

GYŐRÚJFALU
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐSZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉHEZ ÉS
TERVMÓDOSÍTÁS MEGALPOZÁSÁHOZ
049/2, 049/22 HRSZ-Ú INGATLANOKRA

MEGBÍZÓ

Kovács Kristóf

EU- TREZOR Kft.

9200 Mosonmagyaróvár Fő út 41.

www.tavirozsalakopark.eu

TERVEZŐK



Juhász Balázs

TT-08-0481

J-Urb Terv Kft.

Településtervezés

Dobos Szabolcs

KÉ-K/08-0882

Penta- Kör Kft.

Közmű tervezés



Nyitrai Zsolt

KÉ-K/08-0882

Nyék Szoft Kft.

Közlekedés tervezés



Pintér Attila

KÉ-K/08-0978

Nyék Szoft Kft.

Közlekedés tervezés

2025. június 09.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelethez 7. melléklet szerint

1. TARTALOM

1.1	Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	✓
1.2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	✓
1.3	Beépítési terv a 2. pont szerint	✓
1.4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	✓
1.5	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)	✓
1.6	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	✓
1.7	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	✓
1.8	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	✓

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győrújfalu község közigazgatási területén belül elhelyezkedő 049/2, 049/22 hrsz-ú külterületi ingatlanokat érintően készült. A telepítési tanulmányterv célja, a szóban forgó ingatlanokra új szabályozási környezet készítése annak érdekében, hogy ott az egységes lakóterületi fejlesztés kereti biztosítva legyenek, egységes rendezett egységes arculatú beépítés valósuljon meg. A tervmódosítás célja a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása. A tanulmány megfelelő kiindulópontja lesz a tárgyi ingatlanok beépítési feltételeinek rendezésének és a végleges építészeti program kialakításának, valamint a településrendezési eszközök módosítására és a településrendezési szerződés megkötésére. Jelen tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

1.1 Az Érintett terület bemutatása

Az érintett ingatlanok: 049/2, 049/22, helyrajzszámok. Az ingatlanok Győrújfalú súlypontjában új beépítésű lakóterületek közé ékelődő területen helyezkednek el. A Győr – Győrújfalú közötti 1401-es számú Szigetközt átszelő főútról délnyugati irányban érhetők el. A területet Hársfa utca, Duna utca, Akácos utca és 049/5 hrsz határolja. A tömb jelenleg beépítetlen szántóterület. Hársfa utcai és Major utcai lakóterület telkeinek hátsó telekhatárai jelentik jelenleg a település beépített területének határát.



Tervezési terület lehatárolása



tervezési terület a Hársfa utca irányából

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



Sport utca meglévő útcsatlakozás



Sport utca tűzcsap



Sport utca közterület



Hársfa utca Duna utca csatlakozás
szennyvíz átemelő

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



Hársfa utca védett fa



Hársfa utca kereszteződés

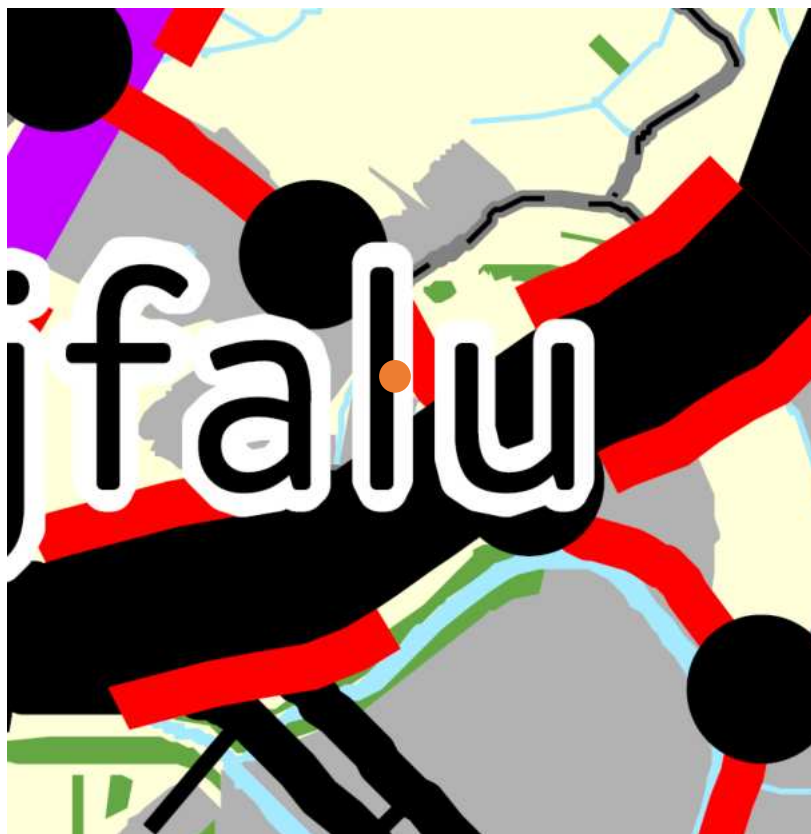


Hársfa utca trafó

1.2	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
-----	--

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT törvény) térszerkezeti terve alapján a jelen településrendezési tervmódosítással érintett terület, mezőgazdasági térséggként jelölt. A jogszabály lehetővé teszi az OTrT szerkezeti tervében jelölt területektől való eltérés lehetőségét bizonyos %-ban az MRt szerkezeti tervében, illetve bizonyos %-ban a TSzT-ben.










OTrT kivonat

	érintett	nem érintett	
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE, A HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE ÉS A HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE		✓	

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok

<p>KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p>	<p>✓</p>		
<p>ERDŐK ÖVEZETE</p>		<p>✓</p>	
<p>VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK</p>	<p>✓</p>		
<p>HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK</p>	<p>✓</p>		
<p>TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL IEMELTEN KEZELENŐD TERÜLET ÖVEZETE</p>		<p>✓</p>	
<p>ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>✓</p>		
<p>NAGYVIZI MEDER ÉS VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ VÍZKÁR-ELHÁRTÁSI CÉLÚ SZÜKSÉGTÁROZÓK</p>		<p>✓</p>	

Győrújfalú község szerkezeti terve

A település hatályos településszerkezeti terve a 61/2010. (IX. 20) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos szerkezeti terv a fejlesztéssel érintett tömböt **Má** jelű általános mezőgazdasági területként tartalmazza. A hozzá délről csatlakozó szomszédos területek is **Má** besorolásúak míg észak-kelet, észak és dél-nyugati irányból **Lke** kertvárosias és **Lf** falusias területfelhasználásba sorolt területek veszik körbe.



Hatályos településszerkezeti terv kivonata
forrás: www.gyorujfalu.hu

A település Képviselő-testületének 9/2004. (VI. 11.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

A hatályos helyi építési szabályzat jelen fejlesztés szempontjából az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Mezőgazdasági terület

28. § /1/ Az általános mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint

gazdálkodási terület Má G farmgazdasági terület Má F

/2/ Mezőgazdasági gazdálkodási terület Má G

a., Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.

Az övezetben nagy energia- és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.

b., A lakóterületen tartható állatszámot meghaladó mértékű állattartás céljára szolgáló épület az SZ-J2 terven Má GÁ jelű övezetben építhető.

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok

- alakítható legkisebb telek: 5000 m²
- beépíthetőség: 3%
- építménymagasság: 7,5 m
- építési hely: telekhatároktól 20,0 m
- a telekhatárok mellett 10,0 m szélességben takarófásítást kell létrehozni.

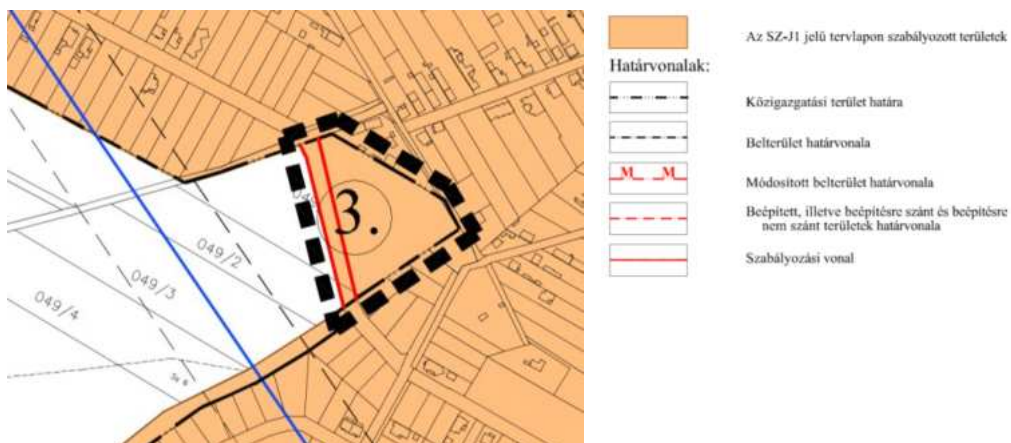
c., Az Má G övezetben lévő gyepeként nyilvántartott területeken állattartó karám és fedett nyitott szénatároló építménye építhető.

d., Az Má G övezetben lévő nádasként nyilvántartott területeken út és közműútárgyon kívül építmény nem építhető.

/3/ A farmgazdasági területen az OTÉK szerinti létesítmények építhetők az ott rögzített előírások szerint.



Hatályos szabályozási terv kivonata- belterület SZ-J1/M jelű tervlap forrás: www.gyorujfalu.hu
6/2010.(IX.20.) képviselőtestületi rendelet



Hatályos szabályozási terv kivonata- külterület SZ-J2/M jelű tervlap forrás: www.gyorujfalu.hu
6/2010.(IX.20.) képviselőtestületi rendelet

Beépítésre szánt terület kijelölése:

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények a magyar építészetéről 2023. évi C. törvény alapján

- (1) A zöldterület övezet nagysága
- a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet evesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Biológiai aktivitási számítással igazolt

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Az előírás teljesül a szabályozási tervvel és beépítési tervvel igazolt

=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

- a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) egyik alapelve a természeti rendszerek megőrzésének elve, amely arra irányul, hogy a természeti környezet már elért védettségi szintje, a zöldterületek, erdőterületek és a mezőgazdasági területek mérete **ne csökkenjen**, és a fejlesztések a már beépített, vagy beépítésre szánt területeken valósuljanak meg. Ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel.

=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

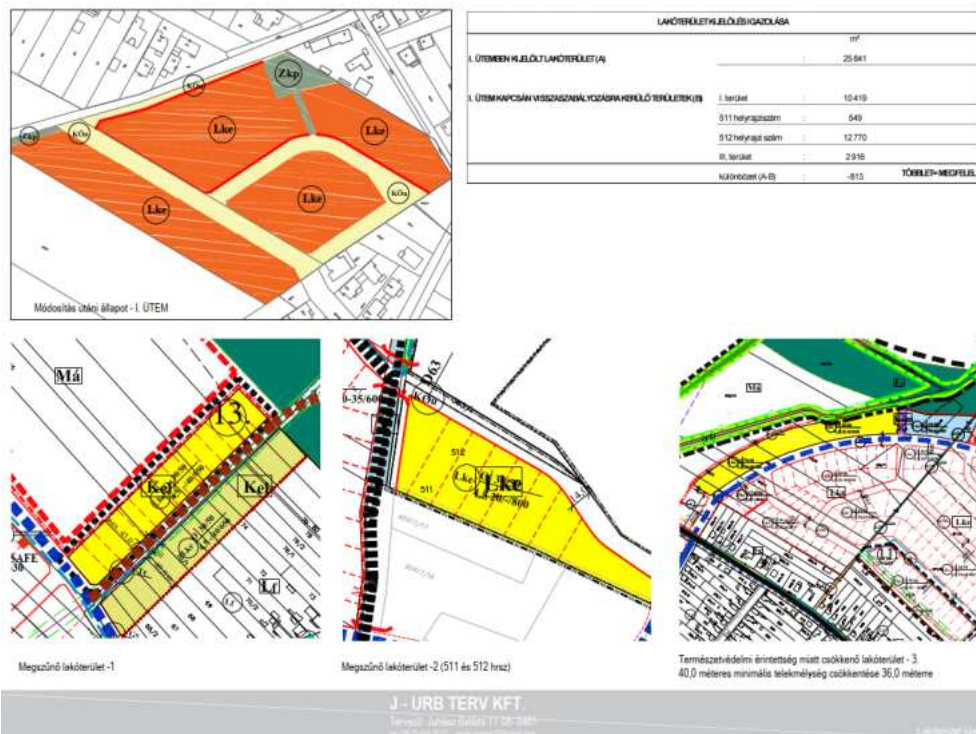
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.



A fejlesztés során szükséges településrendezési eszközök módosításakor a fent bemutatott helyeken az új beépítésre szánt területtel azonos mértékű lakóterület kerül visszaszabályozásra így az új kijelölés eredményeként a lakóterületi mérleg nem változik.

=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

Biológiai aktivitás számítással igazolt a dokumentációban.

=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

Az új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés a dokumentációban szereplő közlekedési munkarészben bemutatott módon biztosított lesz. A közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata alapján a szigetközi gerincvezeték kiépítésével biztosítható mely több fejlesztési területet egységes szerződéses feltételével megvalósulhat.

=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A település már beépítésre kijelölt területén belül a fejlesztéssel azonos mértékű lakóterület visszazabályozás történik. a lakóterületi méreg így változatlan marad. A településen nincs barnamezős terület a közhiteles nyilvántartás 2026.-évtől lesz elérhető.


=> AZ ELŐÍRÁS TELJESÜL

Településkép védelméről

Győrújfalui Képviselő-testülete elfogadta a település arculati kézikönyvét. A kézikönyv alapján a tervezési terület kertvárosias arculatú területként definiálható a szerkezeti tervi célkitűzések alapján. Alább a kézikönyv ezen arculati karakterre javasolt előírásai kerülnek ismertetésre.

5.2. Kertvárosi karakter (családiházak beépítés)
5.2.1. Településképi jellemzők

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETI KARAKTER

<p>telepítés/telek/beépítés módja</p> <p>Az új telekalakítások a falu határában történtek. A tervezett lakóterületen kiszabályozott telkek lehetővé teszik nagyobb házak (kétkétszintes ikerház) elhelyezését is, de néhány szabadon álló beépítéstől eltekintve oldalhatáron álló beépítési módban, az utcavonaltól beljebb húzva (3-5 méter) állnak a lakóházak.</p>  <p>Többszintes új lakóépületek is épülnek.</p>
<p>szintszám/legmagasabb pont</p> <p>Zömében földszintes családiházak beépítés, jellemzően 1-2 szintesek. A lakóparkban 3-4 szintes társasházak.</p>
<p>tető/tetőhajlásszög/anyag</p> <p>A tetőfedése változatos, a hajlásszögtől függően fémlemez, bitumenes zsindegy, cserépfedés, a pala nem jellemző. Lapostetős épület nem jellemző, a mediterrán 25-35 fokos tetők, illetve a hagyományos 38-42 fokos tetőhajlásszögek jelennek meg.</p>
<p>homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna</p> <p>A homlokzatok egyszerű vakolt, vagy kőporos vakolatúak, díszítés nem jellemző, az ablakkeretek kiemelése, oszlopok, bejáratok hangsúlyozása jelenik meg. A színek visszafogottak, világosak, a lábazat burkolt, vagy lábazatvakolattal ellátott, az ereszcatorna - a modern tervezésű házak kivételével -, függőereszes kivitelezésű, sok esetben a tetőrendszer része.</p>
<p>növényzet</p> <p>Az előkertekben 3 szintű zöldfelülettel, az utcán kisebb fákkal. A kertekben a pázsit, díszkert jellemző, néhol kicsi konyhakerti műveléssel.</p>
<p>utca/közterület</p> <p>A kiszabályozott utcákat az épületek visszahúzásával optikailag szélesebbé tették, a telken belüli kötelező gépkocsi elhelyezéssel a parkolás a vendégek számára történik az utcán.</p> <p>Az intenzív növénybeültetés miatt a kertvárosias hangulat kellemes lakókörnyezetté teszi a területet, amit a beékelődő közösségi zöldterületek fokoznak.</p>
<p>speciális</p> <p>Az új lakóterületen lapostetős többszintes lakóházak épülnek.</p>

<p>tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya</p> <p>A tömegkialakítás igen változatos a mediterrán típusú a modern, stílusúig látható a lakóterületen épület. Közös jellemzőjük a jó minőségű építőanyagok használata és a telekszélességéből eredően az épülettömegek léptékének hasonlósága.</p> 
<p>nyílászárók/méretarány/anyag</p> <p>Az ablakok korszerű hőszigetelt üvegezésű fa, vagy műanyagkeretűek, a ház stílusához igazodó arányrendszerben. Az udvar felé nagyobb üvegezett felületek, teraszajtók nyílnak. Az utcai homlokzaton megjelennek a tömör garázkapuk, és a szép bejárati ajtók.</p>
<p>Előkert/kerítés/felirat, cégér</p> <p>Az előkertekben az alapincézett házaknál gépkocsilehajtók vannak, máshol az előkertek parkosítottak, növényzettel ellátottak. A házak karakteréhez igazított nem tömör kerítések, jellemzően épített lábazat és kerítésoszlopok között fa nem tömör mezőkkel, de kovácsoltvas, fém pálcás kerítések is épültek. Amennyiben kisvállalkozói tevékenység zajlik, ott a kerítésen elhelyezett tábla mutatja, jellemzően nincs a házakon reklámfelület.</p>



5.2.2. Ajánlások, jó példák

Kertvárosias karakterű településképi meghatározó területének építészeti előírásai	
Jellemző karakter elemek	Településképi meghatározó terület
Beépítés módja	Oldalhatáron vagy szabadon álló, 1 szintes tetőtérbeépítéses, max 2 szintes/kétlakásos.
Szintszám/ legmagasabb pont	Kerti terasz, nyitott-fedett tároló, kerti pavilon, úszómedence ...
Kerti építmények	Lábazatos, oszlopos fém, vagy fa áttört kerítésmezővel, max 2 méter magasságú
Kerítés	Az előkertek és a kerítés előtti területek három szintű zöldfelülettel rendelkeznek.

Az új épületek az előkertek beépítési vonalára épültek, a kerítések magassága azonos, így az utcakép harmonikussá válik, annak ellenére, hogy az építészeti formavilág igen változatos.

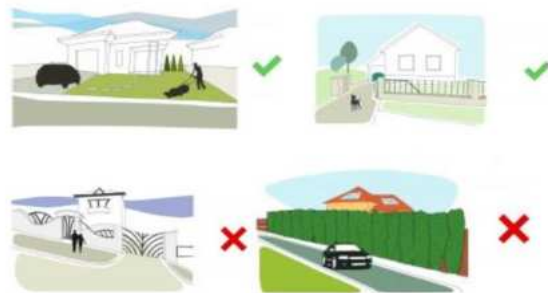
Az új lakóparkban többszintes lakóépületek jelennek meg.



egyedi	<p>A gépkocsik elhelyezése a telken belül történik, de a ház előtti parkolásra burkolt területet alakítanak ki. Az utcakép szempontjából fontos a bejárók szintjének és kialakításának összehangolása.</p> <p>Az új épületek léptékben és színvilágukban igazodjanak a nyugodt kertvárosi beépítéshez.</p>
--------	--



A kertvárosias lakóterületen is az egyszerű tömegformálású, hagyományos, falusias karakterű kertvárosi beépítésre a magastetős épületek, az áttört kerítések, a szépen gondozott előkertek jellemzőek.



Az utcai kerítés a lakóépülethez tartozik, és meghatározza az utcaképet. Akkor szép, ha stílusában és anyagában is illeszkedik a főépülethez, nem hivalkodó és nem is takarja el a homlokzatot.

kivonat a településarculati kézikönyvből
forrás: www.gyorujfalu.hu

A terület nem beépített így beépítésre szánt területként értelmezhető építészeti, zöldfelületei kialakult arculata.

A beépítésénél két lehetőség adódik:

1. A szomszédos lakóterületre meghatározott célkitűzésekből, az ott megvalósult állapotból történő kiindulás. Ezek alapján a szomszédos kertvárosias – **Lke** - karakter ajánlásait lehet alapul venni annak példa értékű elemeit lehet tovább örökíteni.
2. A terület nagysága alapján a területre egységes arculat kialakítása a fejlesztési területen belül. Ez a tervezés „egy kézben” tartásával lehetséges melyet az önkormányzat támogat, és amiben az előzetes egyeztetések alapján a fejlesztő is partner tud lenni. A beépítési terv ezt az elképzelést tartalmazza. Az egyeztetés eredményeként a terület Hársfa utcával érintkező részén az építészeti átmenet érdekében az építménymagasságok a csatlakozó lakóterülethez igazítottan kerültek meghatározásra. Az erre vonatkozó előírást a szabályozási koncepció tartalmazza. A hársfa utcai telkek mentén az előkertnél építési vonal került kijelölésre, amin a megengedett építménymagasság szerepel, ami 5,4 méter.

1.3

Beépítési terv a 2. pont szerint

A beépítési tervet a melléklet tartalmazza.

Látványtervek a tervezett beépítésről:



GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



1.4	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
-----	--

Elérendő célok

A módosítás célja a tervezési területre olyan szabályozása kidolgozása, mely egy egységes kertvárosias beépítésű és arculatú lakóterület kialakulását eredményezi. A tulajdoni viszonyok alapján a terület egy ütemben épülhet be. Ez az ütem a 049/2, és 049/22 hrsz-ú ingatlanokra terjed ki.

A cél eléréséhez a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, mivel a módosításban érintett ingatlanokon a területfelhasználások teljes átrendeződése szükséges. Ezen túlmenően a közlekedési hálózat a Hársfa utca Sport utca jelenlegi csatlakozásának helyét is érinti, abban nem csak geometriai, hanem pozícióbeli módosítást is szükségessé tesz.

A terület beépülésével két új Hársfa utcai csatlakozás létesül, ami a beépített lakóterület számára is biztosít további megfelelő közlekedési feltárást.



tervezett beépítés

1.5

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozási koncepció érinti a szerkezeti terv a helyi építési szabályzatot, és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2019 (VII.15.) Kormányrendeletben szabályozott módon teljes eljárás lefolytatása szükséges.

A módosítás során a meglévő lakóterülethez csatlakozóan új építési övezetek jönnek létre szám szerint 4 db új beépítésre szánt kertvárosias beépítést lehetővé tevő telektömb alakul ki. A telektömböket körbe ölelő közterületek 12,0 és 14,0 méter szabályozási szélességgel tervezettek. Az új kijelölt közterületek a meglévő közúthálózathoz csatlakoznak, abba illeszthetők. Műszaki tartalmukat és a mintakeresztvényeiket a közlekedési munkarész mutatja be. Az új területek beépülése eredményeként 38db új építési telek alakul ki, melynek forgalma az értékesítéshez igazodóan fog folyamatában növekedni, robbanásszerű forgalomnövekedést így nem eredményez a környező közúthálózaton.

A beépítés a meglévő lakóterületek közé ékelődik, azonban karakterében egyedi arculat kialakítása a cél.

A lakóterületek szabályozási mutatói a környező lakóterületekéhez igazodnak ez alól kivételt képeznek a telekterületek melyek 560m², 570m², 600m²- ben meghatározottak.

A közlekedési hálózat módosításával a mai Hársfa utcai csatlakozó útterület szerepe nőni fog, a beépülésekkel és műszaki tartalmának emelésével tényleges közlekedéshálózati elemmé válhat, portalanított közútként egyoldalú gyalogjárdával szegélyezetten épülhet ki.

A fejlesztéssel a területen összesen 38 db építési telek és egy közpark alakul ki.

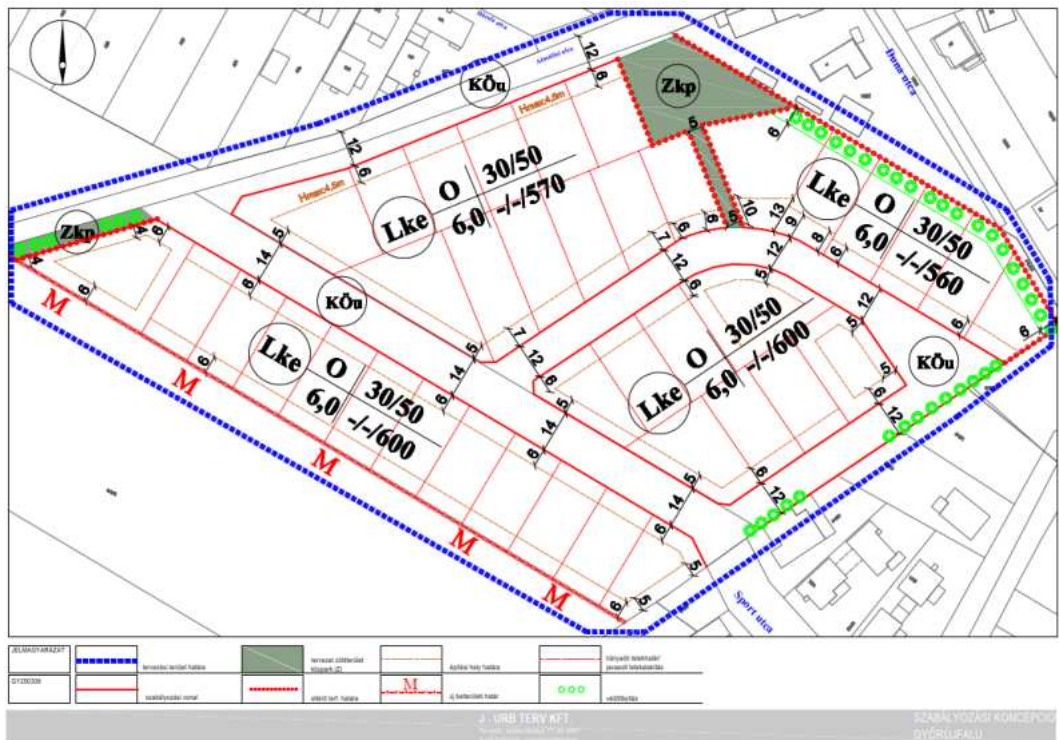


Hatályos szabályozási terv kivonata- belterület SZ-J1/M jelű tervlap forrás: www.gyorujfalu.hu

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok

6/2010.(IX.20.) képviselőtestületi rendelet



Szabályozási koncepció

1.6	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
-----	---

Győrújfalú község 16/2017. (X.26.) önkormányzati rendelet a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület- kialakítási terv készítésének rendjéről rendelkezik.

A rendelet a tervezési terület hasznosítására is kiterjed:

1. §

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed:

- a) a településrendezési eszközökben rögzített újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területen megvalósuló közterület-kialakításra, útépítésre vagy közműfejlesztésre,
- b) a helyi építési szabályzat egyes övezetek részletes szabályozási előírásaiban meghatározott esetben,
- c) olyan fejlesztő által kezdeményezett fejlesztési célok megvalósítására, mely közterület építését, átalakítását, felújítását (kivéve a közterületi gyalogos és személygépjármű behajtó és magáningatlan előtti vízelveztő árok egyszerűsített átalakítást és a parkolásról szóló 15/2017. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján megkötött parkolóhely megváltási megállapodás), közműkapacitás-növelését igényli,
- d) a külterületi ingatlan belterületbe vonására, és
- e) egyes településrendezési eszközök jelentős módosítására irányuló kérelemre.

Közlekedési infrastruktúra

A terület megközelíthetősége jelenleg nem megoldott azonban a kialakult állapot a meglévő csatlakozási lehetőségeket tartalmazza. A fejlesztés keretén belül új közterület építés szükséges, ami két csoportba sorolható:

1. Az új lakóterület belső úthálózata: lakóutcái
2. Az új lakóterület külső közlekedési kapcsolatai: Hársfa utca, Sport utcai csatlakozási pontok kialakítása.

Mivel a beruházás magánérs beruházásként valósul meg ezért mindkét célkitűzést a fent hivatkozott helyi rendelt alapján a vizsgálni kell. Jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott beépítés támogatása esetén a megvalósítás jogi kereti a rendezési terv módosítása, településrendezési előszerződés –TRESZ-, településrendezési szerződés –TRSZ - és közterület kialakítási terv – KKT- intézményén keresztül biztosítható. Az ingatlanokon belül szükséges parkoló mennyiség és felület az OTÉK -ban és a helyi építési szabályzat által előírt módon a biztosítható.

Jelen tanulmánytervhez és beépítési elképzeléshez a Nyék Szoft Kft. által 205/59 munkaszámon *Győrújfalú, forgalmi rend módosítás, tervezői javaslat* tárgyú közlekedési alátámasztó munkarész készült, mely alábbiakban kerül ismertetésre. A dokumentáció a fejlesztés tekintetében tágabb területre is kitekintést ad. A kapcsolódó utcákban szükségessé váló tervezői javaslatok megvalósítása kölcsönös műszaki és pénzügyi együttműködést igényel.

I. Tervezési terület lehatárolása, meglévő állapot ismertetése.

A tervezési terület Győrújfalú község nyugati oldalán található, a Hársfa u. – Duna u. – Akácos u. által határolt jelenleg „Általános mezőgazdasági terület”-ként besorol területen. Ehhez a területhez és vonzáskörzetéhez szorosan kapcsolódik egy másik tervezési terület, a Petőfi S. u – Ady E. utca területe. A két helyszínt együtt kell kezelni, mivel bármelyik részen bekövetkező forgalmi rend változás befolyással van a másik terület forgalmára.

Környező utcák:

A helyszíntől északra lévő **Hársfa utca** részben aszfalt, részben murva burkolatú, 4,0-4,5m széles, két irányú utca. Az északra lévő terület „Lakó, pihenő övezet” besorolású. Kiépített járda nincs, gyalogos forgalom is az úton történik.

Keletről a **Duna utca** határolja az érintett ingatlanokat. A Mártírok útja (1401.sz. közút) mellett ez a település másik fő ÉNY-DK irányú útja. Kétirányú vegyes forgalom zajlik rajta.

30km/h sebesség és 5t súly korlátozás van bevezetve. A burkolata jó állapotban lévő 4,0 – 4,5m széles aszfalt pályaszerkezetű. Járda nincs, gyalogosok az úttesten közlekednek.

Délre az **Akácos utca** húzódik DNY-ÉK irányban. Az 5,0 – 5,5m széles aszfalt burkolaton két irányú vegyes forgalom zajlik. A terület szintén „Lakó, pihenő övezet” besorolású. Az út mellett egy oldali járda fut.

A jelentkező csapadékvíz a burkolat melletti zöld területen elszikkad.

A környéken több forgalomvonzó létesítmény is található (temető, kisvállalkozások, vendéglátó egységek).

Az érintett utcákon tömegközlekedés nem zajlik.

A terület fejlesztés miatt érintett még az Arany J. u., Petőfi S. u. és Sport u. is.

Az **Arany J. u., Petőfi S. u.** 4,5 – 5,5m széles, K-NY irányú, a **Sport u.** ÉNY-DK irányú aszfalt burkolatú út, két irányú vegyes összetételű forgalommal. A gyalogos forgalom egy oldali aszfalt burkolatú járdán halad, kivéve a Sport utcában, ahol járda híján a gyalogosok az úttesten közlekednek. A csapadékvíz a burkolat mellett zöld területen elszikkad.

Az **Ady E. utca** 4,5 – 5,0m széles aszfalt burkolatú út. Ez az út település egy igen jelentős északkelet – délnyugat irányú nyomvonala. A szabályozási szélessége nagy. Az út mellett kétoldali járda és egyoldali szikkasztó árok húzódik.

II. Tervezett fejlesztés rövid leírása

Megrendelő a tervezési területen a későbbiek során lakóterület fejlesztést tervez.



A Hársfa u. – Duna u. – Sport u. közötti területen egy 38 telekből álló családi házas telekalakítás kerül megtervezésre. A kialakuló telkek között 14,0m széles közlekedési

területek lesznek kiszabályozva. Az ingatlanok 5,50m széles aszfalt burkolatú lakóutcáról lesznek kiszolgálva. Az utak mellett egyoldali járda épül.

A csapadékvíz zárt rendszerben kerül elvezetésre.

A tervezett telkekhez 1-1db közterületi várakozó parkoló állás létesül

A tervezett lakóutcák rákötnek a Hársfa utcára, a Duna utcára és a Sport utcára is.

III. Tervezett lakóterület fejlesztés miatt szükségessé váló közlekedés fejlesztési javaslatok

Tervezett lakóterület fejlesztés jelentős forgalom növekedéssel fog járni. Az érintett terület célforgalma elsődlegesen az Arany J. u. és Petőfi S. u. forgalmának a változását okozza.

A két utca burkolata 4,5 – 5,5m széles aszfalt pályaszerkezetű, mellette egy oldali járda húzódik. Mindkét utca sűrűn beépített, családi házas terület.



Petőfi S. utca



Arany J. utca

Elsődleges rendezési tervi módosítási javaslatunk a Petőfi S. és Arany J. utcák egyirányúsítása. A Petőfi Sándor utcát keletről – nyugati irányba, az Arany János utcát nyugatról – keleti irányba kell egyirányúsítani.

Az utcák egyirányúsítása hatékony eszköz lehet a megnövekedő forgalom kezelésében, különösen akkor, ha azt jól előkészített tervezés, lakossági egyeztetés és folyamatos

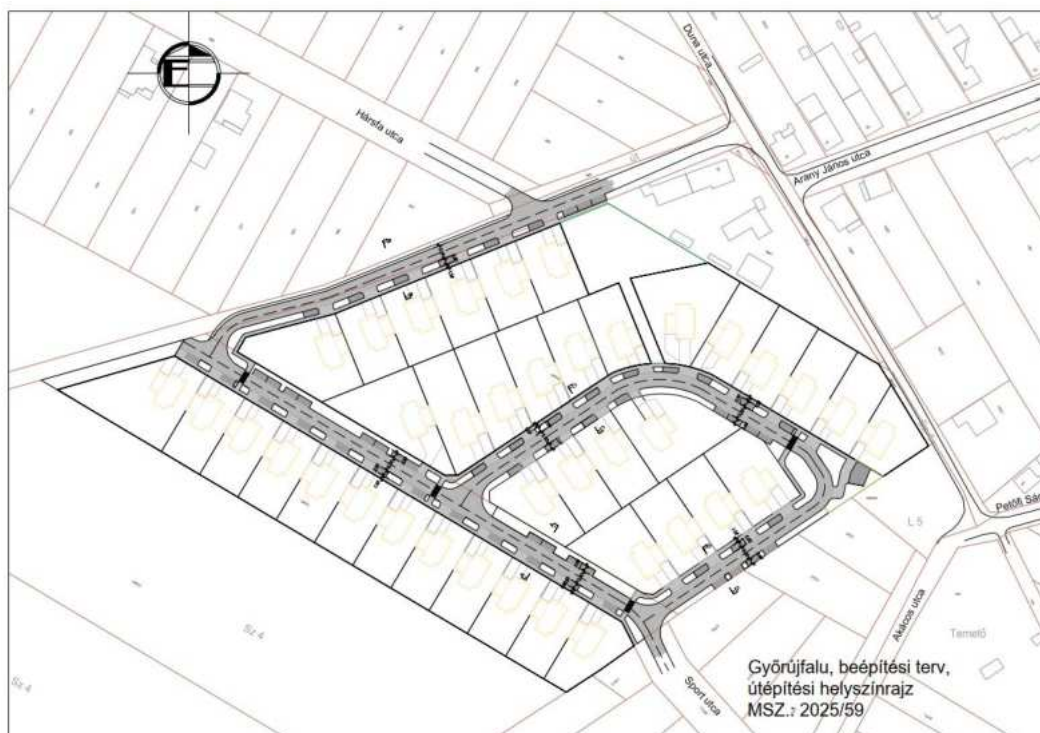
Említett lakóterület fejlesztésből és fenti forgalomszabályozási javaslatokból adódóan további forgalom növekedés következhet be az Ady Endre utcában is. Ennek az utcának az egyirányúsítása semmiképpen sem javasolt, mivel ez a település egy igen jelentős északkelet – délnyugat irányú nyomvonal. Itt más forgalomcsillapítási eszközök alkalmazása javasolt. Az út vonalvezetésének elhúzása (más néven iránytörés vagy vezetett nyomvonal) egy forgalomcsillapító eszköz, amelynek célja az, hogy a járművezetők kénytelenek legyenek lassítani a kanyarodás vagy az irányváltás miatt. Az Ady Endre utcában ezt a burkolat mellett kialakítandó párhuzamos parkolóállások kialakításával „ötvöznénk”. A parkolóállások és tengely váltakozva egyszer jobbra, egyszer balra lenne elhúzva, tükrözve.

További javasolt forgalomcsillapító elem még a „fekvőrendőr” (forgalomlassító küszöb), vagy térkő burkolatú pódium. Tárgyi utcában a sűrűn kialakított kapubehajtók miatt javasolt a hagyományos „fekvőrendőr” kialakítása.

Az Ady Endre utca fejlesztése, átalakítása kivitelezhető a többi utcától függetlenül is.

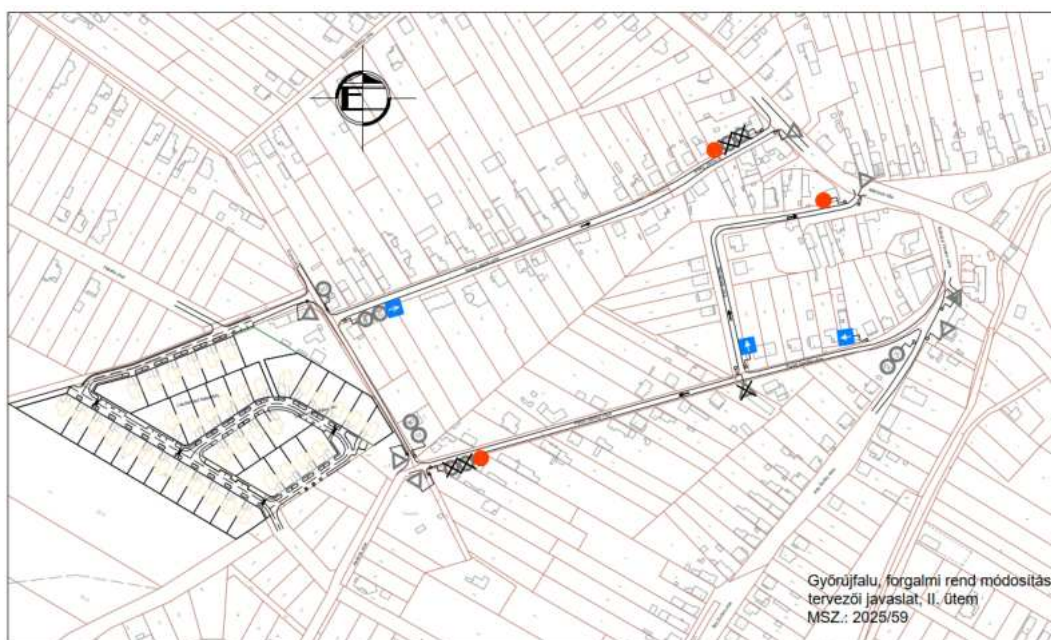
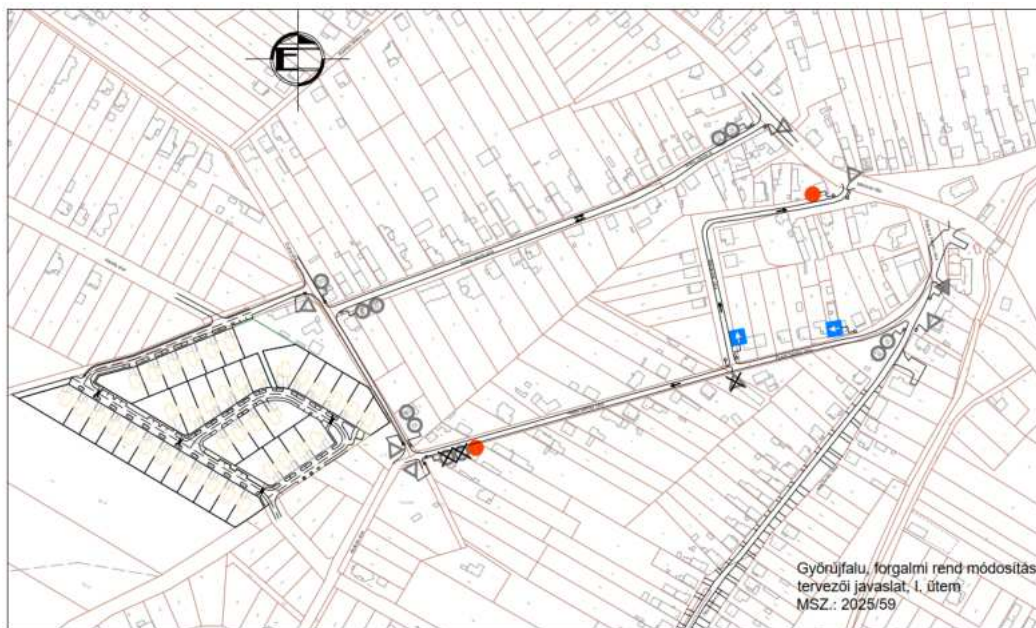
Mint az feljebb meg lett fogalmazva, a javasolt fejlesztések bevezetése előtt fontos az alapos előkészítés, a lakókkal való egyeztetés, esetlegesen tesztidőszak alatti tapasztalat gyűjtés.

Rajzi melléletek:



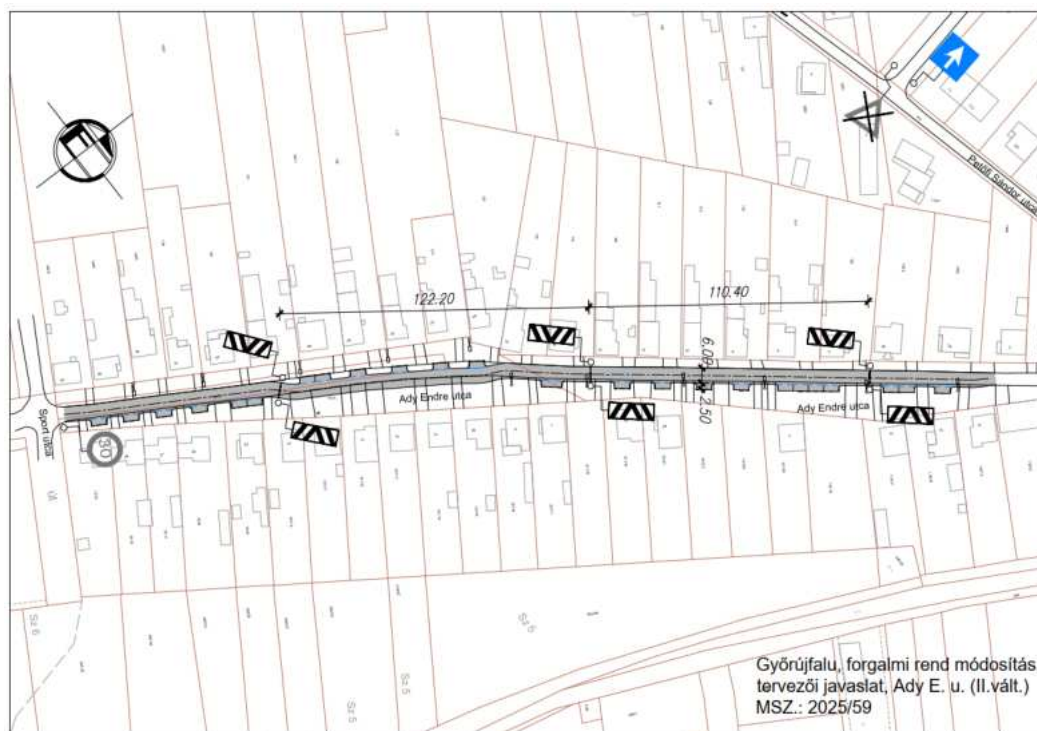
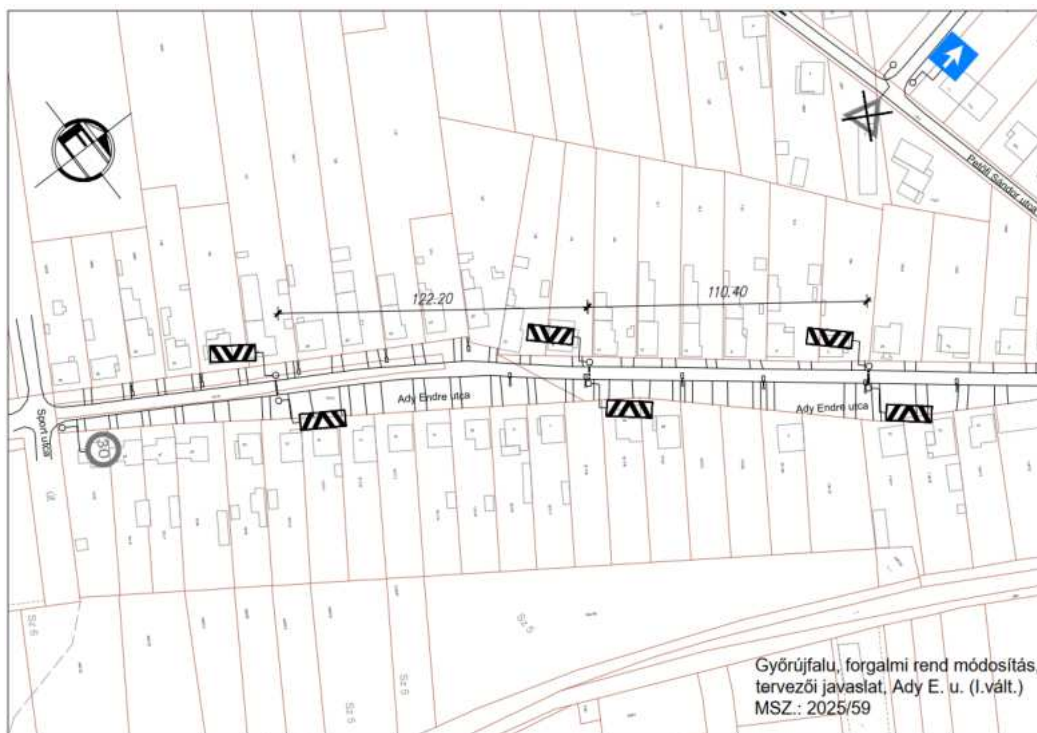
GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok



Közmű infrastruktúra

A településrendezési eszközök módosítása révén változik a terület közműigénye. Az épületek használatbavételéhez szükséges a közműhálózatok kapacitásbővítő fejlesztése. Az épületek építése során egyes közmű ellátási hálózatok kialakítása szükséges (*közüzemű víz és csatorna, villamosenergia hálózat, közvilágítás, hírközlési kábelek*).

A terület a közmű hálózatba csatlakozhat, csatlakozási pontok a Sport utca, Hársfa utca, Duna utca lehetnek. A terület elláthatósága és a rendelkezésre álló kapacitásról történő kiszolgálása részletesebb vizsgálatot igényel, melyhez KKT készítése szükséges. A KKT a beépítési elképzelés testületi elfogadását követően készülhet el.

Jelen tanulmánytervhez és beépítési elképzeléshez a Penta- KÖR Kft. által munkaszámon tárgyú közműellátás alátámasztó munkarész készült, mely alábbiakban kerül ismertetésre. A dokumentáció a fejlesztés tekintetében tágabb területre is kitekintést ad. A kapcsolódó utcákban szükségessé váló tervezői javaslatok megvalósítása kölcsönös műszaki és pénzügyi együttműködést igényel.



az ingatlan közműellátottsága –e közmű kivonat -

Általános megjegyzések

A tervezési területen az ivóvíz és szennyvízelvezető hálózatok üzemeltetője a Pannon-Víz Zrt. A vízi közmű ellátás tekintetében kiemelendő körülmény, hogy az "A" jelű út egy része a révfallui vízbázis "A" jelű hidrogeológiai védőidomra esik, a tervezési terület többi része "B" jelű hidrogeológiai védőidomra esik, így a jövőbeni fejlesztések tekintetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási mélyek védelméről szóló **123/1997 (VII. 18.) Korm.r. erre vonatkozó előírásait - így kiemelten az 5. mell. szerint a beépítésre, közlekedésre és egyéb tevékenységekre vonatkozó előírásokat – szigorúan be kell tartani.**

Tárgyi tevékenység a 123/1997. (VII.18.) Korm. r. 5. számú mellékletéből meghatározva:

- ld. sárgított sorok

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	

Beépítés, üdülés

Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	X	+	+
Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	X	0
Szennyvízcsatorna átvezetése	-	X	0	0
Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	X
Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
Temető	-	-	X	+
Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
Sátorozás, fürdés	-	X	+	+
Sportpálya	-	X	+	+

Ipar

Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	-	-	-	-
Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	X	0	+
Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	X	0
Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	-	-	-	X
Veszélyeshulladék-lerakó	-	-	-	-

GYŐRÚJFALU- TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanok

Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	X	O
Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	O
Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	-	-	-	-
Salak, hamu lerakása	-	-	O	O

Mezőgazdaság

Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
Növénytermesztés	-	O	O	O
Komposztálótelep	-	-	X	O
Önellátást meghaladó állattartás	-	-	X	O
Legeltetés, háziállat tartás	-	O	O	+
Szervestrágyázás	-	O	O	+
Mútrágyázás	-	O	O	O
Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	O
Hígtrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
Szennyvízöntözés	-	-	-	O
Tisztított szennyvízzel való öntözés	-	-	O	+
Növényvédő szerek alkalmazása	-	O	O	O
Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	-	-	O
Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezése	-	-	-	X
Növényvédő szerek eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	O
Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	X	O
Szennyvíziszap tárolása	-	-	X	O
Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése	-	-	X	O
Állathullák elföldelése, dögkutak létesítése és működtetése	-	-	-	O
Haltenyésztés, haletetés	-	-	O	O

Közlekedés

Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárórendszerrel	-	X	O	+
Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvízárórendszerrel	-	X	+	+
Egyéb út	-	-	X	+
Vasút	-	-	O	+
Gépkocsiparkoló	-	-	O	+
Üzemanyagtöltő-állomás	-	-	X	O
Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia	-	-	O	+

Egyéb tevékenység

Bányászat	-	-	X	O
Fúrás, új kút létesítése	-	O	O	O
A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	O	O



1. ábra: A és B jelű hidrogeológiai védőidom

Vízellátás

A térség vízellátását a 1401 sz. út (Győr-Mosonmagyaróvár összekötő út) mentén a révfalui vízbázis felől érkező N250 vezeték biztosítja, melynek kapacitása az elmúlt években megemelkedett vízigények miatt nem elegendő, ezért az új fogyasztási helyek kialakítása előtt ennek fejlesztése feltétlenül szükséges!

A kialakítandó telkeken egy lakóegység lesz!

A tervezési terület vízellátását a Hársfa utcából NA100 és a Sport utca, jelenleg tűzcsappal végződő NA 100 ágvezeték összekötésével kialakuló körvezetékkel tervezzük.

Tervezett cső átmérő, anyag - gerincvezeték: d110 PE100 SDR17

- bekötővezeték: d32 PE100 SDR17

A tervezési terület maximális vízigényei az alábbiak szerint alakulnak:

Mértékadó vízigény számítása

Tervezett ingatlan száma (n):	38 db
Fajlagos laksűrűség (e):	2,7 fő/ingatlan
Várható lakosság megállapítása (N):	103 fő
Átlagos napi vízigény számítása (Q_d átl lakás.):	12,3 m ³ /d
Legnagyobb napi vízigény számítása (Q_d max lakás.):	19,7 m ³ /d
Legnagyobb órai vízigény meghatározása (Q_h max lakás.):	1,97 m ³ /h
	0,55 l/s

Fentiek alapján a tervezési terület teljes használati vízigénye: 19,7 m³/nap.

A meglévő településen belüli hálózat a tervezett telekalakítások vízigényét biztosítani tudja, kivéve a településre érkező regionális vezeték kapacitálását, ld. fentebb.

Oltóvíz ellátás: NA100 föld feletti tűzcsapok kerülnek kilakításra, úgy, hogy megközelítési útvonalon 100 m-en belül lesz minden védendő létesítmény.

Szennyvíz elvezetés

A környező területen gravitációs szennyvíz csatornahálózat üzemel, mely a Duna utcai szennyvíz átemelő felé gravitál.

Az tervezett „A” jelű út szennyvíz elvezetésének befogadója a Hárfa utca meglévő szennyvíz csatornája. A tervezett „B” és „C” jelű utak szennyvíz elvezetésének befogadója a Sport utca meglévő szennyvíz csatornája.

A fentiek szerint a tervezési terület szennyvízelvezetése gravitációsan biztosítható. A meglévő átemelő kapacitások felülvizsgálata viszont szükséges.

A tervezési terület összes szennyvízkibocsátása a vízigénnyel azonosnak tekinthető: 19,7 m³/nap.

Tervezett cső átmérő, anyag - gerincvezeték: d200 PVC-U SN8

- bekötővezeték: d160 PVC-U SN8

Csapadékvíz elvezetés

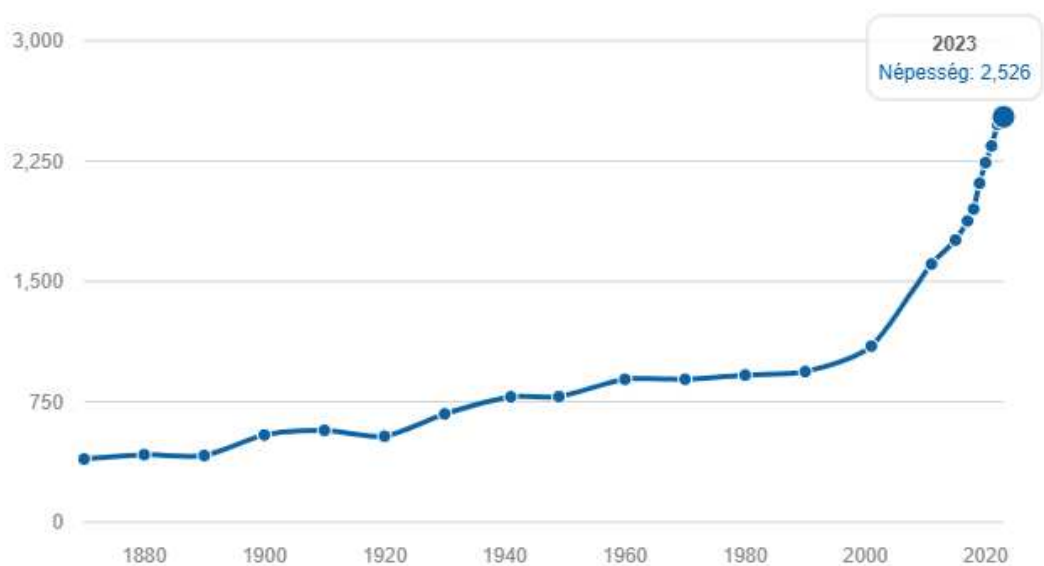
Az útépitési terv tartalmazza: út melletti szikkasztó árkok kialakítása. Telken belüli csapadékvíz elvezetés teleken belül lesz megoldva, közterületre csapadékvizet vezetni tilos.

Humáninfrastruktúra fejlesztés

A tervezett módosítás lakónépesség növelő hatású. Elmondható azonban, hogy Győrújfalu és a Szigetköz új lakóparki területei Győr vonzáskörzetéhez tartoznak. A napi ingázás ezeken a területeken magas. A tervezési terület beépítésének egy ütemben történő megvalósítása tervezett, így a lakosságszám bővülésével humán infrastruktúra igénnyel fokozatosan számolni kell.

A tervezett szabályozással érintett területen kialakítható maximális lakásszám, rendeltetési egységek száma a tervezett telekosztás és beépítési terv alapján 38 db. A várható népességszám (fő) = legnagyobb becült lakásszám (db) x 3,2 fő/lakás. $38 \times 3,2 = 121,6$, kb. 122 fő. A tervezési terület beépítésével jelentkező humán infrastruktúra igény statisztikai adatok alapján prognosztizálható.

Győrújfalu népességének alakulása 1870-től 2023 -ig (fő) [\[1\]](#) [\[2\]](#)



www.nepesseg.com

Győrújfalu utolsó becült népessége **2 526 fő** (2023 évben), ami akkori Magyarország népességének **0.03%-a** (Győr-Moson-Sopron megyének 0.55%-a). Népsűrűsége 343 fő/km². Lakások száma 656, népességet figyelembevéve, ez 3.9 fő per lakás. Ha népesség azonos ütemben változna mint [2022-2023] időszakban (1.94%/év), 2025-ban Győrújfalu lakossága 2 625 lenne.

Korosztály év	Népesség %-os megoszlása www.KSH 2011.	Népesség Korosztályonként	Népesség korosztályonként a tervezett beépítés esetén
0 - 14	14,4	378	18
15 - 64	20,9	548	25
65-	64,8	1700	79
összesen:		2626	122



22.1.1.4. A népesség összetétele főbb korcsoportok szerint, eltartottsági ráták, öregedési index*

Év, január 1.	Korösszetétel			A gyermek-népesség eltartottsági rátája	Az idős népesség eltartottsági rátája	Az eltartott népesség rátája	Öregedési index
	0-14	15-64	65-				
	éves, %						
2002	16,3	68,4	15,3	23,8	22,3	46,1	93,5
2003	16,1	68,5	15,4	23,5	22,4	45,9	95,4
2004	15,9	68,6	15,5	23,1	22,6	45,7	97,6
2005	15,6	68,7	15,6	22,8	22,7	45,5	99,9
2006	15,4	68,8	15,8	22,4	22,9	45,4	102,4
2007	15,2	68,9	15,9	22,1	23,2	45,2	104,9
2008	15,0	68,8	16,2	21,8	23,5	45,3	107,6
2009	14,9	68,8	16,4	21,6	23,8	45,4	109,9
2010	14,7	68,6	16,6	21,5	24,2	45,7	112,6
2011	14,6	68,7	16,7	21,3	24,4	45,6	114,7
2012	14,5	68,6	16,9	21,1	24,6	45,7	116,4
2013	14,4	68,4	17,2	21,1	25,1	46,2	118,9
2014	14,4	68,1	17,5	21,2	25,7	46,9	121,4
2015	14,5	67,7	17,8	21,4	26,4	47,7	123,4
2016	14,5	67,3	18,2	21,5	27,0	48,5	125,7
2017	14,5	66,9	18,6	21,7	27,7	49,4	128,1
2018	14,5	66,7	18,8	21,8	28,3	50,0	129,9
2019	14,5	66,3	19,2	21,9	29,0	50,9	132,7
2020	14,5	65,8	19,8	22,0	30,1	52,1	136,6
2021	14,5	65,3	20,2	22,2	30,9	53,1	139,4
2022	14,5	65,1	20,4	22,3	31,4	53,7	141,0
2023	14,5	65,0	20,5	22,3	31,6	54,0	141,5
2024	14,5	64,9	20,7	22,3	31,9	54,2	143,2
2025	14,4	64,8	20,9	22,2	32,3	54,4	145,6

A rendelkezésre álló (megyei és országos) statisztikai adatok alapján megállapítható, hogy a 0-14 éves korosztály 18 fővel érintett. Ha ezt tovább bontjuk kb. 15 %-a bölcsődés, 22 %-a óvodás. A tervezési terület távlati, 18 főre becsült gyerekszámához kb. 3-4 többlet bölcsődei férőhely, és szintén 3-4 többlet óvodai férőhely szükséges a településrész tervezett beépítése következtében.

Az egészségügyi ellátásra vonatkozóan megállapítható, hogy ekkora népességszám növekedés esetében a felnőtt és egy gyermek házi orvosi kapacitást nem szükséges bővíteni. Fentiek alapján, a tervezett új beépítéssel összefüggésben prognosztizálhatóan nem lesz szükség intézményfejlesztésre.

Győrújfalu alapintézményi ellátással rendelkezik. A településen Győrújfalui Vadvirág Óvoda és Bölcsőde. működik. A település közkedvelt lakóterület így az elmúlt években az intézményekben kapacitásbővítő fejlesztések történtek melynek keretében új csoportszobák kerültek kialakításra¹. A fejlesztéssel a hatályos tervben szereplő tömbfeltárási lehetőség kerül megvalósításra melynek eredményeként 38 db család költözhet a településre. Az átlagos családonkénti 1-2 gyermek születésével időben eltolva a gyermek elhelyezési igénye várható. A tömbfeltárást általi beépülés eredményeként növekszik lakónépessége azonban jelen fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap- és közintézményi ellátás bővítést az elkövetkező 5 évben mivel az időben elhúzódó beépülés nem egyidőben eredményezi az ellátó rendszer igénybevételét. A fenti adatokat tovább torzítja továbbá az is, hogy a területre költözők többsége várhatóan ingázó életmódot fog folytatni, ami kihat a napközbeni gyermek elhelyezésre és ennek keretében a napközbeni településen kívüli gyermekelhelyezés is csökkenti a települési igénybevételek számát.

A terv és az az alapján létesíthető otthonok és családok a meglévő és intézményterületek további bővítését nem igénylik azonban a meglévő férőhelyek tekintetében az elkövetkező 2-6 évben növekedést, többletet eredményeznek az elhelyezés tekintetében.

1.7

A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezett fejlesztési szándék megvalósítása egy beépítetlen területen megváltoztatja a terület beépítési és használatának mértékét, környezeti adottságait. Az új beépítéssel a módosítás előtti beépíthetőség 0% -os mértéke 25-30 %-ra nő az egész területre vetítve. A jelenlegi szántóterületek egy része épülettel beépített egy része burkolt és fennmaradó beépítetlen része biológiailag aktív zöldfelületté alakul át.

A beépítési koncepció több körben egyeztetésre kerül a települési önkormányzat képviselőivel. A telekrend és beépítés kapcsán megfogalmazott észrevételek melyek a településképi és intenzitás tekintetében fogalmazódtak meg a fejlesztő elfogadta. Ennek a kölcsönös kommunikációnak az eredményeként alakult ki jelen dokumentációban bemutatott beépítés.

A beépítés 550-600m² nagyságú telkek 30 %-os beépítésével számol. A beépítés földszint és emeletes épületek elhelyezését teszi lehetővé. Minden esetben a telken belüli gépjármű elhelyezés megoldott 1-2 gépjárművel számolva. A tervezet telken kívül a lakóterületeket

¹...

övező közterületeken közterületi parkolás céljára is tartalmaz parkolókat. A parkoló kiosztás egy-egy utcaszakasz parkolási többletének kezeli. A beépítési terven a közterületek fásításokkal, növénytelepítéssel tervezettek. A beépítés egy fejlesztő által kerülne megvalósításra így javasolt a közterület kapcsán zöldfelület rendezési tervi munkarész készítése is. Ezzel nem csak rövidtávon de hosszabb távon is biztosított lesz az esetleges adottságokhoz illeszkedő szükséges növényótlás.

A területen a beépüléssel többlet gépjármű fogalom növekedés várható. A lakóterület volumene és időbelisége azonban nem eredményez majd a területen robbanásszerű forgalomnövekedést. Mivel a térség forgalma jelenleg is jelentős a környező új beépítések és a közelben lévő társasházi beépítések re visszavezethetően a közlekedési munkarész tágabb kitekintést nyújt és a Szigetközi útig javasol beavatkozásokat. A beruházás megvalósításával így közlekedési forgalomtól származó negatív környezeti hatás közvetlenül nem feltételezhető, azonban a Szigetközi út és Tó utcai új közlekedési kapcsolat megvalósulása nem csak a beépítés, de a település lakóterületeinek elérése és elhagyása szempontjából jelentős mérföldkő lehet.

A beépítés monofunkcionális kizárólag lakóépülettel tervezett, nem tervezett egyéb környezetterheléssel járó új gazdasági, kereskedelmi funkció, ami a szomszédos épületekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

Termőföld:

A jelenleg szántóként hasznosított területet termelésből ki kell vonni. A kivonás után talajtani szakvéleményben² meghatározott termőföld vagyronról humuszgazdálkodási tervet³ kell készíteni, és az épületek és burkolt felületek alól kikerülő humuszt az abban meghatározottak szerint kell hasznosítani.

Levegőtisztaság

A tervezési területen gazdasági tevékenység célú épületek kialakítása nem várható a melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést okoznának. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a fejlesztési területen a gázhálózat kiépítettsége, illetve a megújuló és környezetbarát energiákra épülő épületgépészeti megoldások várható alkalmazása miatt.

² 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet a talajtani szakvélemény készítésének részletes szabályairól

³ 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól

Felszíni-és felszín alatti vizek, talaj

A területen már a kivitelezéskor is gondot kell fordítani a beépülések esetén a talajszennyezés elkerülésére. Ennek érdekében a területen belül zárt csapadékvíz elvezető rendszer tervezett.

Biológiai aktivitás:

A tervezési terület a szerkezeti tervben beépítésre nem szánt terület. A tervekben ezért az átsorolással változás történik. A fejlesztés eredményeként a jelenlegi beépítésre nem szánt **Má-G** mezőgazdasági gazdálkodó területek kerülnek **Lke** kertvárosias lakó besorolású beépítésre szánt területbe. A szerkezeti terv és a szabályozási terv módosulása miatt az aktivitásértékének a számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján biológiai aktivitás érték módosulással kell számolni.

A tervezett I-II. ütem teljes kiépülése esetén a biológia aktivitás szinten tartása érdekében ~1.3 ha területű zöldterület kijelölése szükséges. Ez a terület nagyság az I. ütem megvalósulása esetén arányosan csökkenthető. A biológiai aktivitás biztosítására tett javaslat alább látható. A javaslat alapján a visszapótlás a településen belül egy nagy kiterjedésű monofunkcionális telekosztású területen belül történne meg. Ott egy zöld tengely kialakításra van lehetőség. A javasolt zöldtengely kijelölése oly módon történhet meg, hogy ott a lakóterület tervezett rendje és az ott lévő telektulajdonosok érdekei ne sérüljenek. A kijelölt zöldterület adott területen belül, mint hozzáadott érték jelenik meg ezzel a terület presztízsét növeli és az így az esetleges kiesett területekre visszavezethető értékcsökkenést a visszamaradó területek értékesíthetőségi árában kompenzálja.

Környezeti zajállapot

A vizsgált terület közlekedési zajjal nem terhelt. Győrújfalun és a tervezési terület vonatkozásában zajmérés adatok még nem állnak rendelkezésre. A területen 55-60 dB zajterhelés prognosztizálható. Ez alapján a szabályozási koncepcióban leírtakkal összhangban a terület beépülése részeként aktív zajvédelmi intézkedés nem szükséges.

A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) Korm. rendelet 4. melléklet alapján.

4. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

A zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben

Sor-szám	Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Kórterem és betegszobák	35	30
2.	Tantermek, előadóterem oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálólhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
3.	Lakószobák lakóépületekben	40	30
4.	Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
5.	Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
6.	Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
7.	Étterem, eszpresszók	55	-
8.	Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladói, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

Megjegyzés:

* a) Értelmezése a 6. § (1) bekezdésével kapcsolatos ügyekben az MSZ 15601-2:2007 és az MSZ 18150-1 szabvány szerint, de nem a legnagyobb értéket adó mérési pontban, hanem térbeli átlagos hangnyomásszintként; mérése az MSZ EN ISO 140-5 szabvány szerint.

b) Értelmezése és mérése a 6. § (4) bekezdés b) pontjával kapcsolatos ügyekben az MSZ 18150-1 szabvány szerint.

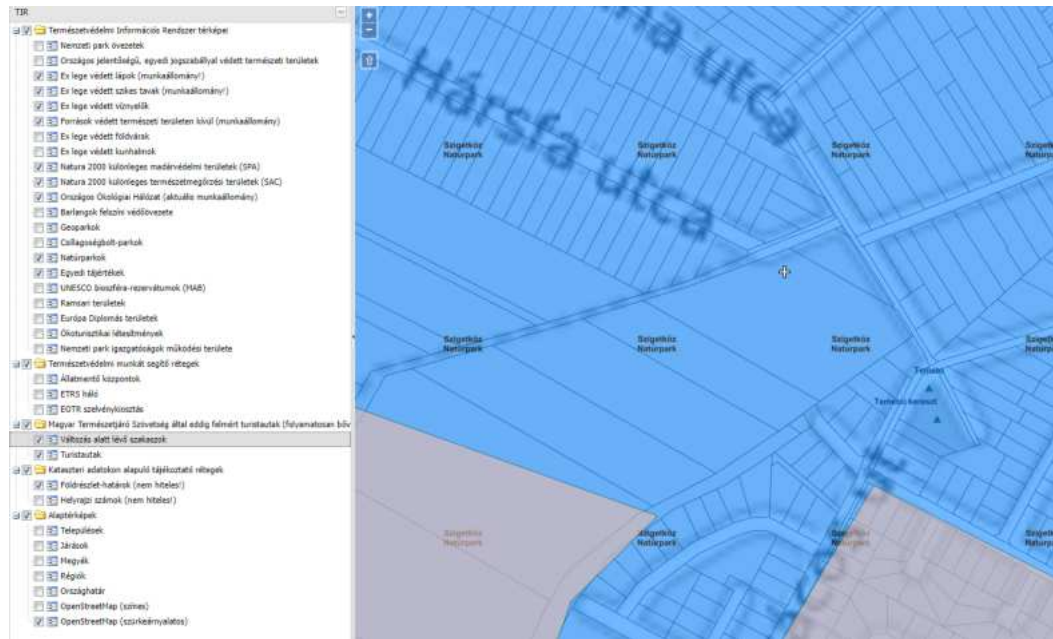
27/2008. (XII. 3.) Korm. rendelet 3. melléklet

Hulladékgazdálkodás

Győrújfalun község területén a hulladékelszállítás megoldott a GYHG MOHU Mol Hulladékgazdálkodási Zrt. az elszállítást végzi. A település e mellett az interneten rendszeresen közzéteszi az éves hulladékelszállítás rendjét. A fejlesztésre tervezett területet a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe be kell kapcsolni. Olyan területen fekszik, ahol a települési szilárd hulladék szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető az a tervezett közutakon elszállítható. A rendszer a fejlesztési terület irányába bővíthető a terület abba csatlakoztatható.

Természetvédelmi szempontból:

A tervezett fejlesztés országos országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. A tervezési terület a Fertő- Hanság Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területébe tartozik. A terület a Szigetközi Naturpark területi lehatárolásában érintett.



forrás: <http://web.okir.hu/>

Tájképvédelmi szempontból:

A tervezett terület jelenleg szántó. Területen belül értékes arculatformáló tájképi elem nincs. A táj képét a meglévő telekvégek hasznosítása formálja. A beépítés ebben a művi „tájképben” jelentős változást okoz. A kialakuló új arculat a szomszédos területek beépítéséhez igazodik, a tervezett beépítési paraméterek a szomszédos területek beépítésével nem konkurál. A tájképben való megjelenést vélhetően a környezetalakítás minősége és annak végeredménye fogja befolyásolni, melyre gondot kell fordítani.

A beépítés során Győrújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024.(XI.15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló rendelete és a 2024/1munkaszámú településarculatú kézikönyvében foglalt előírásokkal az eddig is meglévő lakóterület szántó terület közötti vizuális átmenetet a táj szempontjából pozitív irányba el lehet mozdítani.

1.8

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel sem lelehető fel a nyilvántartásokban, így örökségi érték sérülésének lehetősége

nem áll fenn. Vélhetően a beépülés során sem kerül elő régészeti érték. A tervezési területen nincs az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepel a magyarországi világörökség várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

A terület beépítésével kapcsolatban környezeti érték sérülésével sem kell számolni, környezetvédelmi, táj és természetvédelmi területet vagy egyéb környezeti elemet (pl. vízvédelmi területet) a beépítés nem érint.

Össességében a területhasználattal, illetve a beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.