

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

TSZTM, SZTM 2023-005 Győr, volt Rába terület Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása Egyszerűsített lejárás Véleményezési szakasz

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

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

Szűcs Gábor
tájrendezés, környezetalakítás
szaktervező
TK/1 19-0458

Bogár Zsolt
közlekedési szaktervező
Tko 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	5
3	Településszerkezeti Terv	5
4	Szabályozási Terv.....	7
5	A Biológiai Aktivitás Értékének Változása.....	13
6	Alátámasztó Munkarészek.....	14
6.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés	14
6.2	Környezetvédelem	16
6.3	Talaj és víz	16
6.4	Levegő.....	17
6.5	Zaj és rezgés	18
6.6	Hulladékkezelés.....	20
6.7	Épített környezet.....	20
6.8	Közlekedés	20
6.9	Közművesítés	22
6.10	Hírközlés.....	30
6.11	Örökségvédelmi javaslat.....	31
7	Egyéb alátámasztó munkarészek	33
7.1	Tulajdonvizsgálat	33
7.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat	33
8	Jóváhagyandó munkarészek	34
8.1	A Településszerkezeti terv leírása	34
8.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	35
8.3	A Szabályozási terv leírása	36
9	Tervjegyzék	38

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.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 175/2023. (X. 31.) Kgy. határozatában döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról a Győr volt RÁBA gyár területére vonatkozóan.

A tervezett módosítás az egykori Rába-gyár jelenleg használaton kívüli, alulhasznosított területén a lassan két évtizede rögzített és végrehajthatatlan szabályozási vonalak törlésére irányul (összhangban az Étv. 27.§ (2) bekezdésében foglaltakkal).

Tekintettel arra, hogy Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: új R.) **68.§ (1) a) aa)** pontja értelmében a településrendezési tervek módosítása **egyszerűsített eljárásban** történhet.

A módosítás várható környezeti hatásának, jelentőségének megfelelően **környezeti vizsgálat is készült. A környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntésére a véleményezést megelőzően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: SKVr.) 4.§-a szerinti eljárás került lefolytatásra mely eljárásban a környezet védelméért felelős szervek nyilatkoztak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, valamint a nyilatkozattétellel egyidejűleg azt is meghatározták az önkormányzat számára, hogy a környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.**

A településszerkezeti terv a tervezési területre vonatkozó területfelhasználási kategóriákat és a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve is változik.

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

A tervezési feladat a településszerkezeti és 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 (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

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 egyszerűsített eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga.

1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:
A 6394/44, 6394/27, 6394/43, 6390/4, 5752 és 5755 hrsz. ingatlanok területe.

A tervezési területen érintett szabályozási övezetek az alábbiak:

00003*, 00054*, 00055*, 00060, 00061, 00063, 00064*, 00065*, 00066, 00067, 00068, 00069, 00070, 00071, 00072*, 00073*, 00074, 00075, 00076, 00077*, 00078, 00079, 00080, 00081, 00082, 00083, 00085, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090*, 00091, 00092*, 00093, 00094*, 00095*, 00097, 02035*, 04264, 04270, 04272, 04274, 04276, 04281, 04282, 04283, 04284, 04285, 04286, 04287, 04289, 04290, 04295, 04296, 04297, 04298, 04302, 04303, 04398.

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési terület Rába Nyrt. tulajdonát képező részén elsődlegesen a jelenlegi telekjogi viszonyokat figyelembe véve a környező területek tervezett szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon a szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerüljenek, és a területre egy egységes keretszabályozás kerüljön meghatározásra, amely alkalmas a területen városközponti-intézményi-, korszerű munkahelyi-, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók elhelyezésére.

A területet feltáró tervezett belső gyűjtőutak nyomvonala jelen módosítás keretében nem kerül meghatározásra. A tervezett úthálózatához való csatlakozási pontok továbbra is a

jelenleg hatályos településrendezési tervben foglaltaknak megfelelően biztosítják a terület fő megközelítési csomópontjait.

Feladat: a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

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 koncepció meghatározta, hogy a városfejlesztés alapját a fenntartható fejlődés környezeti, társadalmi, és gazdasági szempontjainak érvényesítése kell hogy képezze.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott alapelvek közül a tervezési területen belül tervezett fejlesztések elsősorban az alábbiak megvalósulását segítik elő:

A kiegyensúlyozott környezeti viszonyok megteremtése és fenntartása szempontjából:

- a kompakt város elveinek érvényesítését,
- a jó minőségű termőföldek védelmét,

A kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok megteremtése és fenntartása szempontjából:

- a több lábon álló (diverzifikált) helyi gazdaság fejlesztését,

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési terület a 7. oldalon részletezett táblázatban található övezeteknek megfelelően egy mintegy húsz évvel ezelőtti fejlesztési elképzelés alapján került felosztásra jellemzően sakkáblaszerűen elhelyezkedő tömbökre. A tervezett úthálózati struktúrájának megfelelően meghatározott városszövet jelenleg már nem felel meg sem a területtulajdonos sem a város fejlesztési elképzeléseinek.

A tervezési terület besorolása területfelhasználási kategóriák szempontjából jelenleg a következő:

A tervezési terület összterülete 394418 m²

Ebből beépítésre szánt terület: 209188 m²

Beépítésre nem szánt terület: 185230 m²

Béépítésre szánt területek megoszlása területfelhasználás szerint:

Településközpont vegyes terület (Vt) 49790 m²

Nagyvárosias lakó terület (Ln) 104478 m²

Különleges oktatási központok területe (Kok) 54920 m²

Beépítésre nem szánt területek a területen belüli utak területe (közlekedési terület, 159154 m²), valamint a közparkok területe (zöldterület, 26076 m²).

A tervezési területen belüli terület fő tulajdonosának a Rába Nyrt.-nek a távlati fejlesztési lehetőségeinek megvalósíthatósága érdekében a jelenleg hatályban lévő koncepció helyett egy egységes keretszabályozás kerül meghatározásra, amely egy a tervezési területen belüli egységes területfelhasználást is lehetővé teszi. Ennek megfelelően a tervezési terület egy övezetbe kerül, egységesen településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra. Ez a területfelhasználási kategória alkalmas leginkább a területen megvalósítandó városközponti-intézményi-, korszerű munkahelyi-, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók elhelyezésére.

A területen lehetővé váló fejlesztési elképzelések mivel barnamezős terület újrahaznosítását jelentik, jelentősen hozzájárulnak a város takarékos területhasználat mellett történő fejlődéséhez.

A tervezési területen belül lévő Lukács Sándor Technikum övezetének határai a jelenlegi telekhatárokhoz kerültek igazításra, illetve az ezen az ingatlanon tervezett út is törlésre kerül. Ez az övezet továbbra is Különleges oktatási központok területfelhasználási kategóriában marad.

A tervezési területen belül tervezett területfelhasználási kategóriák ennek megfelelően:

Településközpont vegyes terület (Vt) 330 310 m²

Különleges oktatási központok területe (Kok) 61032 m²

A tervezési területen belül beépítésre nem szánt területként 3076 m² útterület (közlekedési terület) marad továbbra is.

A településszerkezeti terv a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve is változik. A tervezési területen belüli közlekedésszerkezeti infrastruktúra hálózat elemei jelen terv szerint törlésre kerülnek a településrendezési tervből.

A területet feltáró infrastrukturális elemek csatlakozási pontjai továbbra is megegyeznek a hatályos településrendezési tervben foglaltakkal, ennek megfelelően biztosítják a terület feltárását, ellátását.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV

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

Mivel a módosítás alapvetően egy a területen belüli későbbi fejlesztési lehetőségek megvalósíthatósága érdekében történő keretszabályozás érdekében történik, a tervezési terület egészére vonatkozóan úgy határoztuk meg a beépítési intenzitási paramétereket, hogy a terület egészére vonatkozó, a jelenleg hatályos szabályozási tervben meghatározott beépíthető összes szintterülettel megegyező volumenű beépítés legyen megvalósítható.

Jelenleg a terület beépítésre szánt része részben Ln nagyvárosias lakóterület, részben Vt településközpont vegyes terület területfelhasználási kategóriában található, illetve érintett a Lukács iskola telke, amely Különleges oktatási központ területben található.

A terület tervezett szabályozása alapján a terület egésze egységesen Vt településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra, a Lukács iskola telke marad Különleges oktatási központ területben.

Jelenleg a tervezési területen belül jellemzően a szabályozási tömbök többségében nagyon intenzív, 60-80%-os beépíthetőség van meghatározva, 6-10 szint építhetőségével. A telken belül előírt minimális zöldfelület nagysága 10-30%.

A részletes adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

A jelenleg hatályos övezetek a tervezési területen

sorszám	övezet jel	terület	megengedett legnagyobb beépíthetőség		zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	maximális szintszám	maximálisan beépíthető terület összes szinten
00003*		703 m ²			0 m ²		
00054*	Vt19/S/60/30-/095/02-//015	2 067 m ²	60%	30%	620 m ²	2	2 480 m ²
00055*	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	2 211 m ²	60%	30%	663 m ²	6	7 960 m ²
00060	Ln24/S/60/30-125/340/10-20/30/	1 894 m ²	60%	30%	568 m ²	10	11 364 m ²
00061	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 085 m ²	60%	30%	1 226 m ²	10	24 510 m ²
00063	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	3 983 m ²	60%	30%	1 195 m ²	10	23 898 m ²
00064*	Vt19/S/60/30-045/096/02-//006	6 567 m ²	60%	30%	1 970 m ²	2	7 880 m ²
00065*	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	6 254 m ²	60%	30%	1 876 m ²	10	37 524 m ²
00066	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 214 m ²	60%	30%	1 264 m ²	10	25 284 m ²
00067	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	3 703 m ²	60%	30%	1 111 m ²	10	22 218 m ²
00068	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 505 m ²	60%	30%	1 352 m ²	10	27 030 m ²
00069	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 723 m ²	60%	30%	1 417 m ²	10	28 338 m ²
00070	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 392 m ²	60%	30%	1 318 m ²	6	15 811 m ²

00071	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 605 m ²	60%	30%	1 382 m ²	6	16 578 m ²
00072*	Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	2 538 m ²	60%	30%	761 m ²	6	9 137 m ²
00073*	Vt24/S/80/10-045/160/03-//025	2 941 m ²	80%	10%	294 m ²	3	7 058 m ²
00074	Vt19/S/60/30-075/105/03-//035	5 144 m ²	60%	30%	1 543 m ²	3	9 259 m ²
00075	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	5 173 m ²	60%	30%	1 552 m ²	6	18 623 m ²
00076	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	3 421 m ²	60%	30%	1 026 m ²	6	12 316 m ²
00077*	Vt19/S/80/10-075/125-//030	5 095 m ²	80%	10%	510 m ²	4	16 304 m ²
00078	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	5 483 m ²	60%	30%	1 645 m ²	6	19 739 m ²
00079	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	3 588 m ²	60%	30%	1 076 m ²	6	12 917 m ²
00080	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	5 483 m ²	60%	30%	1 645 m ²	6	19 739 m ²
00081	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 368 m ²	60%	30%	1 310 m ²	10	26 208 m ²
00082	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	4 308 m ²	60%	30%	1 292 m ²	10	25 848 m ²
00083	Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/	2 663 m ²	60%	30%	799 m ²	10	15 978 m ²
00085	Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/	3 827 m ²	60%	30%	1 148 m ²	10	22 962 m ²
00086	Ln40/Z/60/30-125/340/10-20/30/	3 650 m ²	60%	30%	1 095 m ²	10	21 900 m ²
00087	Vt21/S/80/10-095/124/04-//040	1 427 m ²	80%	10%	143 m ²	4	4 566 m ²
00088	Vt19/S/80/10-045/075/01-//040	3 878 m ²	80%	10%	388 m ²	1	3 102 m ²
00089	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 143 m ²	60%	30%	1 243 m ²	6	14 915 m ²
00090*	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30/	3 949 m ²	60%	30%	1 185 m ²	10	23 694 m ²
00091	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 568 m ²	60%	30%	1 370 m ²	6	16 445 m ²
00092*	Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 362 m ²	60%	30%	1 309 m ²	6	15 703 m ²
00093	Ln24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	4 579 m ²	60%	30%	1 374 m ²	6	16 484 m ²
00094*	Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	6 375 m ²	60%	30%	1 913 m ²	6	22 950 m ²
00095*	Vt24/Z/60/30-125/195/06-20/30/	7 071 m ²	60%	30%	2 121 m ²	6	25 456 m ²
00097	Kok20/S/40/40-/K/-//040	54 920 m ²	40%	40%	21 968 m ²		
02035*	Vt19/S/60/30-/095/02-//020	2 328 m ²	60%	30%	698 m ²	3	4 190 m ²
04264	Z/S/20/80-036-	1 059 m ²					
04270	Z/S/20/80-036-	623 m ²					
04272	Z/S/20/80-036-	1 871 m ²					
04274	Z/S/20/80-036-	1 418 m ²					
04276	Z/S/20/80-036-	1 455 m ²					
04281	Z/S/20/80-036-	1 461 m ²					
04282	Z/S/20/80-036-	647 m ²					
04283	Z/S/20/80-036-	2 568 m ²					
04284	Z/S/20/80-036-	1 166 m ²					
04285	Z/S/20/80-036-	919 m ²					
04286	Z/S/20/80-036-	968 m ²					
04287	Z/S/20/80-036-	667 m ²					
04289	Z/S/20/80-036-	1 493 m ²					
04290	Z/S/20/80-036-	941 m ²					
04295	Z/S/20/80-036-	1 715 m ²					
04296	Z/S/20/80-036-	547 m ²					
04297	Z/S/20/80-036-	588 m ²					
04298	Z/S/20/80-036-	1 747 m ²					
04302	Z/S/20/80-036-	783 m ²					
04303	Z/S/20/80-036-	1 067 m ²					
04398	Z/S/20/80-036-	2 373 m ²					

út		159 154 m ²				
	Összesen:	394 418 m²			65 369 m²	636 369 m²
	ebből beépítésre szánt:	209 188 m ²				
	ebből zöldterület:	26 076 m ²				

Tervezett új övezetek a tervezési területen

sorszám	övezet jel	terület	megengedett legnagyobb beépítettség		zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	maximális szintszám	maximálisan beépíthető terület összes szinten
00071*	Vt18/S/32/30-/195/06-//	330 310 m ²	32%	30%	99 093 m ²	6	634 195 m ²
00097*	Kok20/S/40/40-/K/-//040	61 032 m ²	40%	40%	24 413 m ²		
út		3 076 m ²					
	Összesen:	394 418 m²			123 506 m²		634 195 m²
	ebből beépítésre szánt:	391 342 m ²					
	ebből beültetési kötelezettség:	27 380 m ²					
	új beépítésre szánt terület:	26 076 m ²					
	minimálisan szükséges telken belüli beültetési kötelezettség:	1 304 m ²					-2 174 m²

A szabályozás egyik fő alapelve az volt, hogy a tervezési területen belül az intenzitás ne nőjön a jelenleg hatályos állapothoz képest.

Ezért a területre vonatkozó beépítési intenzitási paramétereket olyan arányban csökkentjük, amilyen arányban a beépítésre szánt terület nagysága nő a közlekedési területek és zöldterületek csökkenése miatt. A területen belül a tervezett építhető volumen illetve szintterület nem haladja meg a jelenleg hatályos településrendezési tervben meghatározott értékeket. (Lásd fenti táblázat.)

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülését igazolni kell a tervezés során, azaz hogy az újonnan kijelölésre kerülő zöldterület mértéke nagyobb, mint az új beépítésre szánt terület 5%-a.

A tervezett módosítás során a 419/2021 Korm. rendelet 78/D § előírásai alapján a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkenése miatt történő beépítésre szánt terület növekménye nem minősül új beépítésre szánt területnek. Ennek megfelelően új beépítésre szánt területként kijelölésre kerülő terület csak a jelenlegi közparkok területe, amely szintén helyhez kötötten alakul ki.

Új beépítésre szánt területként kijelölésre kerül: 26076 m²

A biológiai aktivitásérték szintentartása differenciált számítás alapján, felületminőség szerint kerül igazolásra. Ennek megfelelően a szükséges zöldfelületek pótlása telken belüli kötelezően kialakítandó beültetési kötelezettséggel érintett terület kijelölésével tervezett. Kötelezően kialakítandó beültetési kötelezettséggel érintett zöldterületként kijelölésre kerül: 27380 m²

Az újonnan zöldtelületként kijelölésre kerülő terület több mint az új beépítésre szánt területek 105 %-a azaz 5%-kal meghaladja a területen belül megszüntetett közpark területek területét.

A 00071 és a 00097 számú övezetben a beültetési kötelezettséggel érintett területen belüli és az egyéb telken belüli zöldfelületek is kötelezően háromszintű növényzettelépítéssel alakítandók ki, a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében.

Mivel a településrendezési terv módosítása által új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték számítását mellékeljük.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

00071 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Vt, Ln	Vt
Telekkihhasználtsági mutató	19, 24	18
Beépítési mód	szabadonálló, zárt sorú	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	60-80 %	32 %
Minimális zöldfelületarány	10-30 %	30 %
Maximális építménymagasság	9,50-34,00 m	19,50 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	3	6
Minimális telekméret	20/30, illetve változó	-
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		Az övezeten belül a jelölt javasolt telekhatárok kötelezően kialakítandó ingatlanhatárokat jelentenek. Az övezeten belül más telekalakítás nem végezhető. Az övezeten belül magánút nem alakítható ki. Az övezeten belül

		<p>beültetési kötelezettséggel jelölt zöldfelületek, és az egyéb telken belüli zöldfelületek is kötelezően háromszintű növényállománnyal alakítandóak ki.</p> <p>Az övezeten belül építési engedély kérése előtt rövid eljárásban lebonyolított településrendezési terv módosítással az építési helyet meg kell határozni.</p> <p>Az 5752 hrsz.-ú ingatlan megközelítése a 6394/44 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett szolgalmi joggal kerül biztosításra.</p>
--	--	--

A Kok különleges oktatási területen belül a beépítési paraméterek nem kerülnek módosításra.

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati döntés:

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjának alapján „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Az önkormányzat a fentiek alapján az **175/2023. (X.31.) Kgy. határozatában** igazolta, hogy a tervezési területen belül kialakuló új beépítésre szánt terület helyhez kötötten keletkezik, máshol nem valósítható meg.

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) a)-d) pontjában foglaltak szerinti feltételek igazolása:

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével:

A tervdokumentáció közműfejlesztési tervfejezetében részletesen ismertetésre került a területen belül keletkező csapadékvíz-elvezetés terve.

b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet:

A biológiai aktivitás érték számítás jelen dokumentáció 5 fejezete. Jelen településrendezési terv módosítás jóváhagyásával a biológiai aktivitás értéke 5,86 %-kal nő.

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében:

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem releváns a fenti szempontból. A tervezési terület a város központi részén, már jelenleg is beépítésre szánt területek által közrefogva helyezkedik el, a település körüli beépítésre nem szánt területek gyűrűje változatlanul fennmarad.

d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki:

A tervezett módosítás során termőföld igénybe vétele nem tervezett.

5 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja, hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A településrendezési terv módosítása által a tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték számítás szükséges.

A tervezési területek jelenlegi és tervezett biológiai aktivitás értékének számítása differenciált számítással felületminőség alapján:

Felületminőség	Értékmutató	Jelenlegi terület mérete (ha)	Jelenlegi biológiai aktivitás mértéke	Tervezett terület mérete (ha)	Tervezett biológiai aktivitás mértéke	Különbözet
háromszintű növényzet (közpark)	7	2,6076	18,25	0	0	
háromszintű növényzet (telken belüli zöldfelület és beültetési kötelezettség)	7	0	0	9,9093	69,37	
kétszintű növényzet (telken belüli zöldfelület)	6	6,5369	39,22	2,4413	14,65	
helyi gyűjtő- és kiszolgálóút	1,4	15,9154	22,28	0,3076	0,43	
egyéb (épület által elfoglalt felszín + burkolat)	0	14,3819	0	26,7836	0	
összesen:		39,4418	79,76	39,4418	84,44	+4,69

Összesítés

A módosított terület meglévő biológiai aktivitás értéke	79,76
A módosított terület tervezett biológiai aktivitás értéke	84,44
Biológiai aktivitás érték növekedés	4,69

A számítások alapján a Tervezési terület biológiai aktivitásértéke a módosítás után **5,86 %-kal nő.**

6 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Győr Megyei Jogú 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 hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak a település egészére kiterjedő táj és természeti adottságok, örökség, jellemző tájkarakter, illetve a zöldinfrastruktúra-hálózat állapotáról, jövőbeli változásairól. Jelen dokumentációban a konkrét tervezési területre vonatkozóan egészítjük ki a táj-és természetvédelmi munkarészeket.

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.

Éghajlat:

A kistáj É-i része mérsékelt meleg, száraz éghajlati típusba tartozik. A napfényes órák évi száma kevéssel 1950 alatti. A nyári évnegyedben átlagosan 780, télen 180 óra körüli napsütésre számíthatunk. 9,8-10,2 °C közötti az évi, és 16,5 °C a vegetációs időszak középhőmérséklete. Az évi legmagasabb hőmérsékletek 30 évi átlaga 33,5-34,0 °C, míg a legalacsonyabbaké -16,0 és -16,5 °C közötti. A sokévi csapadékátlag 550-600 mm. Ebből a vegetációs időszakban mintegy 320-340 mm hullik. Az uralkodó szélirány az ÉNy-i, az átlagos szélesség 3 m/s körüli.

Vízrajzi adottságok:

A módosítással érintett területen felszíni víztest nem található. A terület a Mosoni-Duna medrétől nem messze helyezkedik el.

A kistájon a „talajvíz” mélysége általában néhány méter, mennyisége csekély. Kémiai jellege túlnyomóan kalcium-magnézium hidrogénkarbonátos. Keménysége 15-35 nk°

között váltakozik. A szulfáttartalom 60-300 mg/1 között ingadozik. A rétegvíz mennyisége a többnyire agyagos tározó rétegekben csekély.

A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül. A területet vízbázis védőterülete nem érinti.

Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

Győr hatályos településrendezési eszközei 2006. évben készültek. A megalapozó vizsgálatához hasonlóan, jelen dokumentációban szintén a tervezett módosítás esetén szükséges a 2006-ban készült alátámasztó javaslat munkarész táj és természetvédelmi fejezeteinek kiegészítése.

A módosítással érintett területen belül a módosítás jellegénél fogva jelentős tájrendezést érintő változások nem tervezettek. A jelenleg hatályos településrendezési tervben tervezett sok apró övezet helyett megvalósuló homogénebb területhasználat tájrendezési és ökológiai szempontból kedvezőbb állapotot hoz létre. A jelenlegi szabályozásban szereplő sok kis területű kijelölt közpark szabdalt elhelyezkedésénél fogva jelentős természeti értéket nem tud bírni, mivel területe nem éri el azt a nagyságrendet, ahol összetettebb ökoszisztémák fennmaradhatnak.

Ezzel szemben a tervezett szabályozásban a 00071 számú övezet területén kijelölt beültetési kötelezettséggel érintett területek nagyobb egybefüggő zöldfelületek lesznek, amelynek ökológiai értéke jelentősen több lehet. Ennek érdekében ráadásul még a területeket kötelezően háromszintű növényzettelépítéssel javasoljuk kialakítani.

A területen az összes előírt minimális zöldfelületi fedettség területe jelentősen nő:
a jelenleg hatályos szabályozás alapján ez az érték 91 445 m² (közparkok és telken belüli zöldfelületek területe)
a tervezett szabályozás alapján ez az érték 123 506 m² (lásd 7-9. oldal táblázat)

A 00071 számú övezet területén kijelölt beültetési kötelezettséggel érintett területnek tájrendezési szempontból az elhelyezkedése is kedvező: közvetlenül kapcsolódik a Mosoni-Duna menti zöld folyosóhoz, amely Győr zöld infrastruktúrájában kiemelkedő szereppel bír, így erősíteni tudja annak hatását.

A többi kijelölt beültetési kötelezettséggel érintett terület az eltérő funkciójú területek elválasztását hivatott szolgálni.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja, hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A településrendezési terv módosítása által a tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szintentartását igazoló számítás jelen dokumentáció 5 fejezete.

6.2 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.

6.3 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 belül az esetleges talajszennyezésre vagy kármentesítésre vonatkozó vizsgálatokat el kell végezni.

Felszíni és felszín alatti víz

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

A tervezési területre **nem** nyúlik be **vízbázis védőterülete**. A révfalui vízbázis „A” jelű hidrogeológiai védőidoma a vizsgált területtől mintegy 1200 m-re húzódik északra.

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

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

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

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

6.4 LEVEGŐ

Jogsabályi hátér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértégeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértégeiről
- 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 határértégeiről
- 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 anyagokéinti besorolását mutatja be.

KV-1.sz. táblázat: Győr MJV légszennyező anyagokéinti 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.
- 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.

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

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

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

6.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogszáabályi háttér

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

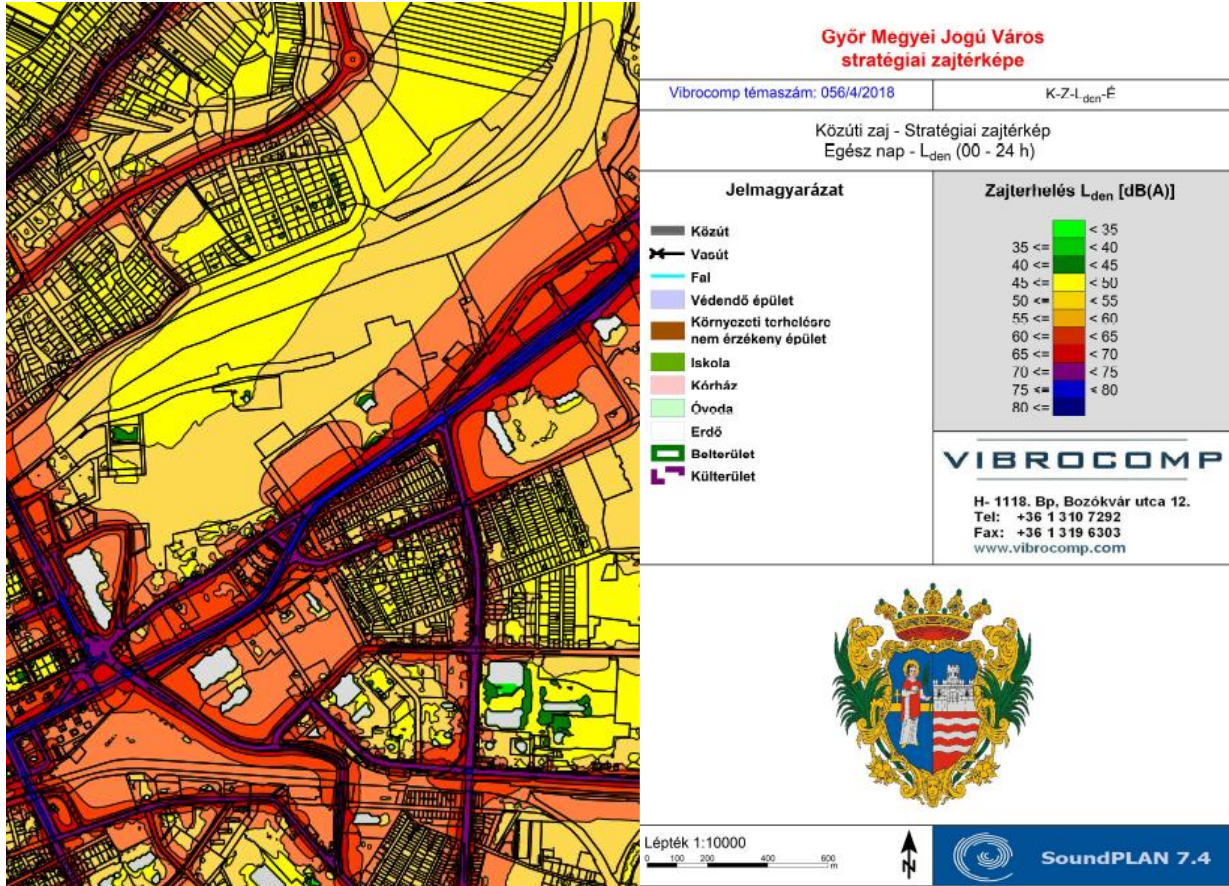
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési 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.

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

A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja.
A területhez legközelebb eső zajforrás jelenleg a Mártírok útja közlekedésből eredő terhelése, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését ennek figyelembe vételével kell realizálni.

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



6.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogsabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

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

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

6.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A tervezési területen belül a jelenleg hatályos szabályozás apró övezetekre osztott saktábla rendszerű szerkezete a Belváros hálózati rendszerét vetíti ki a területre, ugyanakkor a meghatározott nagyon intenzív beépíthetőség párosulva a kis területű tömbökkel kedvezőtlen tömeg és térarányok létrejöttének veszélyét hordozzák magukban. A kis területű szabdaltságot zöldfelületek ökológiai értéke csekély.

Ezzel szemben a tervezett homogén területhasználat megengedi a fejlesztési lehetőségek olyan megvalósítását, amely az egész területet egységes építészeti koncepció alapján kezeli, ugyanakkor kötetlenebb tömeg és térformálásra ad módot ezáltal összefüggő, magas építészeti színvonalú beépítés, korszerű városrész tud létrejönni. Ugyanakkor a tervezett beépítési paraméterek és az összefüggőbb zöldfelületek az eredetinel humánusabb épített környezet kialakítását teszik lehetővé.

6.8 KÖZLEKEDÉS

A vizsgált fejlesztési terület Győr új városnegyede, a 14-es számú főúttól az Ipar út meghosszabbításában tervezett városi főút nyomvonaláig tart.

Jelenleg a teljes terület pereme van csak hasznosítva a 1-es és 14-es számú főútvonalak mentén. Itt helyezkedik el a Lukács Sándor Szakközépiskola, a Szeszgyár, illetve a

Likörgyár, az Árkád üzletközpont, a Mosoni-Duna-part mentén a Vasépkér Zrt. telephelye, a Vízművek Iparivíz-kivételi telephelye, valamint néhány megépült társasházi tömb a korábbi Engel-féle beruházásból. Tervezés alatt van a Bauhaus szakáruház helyszínre telepítése, az 1. sz főút mellett, a tervezési terület déli oldali súlypontjában.

A teljes tervezési terület meghatározó alapegysége a Rába Nyrt. kezelésében lévő barnamezős terület, melynek üzemi épületeit lebontották. Az egykori telephely teljes területe a jövőben beépül.

A fejlesztési területen sok éve, évtizede nem történt semmi, elsősorban a közlekedési kapcsolatok hiánya miatt.

Közlekedési szerkezet

Az önállóan működőképes fejlesztési, tervezési területe hat ponton kapcsolódik Győr város meglévő területi egységeihez.

- legfontosabb kapcsolódási pont a terület keleti oldalán lesz (jelenleg nem létezik) az Ipar utca folytatásaként épülő új városi főút. Az új városi főúttal megvalósul az Ipar út – Szigethy A. út 2x2 sávós útvonalegyüttese. Ez klasszikus városi körút lesz, a 821. sz. (Bakonyi) út csomópontjától az 1. sz. főúton át a 14. számú főútig tart. Az új városrész közvetlen csatlakozási pontja az új nyomvonalon tervezett turbókörös csomópont.
- második csatlakozási pont, a terület déli oldalán a meglévő 1-es számú Mártírok főútra tervezett, új csomópont. A külön tervezett Bauhaus áruházépítéssel generált csomópontépítés jó színvonalon ki tudja szolgálni majd a fejlesztési területet is.
- a tervezett fejlesztési terület harmadik, délnyugati, csatlakozási lehetősége a 81-es 14-es számú főutak csatlakozásában meglévő un. Árkád jelzőlámpával szabályozott körforgalmú csomópontja, illetve ennek a csomópontegyüttesnek a Budai úti alcsomópontja. A meglévő csomópont építéskor már figyelembevételre került az új városrész területének közlekedési távlati feltárása.
- negyedik nyugati oldali csatlakozási lehetőség a Móricz Zs. rakpart – Dsida Jenő út. Ez a csatlakozási pont, jelentős közlekedés hálózati szempontból, mert a rakpart folytatása szervesen csatlakozik az új városrész tengelyútjához.
- ötödik csatlakozási pont, szintén a nyugati belvárosi oldalon, a Rákóczi utca – Márai Sándor utca nyomvonalának folytatása. Ennek a kapcsolatnak kizárólag kis kapacitású belvárosi csatlakozási lehetősége van. A Belvárosból átszűrt forgalom jelenhet meg a nyomvonalon és kapcsolódhat a városnegyed területéhez.
- hatodik indirekt közlekedési kapcsolatot biztosít a Pálffy – Schwarzenberg belvárosi nyomvonal meglévő jelzőlámpával szabályozott csomóponti átvezetése a 14-es számú főút keresztezésével. Ez a kapcsolat működik a Belváros, a 14-es út és a 81-es út irányából is, de ez a kapcsolattal alapvetően az Árkád bevásárló központot szolgálja ki.

A tervezési terület autóbussz hálózati feltárását a terület tovább tervezése, a beépítés ütemezése és az úthálózat kiépítettsége során lehetséges tisztázni. Csak később lehetséges a vonalhálózatot, a területigényes végforduló és az esetlegesen szükséges közbenső buszforduló, vagy fordulók helyét megadni. Alapgondolat, hogy az új városrész a Belváros szerves folytatásaként kerülhet közösségi közlekedési kapcsolatba.

A meglévő közlekedési hálózat kapcsolódási pontjai miatt a jövőben tervezett területbelső közlekedési tervek koncepciójának lényege, hogy a Belvárosba többlet forgalmat ne vigyünk. A tervezett beépítés által generált többlet forgalmat a tervezett gyűjtőúthálózaton keresztül a város főúthálózatára irányítsuk.

A külön és korábban elkészített forgalmi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy **az összes, a jövőben tervezett funkció a tervezési területén elhelyezhető. A teljes beépítés közlekedési kapcsolatrendszere magas szolgáltatási színvonalon, hosszútávon megfelelő kapacitásokkal működtethető.**

6.9 KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési területre készült korábbi szabályozási tervek és beépítési tanulmány a jelenleg tervezett területfelhasználáshoz hasonló, jellemzően településközponti vegyes területfelhasználást irányzott elő, azzal a megjegyzéssel, hogy a jelenleg érvényes szabályozási terv szintén fajsúlyosan nagyvárosias lakóövezeteket is kijelölt. Az új szabályozási cél a területre egy szabályozási keretet adni, melynek beépítésre szánt területei egységesen településközponti vegyes területet határoz meg, melyben az érvényes szabályozási terv szerinti lakófunkció is helyet tud kapni. Egyedüli kivétel a Lukács iskola területe, mely különleges oktatási övezeti besorolást kap, tulajdonképpen reprezentálva a meglévő állapotot. Az építész munkarész szerint a terület összes szintterülete sem fog érdemben változni, csupán a beépítés intenzitásában történik csökkenés a beépítésre szánt terület növekedése révén. Ily módon a terület közmű ellátásának térségi közműellátási peremfeltételei (kapacitásigényei) a jelenleg érvényes szabályozáshoz képest nem módosulnak. Érdemi módosulást jelent a beépítés tekintetében, hogy a régi szabályozás akár 34 m magas épületek létesítését is megengedte, míg az új szabályozás szerint a maximális építménymagasság 19.5 m lehet. Másik releváns módosulás, hogy a zöldfelületi hányad az eddigi 10-30% helyett egységesen 30%-ban kerül meghatározásra. Összességén tehát egy élhetőbb, kevésbé intenzív beépítés tervezett, amely a közműellátás szempontjából is kedvezőbb.

Tekintettel arra, hogy a Lukács iskola funkciójában – közműellátási szempontból – érdemi változást az új szabályozás nem generál, és mivel az iskola közműellátottsága jelenleg is – a Mártírok útja irányából biztosított – a közműellátás további vizsgálata és a javaslatok alapvetően a településközponti vegyes területre szorítkoznak.

6.8.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

A terület villamosenergia ellátása a Győr, „GMVG” 120/20 kV-os transzformátorállomásból induló „MVG I.” és „Hőközpont” elnevezésű 20 kV-os földkábelekről történik.

A terület biztonságos villamosenergia ellátására, üzemzavar esetén, tartalékul szolgálnak:

- „GMVG” 120/20 kV-os alállomás „Szeszgyár” jelű 20 kV-os leágazása a „Szeszgyár” megnevezésű transzformátor állomáson keresztül
- „Győr ÉDÁSZ” 120/20 kV-os alállomás „Szeszgyár” jelű 20 kV-os leágazása a „Szeszgyár” megnevezésű transzformátor állomáson keresztül

A terület villamos energia felhasználása jelenleg minimális, 2 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás áll rendelkezésre.

Tr. állomás neve	Állomás típusa	Állomás teljesítménye
MVG I.	ÉHTR 20 n.a.	
Hőközpont	HKTR AHTR 20/630	160 kVA

A transzformátor állomásokat ellátó, a területen húzódó középvezetési kábelek:

- „Győr ÉDÁSZ-Dunapart 2” megnevezésű SZAPKMVB típusú középvezetési földkábel
- „GMVG-MVG I” megnevezésű SZAPKMVB típusú középvezetési földkábel
- „G II 9-Szennyvízátemelő” megnevezésű SZAPKMVB típusú középvezetési földkábel

A meglévő transzformátor állomások műszakilag és jogilag is vegyes képet mutatnak. Az állomások elavultak, berendezéseik működtetése biztonsági és üzembiztonsági szempontból is veszélyes, nem javasolt. A „Hőközpont HKTR” megnevezésű transzformátor állomás az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonába és üzemeltetése alá tartozik, vagyis közcélú állomás, míg az „MVG I.” megnevezésű transzformátor állomás nem szolgáltatói tulajdon, u.n. idegen állomás. Az állomás jelenleg üzemben kívül van, nincs feszültség alatt.

A területen húzódó középvezetési földkábelek szintén vegyes képet mutatnak. A kábelek az állomásokhoz hasonlóan elavult, olajos papír szigetelésű, ólomköpenyes kábelek, melyek több helyen üzemzavari meghibásodás miatt javítva, toldva lettek. A javítások miatt a kábelek szigetelését ellátni hivatott olajos massa áramlása nem biztosított, a kábeleken további üzemzavarok várhatók, amely kialakulásának helye és időpontja bizonytalan. A kábeleken folyó terhelő áram viszont befolyásolja ezt, minél nagyobb terhelést kapnak, annál hamarabb következik be az üzemzavar rajtuk. A kábelek tulajdoni viszonyai szintén – csak úgy, mint a transzformátor állomások esetében – szolgáltatói közcélú, és idegen tulajdonú kábelek.

6.8.1.1 Üzembiztonság:

A terület fizikailag a „GMVG” megnevezésű 120/20 kV-os alállomás szomszédságában található, a területen áthaladó kábelek közvetlenül az állomásból indulnak. A kábelek életkora és típusa azonban a jövőbeni fejlesztések következtében megnövekedő villamos terhelésre nem alkalmasak. Üzembiztonsági szempontból célszerű új földkábel(ek) indítása az alállomásból a teljesítmény igény, az elhelyezendő 20/0,4 kV-os transzformátor állomások és a kialakítandó utak függvényében.

A terület ellátását a szolgáltatói engedélyeshez benyújtott energia igények standard folyamata szerint célszerű biztosítani, szolgáltatói tulajdonú és üzemeltetésű hálózati elemekkel.

6.8.1.2 Kábelkiváltás:

Ami a terület villamos energia ellátásának szempontjából előny, az egyben a hátránya is lehet, mely a beruházó beépítési szándékának függvénye. A területet átszeli több középvezetési földkábel, mely korlátozásokat jelent a terület beépíthetősége szempontjából. A 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről c. kormányrendelet értelmében a kábelek nyomvonalában, és azok biztonsági övezetében pl. utat, épületet építeni nem lehet.

A kábelek kiváltásának mértékét csak a terület felhasználás pontos beépítési szándékának, és energia igényének függvényében lehet csak meghatározni. Az esetlegesen újonnan létesíteni szükséges transzformátor állomás(ok) teljesítményét, helyét ehhez ismerni kell. A földkábelek kiváltása (másik nyomvonalon vezetése) beruházói feladat, melynek költségét a vezeték tulajdonosa és üzemeltetője (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) a kiváltást kezdeményező félre hárítja. Ezzel a terület kialakításakor számolni kell.

6.8.1.3 Közvilágítás

Győr Megyei Jogú Város közvilágítási hálózatát ezen a városrészben (pl. Mártírok útja) kompakt fénycsöves és nátrium-higanygőzös fényforrású közvilágítási lámpatestek alkotják, a fényforrások megtáplálása földkábeles úton történik. A város közvilágítási hálózatának üzemeltetését az önkormányzat által megbízott szakkég végzi.

6.8.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A területen akár földre telepített, akár épületek tetejére elhelyezett, vagy fedett parkolóhelyek kialakításával kialakított napelemes kiserőművek építhetők, melyek által termelt energia fogadására a „GMVG” megnevezésű 120/20 kV-os állomás közelsége miatt a villamos hálózat alkalmas. A konkrét fejlesztési igény meghatározása/szükségessége az esetleges erőmű létesítési szándék esetén kerül az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. részéről meghatározásra.

6.8.3. Gáz közmű

A településrendezési tervmódosítás célja a gázellátás vonatkozásában annak meghatározása, hogy a tervezési területen létesítésre kerülő objektumok gázellátása milyen módon biztosítható.

A területen rendelkezésre álló és az adott cél teljesítésére felhasználó gázközművek azalábbiak.

1. Ipar utcai oldal: rendelkezésre álló gázközmű D300, középnyomású vezeték.
2. Mártírok úti oldal (Hrsz.: 6390/2): rendelkezésre álló gázközmű D300, középnyomású vezeték.
3. Budai úti oldal (Hrsz.: 6385, 6322/4): rendelkezésre álló gázközmű D400, középnyomású vezeték.

A tervezésre kerülő gázközmű a tervezési terület szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon kerül kialakításra a rendelkezésre álló közműzónák felhasználásával, a területrendezési tervvel összhangban, jelenleg konkrét tartalom nélkül.

Gázellátó rendszer megépítésének és üzemeltetésének környezeti hatása a környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján határozható meg.

Műszaki paraméterek:

Közműhelyzet:

A területet ellátó gázelosztó vezetékek elhelyezkedése: lásd gázellátás fejezet Az elosztó vezeték üzemeltetője: MVM Hálózat Zrt.

A csatlakozó vezeték mérete: részletes tervezés során kerül meghatározásra

A csatlakozó vezeték üzemi nyomása: 2,0 bar (középnyomás)

A tervezési területet ellátó belső gázvezeték kizárólag tervezett, az a későbbiek során külön engedélyezési eljárás keretében létesíthető.

A csatlakozási pontokhoz kapcsolódik a tervezett belső elosztóhálózat, illetve a későbbi fogyasztói hálózatok rendszere.

Az ajánlott csatlakozási pontok jelenleg nem rendelkeznek leágazással, illetve az ahhoz tartozó főelzáró szerelvénnel.

A gázfelhasználás célja:

A meglévő tervezési terület kommunális, illetve technológiai hőenergia ellátása. Üzemidő:
24 h/d

Szekunder gáznyomás: 30,0 – 100,0 mbar (kisnyomás)

Fűtőérték: 34.000,0 kJ/m³

Elméleti vezeték kapacitások összesen: írásbeli kérem alapján a gázszolgáltató határozza meg. A fejlesztési terület becsült gázigénye: 3000 m³/h

Rendelkezésre álló kapacitás, a fenti nyomásfokozat mellett: 1500 m³/h Az esetleges fejlesztési igényhez a táppont rendelkezésre áll.

A tényleges igény biztosításának feltételeiről a Gázszolgáltató írásbeli kérelem esetén tájékoztatást ad.

Nyomvonal:

A vezeték vízszintes tényleges nyomvonala később kerül meghatározásra, az adatszolgáltatásokban rögzítetteknek megfelelően.

A tervezett gázfogyasztó vezetékek a majdani terveknek megfelelően csatlakoznak az épületek külső falsíkjánál elhelyezkedő elzárókhoz.

A szerelvények PN16 nyomásfokozatúak.

A szerelvények és főelzárók helyét a célirányosan készített tervek meghatározzák meg.

A majdani rajzdokumentáció szükségszerűen együtt használatos, az MVM Hálózat Zrt. csatlakozó vezeték tárgyú tervdokumentációjával, valamint a belső gépészeti tervekkel.

A vezetékek szerelési szintje, vonatkozó tervlapok keresztshelvény, és hosszshelvény rajzai szerint kerülnek meghatározásra.

Gázvezeték mérete, anyaga, nyomása a helyszínrajzi területen:

A létesítés során csak a nyomásfokozatnak megfelelő szabványban, jogszabályban előírt követelményeket kielégítő, terméktanúsítással rendelkező csövek, idomok, telemechanikai rendszerelemek, tömítőanyagok és kötőelemek építhetők be.

Vezetéklétesítés: az MVM Hálózat Zrt. területén alkalmazandó a G-TU-4 Műszaki Kézikönyv utasításai szerint.

Minden esetben be kell tartani a vonatkozó kivitelezési szabályzat előírásait. Kivitelezést csak kizárólag engedélyezett tervek alapján lehet elvégezni.

6.8.4. Vízellátás

6.8.4.1 Térségi vízellátás bemutatása

Győr város ivóvízellátásának bázisát a szőgyei illetve a révfalui vízmű képezi. A szőgyei vízműről egy NA600, míg a révfalui vízmű felől NA500-NA400 főnyomóvezeték táplálja meg a városi elosztó hálózatot. A tervezési terület környezetében elsősorban a szőgyei vízbázis felől érkező gerinchálózat jelenti a megtáplálás gerincét, mely a Mártírok útja környezetében egy NA400 gerincvezeték formájában szolgálhat megtáplálási forrásként. Ezen hálózati gerincekre támaszkodva az Ipar utca É-i irányú meghosszabítása nemrégiben elkészült tervei tartalmaznak egy NA300-as megtáplálási lehetőséget a tervezési terület K-i végpontján, kifejezetten a tervezési terület jövőbeni megtáplálása céljából.

A Móricz Zsigmond rakparton korábban kiépült egy NA300 gerincvezeték és egy nyomásfokozó állomás mely részben az Árkád üzletközponttól É-ra megépült első ütemű

lakóépületek megtáplálását, illetve az akkori elképzelések szerinti további tervezési ütemek megtáplálásának Ny-i oldali betáplálási pontját képezte. Az említett lakóövezetben (Gyóni Géza sétány-Tátika-Pilinszky-Dsida J. utcák környezete) D250 KPE gerinc került kiépítésre két ággal (Dsida J. utca, Tátika utca) azzal a céllal, hogy azok a későbbiekben a Rába terület körvezetékes gerinchálózatát képezhetik.

Emellett az Ipar utca meghosszabításának tervei szintén tartalmaznak egy NA300-as megtáplálási lehetőséget a tervezési terület K-i végpontján.

Ki kell térnünk még arra a tényre, hogy Győr korábban kiterjedt iparivíz hálózattal rendelkezett, azonban ez a hálózat – üzemeltetői döntés alapján (igazodva az egyre csökkenő iparivíz igényhez) folyamatosan felhagyásra került, jelenleg jószerivel már csak a Szeszgyár képez jelentős iparivíz igényt. Emiatt a jelen fejlesztés kapcsán sem kell, illetve tudunk iparivíz igénnyel kalkulálni.

A tervezési területen (egykori Rába gyár területe) belső vízellátó hálózat üzemelt, mely a gyár működésének megszűnését követően felhagyásra került. A hálózat egyébként sem korszerű, illetve nem képes lekövetni a tervezett beépítést, így módon annak (akár részleges) felhasználásával semmiképpen nem lehet számolni.

6.8.4.2. Ivóvíz szükséglet, nyomásigény

Tekintettel arra, hogy a jelen építészeti koncepció közelítőleg a korábbi kapacitásigényeket vetíti előre, így jelen alátámasztó mncarészben is a korábban meghatározott mintegy 1000 m³/nap, mintegy 30 l/s körüli csúcshozammal lehet számolni. Kijelenthető, hogy a becsült vízhozamot a környezetben haladó főnyomóvezeték-hálózat képes kiszolgálni. Iroda épületek esetében, illetve a közösségi épületek esetében is sprinkler rendszer telepítésével kell kalkulálni, amely ugyancsak tűzvíz tározó létesítést igényel, így ezek helyigényével is számolni kell.

6.8.4.3 Vízellátás javasolt hálózati megoldása

Hálózati nyomás szempontjából a megengedett maximális épületmagassághoz igazodó magasságú épület nedves tűzcsapjaira vonatkozó nyomásigény mértékadó. Mivel e tekintetben az új szabályozás jelentősen visszalép az érvényes szabályozástól, ez kedvezőbb helyzetet teremt a kiszolgálás szempontjából. Ugyanakkor a nagyságrendileg 20 m-es maximális építménymagasságból, és az épületek belső tűzvízhálózatára előírt 2 baros kifolyási nyomásból adódó mintegy 4 bar hálózati nyomás alaphálózatból történő biztosítása nem feltétlenül lehetséges, figyelembe véve a nagyfogyasztási időszakokban előálló hálózati veszteségeket is. Tekintettel arra, hogy a Móricz Zsigmond rakparton létesült nyomásfokozó berendezés, mely képes ezt a nyomásigényt kiszolgálni, a részletes beépítési elképzelések ismeretében indokolt lehet egy nyomásfokozott zóna kialakítása, ami a K-i betáplálási irányból is szükségessé válik annak érdekében, hogy így egy kétoldalról megtáplált felsőzóna alakuljon ki.

A térség korábbi beépítési tervezése során – mely szintén középmagas épületeket is tartalmazott – a Vas Gereben utcai iparivízmű telephelyén egy felsőzónai vezeték-hálózatot megtápláló frekvenciaváltós nyomásfokozó állomás került kiépítésre azzal a koncepcióval, hogy a Rába terület teljes beépülése esetén egy hasonló központi nyomásfokozó állomás létesülne a terület K-i határán. A beépített berendezés a jelen terv szerinti beépítési lehetőség kapacitás- és nyomásigényét fedezni tudja, a tervezési terület határáig a megfelelő keresztmetszetű gerincvezetékek (2 db D250 KPE gerinc) kiépült.

A K-i oldali betápláláshoz az Ipar úti csomópontban egy NA300 leágazás kiépül a belső K-i tehermentesítő út beruházása kapcsán, ennek tovább építésével, és az említett második nyomásfokozó állomás kialakításával lehet megtáplálni, a terület elosztóvezeték hálózatát körvezetékesítve oly módon, hogy a legjelentősebb fogyasztást generál beépítések képezzék a hálózat gerincét. Így egy NA200-NA300 gerincvezeték-kör kiépítése indokolt a

tervezési területen belül. A részletes beépítési elképzelés ismeretében később kialakuló belső közlekedési hálózathoz igazodóan alakítandó ki a gerincvezetékek által megtáplált NA100-NA150 elosztó hálózat.

Tűzvíz igény az egyedi épületek miatt jelenős lehet, a kommunális hálózatról illetve közterületen létesítendő tűzcsapokról nem lefedhető egyedi oltóvíz-igényeket tűzvíz tározó kapacitás telepítésével lehet kezelni. Ezek meghatározása az egyes objektumoként egyedileg történik.

6.8.5 Szennyvízelvezetés

6.8.5.1 A térség szennyvízelvezetésének bemutatása

Győr történelmi városrészeinek szennyvízelvezetése egyesített rendszerű. Ez vonatkozik a tervezési terület környezetére is. Az újabban (jellemzően a 80-as évektől kezdődően csatornázott) területeken kezdett el csak kiépülni elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. A tervezési terület környezetében, attól Ny-ra a Móricz Zsigmond található egyrészt az ún belvárosi átemelő, mely többek között a Belváros, Sziget, Újváros, Révfalu egyrésze városrészek szennyvízeit fogadja, és egy NA1000-es nyomóvezetéken juttatja a város (legalább is a Mosoni-Dunától D-re eső területek) települési végátemelőjeként tekinthető. Innen a Mosoni-Duna alatti NA1400-s vezetéken jutnak el a szennyvizek a bácsai szennyvíztisztító műre, mely egy korszerűen kialakított, biológiai fokozattal rendelkező tisztító telep. A dél-nádorvárosi átemelőre gravitáló egyesített csatornahálózat számos ponton, így maga az átemelő is – nagycsapadék esetén – túlterhelődik. Ebben az esetben a város több pontján tapasztalhatók felszíni elöntések, extrém helyzetekben a hígított szennyvizek közvetlenül a Mosoni-Dunába történő beeresztése sem kerülhető el a lakóterületeken keletkező, elöntésből adódó jelentősebb káresemények enyhítése érdekében. Emiatt a vízgyűjtő területet érintő minden további fejlesztés esetében fokozott szempontot jelent a terhelés korlátozása. A korlátozás - a vízmennyiségek arányából adóan – alapvetően nem a szárazidei szennyvizekre, hanem a csapadékvizekre értendő, fő cél tehát a meglévő hálózat tekintetében a további csapadékvízterhelés kizárása.

Megemlítendő még, hogy a tervezési területen kívül, annak északi határán halad végig a belvárosi átemelő NA1000-es nyomóvezetéke, melynek állapota kritikus.

A tervezési területen (egykori Rába gyár területe) belső egyesített rendszerű csatornahálózat üzemelt, mely a gyár működésének megszűnését követően gyakorlatilag felhagyásra került. Ez annyit jelent, hogy szennyvízkibocsátás a területen nincs, ugyanakkor a területre jutó csapadékok a magára hagyott csatornahálózaton keresztül továbbra is a vízgyűjtő befogadóját képező egyesített rendszerű átemelőre jutnak, melyek kisvízi időszakban a belvárosi átemelő NA1000-es nyomóvezetékére, nagycsapadék esetén a Mosoni-Dunába kerülnek beemelésre. A hálózat korszerűtlen, leromlott műszaki állapotban van, nyilvántartása bizonytalan, illetve nem képes lekövetni a tervezett beépítést, ily módon annak (akár részleges) felhasználásával semmiképpen nem lehet számolni. Maga az átemelő a tervezési terület északi határán, K-NY-i irányban nagyjából középen, a kijelölt É-D-i telekosztási határ K-i oldalán helyezkedik el. Az átemelőre gravitálnak az Árkád üzletközponttól É-ra nemrégiben kiépült lakóépületek illetve közterületek csapadékvizei is, egy NA800 meglévő gerincvezetéken.

6.8.5.2 Szennyvízkibocsátás

A keletkező szennyvízmennyisége megegyezik a vízigénnyel, napi 1000 m³, csúcsvízhozama 30 l/s körüli érték.

6.8.5.3 Szennyvízelvezetés javasolt hálózati megoldása

A területen elválasztott rendszerű csatornahálózat kiépítése szükséges, különös tekintettel arra, hogy a csapadékvizek ne a befogadó egyesített rendszerű hálózatot illetve átemelőt terheljék. Javaslatunk, hogy a belvárosi átemelő NA1000 egyesített nyomóvezetékének kiváltásaként a K-Ny-i tengely mentén egy NA1000-NA1100 (vagy ezzel egyenértékű tojásszelvényű) gravitációs csatorna épüljön ki. Az átemelő mintegy 4-5000 m³/h (1200-1350 l/s) vízhozamot szállít zápor-csúcsterhelés esetén, a szárazidei szennyvízhozam ennek töredéke. A tervezett nyomvonalat a beépítés során kialakuló közlekedési tengely mentén célszerű kijelölni. A nyomvonal K-en lekeresztezve a tervezett belső K-i tehermentesítőt érné el a dél-nádorvárosi átemelőt mint jelenlegi befogadót. A kialakítás lehetősége természetesen a térség beépítési ütemezésének is kérdése.

A javasolt megoldás indokai:

- a jelenlegi nyomóvezeték állapota leromlott, nyomvonala hullámtérben halad így megközelítése kedvezőtlen
- A tervezett csatorna egyben gravitációs befogadóját tudná képezni a teljes beépítési területnek.
- A meglévő vezeték nyomvonal az É-i területeken esetleg jövőben tervezett beavatkozások során az árvédelmi védvonal esetleges átalakítása szempontjából korlátozást jelent.

Tekintettel arra, hogy a tervezett terepszintek az É- határon 116 mBf alakulnak, egy 113 m körüli folyásfenékszinttel indulóan lehetne kiépíteni az immár gravitációs vezetékét. A tervezett nyomvonalhossz mintegy 1400 m, 2‰ esés mellett a magassági veszteség 2.8 m, tehát 110 mBf körüli szinttel érkezik meg a vezeték a dél-nádorvárosi átemelő környezetébe, melynek fogadó szintje ennél lényegesen alacsonyabban van (107 mBf körül). Így a gravitációs csatlakozásnak nincs akadálya.

A csatorna magassági nyomvonalvezetését természetesen a tervezési terület jövőbeni magassági szabályozása is befolyásolja, azonban a területen (ahogy az a korábbi beépítési elképzelések során is felmerült) indokolt a terület bizonyos mértékű szint emelése. Befolyásoló tényező még a tervezendő csapadékvíz elvezető hálózat szintviszonyai. A tervezett gerince gravitálhatnak a területen kialakítandó elválasztott rendszerű gravitációs gerinccsatornák.

E területrésznél meg kell jegyezni, hogy a dél-nádorvárosi átemelő szagmissziós környezeti terhelést okoz, már régóta tervezett annak lefedése. A terület fejlesztése során ezzel a beavatkozással számolni kell.

6.8.6 Csapadékvíz elvezetés

6.8.6.1 A térség csapadékvíz elvezetésének bemutatása

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület beépített környezetének csatornahálózata egyesített rendszerű a csapadékvíz elvezetés jelenlegi viszonyait a szennyvízelvezetést ismertető megfelelő fejezet tartalmazza. Ki kell azonban egészíteni az ismertetést az alábbiakkal.

A tervezési területtől, jelesül az 1. sz. főúttól D-re eső vízgyűjtő területek csapadékvíz elvezetésére korábban koncepcióterv készült, melynek egyik célkitűzése éppen a szennyvízelvezetés fejezetben is említett egyesített csatornahálózat túlterhelésének csökkentése, illetve az ezen területen korábban tervezett fejlesztések csapadékvizeinek kezelése. A korábbi koncepcióterv egy, a jelen tervezési területet D-É-i irányban, a Tompa utca meghosszaabbításában tervezett NA1100-1200 gerinccsatorna kiépítését irányozta elő, Mosoni-Dunai bevezetéssel.

Jelen időpontig ez a koncepció kiépítése tekintetében nem történt érdemi előre lépés, azonban elvetésre sem került.

6.8.6.2 Tervezési terület csapadékvízhozama

A teljes tervezési terület (leszámítva a különleges oktatási területet, melynek vízelvezetése megoldott) mintegy 39 ha. Leszámítva a közparkokat, figyelembe véve a 30%-os minimális zöldfelületi hányadot, a terület kiterjedését (összegyülekezési idő) a terület teljes lefolyása mértékadó esetben 2-2.5 m³/s-ra becsülhető. A becslés során mindenképpen számolunk azzal a törekvéssel, hogy a terület tervezése során a modern szemléletnek megfelelő kék-zöld infrastruktúra jelleggel kell a csapadékvíz gazdálkodást megközelíteni, vagyis törekedni a csapadékvizek helyben tartására, időszakos felszíni-növénykerti visszatartására, a lefolyási intenzitások csökkentésére. Ezzel együtt településközponti vegyes terület esetében ennek korlátai vannak.

A tervezési terület vízelvezetését mindenképpen egy új Mosoni-Dunai bevezetés kialakításával lehet megoldani úgy, hogy normál befogadói vízszint esetében gravitációs bevezetés történjen. A befogadó magas vízállása esetén (nagyvízi-árvízi helyzet) megfelelő kapacitású csapadékvíz átemelési lehetőségről kell gondoskodni. A bevezetés célszerűen a tervezési terület K-Nyi súlypontja környezetében tervezendő. A kialakítás során gondoskodni kell a csapadékvizek bevezetés előtti előtisztításáról is (rács, ülepités), a torkolati mű kialakításának, elhelyezésének pedig illeszkednie kell az emelt minőségű beépítési környezethez. A vízbevezetés 1. rendű árvízvédelmi védvonalat keresztez, így a kialakítás során az erre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

A bevezetési kapacitás, illetve a D-É-i gerinc átmérőjének, szintviszonyainak tervezéséhez a város részéről döntés szükséges a fentebb jelzett D-i csatlakozó területek csapadékvizeinek jövőbeni fogadását, mint lehetőség előirányzását illetően.

6.8.6.3 Tervezési terület csapadékvíz lefolyása

A szennyvízelvezetést ismertető fejezetben is említett meglévő Rába egyesített átemelő ugyan elvileg használható lenne a tervezési terület csapadékvizeinek fogadására (megfelelő átalakítással), azonban egyrészt nem korszerű műtárgyról-gépészetről van szó, helye a beépítés szempontjából kötöttséget jelent, illetve a műtárgy olyan kialakítású, hogy minden érkező vizet szivattyúz, függetlenül a befogadói vízállástól, ami nem energiahatékony megoldás.

A tervezési terület vízelvezetését mindenképpen egy új mosoni-dunai bevezetés kialakításával indokolt megoldani úgy, hogy normál befogadói vízszint esetében gravitációs bevezetés történjen. Erre a Mosoni-Duna jellemző 109.50 mBf körüli (a nemrégiben megépült torkolati mű révén részben szabályozott) vízszintje lehetőséget teremt. A befogadó magas vízállása esetére (nagyvízi-árvízi helyzet) megfelelő kapacitású csapadékvíz átemelési lehetőségről kell gondoskodni. A bevezetés célszerűen a tervezési terület K-Nyi-i súlypontja környezetében tervezendő. A kialakítás során gondoskodni kell a csapadékvizek bevezetés előtti előtisztításáról is (rács, ülepités), a torkolati mű kialakításának, elhelyezésének pedig illeszkednie kell az emelt minőségű beépítési környezethez. A vízbevezetés 1. rendű árvízvédelmi védvonalat keresztez, így a kialakítás során az erre vonatkozó előírásokat is be kell tartani. A fenti peremfeltételekhez jól illeszkedhet egy, a tervezési területen kívüli, jelenleg zöldfelületként kiszabályozott területen egy torkolati nyílt felszínű közties befogadó (pl. jóléti tó) kialakítása, mely megfelelő tervezéssel úgy árvízcsökkentő tározóként, mint tavas tisztítóként (ülepités, nádas-sásos utótisztítás) is szolgálhat.

A bevezetési kapacitás, illetve a D-É-i gerinc átmérőjének, szintviszonyainak tervezéséhez a Város részéről döntés szükséges arról, hogy a tervezési terület tovább tervezése során kell-e számolni a fentebb jelzett D-i csatlakozó területek csapadékvizeinek fogadásával.

6.10 HÍRKÖZLÉS

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

A postai létesítmények vonatkozásában a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét.”

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

A terület az országos hírközlési hálózatba optikai földkábeles hálózaton keresztül kapcsolódhat, mely a Mártírok útja mentén halad el.

6.9.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

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

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

A területet átszeli a Mártírok útja felől a Hőközpont HKTR transzformátor állomás irányába (É-D irányba) a korábbi szilárd burkolatú üzemút mentén egy hírközlési vezeték, mely korlátozásokat is jelenthet, így kiváltása a villamos hálózathoz hasonló feltételekhez kötött.

6.9.2 Vezetékes telefon

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

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

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

6.9.3 Kábel TV

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

6.9.4 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

6.9.4.1 Vezeték nélküli internet hálózat

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

6.9.4.2 Mobiltelefon hálózat

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

A terület közelében D-i irányban a Mártírok u. 34. sz. épület tetején, légvonalban kb. 100 m-re található egy adótorony, melyen a mobil hírközlési hálózat antennái találhatóak. A négy nagy mobilszolgáltató honlapján nyilvánosan elérhető lefedettségi térképek alapján mind a négy mobilszolgáltató lefedettsége 4G minőségben elérhető.

6.9.4.3 Földfelszín feletti műsorszórás

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

6.11 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.

7 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

7.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok az alábbiak:

A 6394/44, 6394/27, 6394/43, 6390/4, 5752 és 5755 hrsz. ingatlanok területe

A 6394/44, 6394/27, 6394/43, 6390/4 hrsz.-ú területek tulajdonosa a Rába Járműipari Holding Nyrt.

Az 5752 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a WHB Projekt Béta Kft.

Az 5755 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Győr MJV Önkormányzata.

7.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

A tervezési területre a településrendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

8 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

8.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A jelenleg hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere a tervezési területen belül az alábbiak szerint módosul:

A tervezési területen belüli terület fő tulajdonosának a Rába Nyrt.-nek a távlati fejlesztési céljainak megvalósíthatósága érdekében egy egységes keretszabályozás kerül meghatározásra, amelynek alapján a tervezési területen belüli egységes területfelhasználást határozunk meg. Ennek megfelelően a tervezési terület egységesen egy övezetbe, településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra.

A tervezési területen belül lévő Lukács Sándor Technikum övezetének határai a jelenlegi telekhatárokhoz kerültek igazításra, illetve az ezen az ingatlanon tervezett út is törlésre kerül. Ez az övezet továbbra is Különleges oktatási központok területfelhasználási kategóriában marad.

A településszerkezeti terv a főbb infrastruktúrális hálózatokat tekintve is változik. A tervezési területen belüli közlekedésszerkezeti infrastruktúra hálózat elemei jelen terv szerint törlésre kerülnek a településrendezési tervből.

A területet feltáró infrastruktúrális elemek csatlakozási pontjai továbbra is megegyeznek a hatályos településrendezési tervben foglaltakkal, ennek megfelelően biztosítják a terület feltárását, ellátását.

A tervezési területen belül új beépítésre szánt terület helyhez kötötten kijelölésre kerül, ennek megfelelően a biológiai aktivitásérték szintentartása szabályozási eszközökkel biztosításra került. A biológiai aktivitásérték szintentartását igazoló számítás jelen dokumentáció 5. fejezete.

A területfelhasználási kategóriákat és a főbb infrastruktúrális hálózatokat érintő egyéb módosítás nem tervezett.

Vizsgáltuk a város településrendezési tervének hosszú távú fejlesztési elemeit, mind a közlekedésben, mind a közművek kiépítésében.

A módosítások elfogadásával a tervezési területeken olyan használat alakítható ki amely

- a tulajdonviszonyoknak és a jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelő ingatlanhasznosítást tesz lehetővé
- figyelembe veszi a szomszédos területfelhasználásokat, beépítéseket.
- a meglévő közműves és közlekedési adottságokat tartja szem előtt
- a zöldfelületi és környezetalakítási szempontokat is figyelembe veszi

A módosítások hatályba lépésével az önkormányzatnak a jelenleg hatályos rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettségvállalása nem keletkezik.

8.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2023. (.....) GYMJVÖ 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-2023-005** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

00071*	<i>Az övezeten belül a jelölt javasolt telekhatárok kötelezően kialakítandó ingatlanhatárokat jelentenek. Az övezeten belül más telekalakítás nem végezhető. Az övezeten belül magánút nem alakítható ki. Az övezeten belül beültetési kötelezettséggel jelölt zöldfelületek, és az egyéb telken belüli zöldfelületek is kötelezően háromszintű növényállománnyal alakítandóak ki. Az övezeten belül építési engedély kérése előtt rövid eljárásban lebonyolított településrendezési terv módosítással az építési helyet meg kell határozni. Az 5752 hrsz.-ú ingatlan megközelítése a 6394/44 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett szolgálmi joggal kerül biztosításra.</i>
---------------	--

00097*	<i>Az övezeten belül beültetési kötelezettséggel jelölt zöldfelület kötelezően háromszintű növényállománnyal alakítandó ki.</i>
---------------	---

3. §

E rendelet 2023. lép hatályba.

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

Általános indoklás:

Az egykori Rába-gyár jelenleg használaton kívüli, alulhasznosított területén a lassan két évtizede rögzített és végrehajthatatlan szabályozási vonalak törlésének érdekében, az Étv. 27.§ (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban szükséges a szabályozási terv módosítása.

A tervezési terület Rába Nyrt. tulajdonát képező részén elsődlegesen a jelenlegi telekjogi viszonyokat figyelembe véve a környező területek tervezett szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon a szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerültek, és a területre egy egységes keretszabályozás került meghatározásra, amely alkalmas a területen városközponti-intézményi-, korszerű munkahelyi-, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók elhelyezésére.

Részletes Indoklás:

1. §

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

2. §

Az építési hely kijelölésének szükségessége a későbbi konkrét beépítés meghatározása érdekében került előírásra.

A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében szükséges a háromszintű növényzettel telepítés előírása.

Az 5752 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetősége érdekében került előírásra.

3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

8.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2023- 005	Szabályozási javaslat: A településrendezési tervmódosítás célja alapján a tervezési terület Rába Nyrt. tulajdonát képező részén elsődlegesen a jelenlegi telekjogi viszonyokat figyelembe véve a környező területek tervezett szabályozási vonalaihoz illeszkedő módon a szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerültek, és a területre egy egységes keretszabályozás került meghatározásra, amely alkalmas a területen a tervezett városközponti-intézményi-, korszerű munkahelyi-, differenciált lakó- és mindezeket kiszolgáló rekreációs funkciók elhelyezésére. A tervezési terület egészére vonatkozóan úgy kerültek meghatározásra a beépítési intenzitási paraméterek, hogy a terület egészére vonatkozóan legfeljebb a jelenleg hatályos szabályozási tervben meghatározott beépíthető összes szintterülettel megegyező volumenű beépítés legyen megvalósítható.
-------------------------------	--

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái módosulnak a szabályozási javaslatban foglalt elveknek megfelelően.

A tervezési területen belüli jelenleg hatályos területfelhasználási kategóriák:

Településközpont vegyes terület (Vt) 49790 m²

Nagyvárosias lakó terület (Ln) 104478 m²

Különleges oktatási központok területe (Kok) 54920 m²

Beépítésre nem szánt területek a területen belüli utak területe (közlekedési terület, 159154 m²), valamint a közparkok területe (zöldterület, 26076 m²).

A tervezési területen belül tervezett területfelhasználási kategóriák ennek megfelelően:

Településközpont vegyes terület (Vt) 330 310 m²

Különleges oktatási központok területe (Kok) 61032 m²

A tervezési területen belül beépítésre nem szánt területként 3076 m² útterület (közlekedési terület) marad továbbra is.

Beépítési mód:

Szabadonálló beépítés, részben változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:

32 %, változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:

30 %, részben változik

Az övezetben beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül meghatározásra a szabályozási terven jelölt területen. A beültetési kötelezettséggel érintett terület kötelezően háromszintű növényzettelépitéssel alakítandó ki.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:

19,50 m, maximum 6 terepszint feletti szint építhető, részben változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:

Az övezeten belül csak a szabályozási terven jelölt telekalakítások hajthatók végre.

Az övezeten belül konkrét teleknagyság nem kerül meghatározásra.

A Kok övezet övezeti paraméterei nem módosulnak. Az övezetben beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül meghatározásra a szabályozási terven jelölt területen. A beültetési kötelezettséggel érintett terület kötelezően háromszintű növényzettelépitéssel alakítandó ki.

9 TERVJEGYZÉK

Á-1	Módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza	M 1:30 000
KTSZT 2023-005	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	M 1: 2 000
KSZT 2023-005	Kivonat a hatályos szabályozási tervből	M 1: 2 000
TSZTM 2023-005	Településszerkezeti tervmódosítás	M 1: 2 000
SZTM 2023-005	Szabályozási tervmódosítás	M 1: 2 000