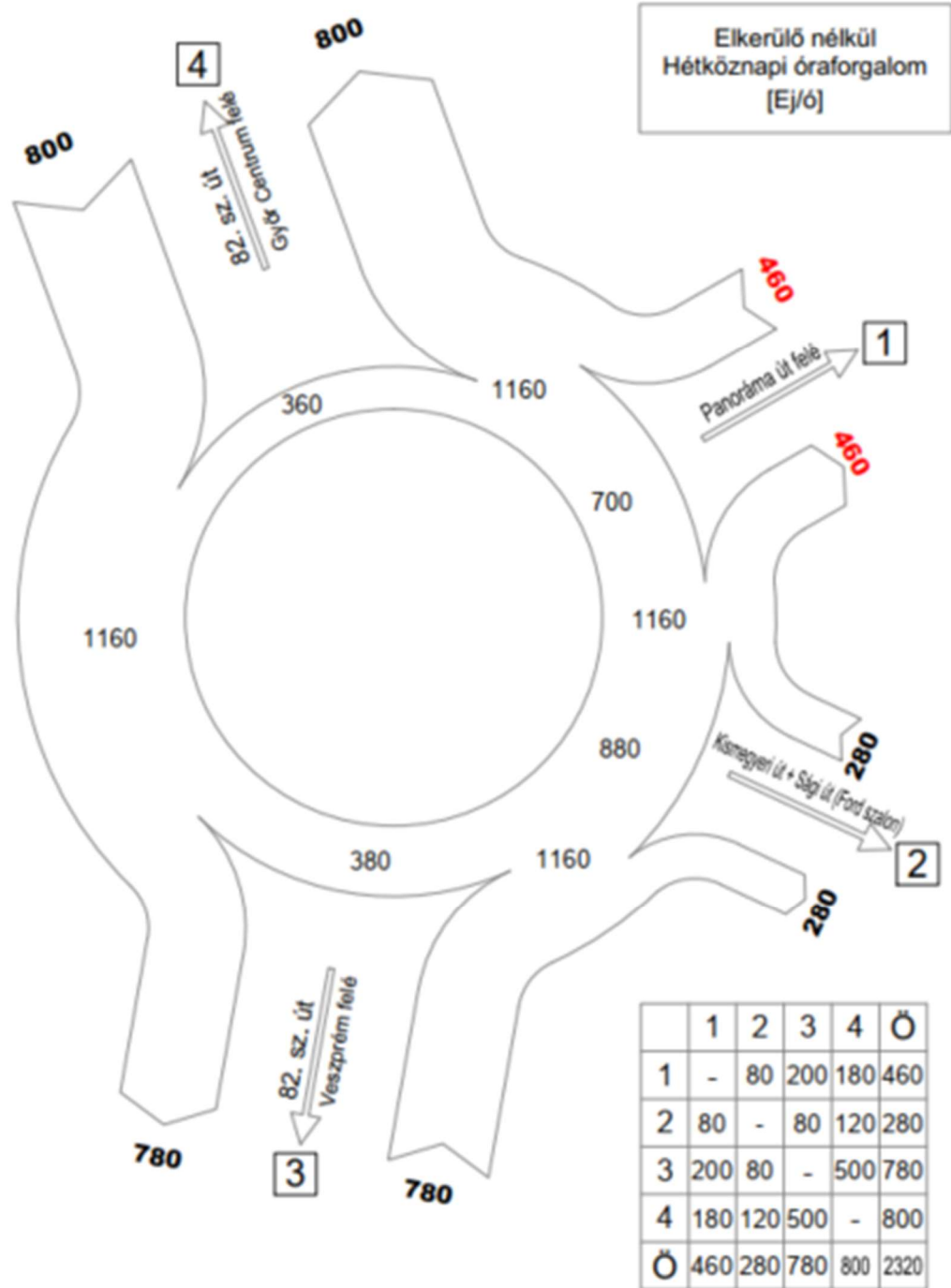
A Panoráma út forgalmi terhelését a beépítési viszonyok mérlegelésével ~ 920 Ej/ó értékben vettük fel. A csomópont célforgalmi adatait a megváltozott geometriai viszonyok alapján határoztuk meg. Elvégeztük a tervezett állapot kapacitászámítását két változatban.

- 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



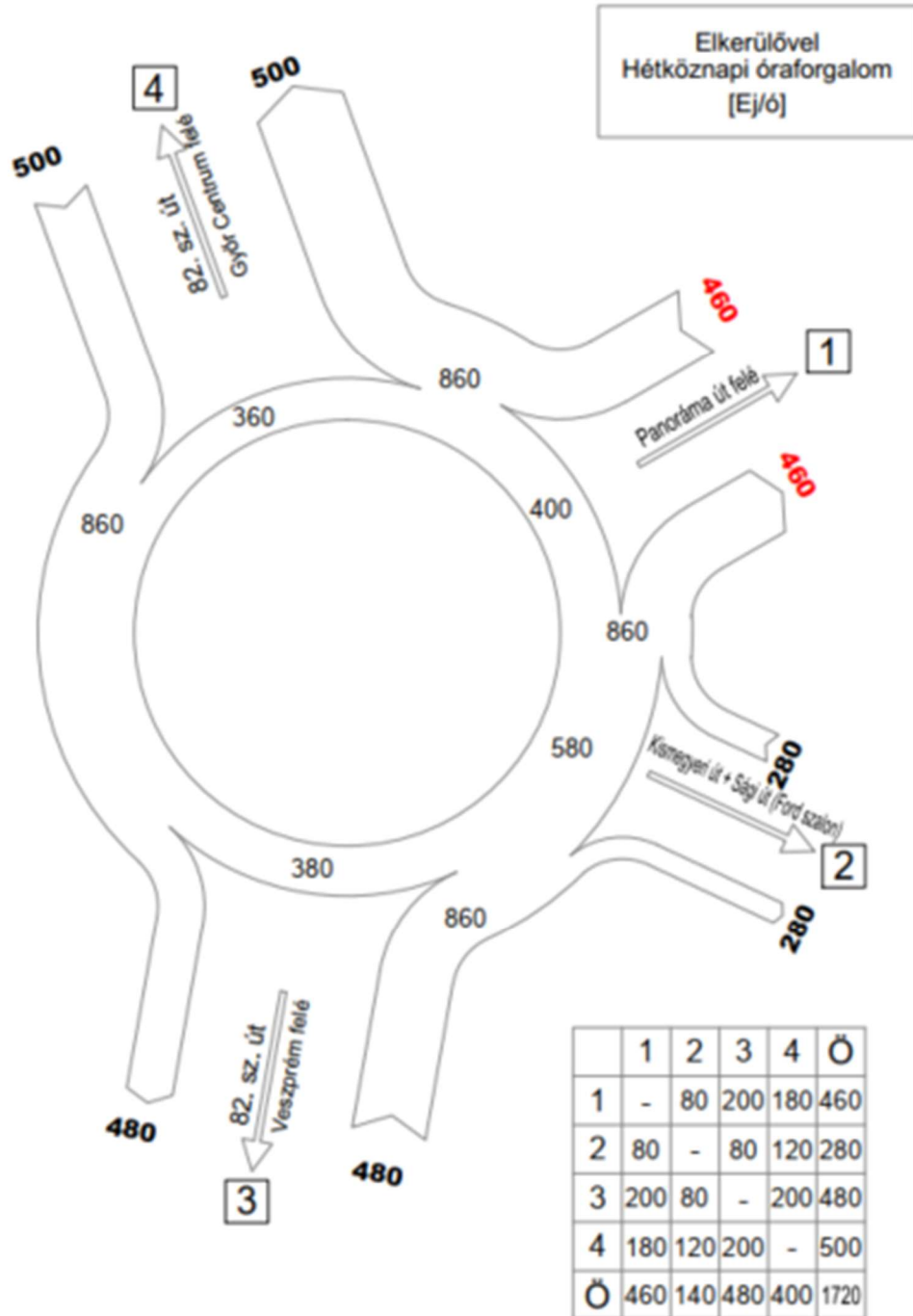
Méretarány : 1cm = 500 J/ó

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

82. sz. út - Kismegyeri út körforgalmú csomópont kapacitászámítása

Elkerülő nélkül

Belépő ág ill. sáv jele	Körpálya forgalma F_{kor} , E/h ill. E/h/sáv	Torkolati alapkapacitás, C_{or} , E/h ill. E/h/sáv	Elválasztó sziget fejszélessége, l_p , m	Kilépő forgalom F_{kil} , 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, $X=Fbe/C$	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_{kor} , E/h ill. E/h/sáv	Torkolati alapkapacitás, C_{or} , E/h ill. E/h/sáv	Elválasztó sziget fejszélessége, l_p , m	Kilépő forgalom F_{kil} , 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, $X=Fbe/C$	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 forgalommegosztó 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 termódosításnak. Ez a terv tudja biztosítani, hogy a Panoráma út irányából ne kelljen építeni közvetlen ingatlan útcsatlakozásokat.

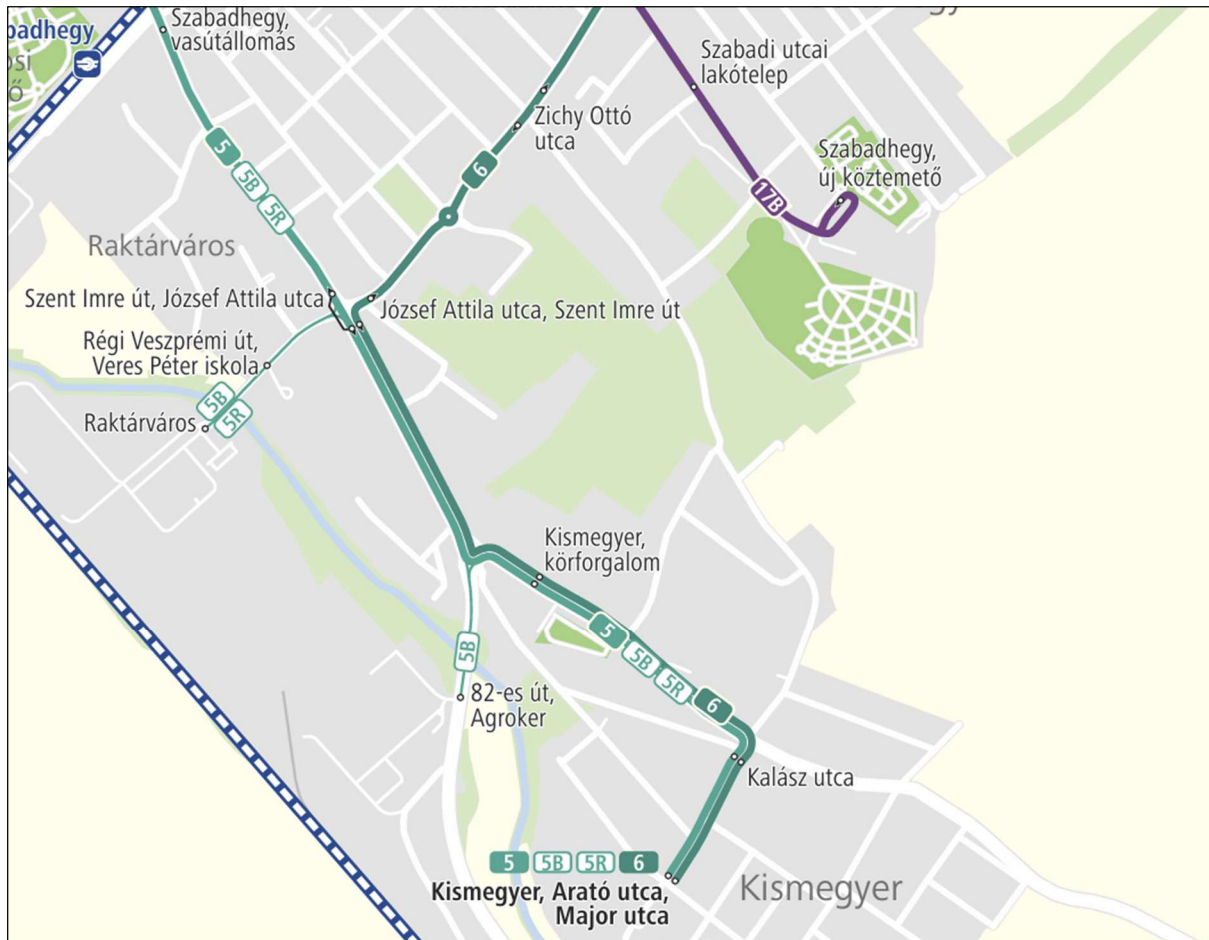
Az új szabályozási terv által javasolt további lehetőség, még a hivatkozott KKT-ban bemutatott és a mai szabályozási tervhez illeszkedő Malomsori úton tervezett jobb oldali útcsatlakozás megszüntetése. Ennek az útcsatlakozásnak a megszüntetése tovább javítja a Panoráma út távlati egyenes irányú átmenő 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.

3.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS



A fejlesztési terület és környezetének jelenlegi autóbushálózata

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-Révfa-lu-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 buszmegállópár kiépítés alatt van.

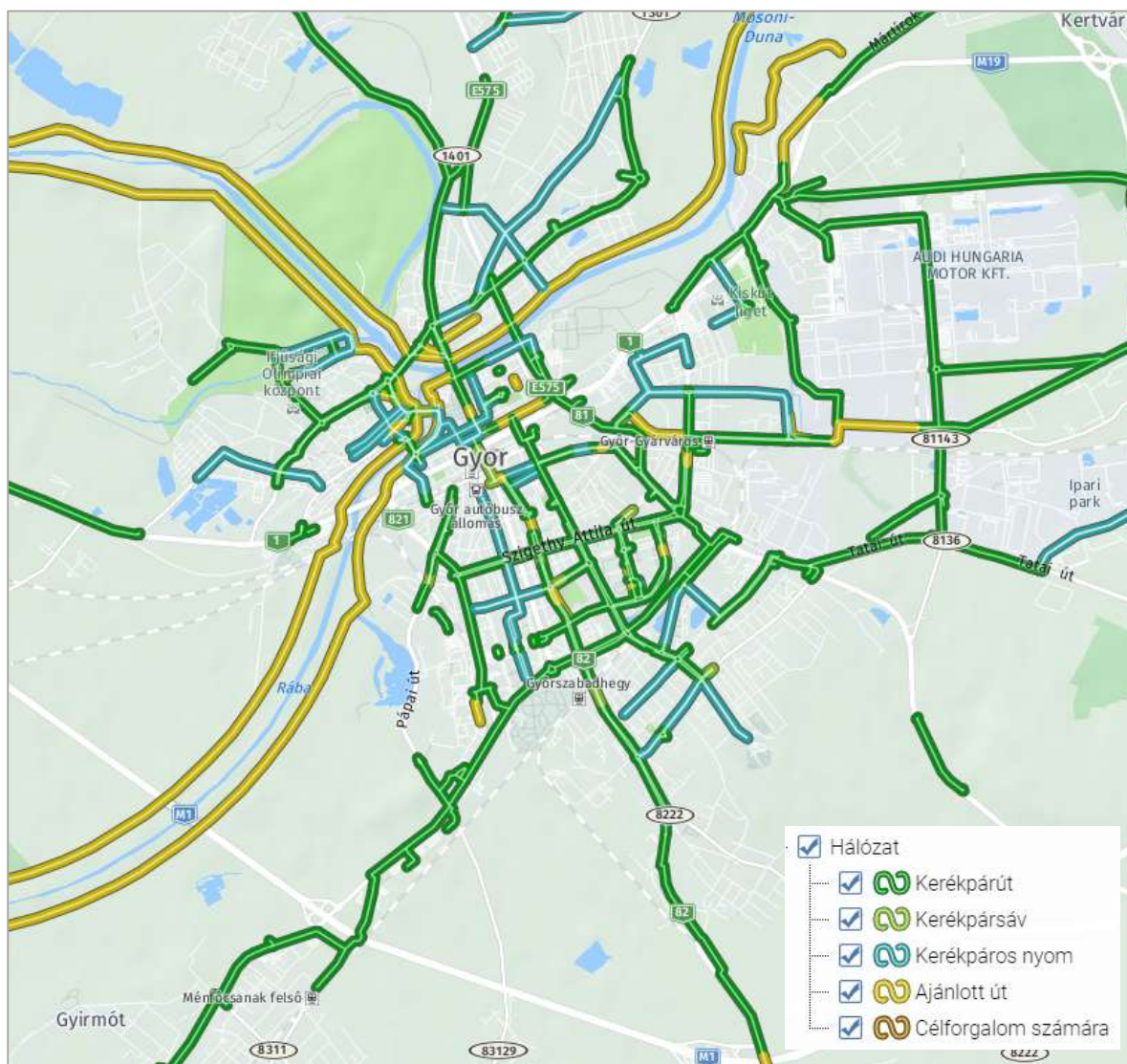
A bemutatott javaslat középtávon megfelelő, addig, amíg a Panoráma út ki nem épül teljes hosszában a 81-es főútig, illetve az Ipari Parkig.

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.

3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS



Győr kerékpárúthálózata (forrás: <https://kenyi.kozut.hu/>)

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.

3.6. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Általánosságban a lakóterületi, gazdasági fejlesztéseknél a 1,5 m széles járda elfogadható a városi önkormányzat számára, amelyet a településrendezési szerződések mellékletében, a közterület-kialakítási tervben érvényesít.

3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

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 elől.

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, 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.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

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.

Vizellátás: 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 vezetéket, 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 vízelvezetésének 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.

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.

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.

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 - 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).

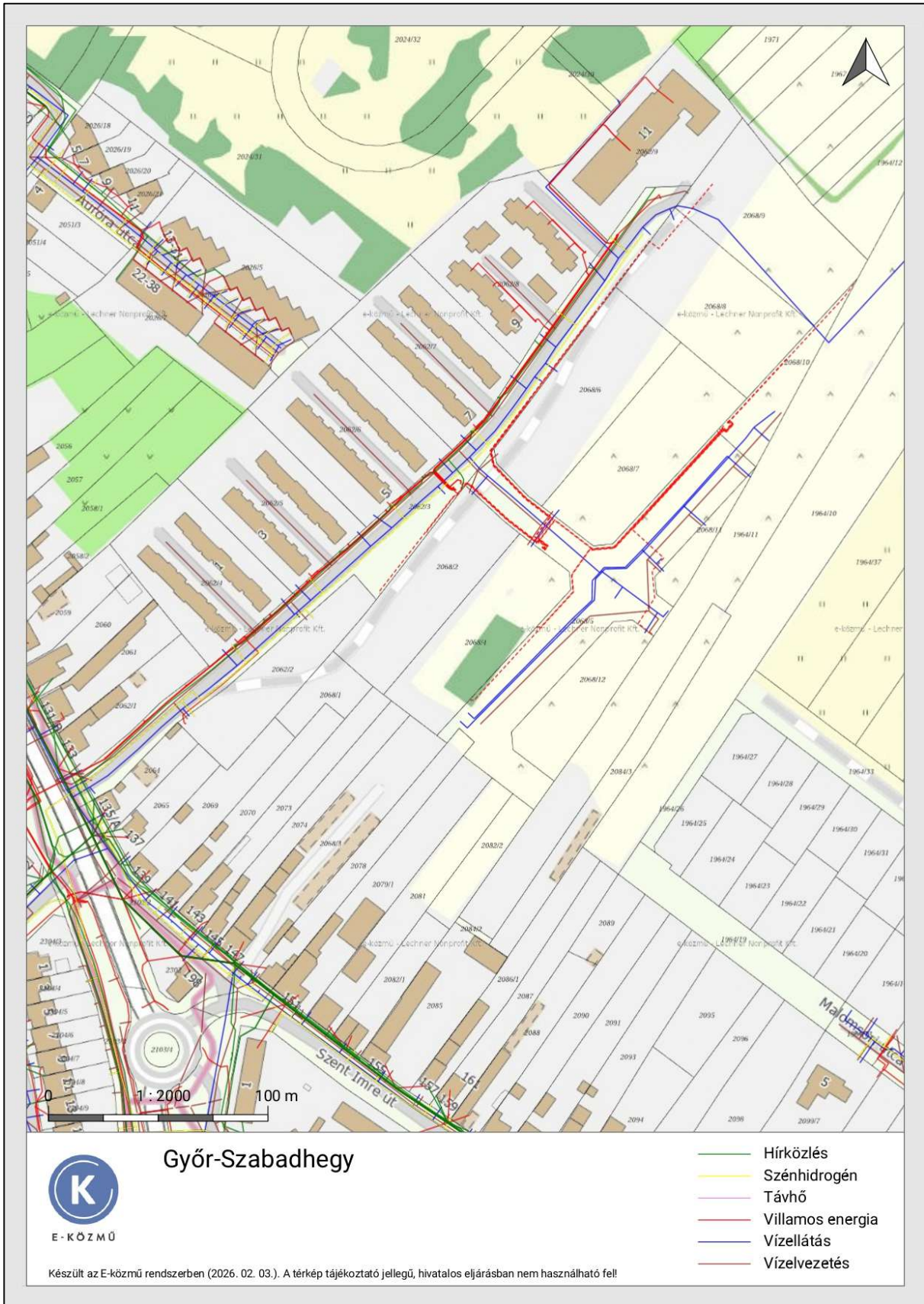
A Panoráma úti csatorna kiépítése megtörtént a Pándzsa patakig. A csatorna biztosítja a közterületek és az ingatlanok csapadékvizeinek elvezetését. A körforgalomból DK-irányba kiágazó út és a tervezett szervízút zárt csatornás vízelvezetésére a burkolatok alatt csapadékvízcsatorna építendő ki. A murvás felületű burkolatok vízelvezetésére 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.



Meglévő közművek (forrás: e-közmű)

Hulladékkezelés - A Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. működési területe összesen 112 településből áll. Ebbe beletartozik Győr, valamint további 111 település.

A működési terület három megyét érint: Győr-Moson-Sopron megye középső részét, Veszprém megye északi területét és Komárom-Esztergom megye északnyugati csücskét.

Tagtelepülések betűrendben: Abda, Ács, Adásztevel, Árpás, Bábolna, Bakonygyirót, Bakonyoszlop, Bakonypéterd, Bakonyság, Bakonyszentiván, Bakonyszentkirály, Bakonyszentlászló, Bakonytamási, Bana, Béb, Békás, Bőny, Börcs, Cesznek, Csetény, Csikvánd, Csót, Doba, Dudar, Dunaszeg, Dunaszentpál, Écs, Egyed, Egyházaskesző, Felpéc, Fenyőfő, Gecse, Gic, Gönyű, Gyarmat, Gyömöre, **Győr**, Győrasszonyfa, Győrladamér, Gyórság, Gyórszemere, Győrújbarát, Győrújfalú, Győrzámoly, Homokbödöge, Ikrény, Jásd, Kajárpéc, Kemeneshőgyész, Kemenesszentpéter, Kisbabet, Kisbajcs, Kisszőlős, Koroncó, Kunsziget, Kup, Lázi, Lovászpátona, Magyargencs, Malomsok, Marcaltó, Mérgecs, Mezőlak, Mezőörs, Mihályháza, Mórchida, Mosonszentmiklós, Nagyacsád, Nagyabajcs, Nagydém, Nagygyimót, Nagyszentjános, Nemesgörszöny, Nóráp, Nyalka, Nyúl, Öttevény, Pannonhalma, Pápakovácsi, Pápateszér, Pázmándfalu, Pér, Rábacsécsény, Rábapátona, Rábaszentandrás, Rábaszentmihály, Rábaszentmiklós, Ravazd, Rétalap, Románd, Sikátor, Sobor, Sokorópátka, Somlójenő, Somlószőlős, Somlónásárhely, Szerecseny, Takácsi, Táp, Tápszentmiklós, Tarjánpuszta, Tényő, Tét, Töltéstava, Vámoszabadi, Vanyola, Várkesző, Vaszar, Vének, Veszprémvarsány.

A hulladékkezelésre a módosításnak nincs számottevő hatása.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás által érintett területek:

Győr-Szabadhegy, Verebes József utcától délkeletre fekvő 00925, 00931, 00953, 00963, 01597, 01598, 01599, 03055, 03057*, 04804 sz. övezetek módosítása

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 mélygarázsnál 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 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.

A GYÉSZ 103. § a 00925, 00931, 00963, 01597, 01598, 01599 és 04920 számú övezethez tartozó egyedi előírással egészül ki:

00925	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról.
00931	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról. Az övezetben legfeljebb 110 db lakás helyezhető el azzal, hogy az épület földszinti nettó alapterületének legalább 15 %-án kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető. Az övezetben kialakítandó felszíni várakozóhelyek területe legalább 150 m ² . A növénytelepítés során a zöldfelület legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell létrehozni és fenntartani.
00963	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról.
01597	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról. A térszín feletti padlószintű építményszintek száma az övezeti jelben jelölt 4 helyett 3, az építési helyen belül külön jelölt épületmagasság határvonala által határolt építési helyen belül 3 helyett 2 lehet. A részben, vagy egészben térszín alatti építményszinten kizárólag nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiség alakítható ki. Az övezetben legfeljebb 60 db lakás helyezhető el. Az övezetben kialakítandó felszíni várakozóhelyek területe legalább 125 m ² . A növénytelepítés során a zöldfelület legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell létrehozni és fenntartani.
01598	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.
01599	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról.
04920	A telkek feltárása nem valósulhat meg közvetlenül a gyűjtőútról. Az övezetben legfeljebb 40 db lakás helyezhető el. Az övezetben kialakítandó felszíni várakozóhelyek területe legalább 125 m ² . A növénytelepítés során a zöldfelület legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell létrehozni és fenntartani.

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:



A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Külön dokumentumban!