

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

SZTM 2023-001 Győr 00361 és 00362 számú szabályozási tömb szabályozási terv módosítása Általános eljárás Véleményezési szakasz 2023-001

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065/2001

Horváth Ervin
közműves szaktervező
TV-T 18-0033
TE-T 18-0033

Szűcs Gábor
tájrendezés, környezetalakítás
szaktervező
TK/1 05-0480

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



TARTALOMJEGYZÉK

1	A Tervezési feladat	3
1.1	Előzmények	3
1.2	A módosítás által érintett területek	4
1.3	A módosítás célja	4
2	A Településfejlesztési Konceptió	4
3	Településszerkezeti Terv	5
4	Szabályozási Terv	5
5	Alátámasztó Munkarészek.....	6
5.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés.....	6
5.2	Környezetvédelem.....	7
5.3	Talaj és víz	7
5.4	Levegő.....	8
5.5	Zaj és rezgés	9
5.6	Hulladékkezelés	10
5.7	Közlekedés	11
5.8	Közművesítés	14
5.9	Hírközlés	14
5.10	Örökségvédelmi javaslat	14
6	Egyéb alátámasztó munkarészek.....	14
6.1	Tulajdonvizsgálat.....	14
6.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat.....	14
7	Jóváhagyandó munkarészek	15
7.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	15
7.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	15
7.3	A Szabályozási terv leírása	16
8	Tervjegyzék	17

1 A TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

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 új településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. Az új településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen módosítási kérelem a Győr, 83. számú főútvonal kivezető szakasza mentén található **00362 számú szabályozási tömb** területére vonatkozik.

A tervezési területen belül található a Tesco Hipermarket Áruház és annak parkolója. A parkoló területén a Burger King gyorsétteremlánc kíván egy éttermet létesíteni. A létesítés előfeltételeit a fejlesztő közterület kialakítási terv (a továbbiakban KKT) keretében megvizsgálta. Az elkészült KKT-t Győr MJV Városstratégiai Bizottsága a 2022. szeptember 14-i ülésén jóváhagyta.

A tervezett létesítmény építési engedélyének kiadásához elengedhetetlen a **településrendezési terv módosítása, a 00362 számú szabályozási övezetben az elhelyezendő létesítmény helyén építési hely kijelölése.**

A településszerkezeti terv a területfelhasználási kategóriát és a főbb infrastruktúrális hálózatokat tekintve nem változik.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény) és módosításai
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve 2020.

- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik: **a 00362 és 00361 számú szabályozási övezet területe.**

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Győr 00362 számú szabályozási tömbön belül olyan építészeti szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik a TESCO Áruház parkolójában az előzetes fejlesztési elképzeléseknek megfelelően meghatározott kijelölt helyen egy Burger-King gyorsétterem megvalósítását.

A tervezési területet határoló közterületek szabályozási szélessége, a szabályozási vonalak az új létesítmény kapcsán tervezett közlekedési csomópont fejlesztés helybiztosítása érdekében a csomópont környezetében módosításra kerülnek.

Feladat: a szabályozási terv módosítása

A településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal, a a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárásrend szerint kerül lebonyolításra.

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

2 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Győr város közgyűlése a 162/2014. (IX. 12.) számú kgy. határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a 00362 és 00361 számú szabályozási tömb beépítésre szánt **Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezet (Kbe)** területfelhasználási kategóriába tartozik.

A településszerkezeti terv a főbb infrastruktúrális hálózatokat tekintve nem változik. A tervezett közlekedési csomópontfejlesztés helybiztosításához kapcsolódóan a két érintett övezet 154 m² illetve 394 m² nagyságú területe Kbe területfelhasználási kategóriából közlekedési területbe kerül átsorolásra.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A tervezési területen belül figyelembe véve a fejlesztési elképzeléseket, az alábbi szabályozási tervet érintő módosítási javaslatokat tesszük:

A 09/4 hrsz.-ú ingatlanon belül a fejlesztési elképzelések alapján meghatározásra került a kialakítandó Burger-King étterem pontos helye.

Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a tervezett étterem épületének elhelyezhetősége érdekében építési helyet jelölünk ki az ingatlan érintett részén, az eddig az ingatlanon lévő jelölt építési helyen túl.

A telektömb körüli közterületek jelenleg tervezett szabályozási szélességei a tervezett közlekedési csomópontbővítés számára nem elegendőek, a tervezett közlekedésfejlesztési elemek, a közlekedési csomópont bővítése a mellékelt helyszínrajzon javasolt szabályozási vonalakkal tervezett a jóváhagyott KKT-nak megfelelően.

A 00362 számú szabályozási tömb területéből 154 m², a 00361 számú szabályozási tömb területéből 394 m² területbiztosítás tervezett, amely területek közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

A szabályozási paraméterek nem módosulnak.

00361 és 00362 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Kbe	Kbe
Telekkihhasználtsági mutató	05	05
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	35 %	35 %
Minimális zöldfelületarány	20 %	20 %
Maximális építménymagasság	13,50 m	13,50 m

Építhető terepszint feletti szintek száma	3	3
Minimális telekméret	5000, 30000	5000, 30000
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

5.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak.

A vizsgált terület **természetföldrajzi szempontból** a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni –sík kistájon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület. A terület a Mosoni-Duna folyó medrétől nem messze helyezkedik el.

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

A vizsgált területen a **Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** nem találhatóak.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. **Natura 2000** területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket.

Mivel a tervezési terület eddig is beépítésre szánt terület volt, biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé. A terület településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználása nem változik.

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a terület közvetlenül nem határos.

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a területen belül változatlanul 35 % zöldfelület-arány mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány nem került módosításra.

A tervezésnél ugyanakkor javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását. Az új építmények tervezésével egy időben javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.

A tervezett közlekedési csomópont építési munkái az XXXLutz tulajdonában és kezelésében lévő ingatlanon található 5 db fa kivágását teszi szükségessé.

Pótlásukra 10 db azonos fajtájú extra méretű koros facsemete kerül elhelyezésre a tulajdonossal egyeztetett helyre, a KKT-ban meghatározott módon.

Az OTÉK előírásai szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Ezt minden megkezdett 6 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő lombos fa telepítésével kell megoldani. Javasolt honos, illetve a városi környezetet jól tűrő képességű fafajok ültetése.

5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv és hatályos módosításai tartalmazzák a terület környezeti elemeinek részletes vizsgálatát. Az alábbiakban csak a terület szabályozását alapvetően befolyásoló megállapításokat emeljük ki, továbbá a vonatkozó szakági javaslatokat egészítjük ki.

5.3 TALAJ ÉS VÍZ

Jogszabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- az 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- a 28/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilván-tartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról
- a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet a környezetkárosodás megelőzéséről és elhárításának rendjéről

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

A tervezési területen nem ismert szennyezett talaj vagy kármentesítendő terület.

Felszíni és felszín alatti víz

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

A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A tervezési területet **vízbázis védőterülete nem érinti.**

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

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

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

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

5.4 LEVEGŐ

Jogsabályi hátér

A terület működése során érvényesítendő jogsabályok:

- a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- az 5/2011. (I. 14.) VM rendelet egyes miniszteri rendeletek levegővédelemmel összefüggő módosításáról
- a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Levegőminőség

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Győr MJV az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt térségei közé, a „2. sz. Győr—Mosonmagyaróvár” légszennyezettségi zónába tartozik.

A KV-1.sz. táblázat Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolását mutatja be.

KV-1.sz. táblázat: Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolása¹

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

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

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Benzol	Talajkö- zeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 Benz(a)pir én
Győr MJV	F	C	F	B	E	O-I	E	F	F	F	D

A 2.sz. Győr—Mosonmagyaróvár légszennyezettségi zóna a nitrogénoxid tekintetében „C” csoportba sorolt, ami azt jelenti, hogy a zónában lehet olyan terület, ahol a nitrogénoxid szennyezettség határérték feletti mértékű. A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a szálló por (PM₁₀) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és túrértéket.

A tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítés teljes körű lesz, a fűtés korszerű energiahatékony berendezésekkel tervezett.

5.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogszabályi háttér

A környezeti zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos figyelembe vett előírások a következők:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- MSZ 13-183-1:1992 sz. szabvány „A közlekedési zaj mérése. Közúti zaj.”
- MSZ 18150-1:1998 sz. szabvány „A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.”
- MSZ 15036:2002 sz. szabvány „Hangterjedés a szabadban.”

A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a megengedett terhelési határértékeket ne haladja meg.

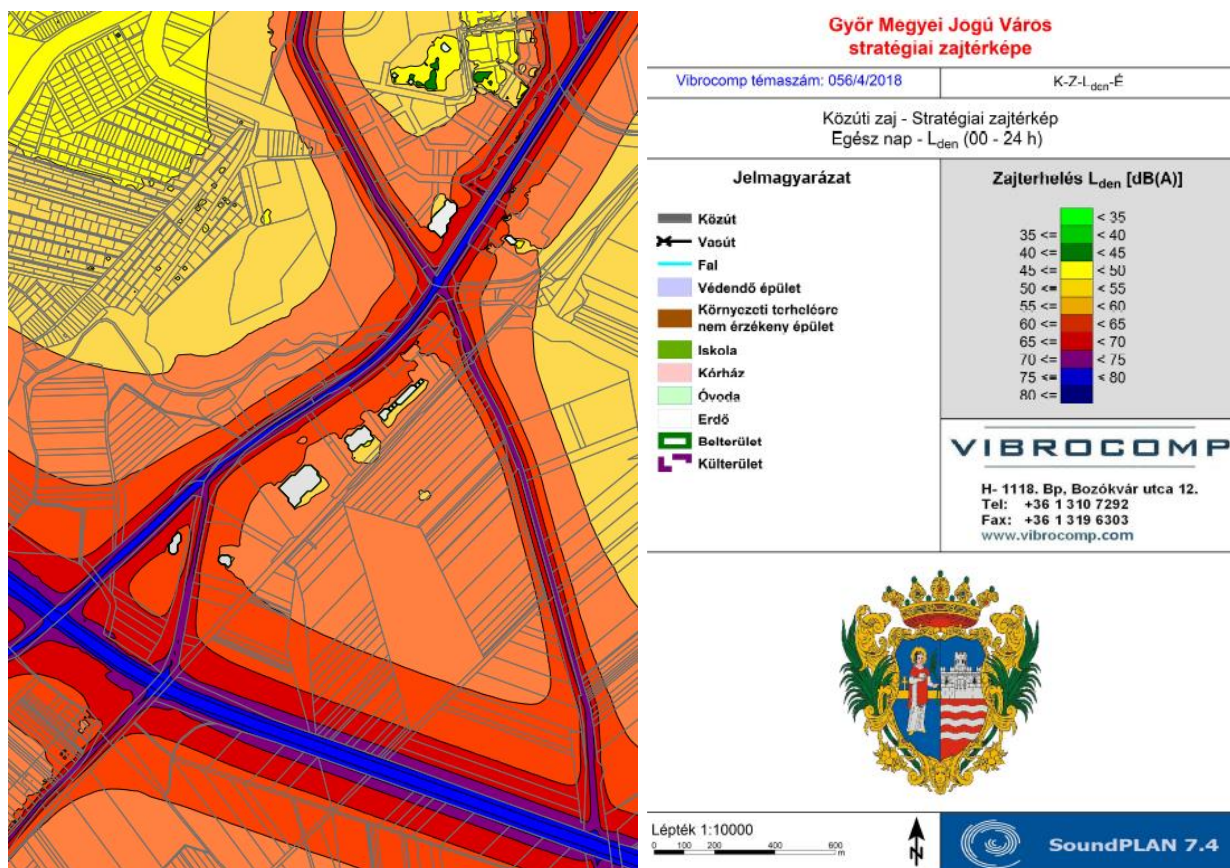
E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja. A területhez legközelebb eső zajforrás 83. számú út közúti közlekedésből eredő terhelése, a fejlesztéssel érintett épületek kialakítását ennek figyelembe vételével kell realizálni.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területet. Üzemi zaj nem érinti a területet.



1.3.A.A – Zajvédelmi területi kategóriák, közlekedésből várható környezeti zajterhelés

5.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogsabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogsabályok:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról
- a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól
- a 438/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet a közszolgáltató hulladékgazdálkodási tevékenységéről és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről
- a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékok jegyzékéről

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

A területen szennyvízhálózat ki van építve. A tervezett épületek a már meglévő hálózatra rá tudnak kapcsolódni.

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

5.7 KÖZLEKEDÉS

A tervezett gyorsétterem elhelyezéséhez kapcsolódóan szükséges közlekedésfejlesztési elemek részletesen kidolgozásra kerültek a Különút Kft. által készített KKT-ban (mellékelve), amely a Városstratégiai Bizottság által jóváhagyásra került.

Röviden jelen anyagban is ismertetjük a fejlesztési elképzeléseket.

A jelenlegi állapot

A Tesco győri hipermarket épülete a 09/4 hrsz.-ú ingatlanon található. Az ingatlant északi oldalról a 83. sz. főút, keletről a szintén Tesco tulajdonában és kezelésében lévő 010/10 hrsz.-ú feltáróút, déli oldalról a MÁV 10 sz. Győr – Celldömök vasútvonala, míg nyugati oldalról 09/3 hrsz.-ú még beépítetlen terület határolja.

A terület közúti megközelítése a már fentebb említett 010/10 hrsz.-on keresztül lehetséges. A feltáróút a 83. sz. főútra jelzőlámpás csomóponttal csatlakozik, ami része a 83. sz. főúton található összehangolt forgalomirányítású rendszernek, míg a tőle keleti/nyugati irányban található területekhez vezető szervizút funkciójú Királyszéki úttal négyágú – a parkolók felől alárendelt – jelzőtáblával szabályozott kereszteződést alkot. A feltáróút kettős funkciót lát el: egyrészt feltárja a Tesco és az XXXLutz parkolókat, valamint kiszolgálja ezen bevásárlóközpontok gazdasági forgalmát is.

A 83. sz. főút – feltáróút csomópont a főirányban 2x2 egyenes sávot, egy-egy balra ill. jobbra kanyarodó sávot, míg mellékirányban két jobbra kanyarodó és egy balra kanyarodó sávot tartalmaz. A csomópont kapacitásai jelen geometriával nem elégségesek. A fázisidő tervekben (KKT-ban mellékelve) a mellékirányok szabad jelzéseinek egy része átcsoportosításra került a főirány részére. Ez a csomópontban nagyobb forgalmi terhelésnél a mellékirány balra kanyarodó iránynál torlódásokat okoz (a jobbra kanyarodók két fázisban is kapnak szabad jelzés, valamint a dupla sáv áll rendelkezésre így ott ez a probléma nem jelentkezik). A mellékirányú balra kanyarodó sávban a torlódások időnként olyan mértékűek, hogy a várakozó járművek sora visszaér mindkét áruház parkoló szervizútjára, ezzel a belső csomópont forgalmát is ellehetetlenítve.

A Tesco – XXXLutz áruházak parkolóit kiszolgáló szervizútként funkcionáló Királyszéki útnak nyugati irányban nincsen kapcsolata a Ménfőcsanak irányából a 83. sz. főút felé tartó (azzal jelzőlámpás csomópontot alkotó) szintén Királyszéki útnak hívott úttal. Keleti irányban már jobb a helyzet, onnan a szervizút – bár forgalomlassító eszközökön keresztül – de megközelíthető a Malomszéki úton keresztül a Baráti út felől.

A Tesco területe megközelíthető mind gyalogosan, mind kerékpárral.

Tömegközlekedési eszközök tekintetében a helyi és helyközi buszmegálló található a 83. sz. főút mentén, valamint a Tesco saját járatokat is üzemeltet, melyek végállomása

az áruház főbejárata közelében található.

Fejlesztési elképzelések

A tervezési osztályba sorolások:

	<i>Tervezési osztály</i>	<i>Tervezési sebesség</i>	<i>Forgalmi sáv szélesség</i>	<i>Bizt. sáv kiemelt szegély előtt</i>
83. sz. főút	K.III.A.	60 km/h (90 km/h)	3,5 m	0.5 m
010/10 hrsz.-ú feltáróút	B.VI.d.C.	50 km/h	3.25 m	0,25 m
Királyszéki út (szervizutak)	B.IV.d.C.	50 km/h	3,25 m	0,25 m

A belső utak tekintetében a tervezési sebesség és a forgalmi sávok szélessége a jelenlegi kiépítés alapján került meghatározásra.

Forgalmi adatok:

Keresztmetszeti forgalmak adatai:

A 83. sz. főút forgalmi a Magyar Közút nyilvántartása alapján:

ÁNF: 28.984 E/nap

MOF: 2.649 E/ó

Kihasználtság: 47 %

A 83. sz. főút forgalmi Győr MJV Útkezelő Szervezet nyilvántartása alapján:

ÁNF: 43.418 E/nap

MOF: 4.038 E/ó

Kihasználtság: 67%

Célforgalmak – a Különút Kft. által a forgalmi vizsgálatához 2021. decemberében elvégzett forgalomszámlálás alapján

A 83. sz. főút forgalma az irodánk által készített forgalmi vizsgálat alapján:

Győr felé: 1109 E/ó

Pápa felé: 1554 E/ó

Feltáró út felé balra be: 375 E/ó

Feltáró út felé jobbra be: 333 E/ó

A 010/10 hrsz.-ú feltáró út forgalmi adatai az irodánk által készített vizsgálat alapján:

Győr felé jobbra kanyarodva: 316 E/ó

Pápa felé balra kanyarodva: 319 E/ó

Korrigált maximálforgalmak (a torlódásokból adódó forgalmi igénytöbbletet figyelembe vevő csúcsnegyedórák négyeszeresével számítva) a Különút Kft. által készített forgalmi vizsgálat alapján

A 83. sz. főút korrigált maximálforgalma:

Győr felé: 1213 E/ó

Pápa felé: 1660 E/ó

Feltáró út felé balra be: 452 E/ó
Feltáró út felé jobbra be: 404 E/ó
A 010/10 hrsz.-ú feltáró út korigált maximálforgalmi adatai:
Győr felé jobbra kanyarodva: 405 E/ó
Pápa felé balra kanyarodva: 451 E/ó

A 83. sz. főút – 010/10 hrsz.-ú feltáró út jelzőlámpás csomópont bővítésének tervezett fejlesztése:

A fenti forgalmi adatok alapján a 83. sz. főút – 010/10 hrsz.-ú feltáró út csomópont leggyengébb pontja a mellékirányból balra forduló irány. Emiatt a mellékirányban plusz balra kanyarodó sávval kiépítése tervezett, melynek helyszínrajzi elrendezése a mellékelt KKT-ban került részletesen bemutatásra.

Az útburkolat bővítése északkeleti irányba történne, kb. 3.5 méter szélességben. A szélesítéssel együtt az északkeleti oldali gyalogjárda egy szakasza korigálásra, míg az út töltése szélesítésre kerül. A töltésszélesítés érinti a töltéslábhoz közel eső fasort. A fák közül a 83. sz. főút felőli 5 egyed kivágásra kerül. Helyettük 10 db azonos fajtájú, extra méretű koros facsemete kerül elhelyezésre az XXXLutz-al egyeztetendő helyre.

A szélesítés miatt átépítésre/áthelyezésre kerül a balra és jobbra sávok közötti háromszög-sziget, valamint a mellékirányú jelzőlámpatartó oszlopok. A kettős balra sáv kialakítása miatt egy további jelzőfej kihelyezése tervezett a cseppsziget csúcsában található közvilágítási oszlop elé önálló oszlopra szerelve. Az új tervezett jelzőfej láthatósága érdekében a balra kanyarodó sávok stopvonalát így mintegy 1.5 méterrel hátrébb kell helyezni.

A csomóponti bővítés az északkelet oldali közvilágítási hálózat, ill. az érintett két víznyelő áthelyezésén és a mellékirányú jelzőfejekhez tartozó alépítményeken kívül egyéb közművek kiváltását nem teszi szükségessé.

A csomópont tervezett bővítése érdekében a csomópont környezetében a szabályozási vonalak módosításra kerülnek a mellékelt helyszínrajznak megfelelően.

A Burger King étterem várható többlet forgalmi terhelésének hatásai:

A Tesco parkolóban létesíteni kívánt Burger King étterem várható napi forgalma a Talent-Plan Kft. által készített tanulmány alapján 300-350 fő/nap, ill. 150-175 szgk/nap.

Ha feltételezzük, hogy az étterembe betérők 70%-a egyéb üzletekben is vásárol, akkor a többlet terhelés $175 \cdot 0.3 = 52$ Ej/nap. Innen 20%-os csúcsóra tényezővel 10 Ej/óra többletterhelés adódik.

A korigált maximálforgalom 451 Ej/óra mellékirány balrájához hozzáadva a fenti 10 Ej/óra értéket (ami feltételezi, hogy a várható többletforgalom teljes mértékben a mellékirány balra sávot terheli) 461 Ej/óra érték adódik, amit a tervezett kettős balra sáv 16 másodperces szabad jelzése 96%-os kihasználtsággal képes levezetni.

Mindezek alapján az étterem a javasolt csomóponti átépítést követően forgalmi szempontból kiszolgálható.

5.8 KÖZMŰVESÍTÉS

A 09/4 hrsz.-ú területen az áruházzal egyidőben az összes szükséges közmű kiépítésre került (vízellátás, gázellátás, elválasztott rendszerű szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, erős- és gyengeáramú és térvilágítási hálózatok).

A tervezett étterem ellátása a Tesco által kiépült rendszerhez csatlakozva történik. A rendelkezésre álló megvásárolt kontingensek kellő tartalékkal bírnak a tervezett Burger King étterem igényeinek ellátására, így a közművek tekintetében a meglévő hálózatok fejlesztése nem szükséges.

5.9 HÍRKÖZLÉS

A térségben a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik alépitményi hálózattal. A tervezett fejlesztések vezetékes telefonhálózati igénye lefedhető a meglévő hálózatról.

A Vidanet Zrt. kábeltévé hálózatot üzemeltet a területen.

A térségben mindhárom mobiltelefon szolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) lefedettsége megfelelő.

A digitális földfelszíni műsorszórást az Antenna Hungária Zrt. végzi, a lefedettség megfelelő.

5.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanokat régészeti lelőhelyek érintik.

A tervezett módosítás az örökségi értékeket nem befolyásolja kedvezőtlen módon.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

A tervezési terület épített örökségi értékeket közvetlenül nem érint, a területen belül illetve a terület közvetlen környezetében védett objektumok nincsenek.

6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok az alábbiak:

Állami tulajdonban és Magyar Közút kezelésében lévő ingatlanok: 010/2 hrsz.

Tesco Globál Áruházak Zrt. tulajdonában és kezelésében lévő ingatlanok: 09/4, 010/10 hrsz.

XXXLutz Properties Kft. tulajdonában és kezelésében lévő ingatlanok: 010/13 hrsz.

6.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

A tervezési területekre a rendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv a főbb infrastruktúrális hálózatokat tekintve nem változik. A tervezett közlekedési csomópontfejlesztéshez kapcsolódóan a 00362 számú szabályozási tömb területéből 154 m², a 00361 számú szabályozási tömb területéből 394 m² területbiztosítás tervezett, amely területek **Kbe Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezetből közlekedési területbe** kerülnek átsorolásra.

7.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2023. (.....) GYMJVŐ rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) ök. rendelet módosításáról, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

1. §

A GYÉSZ szabályozási tervlapja az **SZTM-2023-001** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

E rendelet 2023. lép hatályba.

Dr. Dézsi Csaba András polgármester	Nagyné Dr. László Edit jegyző

Általános indoklás:

A 00362 számú övezetben a TESCO Áruház parkolójában elhelyezendő Burger-King gyorsétterem elhelyezhetősége miatt vált szükségessé építési hely kijelölése. A tervezett fejlesztéshez szükséges a 83-as út csomópontjának fejlesztése, amelynek helybiztosítása érdekében a szabályozási vonalak kismértékben módosításra kerülnek.

Részletes Indoklás:

1. §

A hivatkozásban szereplő tervlapok az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel elfogadott településrendezési terv rajzi részét a szabályozási tervet módosítják.

2. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

7.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2023- 001	<p>Szabályozási javaslat: A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Győr 00362 számú szabályozási tömbön belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek biztosítják a TESCO Áruház parkolójában az előzetes fejlesztési elképzeléseknek megfelelően meghatározott kijelölt helyen egy Burger-King gyorsétterem megvalósítását. A tervezési területet határoló közterületek szabályozási vonalai a tervezett közlekedési csomópont bővítésének környezetében módosításra kerülnek.</p> <p>Területfelhasználás: A módosítás eredményeként a településszerkezeti terv nem módosul.</p> <p>Beépítési mód: Szabadonálló beépítés, nem változik.</p> <p>Beépítési százalék: A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre: 35 %, nem változik.</p> <p>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya: A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra: 20 %, nem változik</p> <p>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám: A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre: 13,50 m, maximum 3 terepszint feletti szint építhető, nem változik.</p> <p>Telekalakítás, megengedett telekméret: A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül: 5000 m², illetve 30000 m² minimális telekterület, nem változik</p>
-------------------------------	---

8 TERVJEGYZÉK

Á-1	Módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza	M 1:50 000
KSZT	Kivonat a hatályos szabályozási tervből KSZT-2023-001	M 1:2 000
TSZTM	Településszerkezeti tervmódosítás TSZTM-2023-001	M 1:4 000
SZTM	Szabályozási tervmódosítás SZTM-2023-001	M 1:2 000
	Közlekedési helyszínrajz	
Melléklet	Különút Kft. Közterület kialakítási terv	