

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

TSZTM 2023-008, SZTM 2023-008 Győr több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban Véleményezési szakasz

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

Németh Gábor
viziközmű szaktervező
TV/08-0330

Szakács Levente
energetikai és hírközlési szaktervező
EN-VI, TE, TH 08-01371

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

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.....	6
3	Településszerkezeti Terv.....	6
4	Szabályozási Terv és GYÉSZ.....	8
5	Alátámasztó Munkarészek.....	10
5.1	Zöldfelület-rende­zés, tájrende­zés.....	15
5.2	Környezetvédelem.....	16
5.3	Közlekedés.....	24
5.4	Közművesítés.....	27
5.5	Hírközlés.....	35
5.6	Örökségvédelmi javaslat.....	37
6	Jóváhagyandó munkarészek.....	39
6.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	39
6.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	41
6.3	A Szabályozási terv leírása.....	42
7	Tervjegyzék.....	47

1 A TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

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

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

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

Jelen településrendezési tervmódosítás keretén belül az önkormányzat néhány egyházi, gazdasági szervezet, és magán fejlesztési elképzeléshez kapcsolódóan kívánja több területen módosítani a szabályozási tervet.

Jelen módosítások érintik a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáit. illetve új beépítésre szánt terület kijelölése 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem tervezett.

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

A vezető tervező a TSZTM, SZTM 2023-008 munkaszámú településterv módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdése alapján Győr MJV Önkormányzatával a 123/2023., 134/2023., 135/2023., 138/2023., valamint a 139/2023. hivatali munkaszámon megkötött háromoldalú, valamint a 147/2023. hivatali munkaszámon megkötött településtervezési szerződés alapján készítette el.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)

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

Az SZTM 2023-008 számú településrendezési termódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik (6 db tervezési terület):

1. A 01819 számú szabályozási tömb területe
2. A 03154 számú szabályozási tömb területe
3. A 02056 számú szabályozási tömb területe
4. A 02931 számú szabályozási tömb és a mellette lévő 5737/1 hrsz.-ú közterület területe
5. A Rába Nyrt. 1. Reptéri úti telephelyének területét érintő szabályozási tömbök területe
6. A 04857, 04858 és a 02932 számú szabályozási tömbök területe

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

1. A Győr Hűtőházi út mellett lévő 01819 számú szabályozási övezet területére vonatkozóan a terület tulajdonosa a szabályozási, beépítési paraméterek közül az épületmagasság módosítását kérte, a telken megvalósítandó logisztikai-gazdasági épületek technológiai igényeinek figyelembe vételével. Az előírt minimális zöldfelület kismértékű módosítása is tervezett.
Az övezet és a vasúti terület közötti szabályozási vonal korrekciója is szükséges a valós tulajdoni és ingatlanhatárok figyelembe vételével. A terület tulajdonosa az övezetben jelölt be nem építhető sáv (vasúti deltavágány helybiztosítása) törlését is kéri.
2. A Győr 03154 számú Kegye-T besorolású szabályozási tömb területén lévő római katolikus templomhoz kapcsolódóan olyan fejlesztési elképzelések vannak folyamatban, amelyek az övezeti határ módosítását igénylik. A 7897 hrsz.-ú ingatlanon egy parókia-közösségi tér megvalósítása tervezett a mellékelt helyszínrajzi elrendezésnek megfelelően. Ennek alapján a 03154

számú övezet határai módosulnak, a 7897 hrsz.-ú ingatlan egy része a 7898 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra
A beépítési javaslat alkalmazkodik a meglévő épített környezethez, a környező beépítés morfológiájába illeszkedő épületelhelyezés tervezett.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

3. A 02056 számú Vt-T besorolású, Újkapu és Apáca utca találkozásánál lévő tömbben a 6712 hrsz.-ú jelenleg üresen álló ingatlan magántulajdonba került. A tulajdonos a mindössze 152 m² területű ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi. A történelmi térképek azt igazolják, hogy a telekhatárok régebben a tulajdonos által megvalósítani kívánt állapot környékén húzódtak. A tulajdonos a kialakuló telken egy egylakásos lakóépületet kíván építeni.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

4. A Likócs 5737/1 hrsz.-ú Szentvid utca közterületi részén jelenleg egy magántulajdonú felépítmény a Vénusz presszó található, amely a hatályos szabályozási terven egy közterületen belül jelölt építési hellyel került feltüntetésre. Az önkormányzat és a tulajdonos szeretne megegyezni abban, hogy az épület alatti telekrész és a hozzá kapcsolódóan kialakított parkolók területe átkerülhessenek a Vénusz presszó tulajdonosának tulajdonába. Ennek megfelelően a jelenleg közterületen álló épület és a hozzá kapcsolódó terület a szomszédos 02931 számú Gksz szabályozási övezetbe kerülne hozzácsatolásra, amely övezetben a vendéglátó funkciók elhelyezhetőek. Az érintett övezetben a kiakítható telkek szélességi méretére vonatkozó előírás kerül módosításra.
5. Győr belterületén, a Rába Nyrt. Reptéri úti telephelyének területére, illetve annak környezetére vonatkozóan kérte a településrendezési terv módosítását, amely a **01139, 01482, 01811, 01817, 01846, 03025, 03028 sz. számú** szabályozási tömbök területét foglalja magába.

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Rába Nyrt. Győr, Martin úti telephelyének jelenlegi településrendezési tervi előírásai felülvizsgálatra kerüljenek azzal a céllal, hogy a telephelyi ingatlanok egységes övezeti besorolásúak legyenek, továbbá biztosítsa egy legalább 50.000m²-es üzemcsarnok későbbi megépítésének feltételeit, a további fejlesztési lehetőségeket.

A telephelyet jelenleg több a településrendezési tervben kijelölt közlekedési terület szabdalja részekre, amelyek jelentősen korlátozzák a cég fejlesztési lehetőségeit.

A telephely területét érinti egy városszerkezeti jelentőségű települési gyűjtőút nyomvonala is, amely a gyárvárosi Puskás Tivadar utcát köti össze Győrszentivánnal.

A tervezett út nyomvonalát is módosítani szükséges oly módon, hogy a hosszútávú városfejlesztési érdekek se sérüljenek, viszont A Rába Nyrt. fejlesztési, területhasználati elképzelési is megvalósulhassanak.

6. A Likócs 04858 és 04857 szabályozási övezetek területén a terület és a szomszédos lakóterület fejlesztője egy kisebb szupermarket elhelyezhetőségét kívánja biztosítani. A jelenleg 04857 számú szabályozási tömb egy része lakóterületből Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra. A 04858 és 04857 számú szabályozási tömbök egy tömbbe kerülnek a közöttük lévő közterület megszüntetésével. A 04857 számú övezet területén a 04858 övezet beépítési intenzitási paraméterei a tervezett szupermarket elhelyezési és technológiai igényeinek megfelelően kerülnek módosításra. Az 5577/98 hrsz.-ú ingatlanon tervezett út szabályozási szélessége a valós igényeknek illetve a konkrétan megtervezett csomóponti kapcsolatoknak megfelelően pontosításra kerül. A 02932 számú övezetben a minimális telekméretre vonatkozó övezeti paraméter módosítása tervezett a Római utcán egy konkrét telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

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 településrendezési terv módosítások a településfejlesztési koncepció fejlesztési céljainak megvalósítását 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 hatályos településszerkezeti terv mindegyik tervezési terület esetében módosul.

Az 1. számú tervezési terület esetében a közlekedési területek és a csatlakozó építési övezet határa kismértékben módosul a tulajdonviszonyoknak és a jelenlegi ingatlanhatároknak megfelelően.

A 2. számú tervezési területen a 03154 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a katolikus templom mellett tervezett parókia és közösségi ház megvalósíthatósága érdekében. A **Kegy-T** különleges egyházi besorolású övezetbe 283 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 3. számú tervezési területen a 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A **Vt-T** településközpont vegyes övezetbe 68 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 4. számú tervezési területen a 02931 számú **Gksz** gazdasági kereskedelmi szolgáltató besorolású szabályozási tömb területe kiegészül a jelenleg közterületen álló Vénusz büfé számára kialakítandó 1138 m² nagyságú telekkel. A Szentvid utca érintett szakasza a továbbiakban a jelenlegi fizikai kialakításnak megfelelő 16 m-es szabályozási szélességgel kerül meghatározásra. Mivel a Szentvid utca folytatásában tervezett Mosoni-Duna híd kikerült a hosszútávú fejlesztési elképzelések közül az Ipar utca-Kisbácsa közötti híd prioritása és kedvezőbb településszerkezeti kapcsolatai miatt, a Szent Vid utca településszerkezeti szerepe a továbbiakban nem áll fenn, így a szükséges helybiztosítás is ennek megfelelően módosítható.

Az 5. számú tervezési területen jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési területen belüli szabályozási tömbök területe beépítésre szánt **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tartoznak.

A terület tervezett területfelhasználása nem változik, a tervezési terület által érintett területek továbbra is **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tervezettek, ugyanakkor a Rába területét érintő kiszabályozott úthálózati elemek többsége törlésre kerül, kivéve egy településszerkezeti jelentőségű hálózati elemet. Ennél az elemnél a településszerkezeti terv a **fő közlekedéshálózati rendszerét tekintve az alábbiak szerint módosul:**

A Puskás Tivadar utca felől az Ipar-csatorna felett tervezett híd és a hozzá kapcsolódó városi gyűjtőút nyomvonal a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest déli irányban kerül elmozdításra, ezáltal a Rába Nyrt. és az érintett cégek számára kedvezőbb területhasználatot biztosít, valamint a Reptéri úttal is kedvezőbb csomóponti kapcsolat alakítható ki.

A tervezett nyomvonal módosítás a város folyamatban lévő településrendezési terv felülvizsgálatában is szerepel. A tervezett nyomvonal és annak a tervezett előkertekkel növelt mérete telek be nem építhető részeként, helybiztosítással kerül szabályozásra.

A 6. számú tervezési területen jelenlegi 04857 számú szabályozási tömb egy része lakóterületből Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

A 04858 és 04857 számú szabályozási tömbök egy tömbbe kerülnek a közöttük lévő közterület megszüntetésével. A közterületek és a 04858 számú szabályozási tömb határa a megtervezett csomóponti kapcsolat igényeinek megfelelően illetve a tulajdonviszonyok figyelembe vételével kerül korrigálásra.

Az Lf falusias lakóterület területe 2220 m²-rel csökken, a Gksz gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület területe 5345 m²-rel nő.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület egyik tervezési terület esetében sem kerül kijelölésre.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS GYÉSZ

A tervezési területeken belül az alábbi változások tervezettek:

1. számú tervezési terület

A Győr Hűtőházi út mellett lévő 01819 számú szabályozási övezet területén a szabályozási, beépítési paraméterek közül az épületmagasság módosítása tervezett annak érdekében, hogy a területen logisztikai-gazdasági épületek legyenek megvalósíthatóak a mai technológiai igények figyelembe vételével. Az előírt minimális zöldfelület kismértékű módosítása is tervezett, az OTÉK által az övezetben meghatározott érték figyelembe vételével.

Az övezet és a vasúti területek közötti szabályozási vonal a valós tulajdoni és ingatlanhatárok figyelembe vételével kerül módosításra, mivel a jelenleg hatályos tervben szereplő övezeti határoknak megfelelő telekalakítások a tulajdonviszonyok figyelembe vételével rövid távon nem megvalósíthatóak.

Az övezetben jelölt be nem építhető sáv (vasúti deltavágány helybiztosítása) törlésre kerül, fenntartása nem indokolt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a tervezési területen belül.

A tervezési területen belül a 01819 számú tömbben javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

01819 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Gipe	Gipe
Telekkihhasználtsági mutató	10	10
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	50 %	50 %
Minimális zöldfelületarány	25 %	20 %
Maximális építménymagasság	12,50 m	17,50 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	3	3
Minimális telekméret	5000 m ²	5000 m ²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

Az egyéb előírások nem változnak a területen.

2. számú tervezési terület

A Győr 03154 számú Kegye-T besorolású szabályozási tömb területén lévő római katolikus templomhoz kapcsolódóan tervezett fejlesztési elképzelések az övezeti határ módosítását igénylik.

A 7897 hrsz.-ú ingatlanon egy parókia-közösségi tér megvalósítása tervezett a mellékelt helyszínrajzi elrendezésnek megfelelően. Ennek alapján a 03154 számú övezet határai módosulnak, a 7897 hrsz.-ú ingatlan egy része a 7898 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül hozzátartozásra.

A beépítési javaslat alkalmazkodik a meglévő épített környezethez, a környező beépítés morfológiájába illeszkedő épületelhelyezés tervezett.

A tervezett telekalakítás alapján kialakuló, az övezettel határos közterületek szabályozási szélességei megfelelőek a betöltött funkciójuk ellátásához.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**
b) **ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. számú tervezési terület

A 02056 számú Vt-T besorolású, Újkapu és Apáca utca találkozásánál lévő tömbben a 6712 hrsz.-ú jelenleg üresen álló ingatlan magántulajdonba került. A tulajdonos a mindössze 152 m² területű ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi.

A történelmi térképek azt igazolják, hogy a telekhatárok régebben a tulajdonos által megvalósítani kívánt állapot környékén húzódtak. Erre vonatkozóan részletes örökségvédelmi munkarészt készítettünk melyet mellékelünk. A tervezett módosítás során az Apáca utca vonatkozó szakaszán 10 m-es szabályozási szélesség tervezett. A tervezett szabályozási szélesség megfelel mind a kialakult útburkolatok és járdák helybiztosítása szempontjából, mind az Újkapu és Apáca utca csomópontjában igényelt belátási igényeknek, figyelembe véve az egyirányú forgalmi rendet is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**
b) **ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

4. számú tervezési terület

A Likócs 5737/1 hrsz.-ú Szent Vid utca közterületi részén jelenleg egy magántulajdonú felépítmény a Vénusz presszó található, amely a hatályos szabályozási terven egy közterületen belül jelölt építési hellyel került feltüntetésre. Az önkormányzat és a tulajdonos szeretne megegyezni abban, hogy az épület alatti telekrész és a hozzá kapcsolódóan kialakított parkolók területe átkerülhessenek a Vénusz presszó tulajdonosának tulajdonába. Ennek megfelelően a jelenleg közterületen álló épület és a hozzá kapcsolódó terület a szomszédos 02931 számú Gksz szabályozási övezetbe kerül hozzácsatolásra, amely övezetben a vendéglátó funkciók elhelyezhetőek. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a meglévő épület helyén építési hely kerül

kijelölésre, illetve a jelenleg hatályos szabályozási terven jelölt építési hely a meglévő épületeknek megfelelően módosításra kerül.

A tervezett telekalakítás úgy került megtervezésre, hogy a Szent Vid utca vonatkozó szakasza 16 m-es szabályozási szélességgel tudjon kialakulni továbbra is, amely megfelel a jelenlegi kialakításnak, illetve a hosszútávú forgalmi igényeknek is. A tervezett telek területét érinti egy NA 500-as csapadékvíz-elvezető csatorna, amelynek nyomvonala mentén a tengelyétől 3-3 m szélességű be nem építhető sávot irányoztunk elő.

A tervezett szabályozás alapján csak az érintett Gksz övezet telekméretre vonatkozó előírásai módosulnak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezési területen belül a 02931 számú tömbben javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

02931 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Gksz	Gksz
Telekkihhasználtsági mutató	10	10
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	50 %	50 %
Minimális zöldfelületarány	25 %	25 %
Maximális építménymagasság	10,50 m	10,50 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	-	3
Minimális telekméret	30/50 m	16/50 m
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

Az egyéb előírások nem változnak a területen.

5. számú tervezési terület

Győr belterületén, a Rába Nyrt. Reptéri úti telephelyének területére, illetve annak környezetére vonatkozóan kérte a településrendezési terv módosítását, amely a **01139, 01482, 01811, 01817, 01846, 03025, 03028 sz. számú** szabályozási tömbök területét foglalja magába.

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Rába Nyrt. Győr, Martin úti telephelyének jelenlegi településrendezési tervi előírásai felülvizsgálatra kerüljenek azzal a céllal, hogy a telephelyi ingatlanok egységes övezeti besorolásúak legyenek, továbbá biztosítsa egy legalább 50.000m²-es üzemcsarnok megépítésének feltételeit, későbbi fejlesztési lehetőségeit.

A telephelyet jelenleg több a településrendezési tervben kijelölt közlekedési terület szabdalja részekre, amelyek jelentősen korlátozzák a cég fejlesztési lehetőségeit.

A telephely területét érinti egy városszerkezeti jelentőségű települési gyűjtőút nyomvonala is, amely a gyárvárosi Puskás Tivadar utcát köti össze Győrszentivánnal.

A tervezett út nyomvonalát is módosítani szükséges oly módon, hogy a hosszútávú városfejlesztési érdekek se sérüljenek, viszont A Rába Nyrt. fejlesztési, területhasználati elképzelési is megvalósulhassanak.

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési területen belüli szabályozási tömbök területe beépítésre szánt **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tartoznak.

A terület tervezett területfelhasználása nem változik, a tervezési terület által érintett területek továbbra is **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tervezettek.

A településszerkezeti terv a **fő közlekedéshálózati rendszerét tekintve módosul:**

A Puskás Tivadar utca felől az Ipar-csatorna felett tervezett híd és a hozzá kapcsolódó városi gyűjtőút nyomvonala a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest déli irányban kerül elmozdításra, ezáltal a Rába Nyrt. és az érintett cégek számára kedvezőbb területhasználatot biztosít, valamint a Reptéri úttal is kedvezőbb csomóponti kapcsolat alakítható ki.

A tervezett út nyomvonalának és a nyomvonal mentén tervezett előkertek helybiztosítása telek be nem építhető részeként kerül a szabályozási tervben rögzítésre.

A Rába Nyrt. területét érintő összes szabályozási övezetben egységesen a jelenlegi 01846 övezetben meghatározott beépítési paraméterek alkalmazását javasoljuk, amely a most tervezett, és a várható hosszabb távú fejlesztési elképzelések esetében is kielégítik a beépítési igényeket.

A beépítési paraméterek közül egyedül a maximális beépíthetőség esetében jelenleg hatályos kialakult paraméter módosítása tervezett. Ez egyrészt az egyértelmű jogalkalmazás szempontjából nem szerencsés, másrészt, nem teszi lehetővé a további fejlesztéseket. A kialakult paraméter helyett konkrét érték kerül meghatározásra, az OTÉK által megengedett paraméterek figyelembe vételével.

A fentiek alapján a tervezett maximális beépíthetőség 50 %, a minimális zöldfelület 15%, a tervezett maximális építménymagasság 23,0 m.

A tervezett telekkihhasználtsági mutató értéke 1,0.

A tervezett beépítés továbbra is szabadonálló.

A GYÉSZ 103. § -ban a 01846 számú szabályozási övezetre vonatkozó egyedi előírások módosításra kerülnek a tervezett szabályozáshoz igazodóan.

A módosítással érintett többi szabályozási tömbben a beépítési paraméterek módosítása nem tervezett. Ezeknél a tömböknél csak a tömbök határai módosulnak, a tervezett gyűjtőtűt helybiztosításának megfelelően.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

6. számú tervezési terület

A Likócs 04858 és 04857 szabályozási övezetek területén a terület és a szomszédos lakóterület fejlesztője egy kisebb szupermarket elhelyezhetőségét kívánja biztosítani. A jelenleg 04857 számú szabályozási tömb egy része lakóterületből Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra. A 04858 és 04857 számú szabályozási tömbök egy övezetbe kerülnek a közöttük lévő közterület megszüntetésével.

A 04857 számú övezet területén a 04858 övezet beépítési intenzitási paraméterei a tervezett szupermarket elhelyezési és technológiai igényeinek megfelelően kerülnek módosításra. A 04857 és 04858 övezetek határán a lakóterületek védelme érdekében 5m széles beültetési kötelezettség érintett területet jelöltünk ki.

Az 5577/98 hrsz.-ú ingatlanon tervezett út szabályozási szélessége a valós igényeknek illetve a megtervezett csomóponti kapcsolatoknak megfelelően pontosításra kerül, 14 m szabályozási szélesség tervezett.

A tulajdonviszonyoknak megfelelően az 5577/120 hrsz.-ú ingatlan is a 04858 számú övezetbe kerül csatolásra, közlekedési területként történő igénybevétele nem tervezett. Az ingatlan területén a szomszédos övezetekhez hasonlóan a határos főúttal párhuzamosan beültetési kötelezettséggel érintett területet, valamint telek be nem építhető területét jelöltünk ki, a beépítésre szánt területek megfelelő védelme, és a főúttól történő optikai elválasztása érdekében.

A 02932 számú övezetben a minimális telekméretre vonatkozó övezeti paraméter módosítása tervezett a Római utcán egy konkrét telekalakítás megvalósíthatósága érdekében. A telekalakítás megvalósulásával a Római utcán a szomszédos telekhez hasonló beépítés tud létrejönni, erősítve a Római utca kétoldali beépítésű jellegét.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezési területen belül a 04858 számú tömbben javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

04858 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Gksz	Gksz
Telekkihhasználtsági mutató	06	06
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	40 %
Minimális zöldfelületarány	30 %	20 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	9,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	300 m ²	2000 m²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

A tervezési területen belül a 02932 számú tömbben javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

02932 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Lf
Telekkihhasználtsági mutató	05	05
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	40 %	40 %
Maximális építménymagasság	7,00 m	7,00 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2

Minimális telekméret	13/40 m	500 m ²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

Az egyéb előírások nem változnak a területen.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS

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

A tervezési területek jelentős természeti értékeket nem érintenek.

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

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

A vizsgált területeken belül a 6. sz. módosítás az országos tájképvédelmi terület övezetében található.

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

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a területek közvetlenül nem határosak.

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

A 6. számú tervezési területen a 04858 számú övezet területén belül beültetési kötelezettséggel érintett terület került kijelölésre a határos főút felőli megfelelő elhatárolás érdekében, valamint a szomszédos lakóterület optikai és zajvédelme érdekében.

A tervezési területen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra, ezért a biológiai aktivitásérték szintentartását igazoló számítás nem szükséges.

4.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

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

4.3 TALAJ ÉS VÍZ

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

A tervezési 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 területek felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősülnek.

A tervezési területek **vízbázis védőterületét nem érintik.**

A tervezési területek **mélyfekvésű területet**, amely alacsonyabban fekszik, mint 112mBf, nem érintenek.

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 területek **csapadékvíz-elvezetését** teljes körűen meg kell oldani.

4.4 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 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 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 túrértéket meghaladja
C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túrérték 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 tűréshatárt.

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

A tervezett úthálózati elemekhez, és a területeken lehetővé váló fejlesztésekhez kapcsolódóan fellépő forgalomnövekedésből adódó légszennyezettség változás a határértékeken belül prognosztizálható.

4.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogszályi 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 zajterképek, 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.”

D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

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

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

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

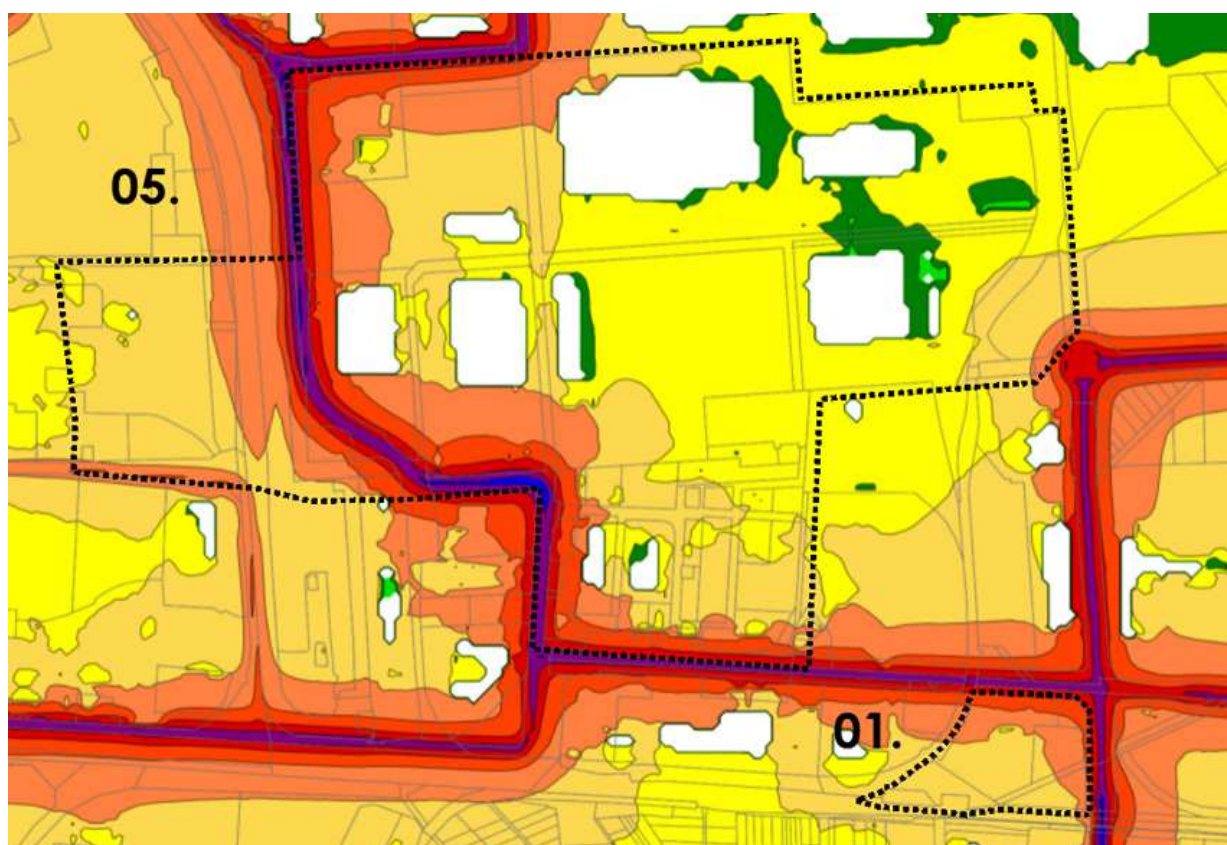
A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve 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 területeken a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térképek mutatják.

A területekhez legközelebb eső zajforrások a területeket érintő közúthálózati elemek. Mindegyik tervezési terület érintett a közúti közlekedésből eredő zajterheléssel, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését, külső határoló épületszerkezeteinek megválasztását ennek figyelembe vételével kell realizálni, illetve a tervezett fejlesztés során olyan passzív zajvédő műszaki megoldások alkalmazását javasoljuk, amelyek összességében biztosítják, hogy a jelenlegi zajterhelés ne nőjön.

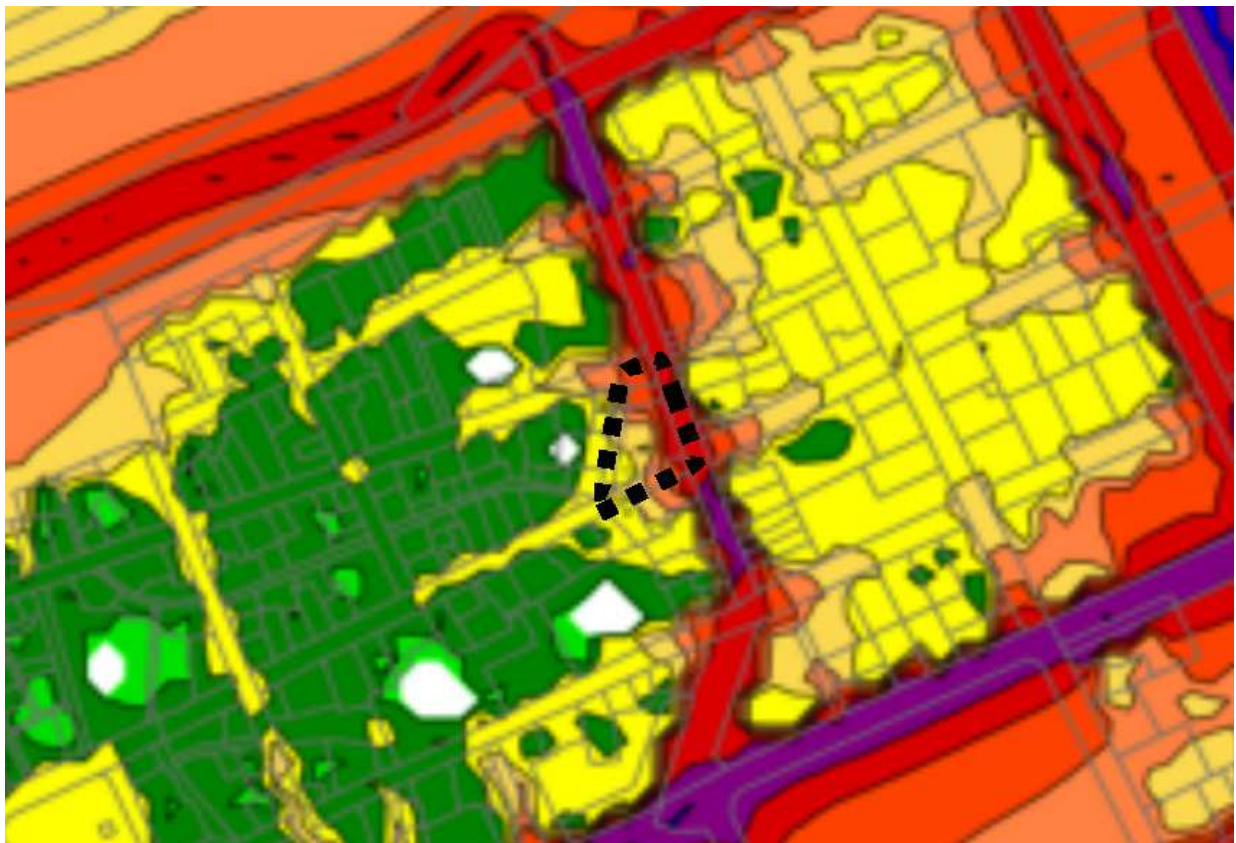
Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján csak az 1. tervezési területet érinti. Üzemi zajból eredő konfliktus nem érinti a területeket.



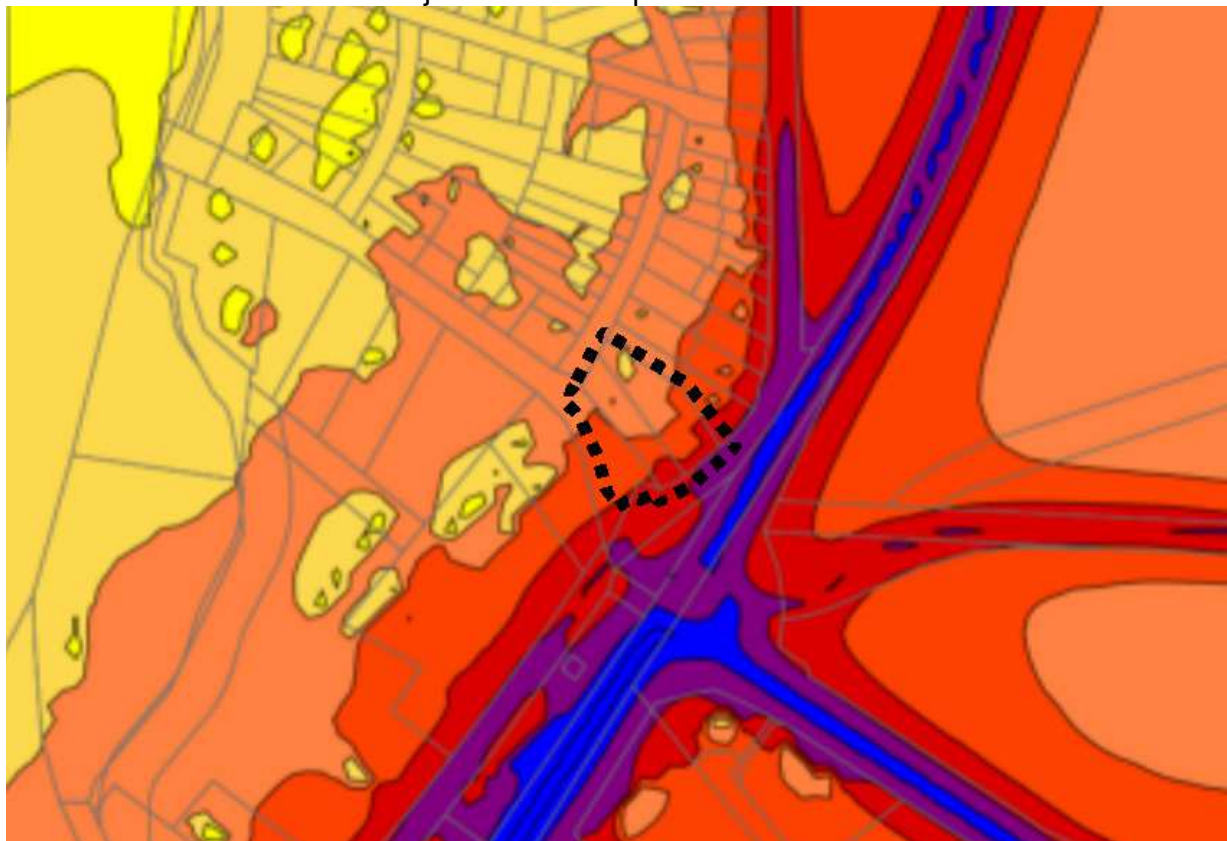
Közút zajterhelési térkép - 1. és 5. tervezési terület



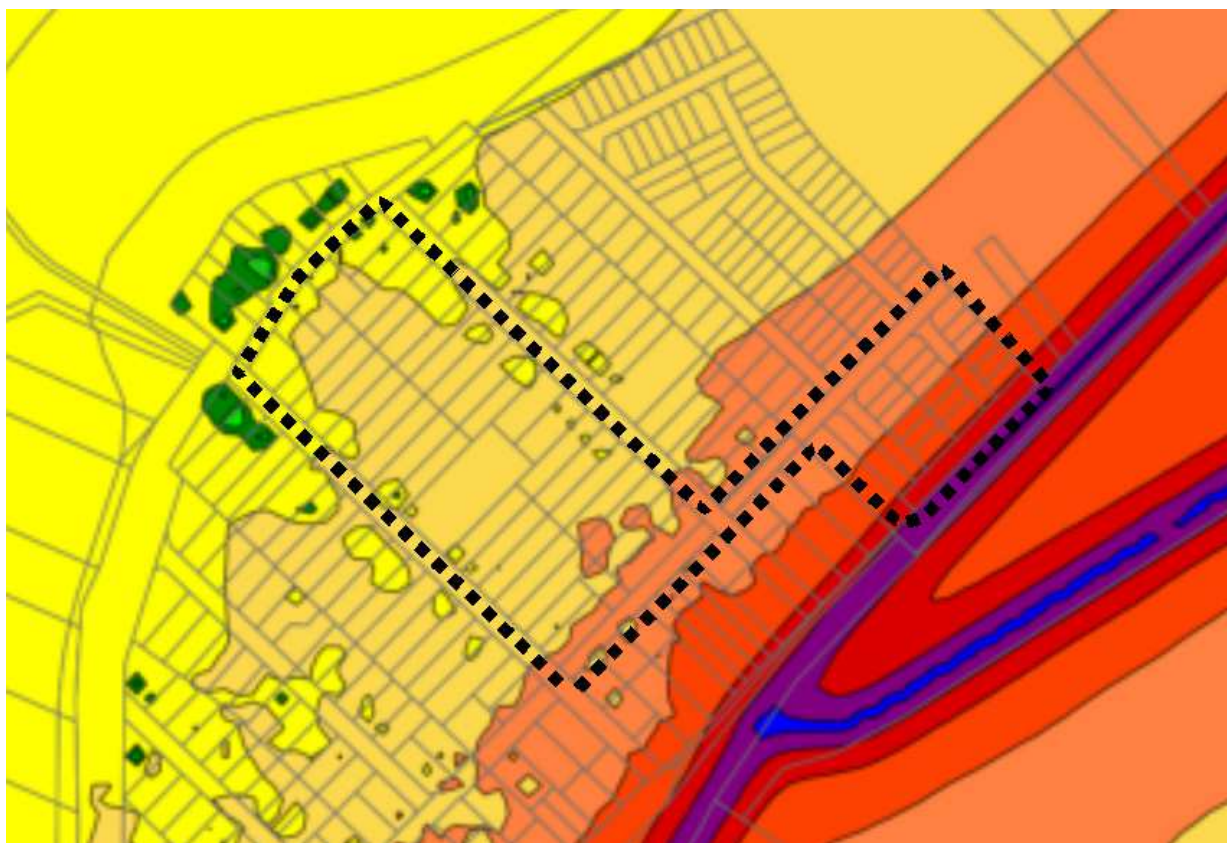
Közút zajterhelési térkép - 2. tervezési terület



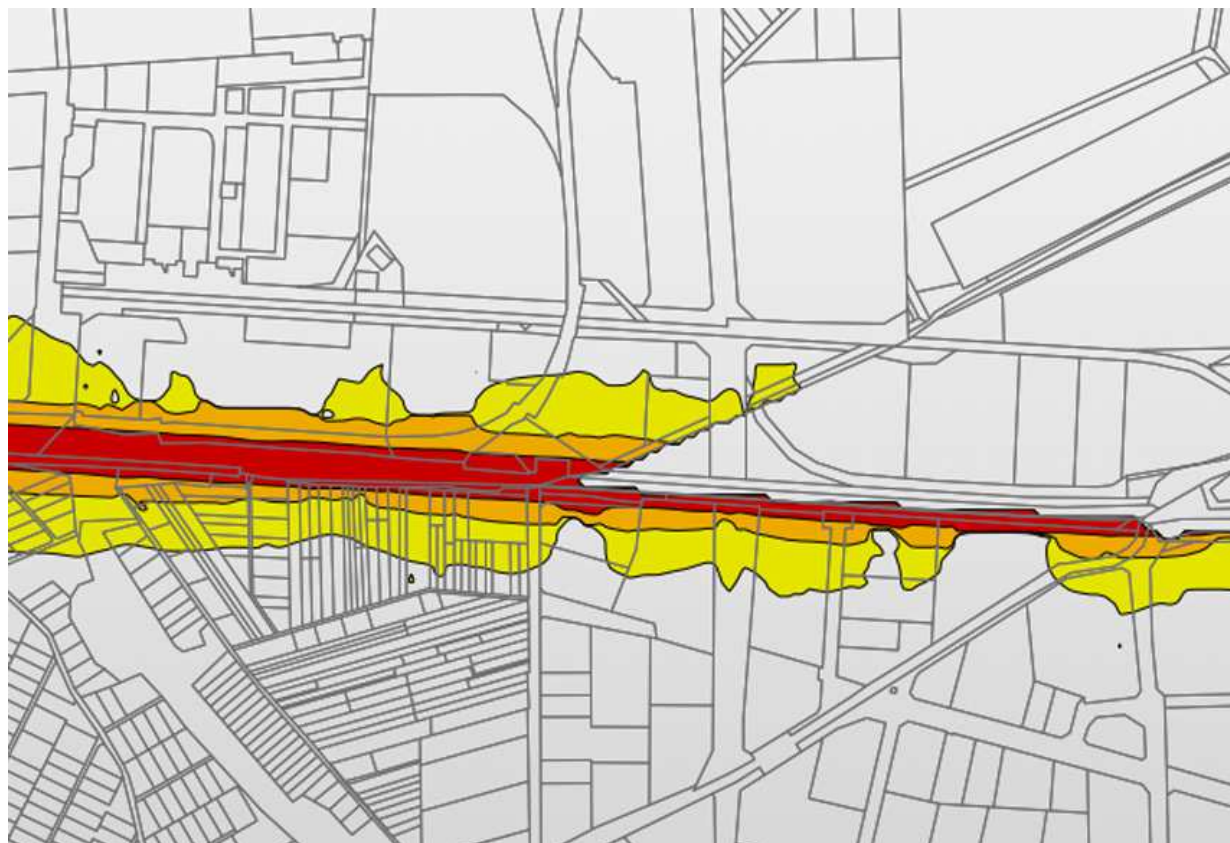
Közút zajterhelési térkép - 3. tervezési terület



Közút zajterhelési térkép - 4. tervezési terület

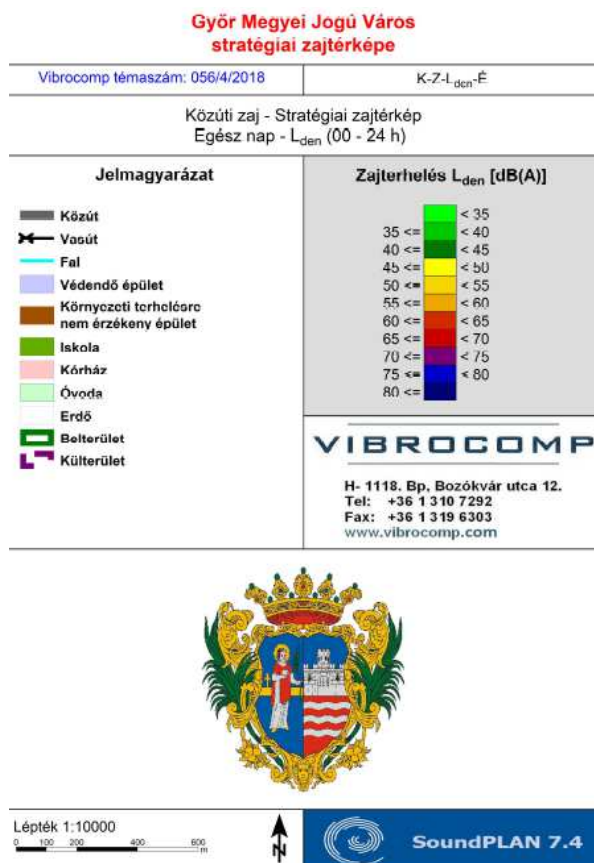


Közút zajterhelési térkép - 6. tervezési terület



Vasút konfliktustérkép – 1. terület

Jelmagyarázat:



4.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogsabályi háttér

A területek 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 hulladékgyűjtési tevékenységéről és a hulladékgyűjtési 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, valamint a területek vonatkozásában a keletkezett hulladék elszállítása megoldott.

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

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

4.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Az 1. 4. és 5. számú tervezési területeken belül tervezett szabályozási módosítások jellegüknek fogva az épített környezetre jelentős hatással nincsenek, a lehetővé váló fejlesztések a környezet ipari-gazdasági jellegű épületállományába illeszkedően tudnak megvalósulni.

A 2. és 3. számú tervezési területen tervezett módosítások védett műemlékeket illetve műemléki jelentőségű területeket érintenek. A 2. számú tervezési területen a katolikus egyház által tervezett fejlesztés morfológiailag szervesen illeszkedik a terület beépítéséhez, a létrejövő új épület a Bercsényi-liget felőli zárt sorú utcaképet erősíti. A 3. számú tervezési területen a tervezett módosítás egy történeti telekhatárt idéz vissza, ezáltal a lehetővé váló beépítés is illeszkedni fog a történelmi közterülethatárok által meghatározott rendszerbe. A részletes elemzést tartalmazó örökségvédelmi munkarészt mellékeljük.

A 6. számú tervezési terület esetében a fejlesztési területen tervezett kisebb méretű szupermarket telepítésénél a határos lakótelkek zavarásmentes használatát figyelembe kell venni. Ennek érdekében egy beültetési kötelezettséggel érintett sávot jelöltünk ki a két terület határán.

4.8 KÖZLEKEDÉS

A tervezési területeken tervezett módosítások közlekedésfejlesztési hatásai:

1. számú terület

A Győr Hűtőházi út mellett található 01819 számú szabályozási övezet terület tulajdonosa, többek között, az övezetben jelölt be nem építhető sáv (vasúti deltavágány helybiztosítása) törlését kérte. A kérést közlekedési szempontból megvizsgáltuk. Közlekedésfejlesztés mai és távlati igényei sem indokolják a jelenlegi szabályozás fenntartását. A területtulajdonos nem kívánja a területhasznosítás jövőjét a vasúti kiszolgálás kötöttpályás rendszeréhez igazodva tervezni. Így a fejlesztési tervekkel összhangban támogatott az aktuális szabályozási termódosítás. Egyéb közlekedést érintő változás nincs a vizsgált szabályozási termódosításban.

2. számú terület

A tárgyalt szabályozási termódosítás övezeti határokra vonatkozó javaslata teljes mértékben a meglévő helyszínrajzi állapotot és a meglévő közterületi hasznosítást modellezi. Győr 03154 számú Kegy-T besorolású szabályozási tömb övezeti határ módosítása úgy készült, hogy figyelembe veszi a meglévő Jakobinus utca és a Bercsényi liget déli oldali utca csatlakozásában szükséges belátási háromszög közlekedésbiztonsági előírását. A közlekedésáramlás biztonságát az építési telek meglévő és megmaradó saroklevágása garantálja. Az érintett építési telek keleti

oldalán ma is lehetőség van és ez a lehetőség meg is maradt a Kossuth utca és a Bercsényi liget közötti gyalogos átkötés jövőbeni kiépítésére.

3. számú terület

A vizsgált szabályozási tervmódosítás javaslata teljes mértékben a meglévő helyszínrajzi állapotot és a meglévő közterületi hasznosítást modellezi. A megnövelt 6712 hrsz-ú ingatlan jövőbeni beépítése közlekedési érdekeket nem sért. Nagyon fontos vizsgálati szempont volt az Újkapu - Apáca utcák és a Hó köz meglévő forgalomáramlásainak vizsgálata. Az utcák kialakult forgalomtechnikai szabályozása, a meglévő egyirányúsítás irányai miatt a javasolt módosítás nem érinti hátrányosan a kialakult közlekedésáramlások biztonságát. A mai és a jövőbeli csomópont a forgalomáramlási irányok belátási, észlelési, felismerhetőségi szabályainak megfelel. A vizsgált forgalomszabályozás már hosszú évek óta a belvárosi közlekedés releváns része. Győr, Belváros közlekedési hierarchiája alapvetően kialakult. Ismerve a távlati Belvárost érintő fejlesztési elképzeléseket a kialakult közlekedési hierarchia a vizsgált közlekedési környezetben hosszútávon sem fog változni.

4. számú terület

Likócson a Szent Vid utca jó színvonalon kiépített, jó minőségű aszfalt burkolattal felújított meglévő önkormányzati kiszolgáló út. A Pesti úttal alkotott csomóponti kapcsolata megfelelő, bár közlekedésbiztonsági szempontból nem szerencsés a meglévő parkolótér útcsatlakozásának csomópont közeli pozíciója.

Az aktuális szabályozási tervben javasolt módosítás meghagyja az utca 16 m széles közterületét, ami a mai kiépítésnek és a jövőbeni forgalmi igényeknek megfelelő. A város teljes közigazgatási területére készülő szabályozási terv felülvizsgálat közlekedés szerkezeti terve, a város kérésének megfelelően, még tervtávon túl sem kívánja megtartani a Szent Vid út nyomvonalának északi irányú tovább vezetését, új Mosoni Duna híddal Révfa irányába. Így a Szent Vid utca hosszútávon is kiszolgáló út marad, forgalmi terhelése hosszútávon sem módosul jelentősen.

A fentiek figyelembevételével a szabályozási tervmódosítás csak a ma kialakult közterület használatot, a kialakult közlekedés helyszínrajzi alapállapotot veszi tudomásul és rögzíti a kialakult terület hasznosítást. Az építési telekhez tartozó parkolótér ma is meglévő, annak használata magánérdekű. Ezért a parkolótér közterületből való kivétele indokolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a jövőbeni területfejlesztésnél, a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével, a ma meglévő parkolótér Szent Vid útcsatlakozását a Pesti úti csomóponttól minél távolabb alakítsák ki.

5. számú terület

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízása alapján Hidro-Plan Győriterv Kft. 2017-ben HP 2017-043 munkaszámon elkészítette a „Győr, Puskás Tivadar út meghosszabbítása az AUDI iparterületet megkerülő útig” tárgyú tanulmánytervet. A város meglévő és az új rendezési szabályozási és szerkezeti tervében a Puskás Tivadar út meghosszabbításának Iparcsatornát és a Reptéri utat keresztező iránya egy jelentős rangú közlekedési nyomvonal lesz, ami az AUDI megkerülő út és a

Hecsei út meglévő körforgalmú csomópont negyedik ágaként kapcsolódik a meglévő közlekedési hálózatba. Tervezési cél volt egy olyan tanulmányterv készítése, ami megalapozza az új közlekedési nyomvonal kivitelezését és alapadatot szolgáltat a szükséges szabályozási tervmódosításhoz.

A Puskás Tivadar út – Audit megkerülő körút déli szakasza - Vonal út útvonalegyüttes hiányzó szakasz megvalósítása, közel 1600 m hosszan jelentős közlekedés szerkezeti hiányt szüntet meg. Az új nyomvonalhoz kapcsolódó Reptéri út már ma is jelentős ipari forgalmat vonz. Az új nyomvonalépítés és a kapcsolódó meglévő úthálózat fejlesztés nagymértékben javítja a meglévő közlekedési környezet szolgáltatási színvonalát. Ezen a területen minden új közlekedési infrastruktúra fejlesztési elem az ipari környezet felértékelődését jelenti. Az új útépítés növeli a térség gazdasági potenciáját.

A dokumentált nyomvonaljavaslat szabványos műszaki paraméterek szerint került rögzítésre. A város új szerkezeti tervével megalapozva, és a forgalmi előre becslésnek megfelelően 2x1 sávós útépítést terveztünk 1.600 m hosszban. A tanulmánytervben dokumentált vízszintes és magassági nyomvonalvezetés, keresztmetszeti és csomóponti paraméterek nagytávon is alkalmasak az előre becsült forgalom fogadására és levezetésére. A tervezett nyomvonal mellett a tanulmányterv számol a kerékpáros forgalom és szórványosan a gyalogos forgalom megjelenésével.

A hivatkozott tanulmánytervben rögzített útépítés távlati. Forráshiány miatt a kivitelezés nincs napirenden ezért a településrendezési tervmódosítás is csak ütemesen kerülhet végrehajtásra. Az érintett telephelyeket jelenleg több a településrendezési tervben kijelölt közlekedési terület szabdalja részekre, amelyek jelentősen korlátozzák a cégek fejlesztési lehetőségeit. Az új tervjavaslat tanulmánytervezéssel megalapozottan biztosítja a távlati útépítés helyigényét. Az aktuális tervmódosításban a tervezett gyűjtőút nyomvonalának helybiztosítása telek be nem építhető részeként kerül a szabályozási tervben rögzítésre.

6. számú terület

Korábban a Hidro-Plan Győriterv Kft gondozásában HP 2019 – 020 munkaszámon elkészült Győr – Likócs Római út keleti irányú folytatásában új lakóterület fejlesztés VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS, ÚTÉPÍTÉS engedélyezett kiviteli terve. A tervek alapján elkezdődött a területhasznosítás, elkezdődtek az építési munkák.

Később a Magyar Közút előírása szerint szintén a Hidro-Plan Győriterv Kft gondozásában HP 2021 – 045 munkaszámon elkészült a Győr Likócs, Római út – 1-es számú főút jelzőlámpás forgalomirányítású CSOMÓPONTÉPÍTÉS engedélyezett kiviteli terve.

A két terv összhangban készült a területfejlesztés közlekedési igényeinek figyelembevételével.

Most a fejlesztési terület tulajdonosa a szabályozási övezetek területén belül egy kisebb kereskedelmi egység elhelyezhetőségét kívánja biztosítani. A terv közlekedési szempontból elfogadott, közlekedési érdekeket nem sért. A területhasznosítás és Likócs szempontjából pedig kívánatos. A tervezett főúti csomópont kialakítása kedvez a fejlesztési szándéknak.

Az 1. sz főút tervezési szakasz tervezési osztályba sorolása: K.III.B. I. rendű főút, tervezési sebessége 90 km/h. A csatlakozó Római út tervezői kategóriába sorolása: B.V.c.B lazán beépített terület érzékeny környezet. Ehhez az útkategóriához tartozó tervezési sebesség: 50 km/h. Ma a csomópont jelzőtáblákkal szabályozott és minden

forgalmi iránynak nyitott. Ma a csomópont nyugati oldalán kerül átvezetésre a meglévő két irányú kerékpárút, ami az EURÓVELŐ 6-os kerékpáros nyomvonal része.

Az átépítésre tervezett csomópontban a városközpont felőli irányból egy új balra forduló osztályozó többlépcsősávot kell kialakítani. A többlépcsősávépítés miatt az északi oldalon kell a meglévő burkolatot szélesíteni, A meglévő burkolt felület többi része kopó és kötőréteg felújítással és burkolatjel felfestéssel kerül megújításra.

Az új 1-es számú főúti csomópont tervezési szelvény száma: 121+300 km.

A kerékpáros nyomvonal keresztezését át kell helyezni a nyugati oldalról a csomópont keleti oldalára. Az áthelyezéssel a keresztezés nyomvonalát kivettük a külön sávon balra forduló forgalom elől, illetve a kerékpáros forgalom főúti keresztezését épített középszigettel biztosítottuk.

A tervezett csomópont és a felújításra tervezett Római út javasolt 14 m-es új közterületi szélessége alkalmas a tervezett beépítési igények maximális kiszolgálására.

4.9 KÖZMŰVESÍTÉS

VÍZIKÖZMŰVEK

1. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A szabályozás módosítás egyrészt az érintett építési övezet határainak kismértékű geometriai módosítására terjed ki, igazodva a jelenlegi telekhatárokhoz. Másrészt a minimális zöldfelületi hányad kismértékben csökken, illetve a megengedett maximális építménymagasság nő. A szabályozás módosítás a közműellátásra az eredeti szabályozáshoz képest a csapadékvíz elvezetés tekintetében minimálisan, egyéb tekintetben gyakorlatilag nincs kihatással.

VÍZELLÁTÁS

A Hűtőházi út mentén egy NA150 ivóvíz gerincvezeték halad. A környezetben számos jelentősebb vízigényű fejlesztés jött létre illetőleg tervezett, ezért az üzemeltető Pannon-Víz Zrt. a vezeték NA200-as átmérőre történő felbővítését szorgalmazza.

Az érintett építési övezet egy NA150 átmérőjű ivóvíz bekötéssel rendelkezik. A telephely vízigényeinek kiszolgálása a fentiek miatt bizonyos korlátok között lehetséges, jövőbeni konkrét fejlesztés esetén az üzemeltetővel kell egyeztetni a közcélú hálózat esetleges bővítését illetőleg a vételezhető vízmennyiséget illetően. A tűzvíz igény kielégíthetősége is a fentiek miatt korlátozott, a konkrét igény ismeretében adott esetben telken belül tűzvíz tározó létesítendő.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A Hűtőházi út mentén érkezik be a győrszentiváni végátemelő 2xNA200 szennyvíz nyomóvezetéke. Erre dolgozik rá a tervezési terület által érintett övezeten belül elhelyezkedő szennyvízátemelő, mely a telephely szennyvizein kívül az út túloldalán elhelyezkedő Intertranscoop telephely felől érkező magánüzemeltetésű gravitációs csatorna szennyvizeit is fogadja. Az átemelő a területtulajdonos üzemeltetésében van. A nyomott szennyvíz gerincvezetékek kapacitása korlátozott, jövőbeni fejlesztés esetén az új kapacitásigény függvényében szükségessé válhat a nyomóvezeték felbővítése, vagy új célvezeték kiépítése a Reptéri úti NA500 gravitációs befogadó csatornáig.

CSAPADÉKÍZ ELVEZETÉS

A tágabb térség csapadék- és belvizeinek elvezető csatornája a Szentiváni főcsatorna, mely Győrszentiván belterületi, ezenkívül a központi belterület és Győrszentiván közötti külterületi vizeket, továbbá a központi belterületi vizeket is szállít. Befogadója az Iparcsatorna, a tervezési terület és a befogadó között már zárt csatornaként üzemel. A csatorna esése rendkívül kicsi, jelentősebb, tartós csapadék illetve belvizes, hóolvadási helyzetekben túlterhelt. Fentiek miatt az üzemeltető Győr-Szol Zrt. elzárkózik további csapadékvizek bevezetésétől, még késleltetés esetén is.

A tervezési terület érintett építési övezetén keletkező csapadékvizeket telken belül kell elbánni, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

2. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A tervezett szabályozás módosítás A katolikus templom ingatlanának megnövelését, a megnövelt terület egyetlen építési övezetbe vonását teszi lehetővé. A módosítás új épületrész megvalósítását teszi lehetővé ehhez kapcsolódó minimális közműkapacitás növekedéssel.

VÍZELLÁTÁS

Az érintett tömb környezetében NA100-NA150 ivóvíz elosztóhálózat üzemel, ezenkívül a Bercsényi liget D-i oldalán halad egy NA300-as ivóvíz gerincvezeték. A módosítással érintett ingatlan vízellátása a környező elosztóvezetésekről történő lecsatlakozással biztosított illetve biztosítható. A szabályozás módosítással generált minimális többlet vízigényt a meglévő hálózat fedezni tudja.

CSATORNÁZÁS

A tervezési terület környezetében (egész Sziget városrészben) egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel. A gravitációs csatornahálózat túlnyomó része (így a jelen tervezési terület által érintett részvízgyűjtő is) a Petőfi téri átemelőre gravitál, mely a szárazidei, illetve részben az átlagos csapadékos időszakok szennyvizet egy NA500 direkt nyomóvezetékén keresztül a dél-nádorvárosi átemelő nyomóvezetékére nyomja, a szennyvizet így közvetlenül a bácsai szennyvíztisztító telepre jutnak. Nagycsapadékos időszakban van lehetőség a jelentősen felhígult kevert szennyvizet árapasztó jelleggel történő Rábába emelésére, továbbá az elvi lehetősége fennáll a szennyvizet egy részének a belvárosi rendszerre történő átemelésére a Petőfi hídon üzemelő NA300 nyomóvezetékén keresztül, mely normál üzemi helyzetben nem szállít szennyvizet. Győr város egyesített csatornahálózata nagycsapadékos időszakokban általánosan túlterhelt, a város mélyfekvésű kritikus pontjain terepeltérések is előfordulnak. Általános törekvés az egyesített rendszerű hálózat terhelésének csökkentése.

A Kossuth Lajos utcában 120/180-as, a Bercsényi liget D-i oldalán pedig 30/45-ös tojásszelvényű gravitációs egyesített csatorna üzemel. A szabályozás módosítással generált minimális többlet szennyvízkibocsátást a meglévő hálózat fogadni tudja. Részletes tervezés, fejlesztés során törekedni kell a lefolyást képző, csatornahálózatba vezetendő csapadékvizek minimalizálására, a lefolyás lehetséges késleltetésére.

3. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A szabályozás módosítás a meglévő építési övezet területére minimális növelésre irányul. Az új szabályozás révén 1-2 lakóegységet magába foglaló új beépítés válik lehetővé. A tervezett módosítás az új beépítés által képviselt minimális közműkapacitás többletigényt generál.

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület környezetében NA100-NA150 ivóvíz elosztóhálózat üzemel. A lehetséges új beépítés által generált minimális többlet ivóvíz igényt a meglévő hálózat fedezni képes, az érintett ingatlan a közműnyilvántartás szerint jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel.

CSATORNÁZÁS

Győr belvárosa egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózattal rendelkezik. Az érintett részvízgyűjtő a belvárosi átemelőre gravitál, mely a szennyvizet a délnádorvárosi végátemelőre nyomja. Az egyesített csatornahálózat intenzív csapadékos időszakokban túlterhelt, akár térszíni elöntések is keletkeznek. Ezen belül is a közvetlen tervezési terület kifejezetten kitett, a környezet egyik legmélyebb pontjaként az elöntések a közvetlen környezetben jellemzőek. Extrém esetekben a

belvárosi átemelőről a kevert vizeket közvetlenül a Mosoni-Dunába kell beemelni a dél-nádorvárosi átemelő tehermentesítése érdekében.

A módosítással érintett ingatlan kommunális szennyvizeit a csatornahálózat fogadni képes, azonban fokozottan igaz, hogy térszín alatti csapolóhelyekről szennyvíz a csatornahálózatba csak átemelőn keresztül vezethető. A tervezett terepszintet/padlószintet is javasoljuk a járdaszintez képest – a lehetséges mértékig megemelni annak érdekében, hogy az időszakosan előforduló térszíni elöntések ne okozzanak kárt.

Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlan terület jelenleg is burkolt (parkolóként funkcionál) a módosítás révén új burkolt felület nem keletkezik, így a csatornahálózatot terhelő, lefolyást képző többlet csapadék sem. Így a csatornahálózatot illetően a módosítás csapadékvíz elvezetés tekintetében kedvezőtlen változást nem generál.

4. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A tervezett módosítás révén a jelenleg közterületen üzemelő büfé és annak parkolója magánterületre kerül. Jogi szabályozás módosulás történik, érdemi beavatkozás nem, így a módosításnak a közműkapacitásokra nincs kihatása, a közművek geometriai elhelyezkedésének vizsgálat szükséges.

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület környezetében, a Szent Vid utcában NA200 gerincvezeték üzemel, melyről a Szent Vid utcai ingatlanok vízellátása biztosított.

A tervezett közterület szűkítés (szabályozási vonal módosulás) a meglévő ivóvíz hálózatot nem befolyásolja kedvezőtlenül. Mind a kijelölt építési határ, de még a szabályozási vonalak is az ivóvíz gerincvezetékek védőtávolságán kívül maradnak. Ily módon a vízellátó hálózat tekintetében a tervezet módosításnak kedvezőtlen hatása nincs.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A tervezési terület környezetében az 1-es út mentén üzemel egy NA500 gravitációs szennyvízcsatorna, mely a tervezési terület környezetén lévő ingatlanok szennyvizeit fogadja, és továbbítja a dél-nádorvárosi átemelő irányába. A tervezett módosítás nem érinti az említett szennyvízcsatornát, sem annak védőövezetét, így a módosításnak a szennyvízelvezető rendszer szempontjából kedvezőtlen hatása nincs.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tervezési terület környezetében a Szent Vid utcában üzemel egy NA 500 gravitációs csapadékcsatorna, mely a Mosoni-Dunába köt (közműnyilvántartásban tévesen szennyvízcsatornaként feltüntetve). Ez a csatorna gyűjti össze a Szent Vid utca és az

1-es úti csomópont környezetének csapadékvizeit. Erre a csatornára köt többek között a módosítással érintett büfé parkolójának fiókcsatornája is.

E fiókcsatorna tulajdonosa a közműnyilvántartás szerint Győr MJV Önkormányzata. A csatorna a parkolón kívül az 1-es úti csomópont két víznyelőjének vizeit is szállítja. A tervezet módosítás révén a csatorna egy szakasza magánterületre kerül, és a jövőben mind közterületi, mind magánterületi vizeket szállít, ezért úgy jogilag, mint üzemeltetési szempontból kedvezőtlen helyzetet teremt. A csatorna nyomvonala és védőtávolsága a kijelölt építési határt nem érinti, ugyanakkor arra nem beépíthető terület jelölést indokolt feltüntetni. A közcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni a mindenkor üzemeltető számára, melynek részeként szolgalmi jogi megállapodásban kell rögzíteni az üzemeltető és az ingatlan tulajdonos kölcsönös jogait és kötelezettségeit. Alternatív elvi lehetőség a közterületi víznyelők átkötése más nyomvonalon a közterületen maradó gerincscatornára mely révén a fiókcsatorna jogi státusza magáncsatornává módosítható.

Megjegyezzük még, hogy élővízbe vezetett zárt csapadékcatornák esetében az út- és parkolóterületek vizeinek előtisztítását írja elő a jogszabály.

Kiemelendő még, hogy 2009-ben az AUDI számára egy NA600 csapadékvíz nyomóvezeték került lefektetésre az 1-es úti csomópont ÉK-i ágát keresztezve, melynek célja, hogy az AUDI területének csapadékvíz túlfolyó vezetékéként szolgáljon. A tervezett nyomvonal a szabályozás módosítás révén szintén magánterületre kerül (meglévő parkoló alatti szakasz), jóllehet információink szerint a ténylegesen megvalósult út alatti átvezető szakasz nem érinti a szabályzással érintett magánterületet, csupán annak távlati nyomvonal folytatása.

5. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A szabályozás módosítás célja, hogy az Iparcsatorna K-i oldalán, a Reptéri út - Martin utca – Hecsei út – Audi Hungária körút vonalak által határolt AUDI-RÁBA területen belül a jelenlegi szabályozásban kijelölt be nem építhető sávok, közterület-kijelölések törlésre kerüljenek. A módosítás révén a Puskás Tivadar utca – Audi Hungária körút Iparcsatornát keresztező összekötés (új híd építésével) nyomvonala módosul déli irányba elhúzva oly módon, hogy az az említett ipari területet a lehető legkisebb mértékben érintse. Összességében tehát közlekedési szerkezeti módosítás történik, ennek szabályozási elemekkel történő lekövetésével. A szabályozás eredményeként az eddigi két építési övezet egyetlen övezetté olvad össze. A módosítás a közmű kapacitásigényekre nincs kihatással, meglévő közművek elhelyezkedése, esetleges új közműellátási feladatok vizsgálandók.

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület környezetének vízellátása tekintetében az alábbi elemek emelendők ki.

Az Iparcsatorna Ny-i oldalán halad a Szőgyeiu vízmű NA600 főnyomóvezetéke a Puskás Tivadar utcától É-ra földben, attól D-re szabadon vezetve. Emellett ugyanezen nyomvonalon egy NA200 ivóvízgerincvezeték, és egy NA400 üzemen kívüli iparivíz vezeték halad. A K-i oldalon, a Reptéri úton halad egy NA200 ivóvízgerincvezeték és szintén egy üzemen kívüli NA400 iparivíz vezeték, előbbiről a CERES Sütő irányába

az Iparcsatornával párhuzamosan nem közterületen egy NA100 ivóvíz vezeték ágazik le. A Reptéri úttól K-re és a Hűtőházi úttól É-ra eső, a tervezés által érintett területen ivóvíz hálózati elem nem üzemel, a magántulajdonú ipari területeken saját üzemeltetésű vezetékek vannak.

A tervezett szabályozás a vízellátó hálózatot alapvetően az Iparcsatorna keresztezési szakaszon érinti, itt a tervezett híd kialakítás során a meglévő üzemelő rendszereket figyelembe kell venni, ezek között is kiemelt jelentőségű az NA600 főnyomóvezeték, melyet az érintett szakaszon korszerű anyaggal újra kell építeni.

Javasoljuk továbbá annak szakági tanulmánytervi vizsgálatát, hogy a szabályozással kijelölt új közterület nyomvonalában (Puskás Tivadar utca K-i irányú meghosszabbítása) szükséges-e új ivóvíz hálózati elem (gerincvezeték) kiépítése a térség ivóvízellátásának jövőbeni támogatására. Javasolt nyomvonal lehet egy NA200 gerincvezeték kiépítése akár az NA600 főnyomóvezetékéről történő leágazással a Hecsei útig, majd azon történő visszakötés D-i irányba a Hűtőházi úti NA150 gerincvezeték irányába.

CSATORNÁZÁS

A tervezési terület környezetében az alábbi csatornahálózati elemek érdemelnek említést.

A Puskás Tivadar utcában üzemel egy NA400 egyesített rendszerű gravitációs csatorna, továbbá a Reptéri úton csak rövid szakaszokon üzemel szennyvízcsatornahálózat, így a Hűtőházi úti csatlakozás környezetében egy kis átmérőjű szennyvíz nyomóvezeték (nyilvántartásban nem szerepel), illetve a Martin utcai kereszteződés környezetében, továbbá attól D-re csapadék- és (részben) egyesített csatornák keresztezik a Reptéri utat, részben RÁBA üzemeltetésben. A csapadékcsatornák a csapadékvizeket az Iparcsatornába juttatják. A Reptéri út nemrégiben történt fejlesztése kapcsán a Martin utcától D-re eső szakaszon elválasztott rendszerű csapadékcsatorna is kiépült az É-i szakaszokon helyben történő vonalmenti szikkasztási megoldással, délebbi szakaszon pedig klasszikus zárt elvezető csatorna jelleggel, NA200-NA500 átmérővel, melynek befogadója a Szentiváni főcsatorna Hűtőházi út felől érkező zárt szakasza.

A tervezési terület K-i határán, a Hecsei út É-i meghosszabbításában kiépült Audi déli bekötő út Audi Hungária körúttól D-re eső szakasza árkos csapadékvíz elvezetéssel rendelkezik, befogadó a Hűtőházi út mentén haladó Szentiváni főcsatorna nyílt árokszakasza.

A tervezett szabályozás módosításnak a szennyvíz elvezetésre és csapadékvíz elvezetésre közvetlen kihatása nincs. Az újonnan kijelölésre kerülő közterületi tengely (Puskás Tivadar utca K-i irányú meghosszabbítása) azonban indokoltá tesz egy a térség szennyvízelvezetésére és csapadékvíz elvezetésére vonatkozó tanulmányterv elkészítését, mivel a terület csatornázási ellátottsága szerkezetileg hiányos, a csapadékvíz elvezetés problémaköre pedig különösen megoldásra vár.

A szennyvizet koncepcionálisan célszerűen a dél-nádorvárosi átemelő irányába indokolt vezetni annak érdekében, hogy azok minél előbb a bácsai szennyvíztelepre jussanak, mert ez mind hidraulikailag, üzemeltetési költségek tekintetében, mind a szennyvízminőségek tekintetében releváns szempont. Befogadóként a Győrszentván felől a Hűtőházi úton beérkező 2 db NA200 szennyvíz nyomóvezeték (annak kiterheltsége mellett) a fenti szempontok miatt sem reális alternatíva.

A csapadékvizek természetes befogadója az Iparcsatorna tud lenni. A koncepció során vizsgálni kell a Szentiváni főcsatorna tehermentesíthetőségét is, mivel az

túlterhelt. Egy új csapadékvíz elvezető mű mint vízvezetési tengely (mely a szintviszonyok miatt várhatóan – legalább részben – zárt csatornaként építhető ki) kialakítása során megoldandó az élővízbe történő bevezetés előtti előtisztítás, különös tekintettel az ipari környezetre.

6. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A szabályozás módosítás részben falusias lakóövezetet sorol át gazdasági (kereskedelem, szolgáltatás) övezetbe, részben egy szomszédos lakóövezetben egy új ingatlan kialakítását teszi lehetővé (az övezet területe nem változik).

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület környezetében NA100-as elosztóhálózat szolgálja ki a jellemzően lakóterületeket. A tervezett szabályozás módosítás nem jár érdemi ivóvíz-kapacitásigény növekedéssel, ezért annak a vízellátás szempontjából akadálya nincs. A gazdasági területen létesíthető kereskedelmi-szolgáltató egység tűzvíz igényét a konkrét tervezési időszakban vizsgálni kell, szükség esetén saját telken elhelyezett tűzvíz tározó létesítése merülhet fel.

A jelenlegi lakóövezet és közterületi közlekedési terület összevonása révén az utóbbi területén már kiépült, az új szabályozás révén magánterületre kerülő közüzemi ivóvíz gerincevezeték megszüntetendő. A megszüntetés hatósági engedély köteles beavatkozás.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A tervezési terület környezetének szennyvízelvezetését egy nemrégiben kiépült NA200 elválasztott rendszerű gravitációs csatornahálózat biztosítja, melynek térségi befogadója a dél-nádorvárosi átemelő, amely a szennyvizeket közvetlenül a bácsai szennyvíztisztítóra nyomja.

A tervezett szabályozás módosítás nem jár érdemi szennyvízkibocsátási kapacitásigény növekedéssel, ezért annak a szennyvízelvezetési szempontjából akadálya nincs.

A jelenlegi lakóövezet és közterületi közlekedési terület összevonása révén az utóbbi területén már kiépült, az új szabályozás révén magánterületre kerülő közüzemi gravitációs szennyvíz gerinccsatorna megszüntetendő. A megszüntetés hatósági engedély köteles beavatkozás.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tervezési terület környezetének csapadékvíz elvezetésére zárt rendszerű csapadékcsatorna hálózat kiépítése került megtervezésre, melynek befogadója egy a lakóterületen kiépült közüzemi szikkasztó-tározó rendszer. A csapadékvíz elvezető rendszer már kiépült, az utépítés még folyamatban van. A csapadékvíz elvezető

rendszer üzemeltetője Győr MJV Útkezelő Szervezete lesz. A közüzemi vízvezető rendszer kizárólag a közterületi vizek elbánására szolgál.

A tervezett módosítás az új lakóingatlan kialakítása tekintetében nem, de a Gksz övezet kialakítása esetében lefolyást képző csapadékvíz növekedéssel jár a zöldfelületi mutató csökkenése miatt.

A közüzemi csapadékvíz elvezető rendszer tekintetében a tervezett szabályozásmódosításnak negatív hatása nincs. Magánterületről csapadékvizet a közcélú hálózatba bevezetni tilos, azt telken belül kell elszikkasztani, illetve egyéb módon hasznosítani (szűrkevíz hasznosítás).

ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

1. számú tervezési terület

A területen a tulajdonos a beépítési paraméterek közül az épületmagasság módosítását kérte, továbbá az előírt minimális zöldfelület kismértékű módosítása is tervezett. Az övezet és a vasúti terület közötti szabályozási vonal korrekciója is szükséges a valós tulajdoni és ingatlanhatárok figyelembe vételével. A terület tulajdonosa az övezetben jelölt be nem építhető sáv (vasúti deltavágány helybiztosítása) törlését is kéri.

Villamos közmű szempontból a módosítás nem releváns, azonban a területet átszeli a térséget ellátó középfeszültségű szabadvezeték, mely korlátozásokat jelenthet a terület beépítésére vonatkozóan. Amennyiben ennek kiváltása (másik nyomvonalon vezetése) szükséges, akkor ez beruházói feladat, melynek költségét a vezeték tulajdonosa és üzemeltetője (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

A terület villamos energia ellátása jelenleg is megoldott.

2. számú tervezési terület

A szabályozási területen belül a 7897 hrsz-ú, és a 7898 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása közmű szempontból nem releváns változtatás. A terület villamos energia ellátása jelenleg is megoldott.

3. számú tervezési terület

A szabályozási területen belül a 6712 hrsz-ú terület tulajdonosa az ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi.

A tervezett kiegészítés bár közterület, közmű szempontból mégsem érintett, jelenleg nincs rajta vezetett közmű. Amennyiben a beépítés munkálatai során mégis közművezeték kerül elő, és annak kiváltása (másik nyomvonalon vezetése) szükséges, akkor ez beruházói feladat, melynek költségét a közmű tulajdonosa és üzemeltetője a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

A terület villamos energia ellátása jelenleg is megoldott.

4. számú tervezési terület

A szabályozási terület kiterjesztése közterületi résszel tervezett, mely Gksz besorolású lesz. A szabályozási vonal módosítása közmű szempontból nem releváns változtatás, azonban ha a tulajdonjogok is változnak, úgy közművek kerülhetnek magánterületre, mely a közművek kiváltását (másik nyomvonalon vezetése) eredményezheti. Ez beruházói feladat, melynek költségét a közmű tulajdonosa és üzemeltetője a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

A terület villamos energia ellátása jelenleg is megoldott.

5. számú tervezési terület

A Rába Nyrt. területét érintő szabályozási övezetben javasolt egységes beépítési paraméterek közmű szempontjából nem relevánsak.

A javasolt Iparcsatornát keresztező híd nyomvonaláthelyezése közműkiváltásokat eredményezhet, ezzel a beruházás során számolni kell. Ez beruházói feladat, melynek költségét a közmű tulajdonosa és üzemeltetője a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

6. számú tervezési terület

A szabályozási területen belül a szupermarket építése a meglévő közművek megszüntetését/kiváltását eredményezheti. A jelenleg közterületen vezetett közművezetékek kiváltása (másik nyomvonalon vezetése) beruházói feladat, melynek költségét a közművek tulajdonosai és üzemeltetői a kiváltást kezdeményező félre hárítják.

A terület villamos energia ellátását a 2023 év végén létesült, új kompakt transzformátor állomás biztosítja, mely műszaki átadása jelen dokumentáció készítéséig nem történt meg. Amennyiben a létesülő szupermarket villamos energia igénye megkívánja, a transzformátor állomás bővítése válhat szükségessé.

4.10 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 fejlesztési területek közül hírközlési szempontból a 2. és 6. pontban vizsgált területek a relevánsak, a továbbiakban csak ezt a két területet vettem figyelembe.

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Az e-közműben található információk alapján a 4-es pontban vizsgált területen földkábeles vezetékes hírközlési hálózattalálható, mely a Magyar Telekom Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében áll. A távközlési hálózat szélessávú optikai hálózat, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően földkábeles csatlakozóvezetékek kivitelezéssel épültek ki.

A szabályozási vonal módosítása hírközlési szempontból nem releváns változtatás, azonban ha a tulajdonjogok is változnak, úgy közművek kerülhetnek magánterületre, mely a közművek kiváltását (másik nyomvonalon vezetése) eredményezheti. Ez beruházói feladat, melynek költségét a közmű tulajdonosa és üzemeltetője a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

A 2.6-os pontban vizsgált területen nincs vezetékes hírközlési hálózat. A terület bekapcsolására a Római utca légvezetékes hálózatának meghosszabbításával van lehetőség.

Vezetékes telefon

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

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

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

Kábel TV

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

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli internet hálózat

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

Mobiltelefon hálózat

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A városban 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 négy nagy mobilszolgáltató honlapján nyilvánosan elérhető lefedettségi térképek alapján mind a négy mobilszolgáltató lefedettsége 4G minőségben elérhető.

Földfelszín feletti műsorszórás

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

4.11 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területek közül a 3. és 5. tervezési terület érint régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítások az örökségi értékeket nem befolyásolják kedvezőtlen módon. Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

A jogszabály előírásainak betartásával a régészeti értékek sérülése elkerülhető.

A 2. és 3. számú tervezési területen tervezett módosítások védett műemlékeket illetve műemléki jelentőségű területeket érintenek.

A 2. számú tervezési területen a katolikus egyház által tervezett a mellékelt helyszínrajzi elrendezésnek megfelelő fejlesztés morfológiailag szervesen illeszkedik a terület beépítéséhez, a létrejövő új épület a Bercsényi-liget felőli zárt sorú utcaképet erősíti.

A 3. számú tervezési területen a tervezett módosítás egy történeti telekhatárt idéz vissza, ezáltal a lehetővé váló beépítés is illeszkedni fog a történelmi

közterülethatárok által meghatározott rendszerbe. A részletes elemzést tartalmazó alátámasztó örökségvédelmi munkarészt mellékeljük.

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

5 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra hálózatok szempontjából az 5. számú tervezési területen módosul.

Az 5. számú tervezési területen jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési területen belüli szabályozási tömbök területe beépítésre szánt **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tartoznak.

A terület tervezett területfelhasználása nem változik, a tervezési terület által érintett területek továbbra is **Gipe** gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába tervezettek, ugyanakkor a Rába területét érintő kiszabályozott úthálózati elemek többsége törlésre kerül, kivéve egy településszerkezeti jelentőségű hálózati elemet. Ennél az elemnél a településszerkezeti terv a **fő közlekedéshálózati rendszerét tekintve az alábbiak szerint módosul:**

A Puskás Tivadar utca felől az Ipar-csatorna felett tervezett híd és a hozzá kapcsolódó városi gyűjtőút nyomvonala a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest déli irányban kerül elmozdításra, ezáltal a Rába Nyrt. és az érintett cégek számára kedvezőbb területhasználatot biztosít, valamint a Reptéri úttal is kedvezőbb csomóponti kapcsolat alakítható ki.

A tervezett nyomvonal módosítás a város folyamatban lévő településrendezési terv felülvizsgálatában is szerepel. A tervezett nyomvonal és annak a tervezett előkertekkel növelt mérete telek be nem építhető részeként, helybiztosítással kerül szabályozásra.

Területfelhasználás szempontjából a településszerkezeti terv az 1. 2. 3. 4. 5. 6. számú terület esetében is módosul.

Az 1. számú tervezési terület esetében a 01819 számú övezet és a határos vasúti közlekedési területek határa kismértékben módosul a tulajdonviszonyoknak és a jelenlegi ingatlanhatároknak megfelelően.

A 2. számú tervezési területen a 03154 számú szabályozási tömb területének határa módosul a katolikus templom mellett tervezett parókia és közösségi ház megvalósíthatósága érdekében. A **Kegy-T** különleges egyházi besorolású övezet 283 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 3. számú tervezési területen a 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A **Vt-T** településközpont vegyes övezet 68 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 4. számú tervezési területen a 02931 számú **Gksz** gazdasági kereskedelmi szolgáltató besorolású szabályozási tömb területe kiegészül a jelenleg közterületen álló Vénusz büfé számára kialakítandó 1138 m² nagyságú telekkel. Mivel a Szent Vid utca folytatásában tervezett Mosoni-Duna híd kikerült a hosszútávú fejlesztési

elképzelések közül, a Szent Vid utca településszerkezeti szerepe a továbbiakban nem áll fenn.

A 6. számú tervezési területen jelenlegi 04857 számú szabályozási tömb egy része lakóterületből Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

A 04858 és 04857 számú szabályozási tömbök egy tömbbe kerülnek a közöttük lévő közterület megszüntetésével. A közterületek és a 04858 számú szabályozási tömb határa a megtervezett csomóponti kapcsolat igényeinek megfelelően illetve a tulajdonviszonyok figyelembe vételével kerül korrigálásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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.

5.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024. (.....) 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-2023-008** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

A GYÉSZ 103. § -ban a 01846 számú szabályozási övezetre vonatkozó előírások módosulnak az alábbiak szerint:

01846*	<p><i>Az övezeten belül a közlekedő területek (utak és vasutak) a telekméretre tekintet nélkül önálló telekként kialakíthatóak. A SZT-n be nem építhető területként jelölt övezeten belüli út alkotta tömbökön belül, valamint az iparvágány hálózat önálló telekként való lejegyzése esetén az előírt legkisebb telekméretnél kisebb visszamaradó telkek is kialakulhatnak.</i></p> <p><i>A parkolást a telken kívül, az övezeten belül kialakított parkolók területén is lehet biztosítani.</i></p> <p><i>Az övezetben a környező telephelyek biztonságos megközelítését biztosító portaépület a jelölt építési helyen kívül és a telek be nem építhető részén is elhelyezhető. A kapu, sorompós beléptető, előtető pedig a közforgalom céljára jelölt út fölé is benyúlhat. A közforgalom céljára jelölt út szabad úrszelvénye min.: 4,5 m. Létesítmény csak a közlekedéshálózati elemek helybiztosítását tisztázó településrendezési szerződés megléte esetén létesíthető.</i></p> <p><i>Amennyiben a területen történő telekalakítás után a kialakult beépítettség meghaladja a tervezett beépíthetőség maximális értékét, a kialakult beépítettséghez képest az övezet területén belül az 5454/6, 5454/7, 5454/10, 5454/16, 5454/17, 5475/62, 5475/79 hrsz.-ú telkek területén belül a beépítettség plusz 500 m²-es bruttó beépíthető területtel bővíthető.</i></p>
---------------	--

3. §

E rendelet 2024. lép hatályba.

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

Általános indoklás:

A tervezett egyházi, gazdasági szervezetek által indukált valamint magán fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az övezeti határok, szabályozási vonalak és övezeti paraméterek módosítása vált szükségessé az 1. 2. 3. 4. 6. számú tervezési területek esetében.

Az 5. számú tervezési területen a Rába Nyrt. tulajdonában lévő terület egységes szabályozása, a részben településszerkezeti szerepű közlekedési területek helyének, rendszerének felülvizsgálata, a szükséges elemek helybiztosításának a fejlesztési elképzelésekkel összehangolt szabályozása vált szükségessé a 01139, 01482, 01811, 01817, 01846, 03025, 03028 sz. számú szabályozási övezetek esetében.

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 Rába Nyrt. tulajdonában lévő 01846 számú szabályozási tömbben alkalmazandó részletszabályokról rendelkezik.

3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

5.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2023- 008	Szabályozási javaslat: A településrendezési terv módosítás célja, hogy a 1. 2. 3. 4. és 6. tervezési területen a tervezett fejlesztési elképzelésekhez kapcsolódó szabályozási vonal, övezeti határ és övezeti paraméter módosítások Győr MJV településrendezési tervében megtörténjenek. Az 5. számú tervezési területen a Rába nyrt. tulajdonában lévő terület egységes övezetbe sorolása, és a területen belüli úthálózat felülvizsgálata érdekében vált szükségessé a módosítás.
---	---

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a fentieknek megfelelően a településszerkezeti terv és a szabályozási tervben az alábbi területek területfelhasználása kerül módosításra:

Az 1. számú tervezési terület esetében a 01819 számú övezet és a határos vasúti közlekedési területek határa módosul a tulajdonviszonyoknak és a jelenlegi ingatlanhatároknak megfelelően.

A 2. számú tervezési területen a 03154 számú szabályozási tömb területének határa módosul a katolikus templom mellett tervezett parókia és közösségi ház megvalósíthatósága érdekében. A **Kegy-T** különleges egyházi besorolású övezetbe 283 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 3. számú tervezési területen a 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A **Vt-T** településközpont vegyes övezetbe 68 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A 4. számú tervezési területen a 02931 számú **Gksz** gazdasági kereskedelmi szolgáltató besorolású szabályozási tömb területe kiegészül a jelenleg közterületen álló Vénusz büfé számára kialakítandó 1138 m² nagyságú telekkel.

Az 5. számú tervezési területen a Rába Nyrt. területén belül megszüntetésre javasolt utak területe Gipe gazdasági ipari-egyéb területfelhasználási kategóriába kerül átsorolásra.

A 6. számú tervezési területen jelenlegi 04857 számú szabályozási tömb egy része lakóterületből Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

A 04858 és 04857 számú szabályozási tömbök egy tömbbe kerülnek a közöttük lévő közterület megszüntetésével. A közterületek és a 04858 számú szabályozási tömb határa a megtervezett csomóponti kapcsolat igényeinek megfelelően illetve a tulajdonviszonyok figyelembe vételével kerül módosításra.

A Rába Nyrt. területét érintő összes szabályozási övezetben egységesen a jelenlegi **01846** övezetben meghatározott beépítési paraméterek kerülnek meghatározásra.

A tervezett maximális beépíthetőség 50 %, a minimális zöldfelület 15%, a tervezett maximális építménymagasság 23,0 m.

A tervezett telekkihhasználtsági mutató értéke 1,0.

A tervezett beépítés szabadonálló.

Az **01819** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:

Szabadonálló beépítés nem változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő

maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:
50 %, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:
20 %, változik

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:
17,50 m, változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:
5000 m² nem változik

Az **02931** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:

Szabadonálló beépítés nem változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:
50 %, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:
20 %, nem változik

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:
10,50 m, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:
16 m minimális szélesség változik, 50 m minimális hosszúság nem változik

A **01846** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:

Szabadonálló beépítés nem változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:
50 %, változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:
15 %, nem változik

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:
23,0 m, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:
5000 m² nem változik

A **04858** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:

Szabadonálló beépítés nem változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:
40 %, változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:
20 %, változik

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:
9,0 m, változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:
2000 m² változik

A **02932** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:

Oldalhatáron álló beépítés nem változik.

Beépítési százalék:

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

30 %, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

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

40 %, nem változik

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

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

7,0 m, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

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

500 m² változik

6 TERVJEGYZÉK

	Átnézeti helyszínrajz	M 1:30 000
KTSZT 2023-008	Településszerkezeti terv kivonat	M 1: 2 000
TSZTM 2023-008	Településszerkezeti terv módosítás	M 1: 2 000
KSZT 2023-008	Szabályozási terv kivonat	M 1: 2 000
SZTM 2023-008	Szabályozási terv módosítás	M 1: 2 000