REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu
www.regioplan.hu

GYŐRLADAMÉR

Telepítési tanulmányterv

Győrladamér, 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú területeken a településterv módosításának kezdeményezéséhez és településrendezési szerződés megalapozásához



Győr, 2026.10.

Munkaszám: Rp.I. 280-1

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu
www.regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I. 280-1

GYŐRLADAMÉR

Telepítési tanulmányterv

Győrladamér, 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú területeken a településterv módosításának kezdeményezéséhez és településrendezési szerződés megalapozásához

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes — Településrendezés
településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska — Tájrendezés, környezetalakítás
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező
.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073
Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Szabó Lilla
okl. településmérnök — Településrendezés
.....

Ferenczi Huba
okl. gépészmérnök — Közműrendszer
.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253
TV-T-08-0253
TH-T-08-0253

Réder Tibor — Közlekedési szakág
okl. építőmérnök
okl. közlekedésépítő szakmérnök
.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Szeredi Gábor — Településrendezés
településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő
.....

Ügyvezető igazgató
Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2026.10.

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu
www.regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I 280-1

Telepítési tanulmányterv

Győrladamér, 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú területeken a településterv módosításának kezdeményezéséhez és településrendezési szerződés megalapozásához

Tartalomjegyzék

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
2. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata
3. Táj és természetvédelmi területek vizsgálata
4. Örökségvédelmi érintettség vizsgálata
5. A hatályos településterv vizsgálata
6. A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv
7. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
8. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
9. A településterv tervezett változása, módosítás tartalma, szabályozási koncepció
10. Összefoglalás

1. melléklet: Győrladamér község főépítészének feljegyzése a telepítési tanulmányterv kapcsán

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A vizsgálat alá vont terület Győrladamér Község központi részén, az 1401. sz. út mellett helyezkedik el.
A tanulmányterv Győrladamér 401/1, 401/2, 400/1, 400/2 és 399/2 hrsz-ú telkek és ezek közvetlen környezetének vizsgálatát tartalmazza.



Kivágat az alaptérképből

A területen a meglévő működő kereskedelmi egység – SPAR áruház – bővítését tervezik, a fejlesztéshez telekösszevonásra, telekrendezésre van szükség

Jelen dokumentáció döntés előkészítő településrendezési tanulmányterv a terület tulajdonosai és a község képviselőtestülete részére, mely megalapozza a településrendezési szerződést, a településterv módosítását a tárgyi területre.

A tanulmányterv az alábbiakat vizsgálja a 419/2021 (VII.21.) kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalom alapján és a települési főépítész tartalom meghatározása szerint:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
c) a zöldfelületek kialakításának módját,
d) a közlekedési és parkolási rendet,
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

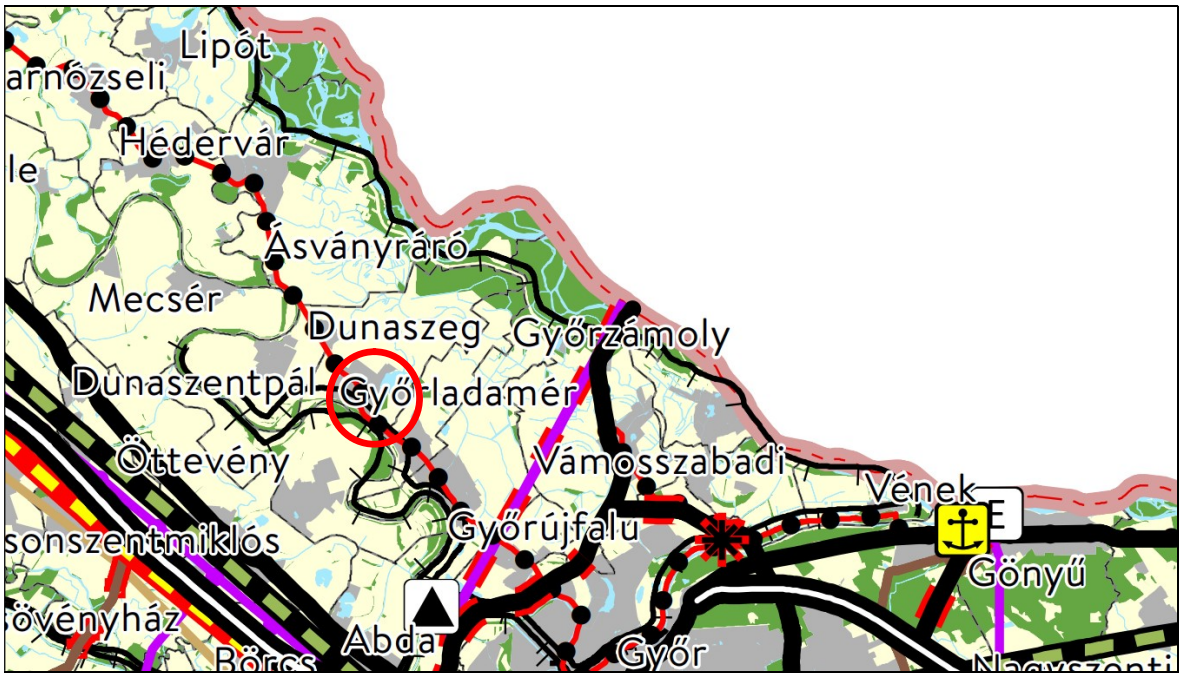


A telepítési tanulmánytervvel érintett terület (Forrás: Lechner központ)

2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott övezetek és azok hatásainak értékelése a vizsgált területre

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja azt is, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Magyarország területrendezési terve, Győrladamér térségét érintő vonalas elemek:

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)

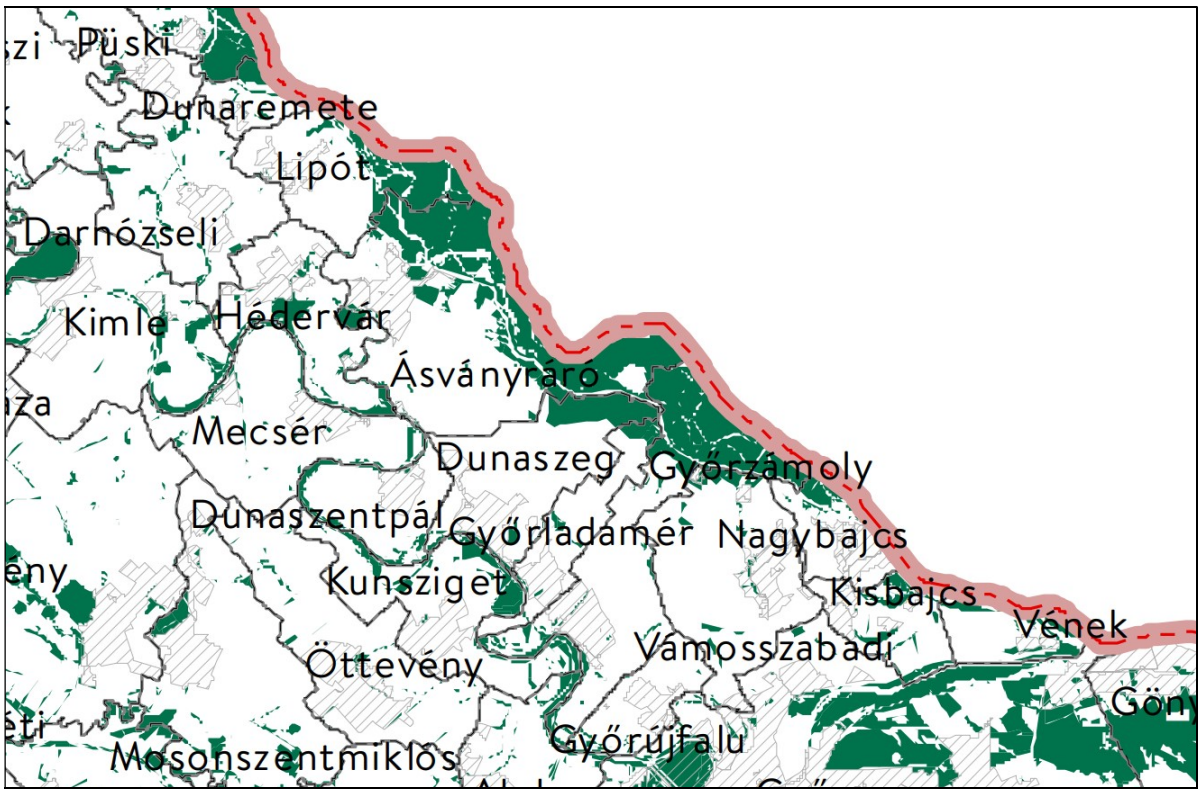
Győrladamér község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

Országos területfelhasználási kategóriák

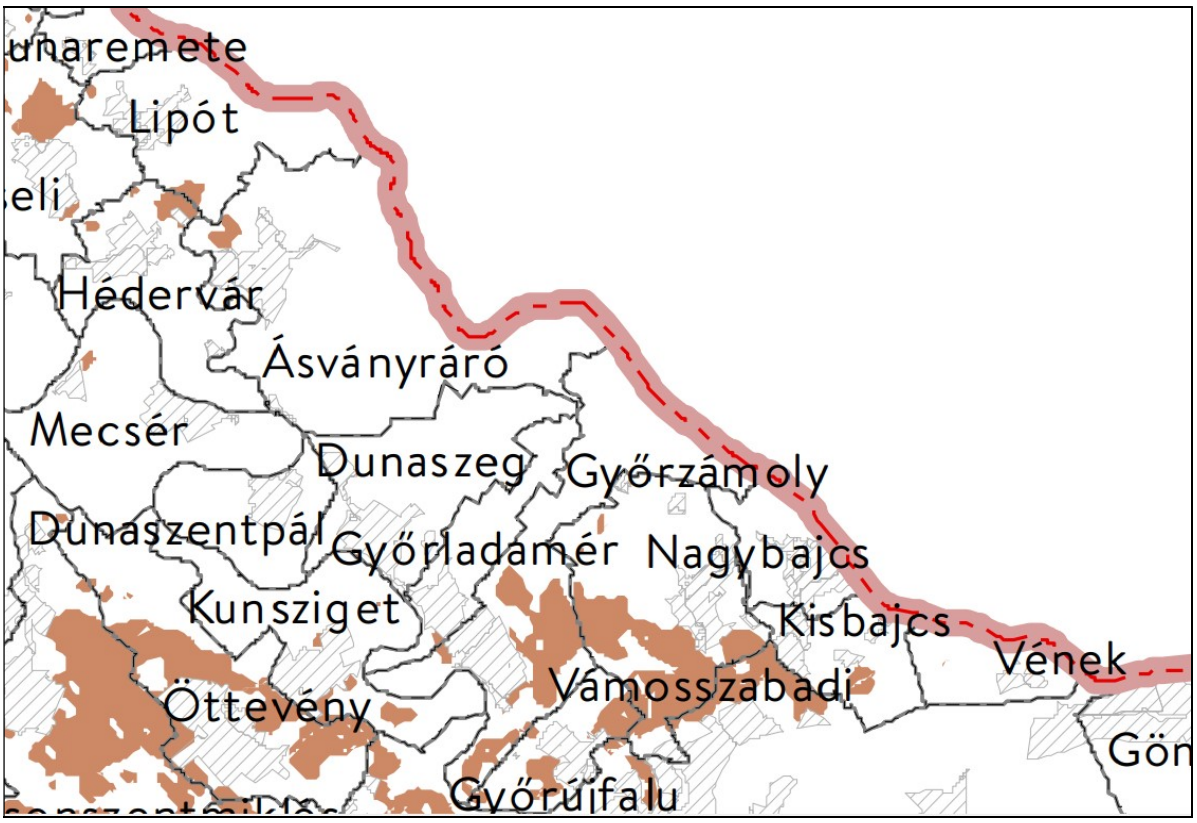
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Vizsgált terület elhelyezkedése

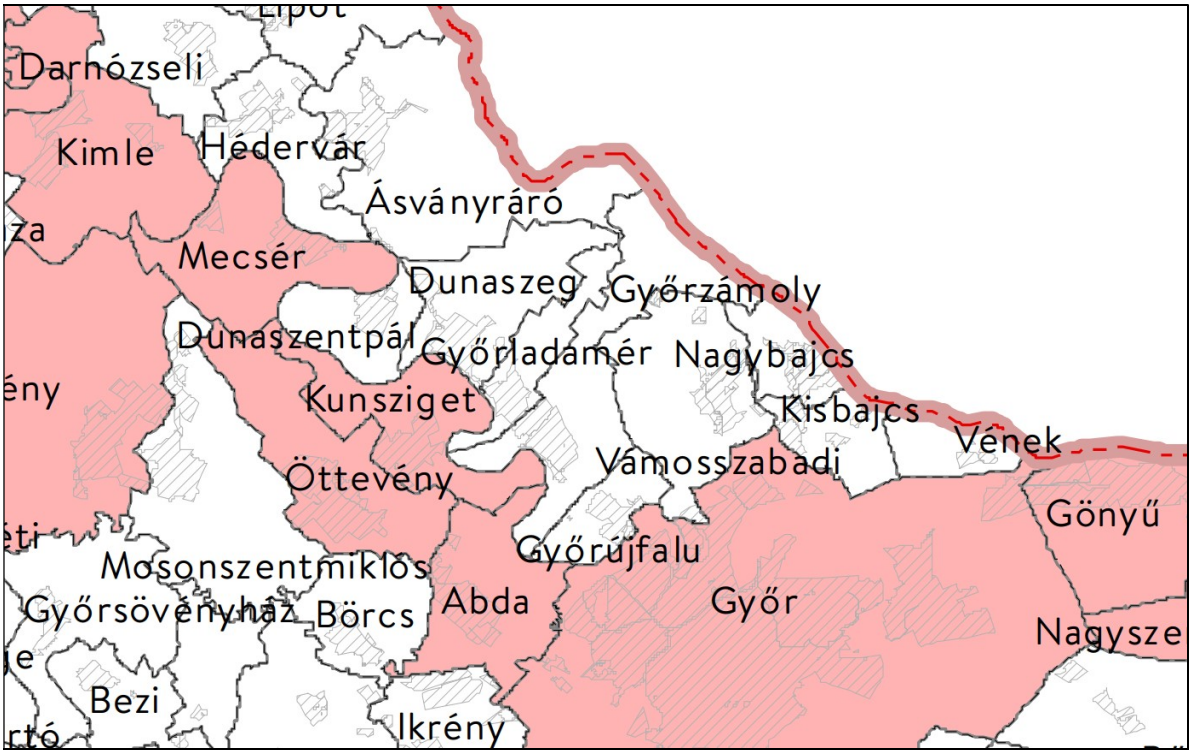
Az MaTrT Győrladamértt érintő övezetei



Erdők övezete



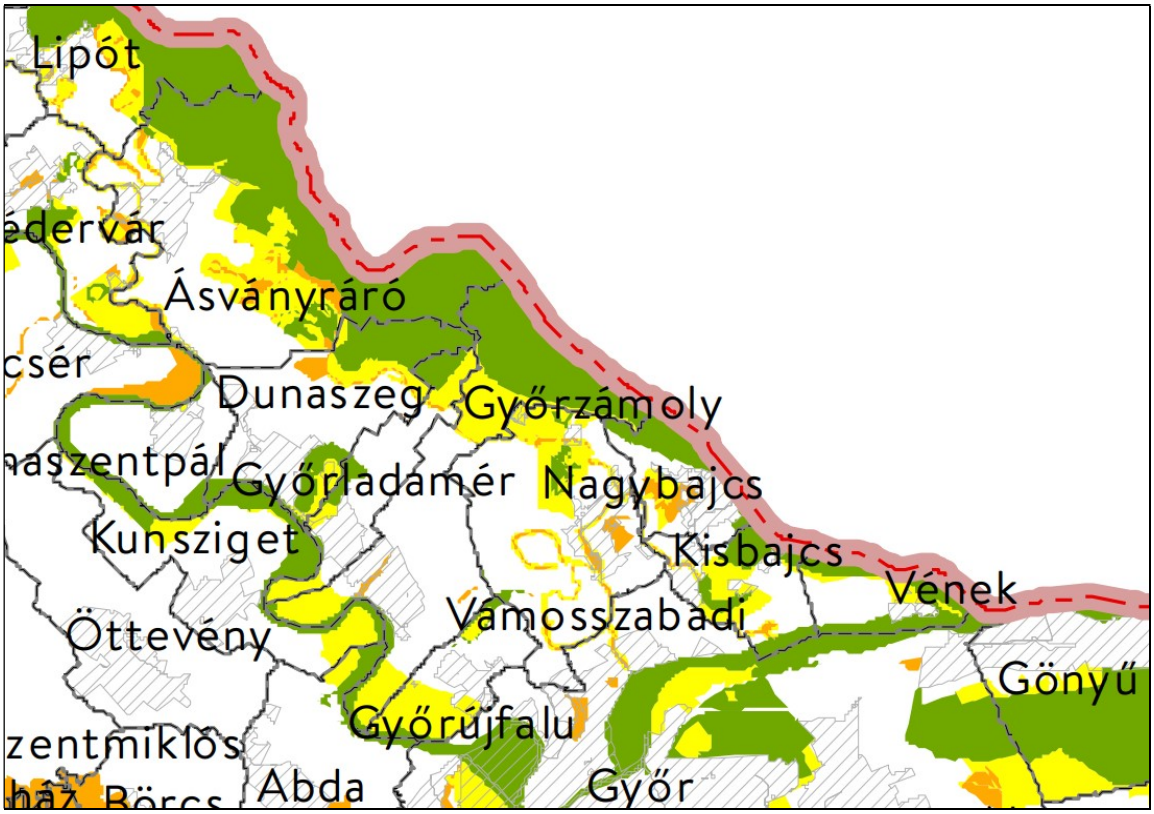
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



Honvédelmi és katonai célú terü let övezete által érintett települések



Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterület övezete

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

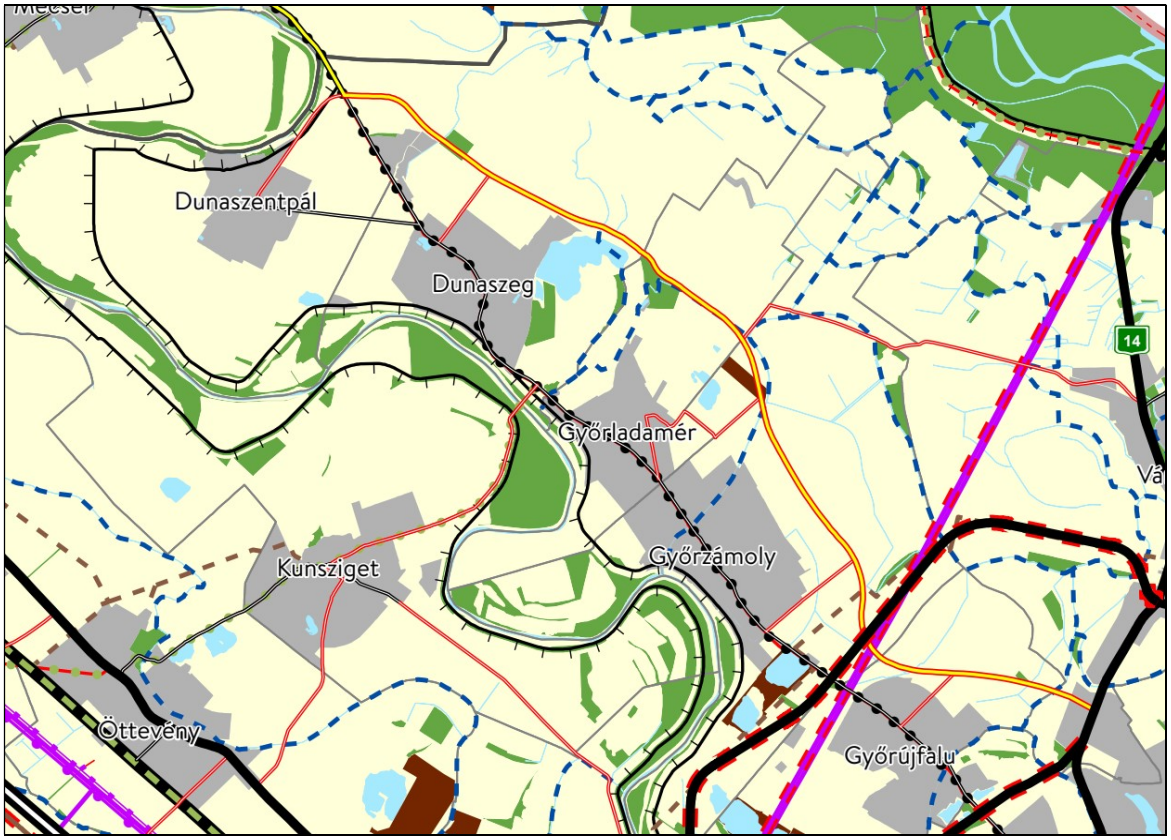
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A tervezett fejlesztés nincs hatással Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének Győrladamért érintő övezeteire.

2.2 Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervét 2020 májusában jóváhagyta a Közgyűlés Elnöke. A megyei területrendezési terv 2020. május 15-től hatályos.

Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020 (V.5.) számú rendeletével elfogadott Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervében megahatározott megyei övezetek és azok hatásainak értékelése a vizsgált területre

A Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5./2020.(V. 5.) számú rendelete Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervéről
A megyei közgyűlés elnökének 15/2020. (V.5.) számú határozata Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatról, területrendezési ajánlásokról és a határozattal elfogadásra kerülő, egyedi megyei övezetekről.
A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Győrladamér közigazgatási területét a település területét az alábbi fő térségi terület-felhasználási kategóriákba sorolja:



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei térségi szerkezeti tervből

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Sajátos területfelhasználású térség

Győrladamér község közigazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra elemek.

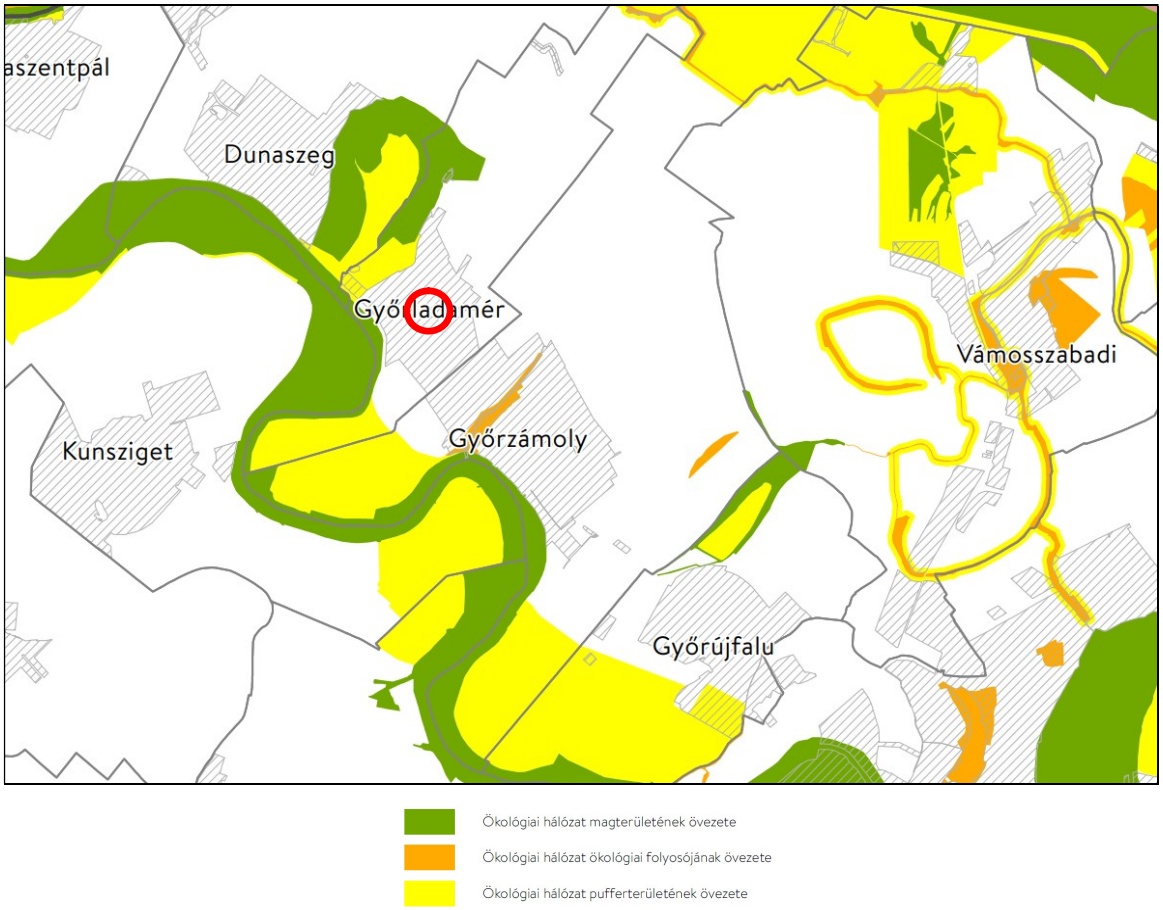
Gyorsforgalmi út (tervezett)

Főút (meglévő)

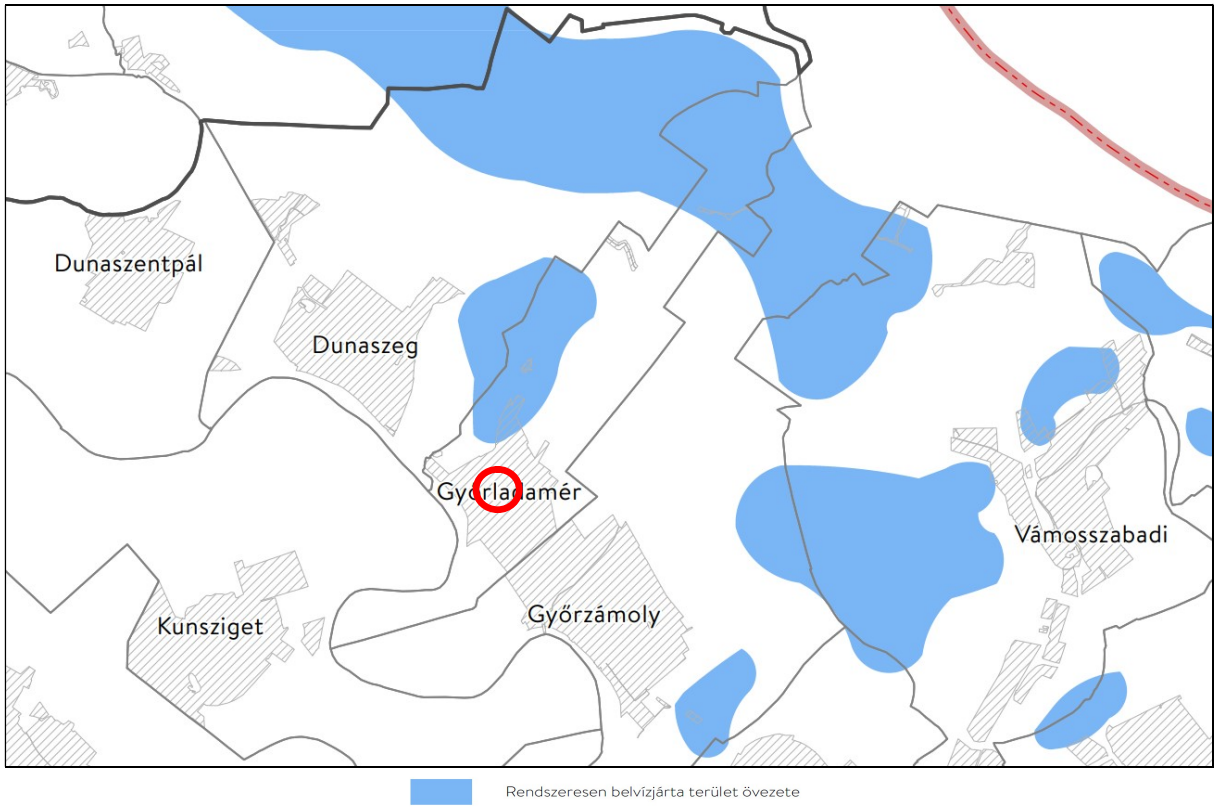
Országos kerékpárútvonal

Mellékút (tervezett)

Térségi csatorna (meglévő)



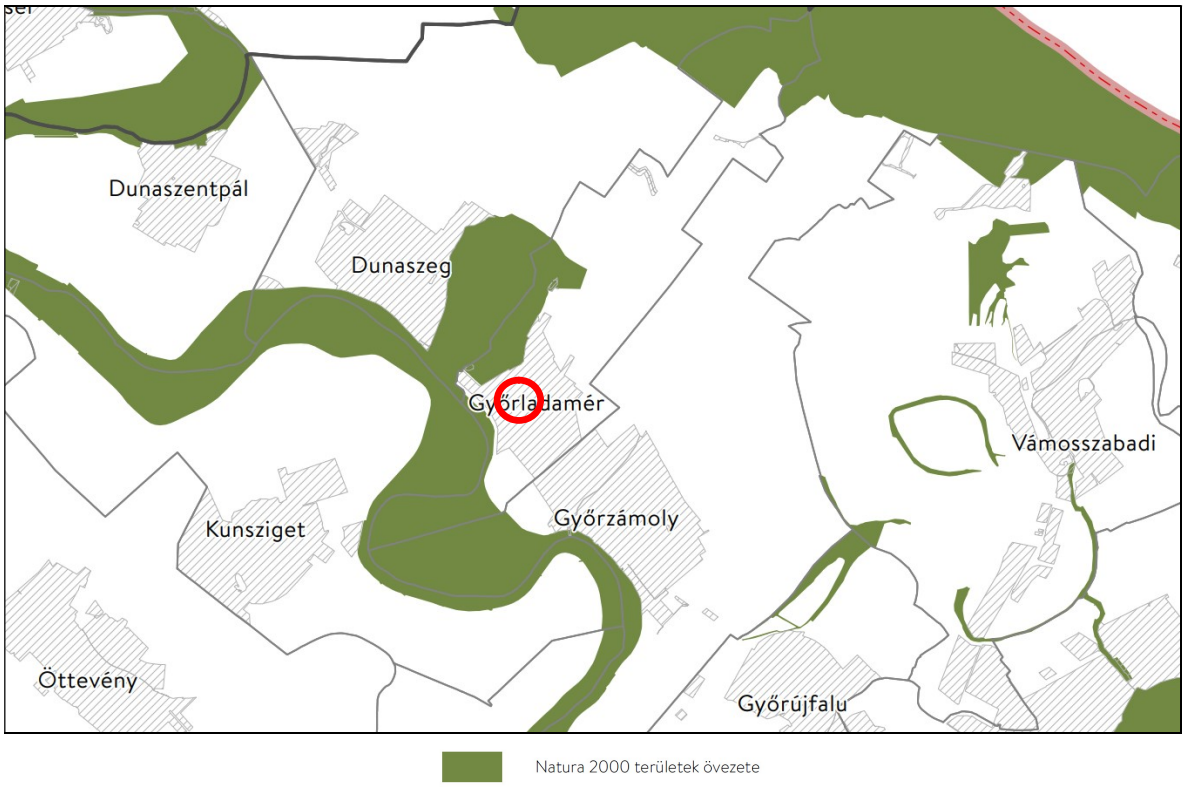
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezet, Pufferterület övezete



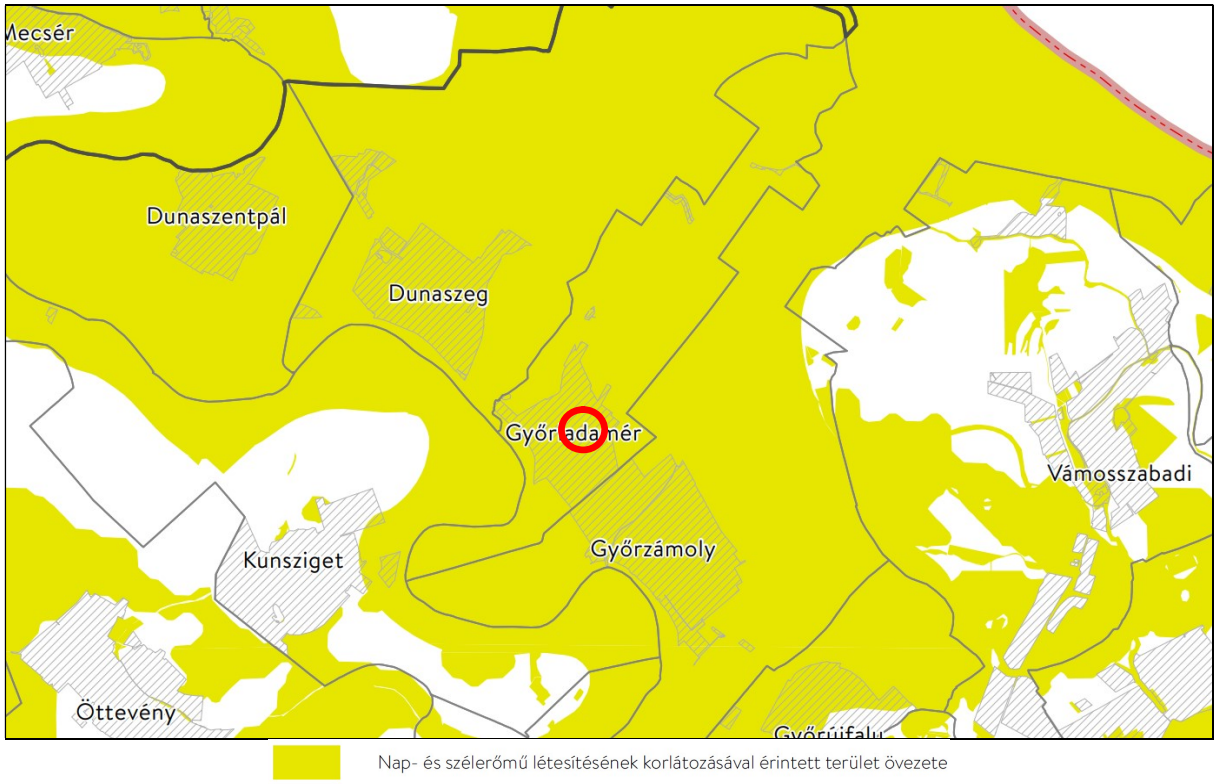
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



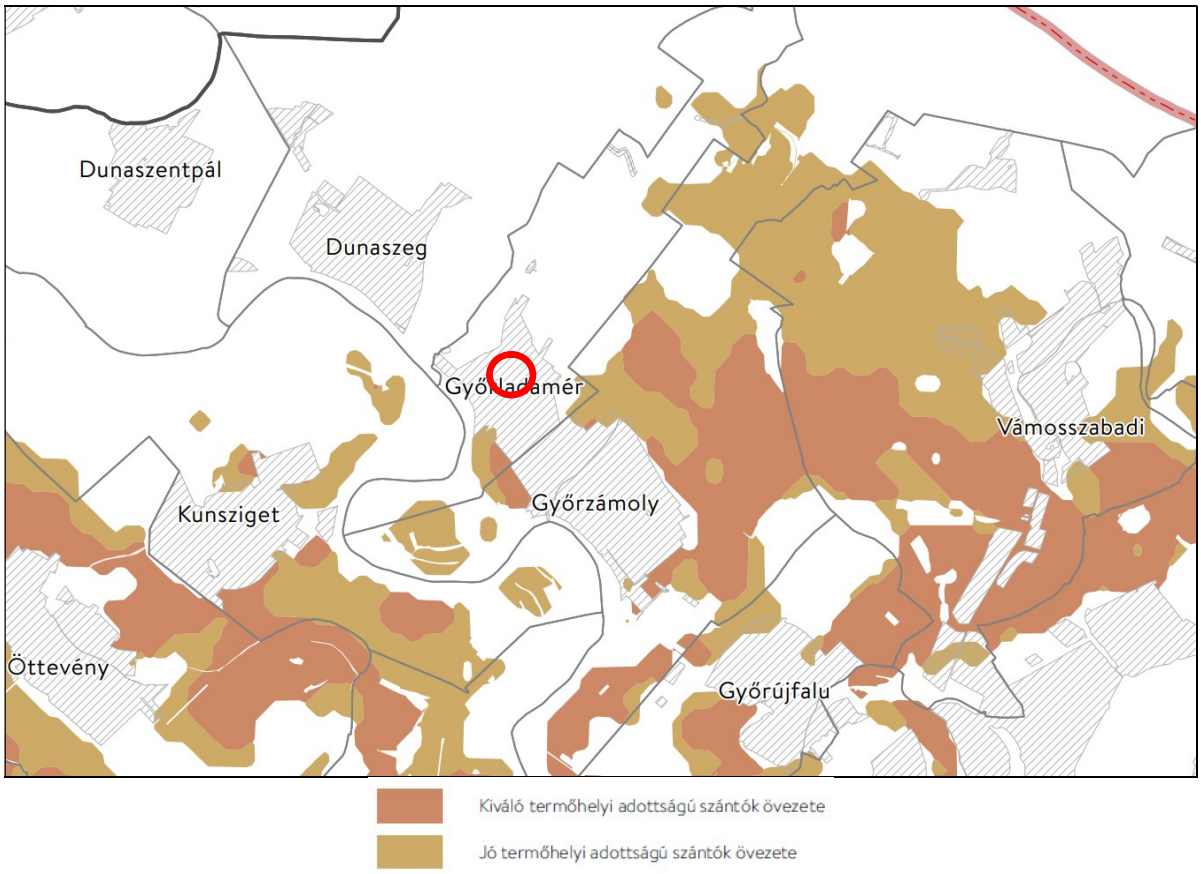
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Győri agglomeráció és Soproni nagyvárosi település együttes övezete



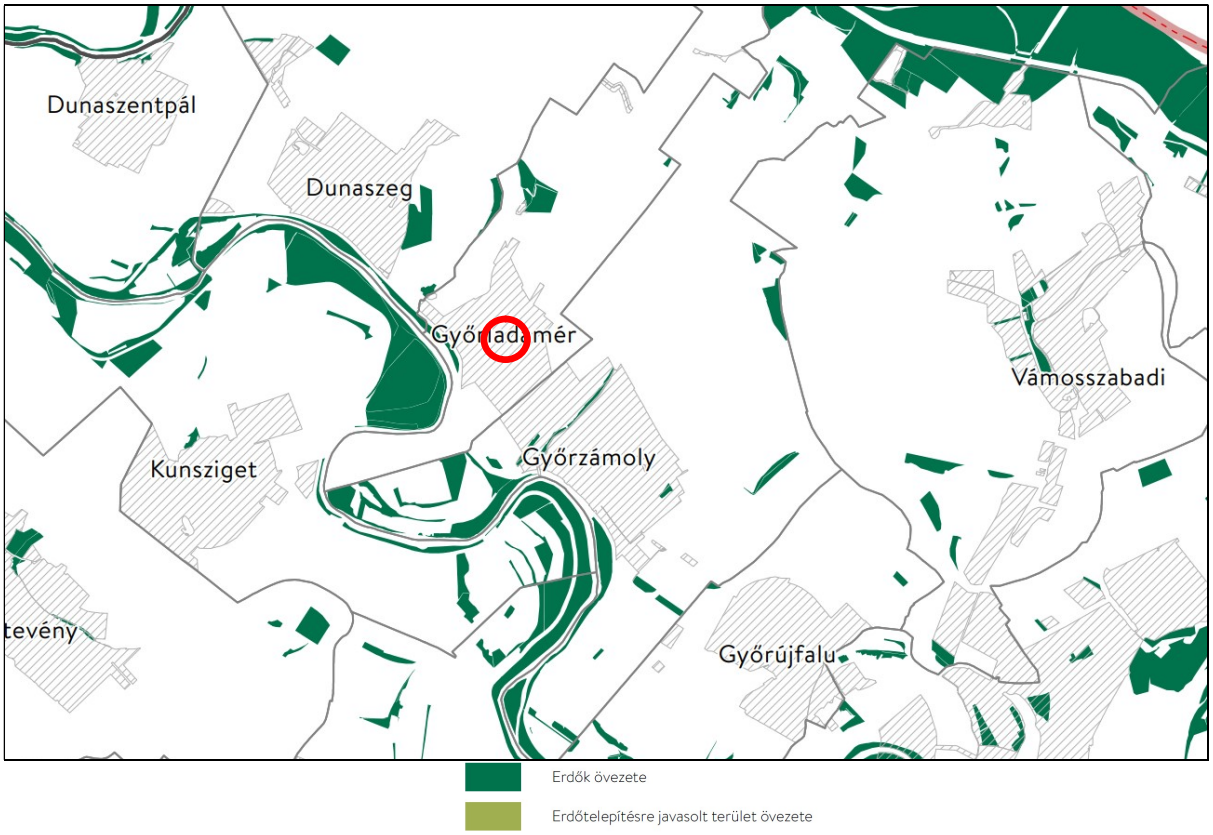
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Natura 2000 területek övezete



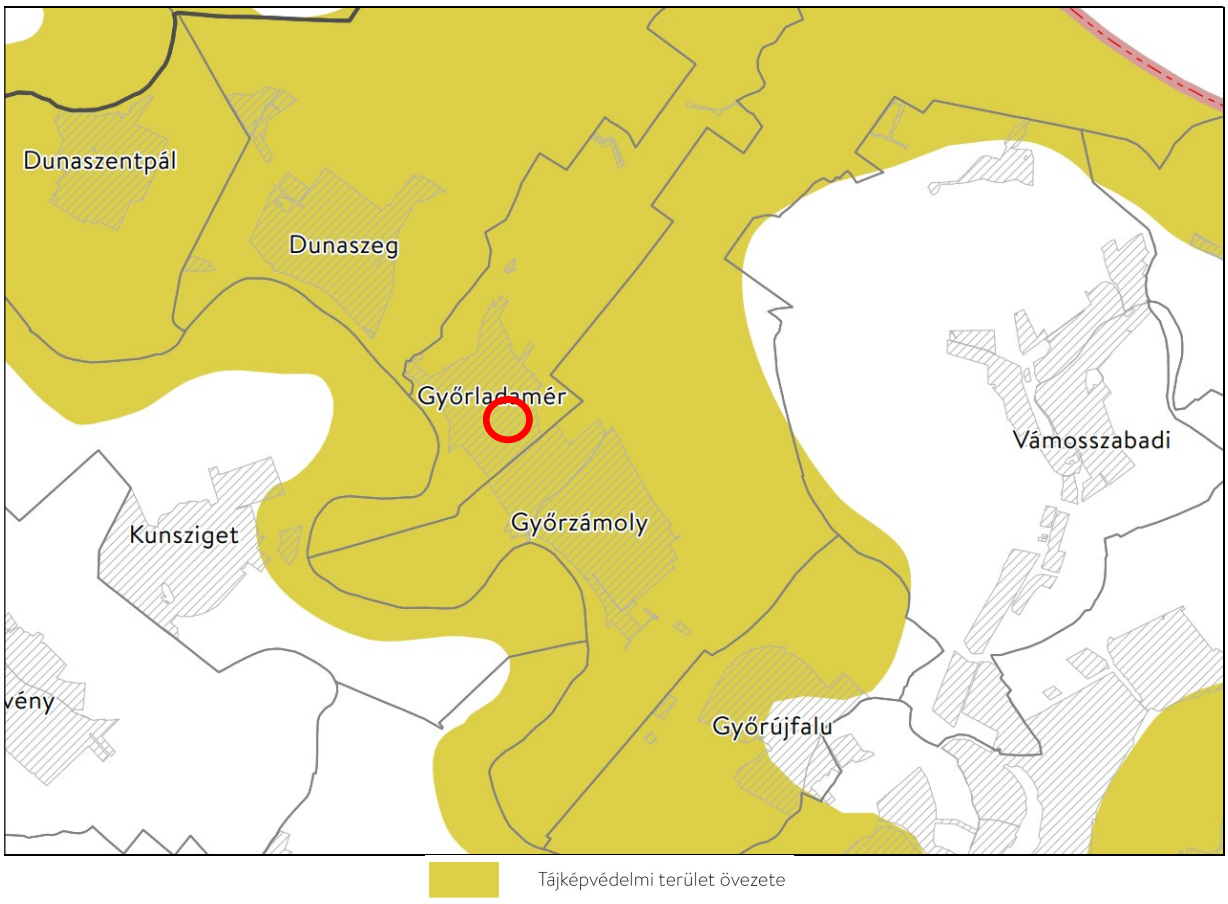
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete övezete



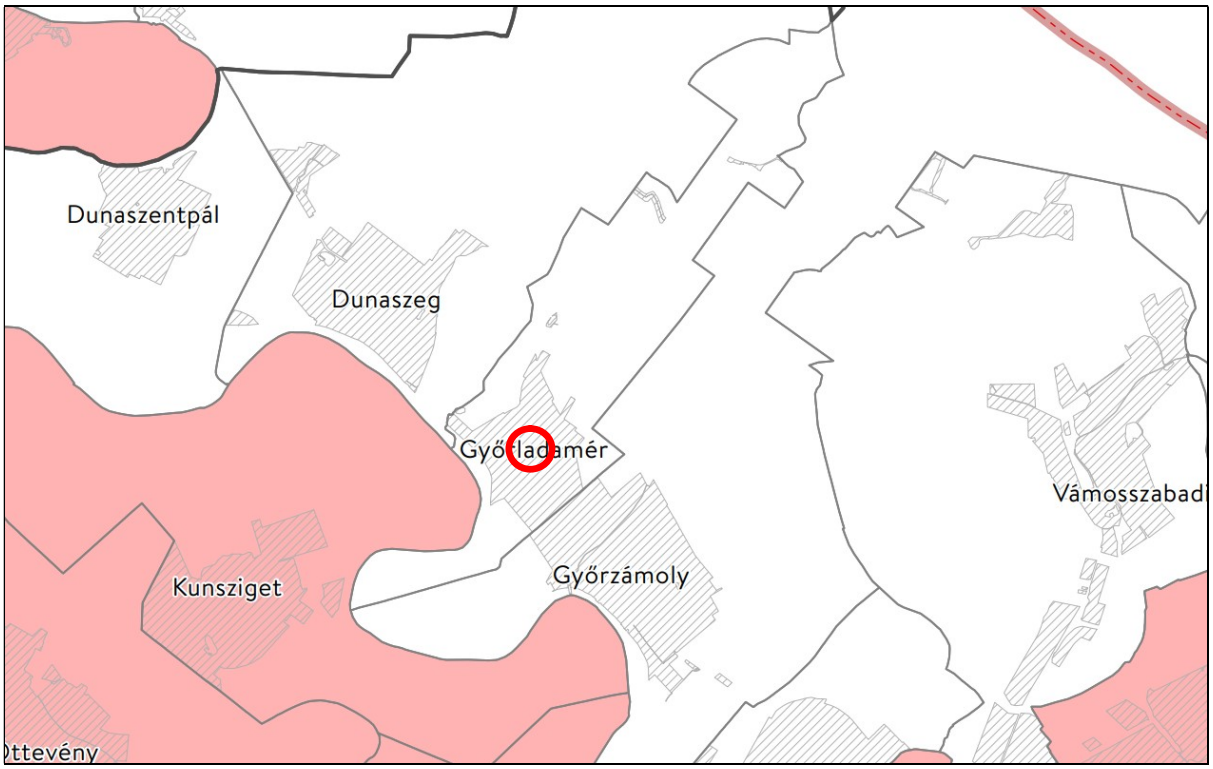
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete



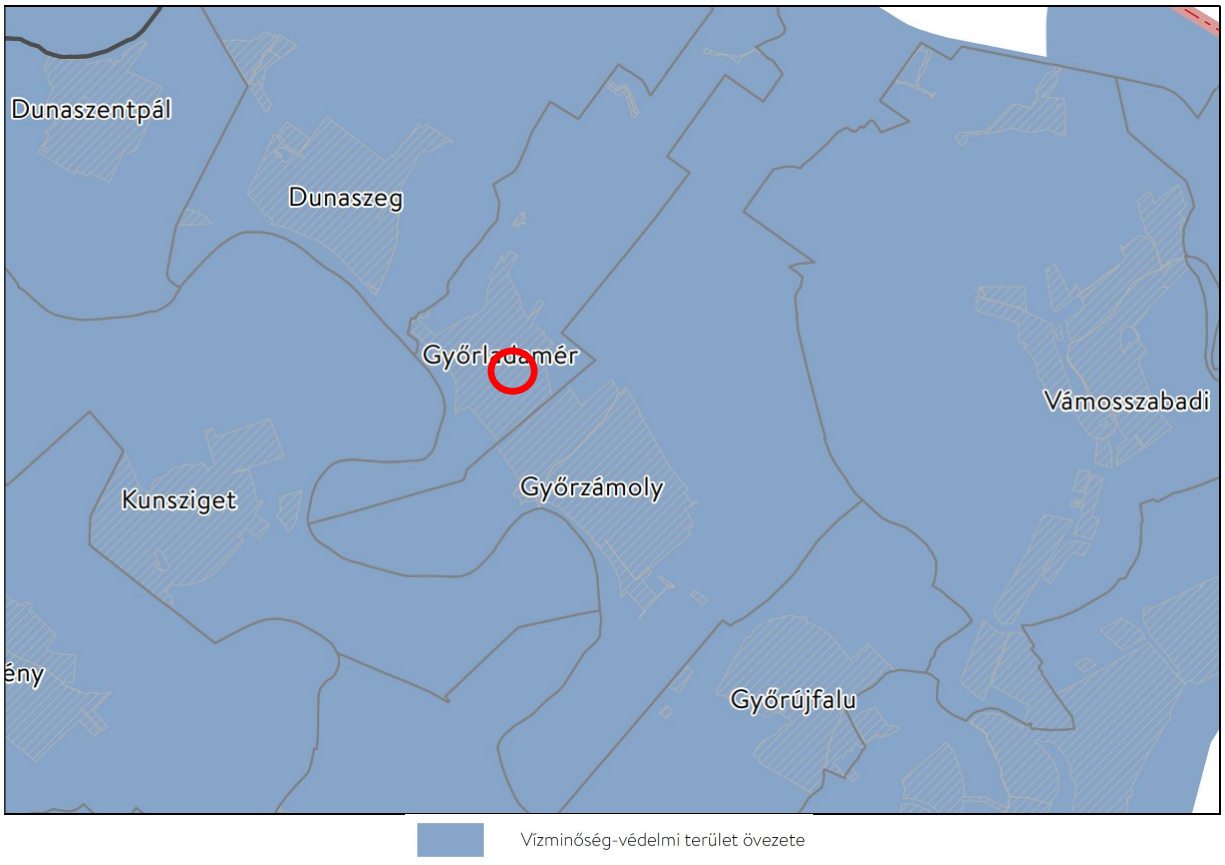
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete



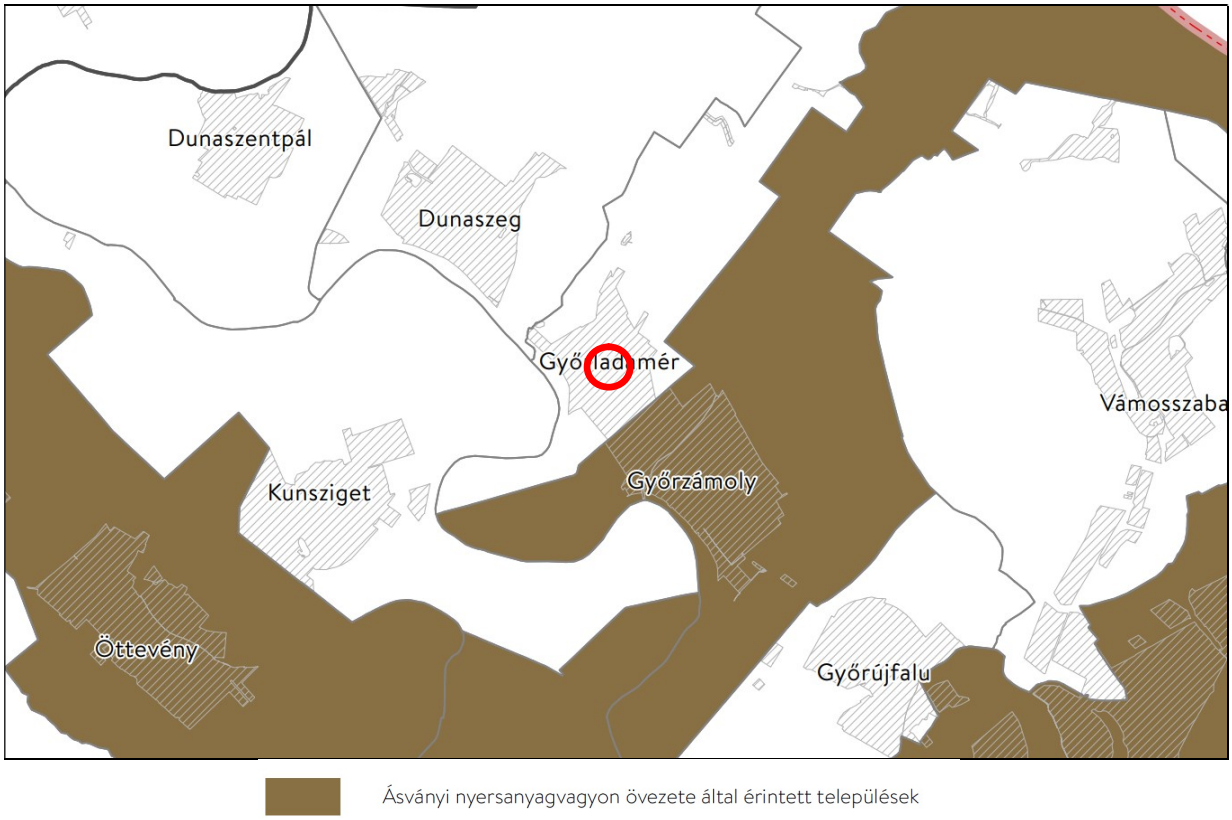
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Tájképvédelmi terület övezete



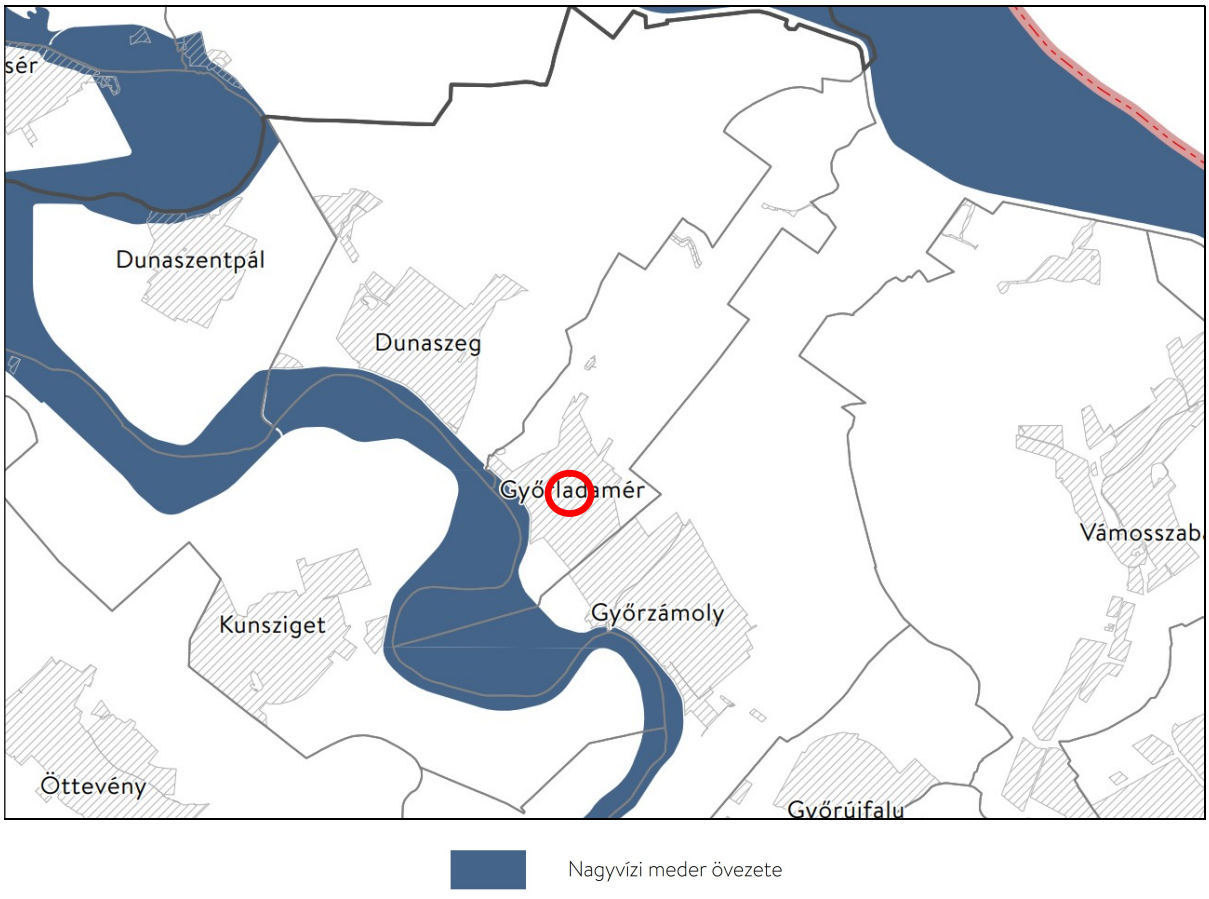
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



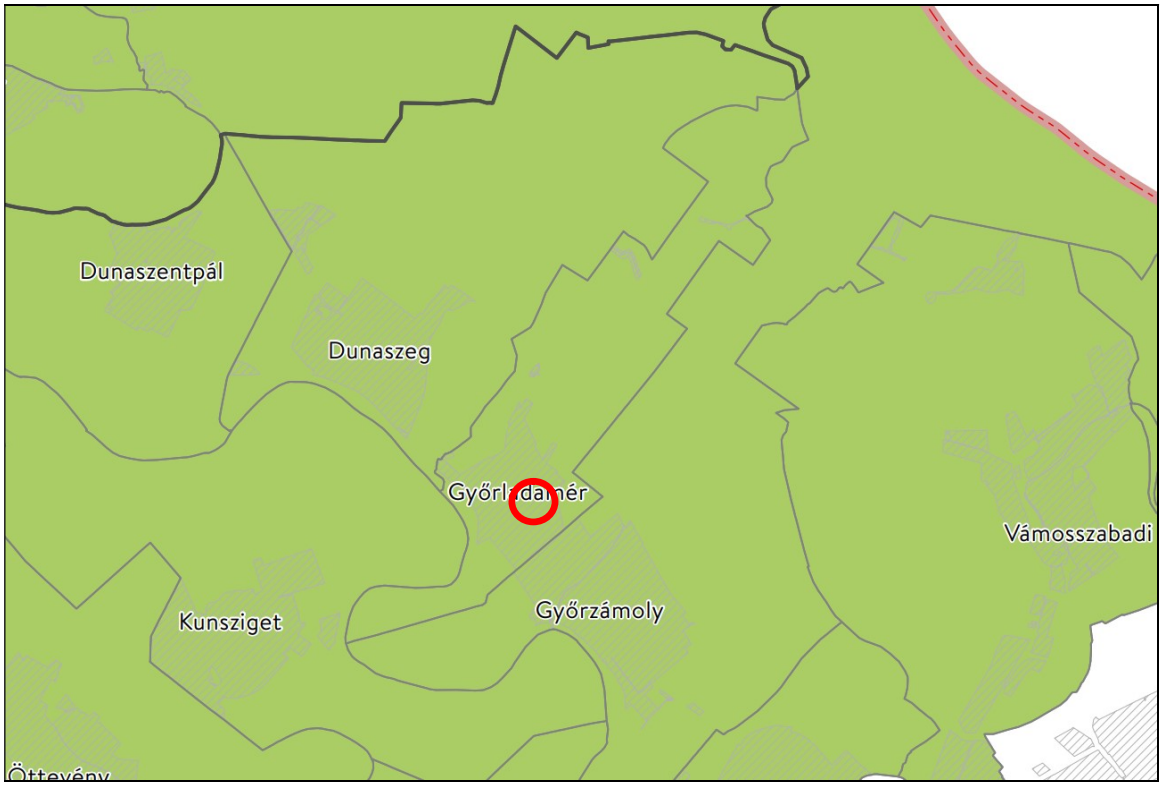
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Vízminőség védelmi terület övezete



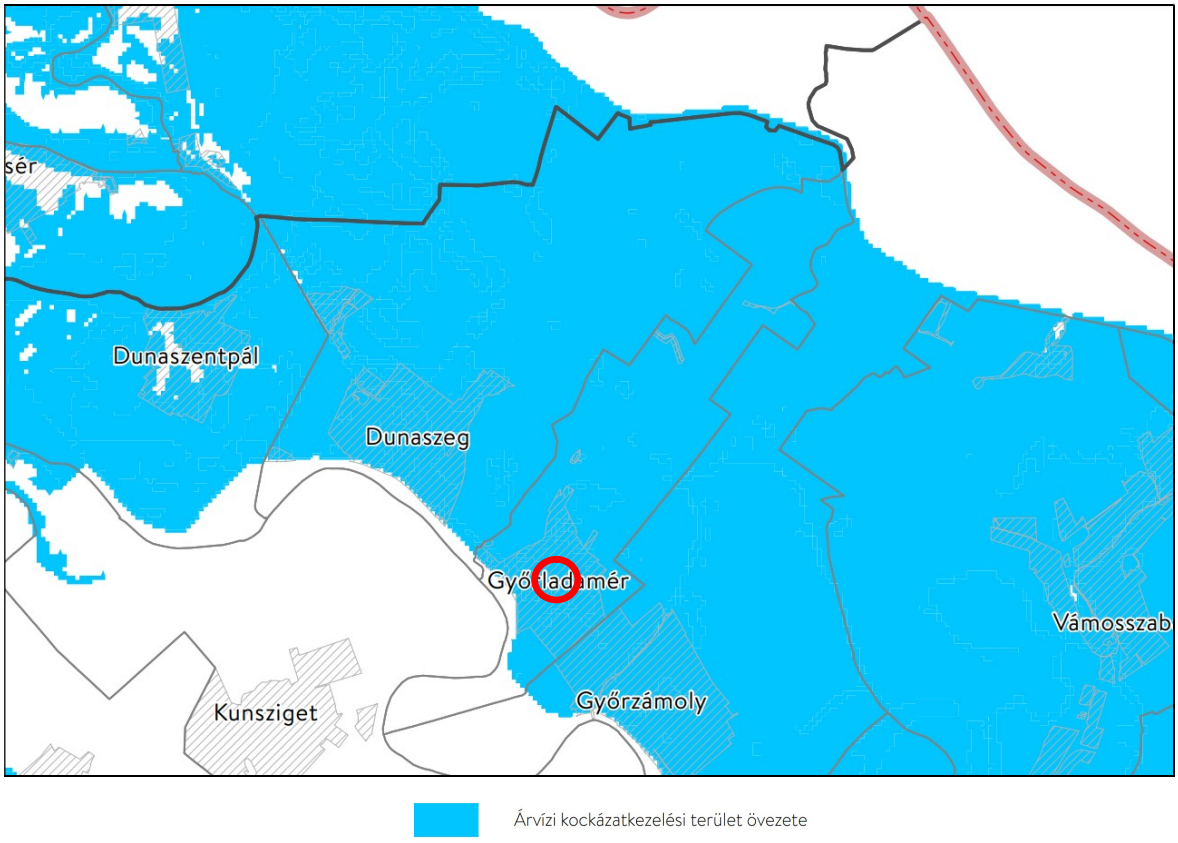
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Nagyvízi meder övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Naturparkok övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Árvízi kockázatkezelési terület övezete

A vizsgálat alá vont területet közvetlenül érinti:

- Tájképvédelmi terület övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Vízminőség védelmi terület övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Győri agglomeráció és Soproni nagyvárosi település együttes övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Árvízi kockázatkezelési terület övezete (majdnem lefedi a teljes közigazgatási területet)
- Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

Győrladamér területét érinti, de a tervezési területet nem

- Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó övezete és pufferterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Nem érinti Győrladamér területét

- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település övezete
- Földalatti veszélyforrás területe által érintett település
- Szélerózionak kitett terület övezete

A tervezett fejlesztéssel érintett terület a település központi belterületén, beépítésre szánt területen található.
A tervezett fejlesztés nem térszerkezeti jelentőségű, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési terv övezeteit nem befolyásolja.

3. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

A vizsgálat alá vont területen védett természeti érték, természeti terület nem található, nem része NATURA 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel sem érintett.

A vizsgálat alá vont területet közvetlenül érintő megyei terv szerinti övezet:

- Tájképvédelmi terület övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Vízminőség védelmi terület övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Győri agglomeráció és Soproni nagyvárosi településegyüttes övezete (lefedi a község közigazgatási területét)
- Árvízi kockázatkezelési terület övezete (majdnem lefedi a teljes közigazgatási területet)
- Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

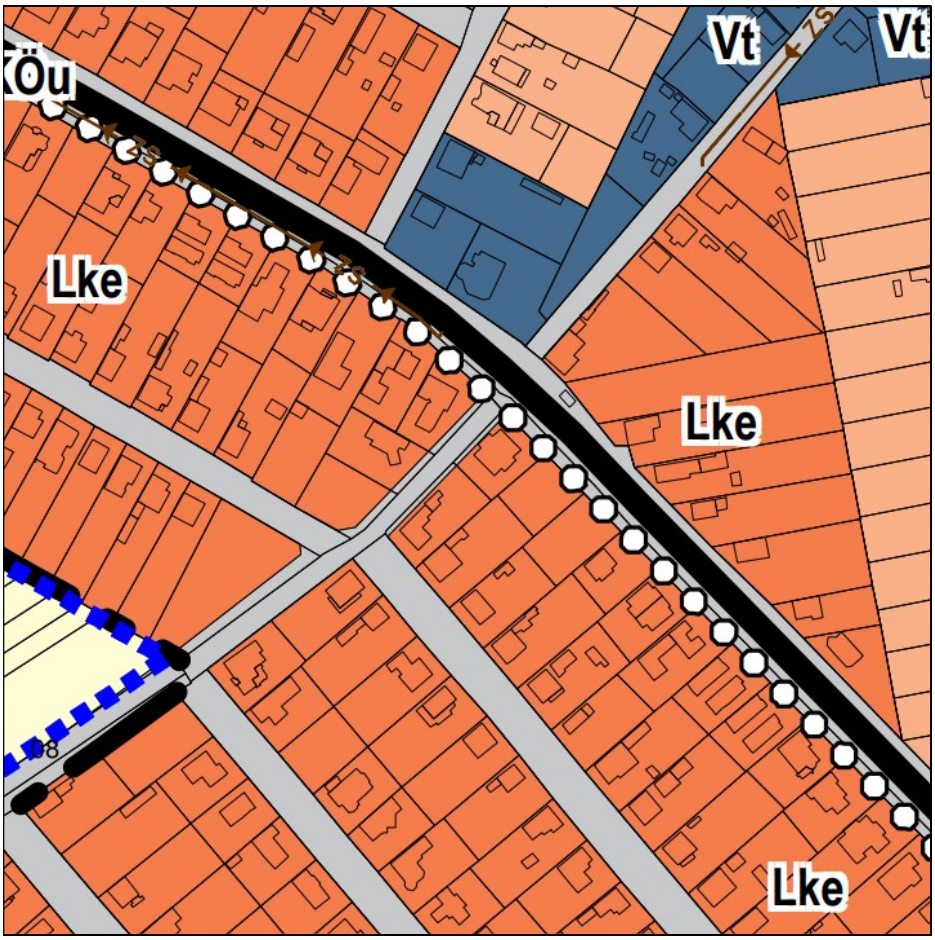
A vizsgálat alá vont terület szomszédságában, közvetlen környezetében helyi egyedi védett természeti érték nem található:

4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA:

A vizsgálat alá vont területen nyilvántartott régészeti lelőhely és műemléki érintettség nincs.

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERV VIZSGÁLATA:

Fejlesztési terv:



Kivonat a hatályos fejlesztési tervből

A hatályos fejlesztési terv a vizsgálat alá vont területet beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületbe (Lke) sorolja.

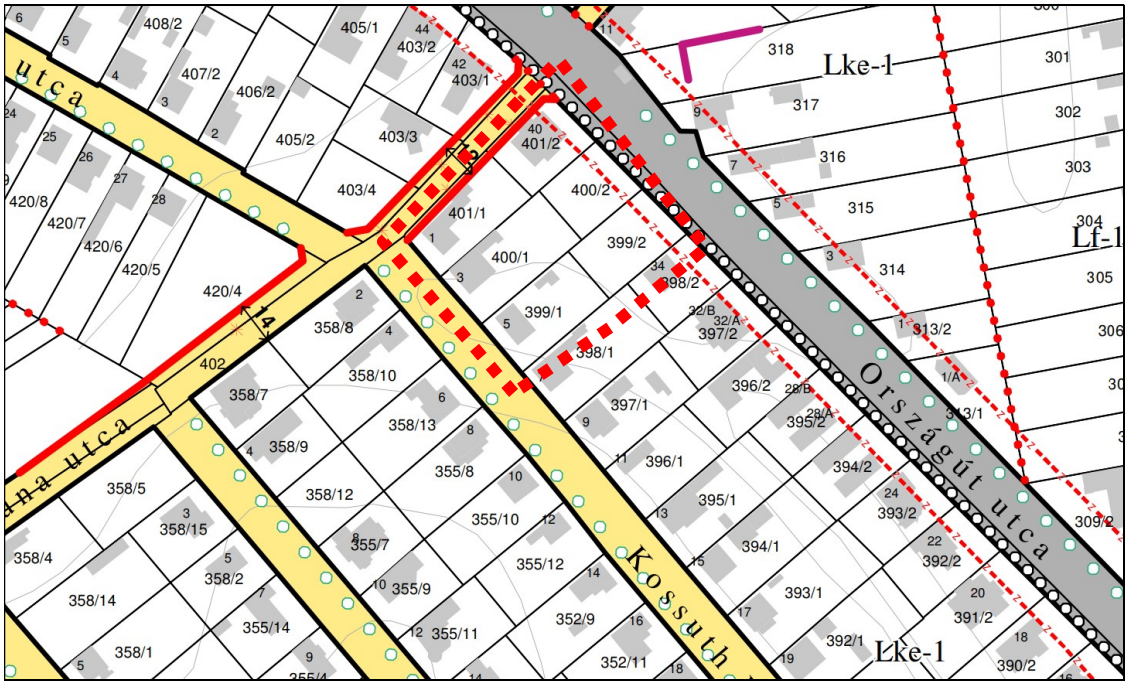
A tervezett kereskedelmi egység (SPAR) fejlesztéshez, bővítéséhez a területet más terület felhasználásba szükséges átsorolni, a területet a fejlesztés megvalósításához településközponti vegyes területként szükséges rögzíteni a fejlesztési terven.

A hatályos településterv szerinti kertvárosias besorolás a szabályozási terven nem teszi lehetővé a fejlesztéssel járó megfelelő mennyiségű parkoló szám kialakításához szükséges burkolt felületi arányt, ahhoz kötötten a zöldfelületi arány nagyobb, mint a fejlesztés megvalósításához reálisan biztosítható.

A tervezett fejlesztéshez új beépítésre szánt területet nem kell kijelölni.

A biológia aktivitás érték számítása és pótlása a fentieket figyelembe véve nem szükséges.

Szabályozási terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A tervezett fejlesztéshez a fejlesztési tervvel összhangban a vizsgálat területet településközpont vegyes terület építési övezetbe szükséges átsorolni.

6. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

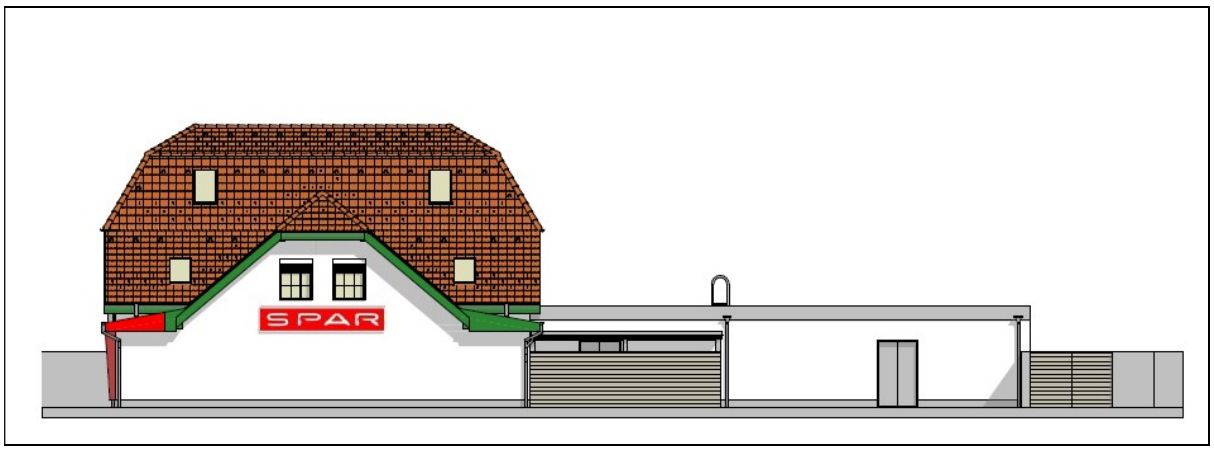
Beruházó a meglévő, Győrladamér SPAR kereskedelmi egység (401/1, 401/2, 400/2 és 399/2 hrsz.) bővítését az alábbi tervek szerint kívánja megvalósítani.



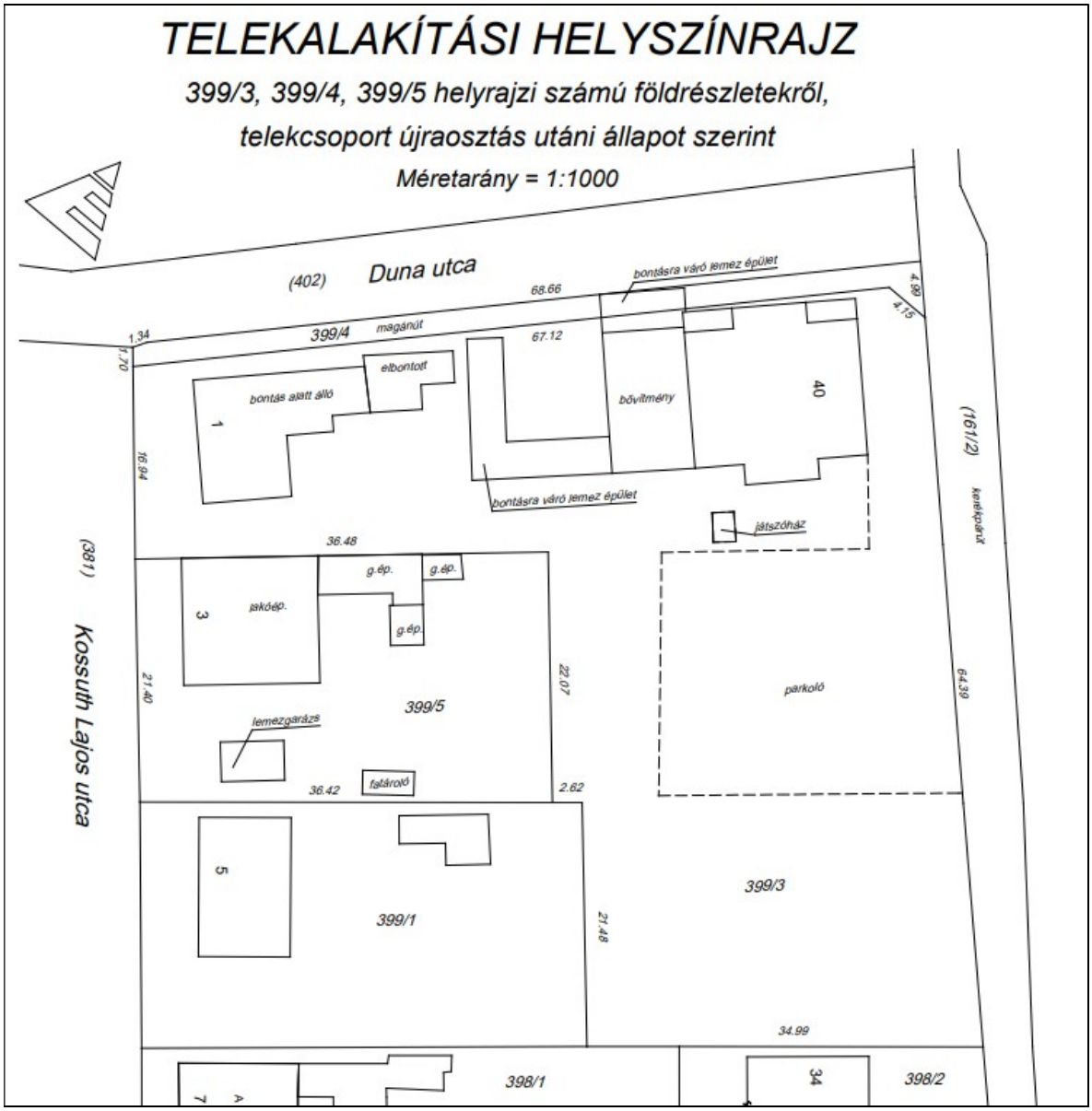
SPAR kereskedelmi egység bővítésének látványterve



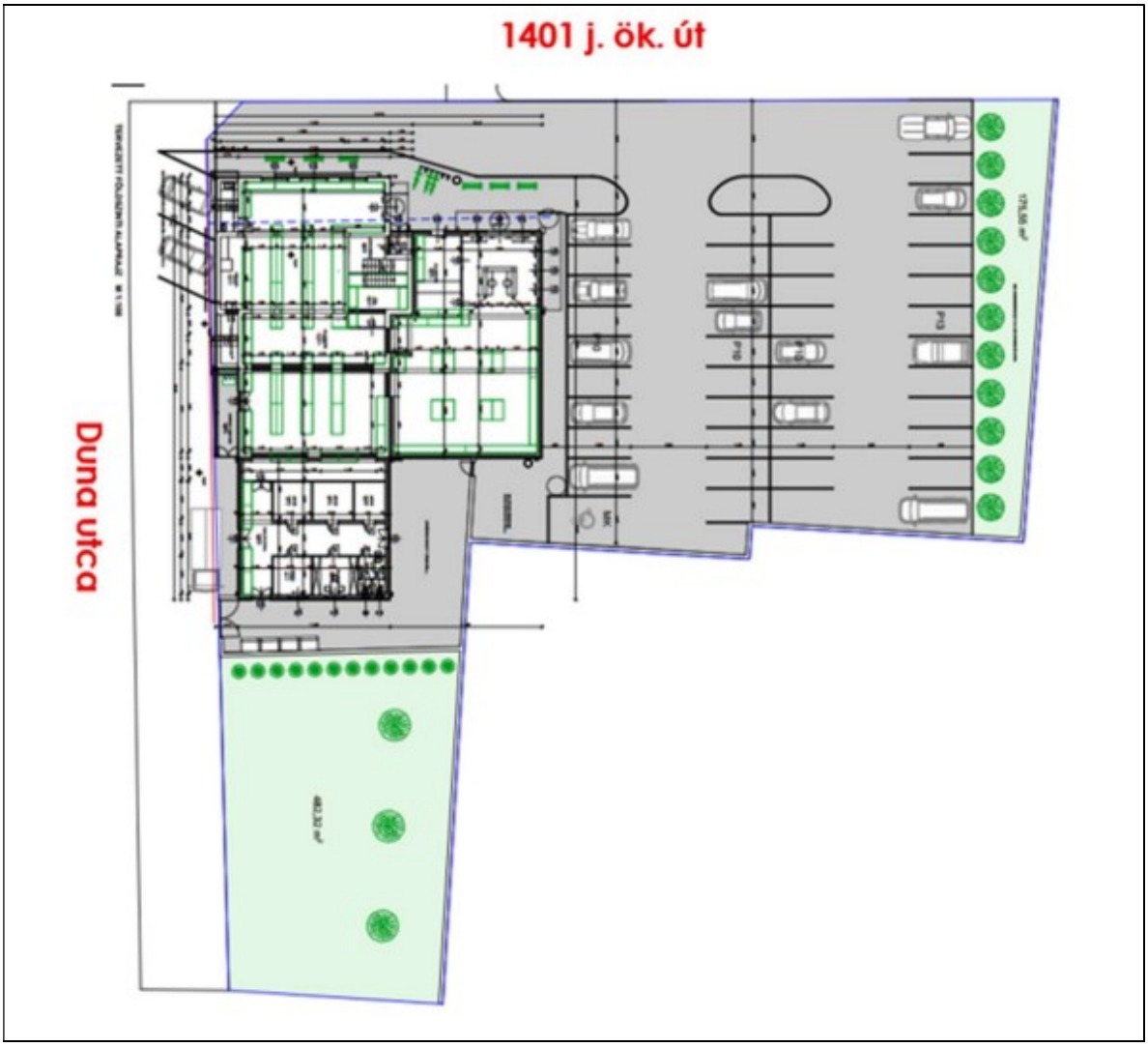
SPAR kereskedelmi egység bővítésének homlokzati terve



SPAR kereskedelmi egység bővítésének homlokzati terve



A telekalakítás tervezett helyszínrajza



Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. vizgálati anyagából

A fejlesztés során a meglévő kereskedelmi egység, SPAR épülete délkeleti és délnyugati irányba kerülne kibővítésre, új épületrésszel, árúsító térrel és raktár helyiséggel.
A beruházás során a terlülethez biztosítandó parkolók száma is bővítésre kerül, illetve a terület feltárása kapcsán több változat is készült.

A fejlesztői szándékot és a közlekedési vizsgálati anyagot megismerve a terület településtervi módosítása szükséges.

7. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

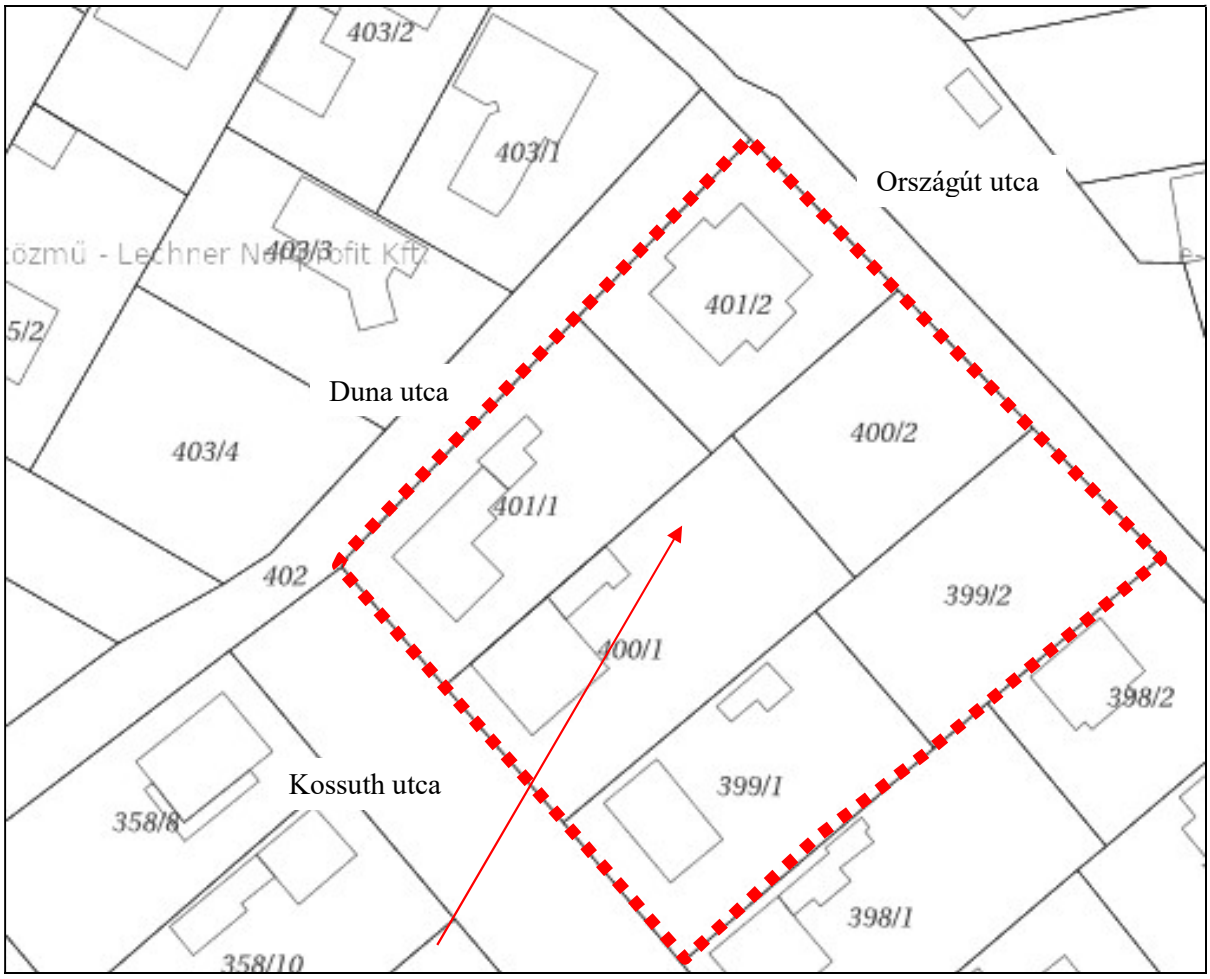
7.1 KÖZLEKEDÉS

A jelen tanulmányterv célja a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának feltételeit feltárni, ezen belül is a közlekedési munkarész célja a kereskedelmi létesítmény folyamatos működéséhez, a lakások használatához szükséges közlekedési kapcsolatok biztosításának és a többlet közlekedési létesítmények helyének, kapacitásának meghatározása.

A tanulmányterv közlekedési munkarészének készítésekor a helyszín vizsgálatának eredményeiből, a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. által készített közlekedési tanulmány eredményeiből, a rendelkezésre álló közműszolgáltatói adatokból indultunk ki.
(Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft.: Országút utca (1401 j. ök. út) 40. hsz. ingatlanon tervezett élelmiszer áruház megközelíthetőségét biztosító közúti kapcsolat kialakításának közlekedési vizsgálati terve. Készítette: Béres Gábor, 2026.április)

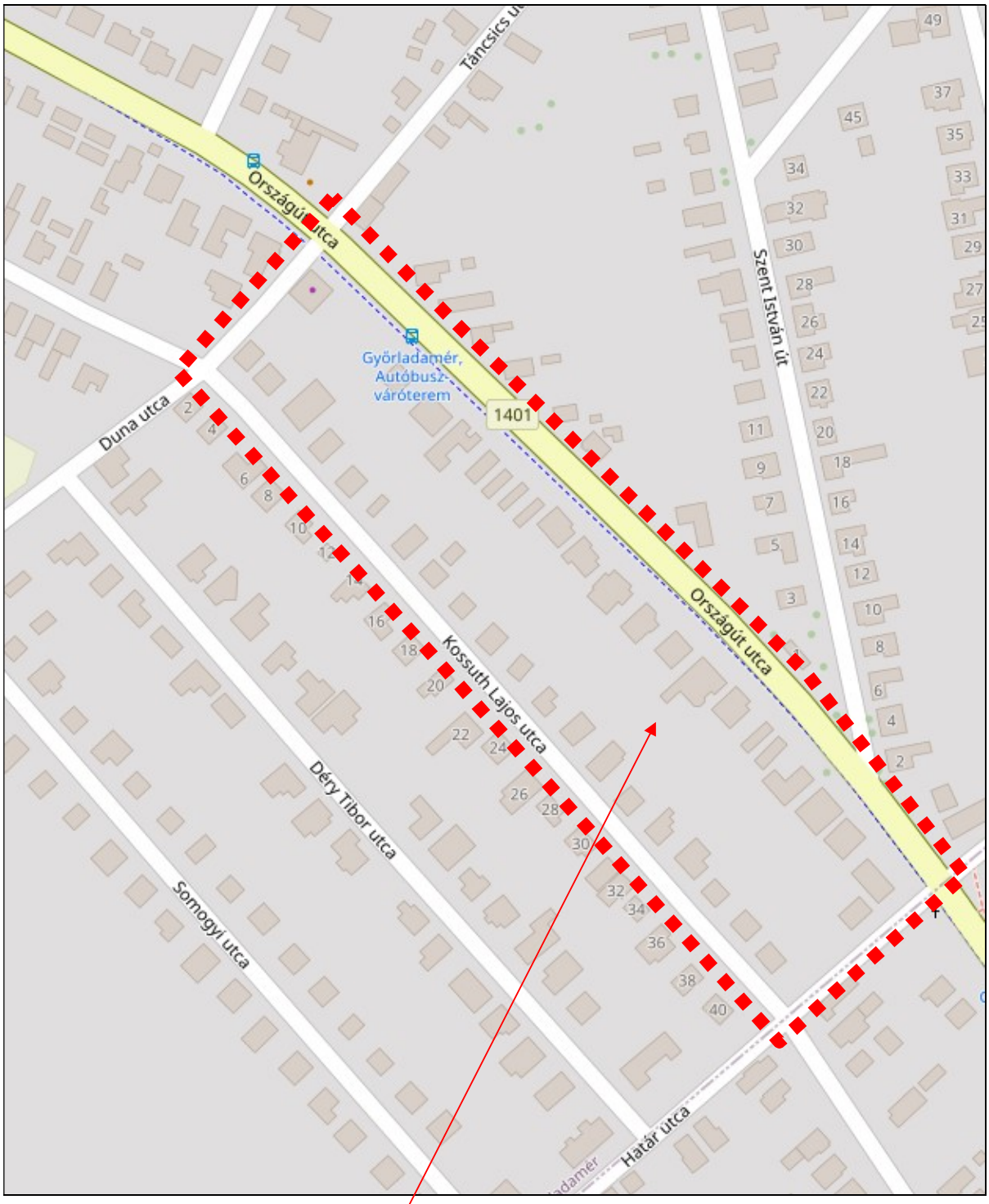
A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A tanulmányterv az összevonásra javasolt 401/1; 401/2; 400/2 és 399/2 hrsz-ú telkeket és a 400/1 hrsz-ú jelenleg használati joggal leválasztott 200 m^2-es telek területrészét érinti.



A jelen tanulmánytervvel érintett telkek /Forrás: e-közművek/

A tanulmánytervben szereplő telkek Győrladamér község területén, annak beépített részén, az Országút utca, Duna utca, Kossuth Lajos utca, Határ út által határolt lakóterületi tömbben, az Országút utca-Duna utca-Táncsics utcai útkereszteződésnél találhatók.

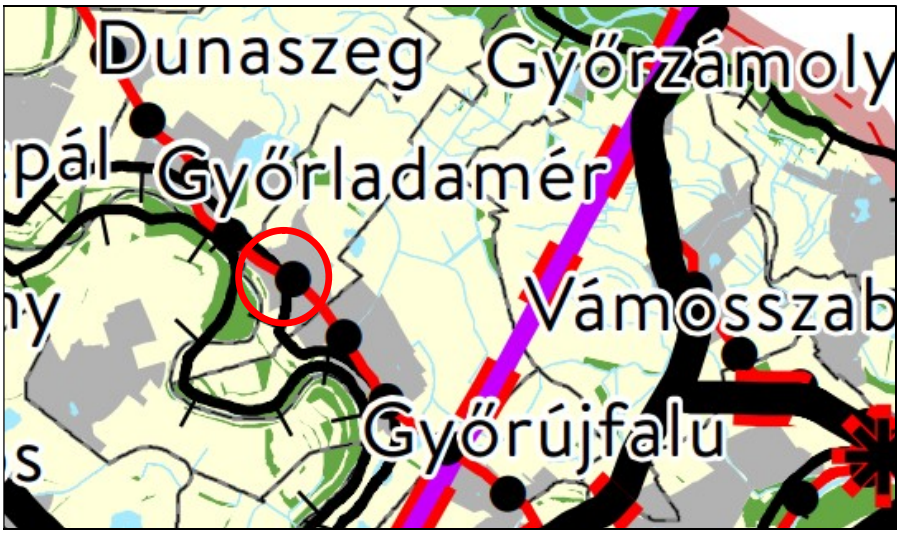


A jelen tanulmánytervvel érintett telektömb /Forrás: KIRA/

A tanulmányterv tárgyát képező telkeket ÉK-ről az Országút utca, ÉNy-ról a Duna utca határolja, míg a másik két irányból beépített lakótelkekkel szomszédos. Az érintett telkeken ma kereskedelmi egység működik és az üzlet épületében lakás is található.
Az épület, az Országút utca és a Duna utca felől is megközelíthető és a kereskedelmi egységhez tartozó parkolók területének közúti kapcsolata is az Országút utca és a Duna utca felől biztosított.

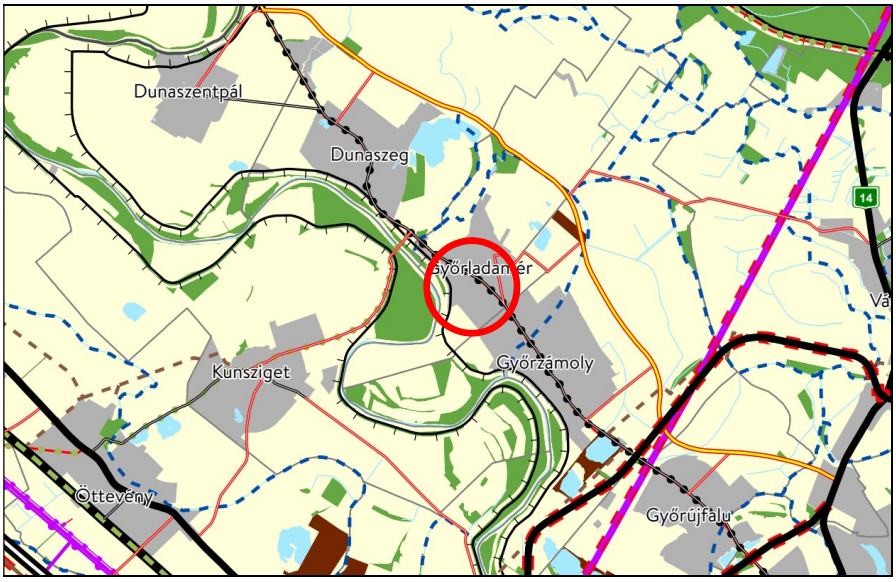
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZLEKEDÉSI HATÁSA:

Az Országgyűlés által 2018. december 12-én elfogadott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályos, Győrladamér község közigazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra elemek között a jelen tanulmánytervvel érintett telkek területével határos országos kerékpárútvonalat jelöli.
Ez a már meglévő, az 1401. jelű út mentén vezet, „Szigetközi kerékpárút", mely országos kerékpárút törzshálózat eleme és része az EuroVelo 6, Duna menti nemzetközi kerékpárútnak is. Ez a kerékpárút a tanulmánnyal érintett telek ÉK-i oldalánál vezető független pályás, kétirányú forgalmú kerékpárút.



A vizsgálattal érintett terület Kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből

Győr-Moson-Sopron Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) számú rendeletével jóváhagyott „Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve" jelöli a jelen tanulmánytervvel érintett telkek területével ÉK-ről határos a „Szigetközi kerékpárúttal", mely országos kerékpárút törzshálózat elem és jelöli a meglévő 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár, országos mellékút kiváltására az érintett területtől ÉK-re, a település beépített részén kívül vezeteti a tervezett, 1401. jelű kiemelt szerepkörű összekötő utat.



A tanulmánnyal érintett telkek területe Kivonat a hatályos Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Tervéből

A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET KÖZTERÜLETI KAPCSOLATAI:



A fejlesztéssel érintett épület közterületi kapcsolatai /Forrás: KIRA/



A kereskedelmi egységhez tartozó, parkoló ma meglévő behajtója az Országút utca felől /Forrás: KIRA/



A kereskedelmi egységhez tartozó parkoló ma meglévő kapubehajtója az Országút utca felől /Forrás: KIRA/



A kereskedelmi egységhez tartozó parkoló ma meglévő kihajtója a Duna utca felé /Forrás: KIRA/

A tanulmánytervben jelölt, területet az 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár, országos mellékút, összekötő út települési átkelési szakasza, az Országút utca 7+300 kmsz és 7+370 kmsz között 70 m hosszon érinti, míg a Duna utca 50 m hosszban.

KÜLSŐ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

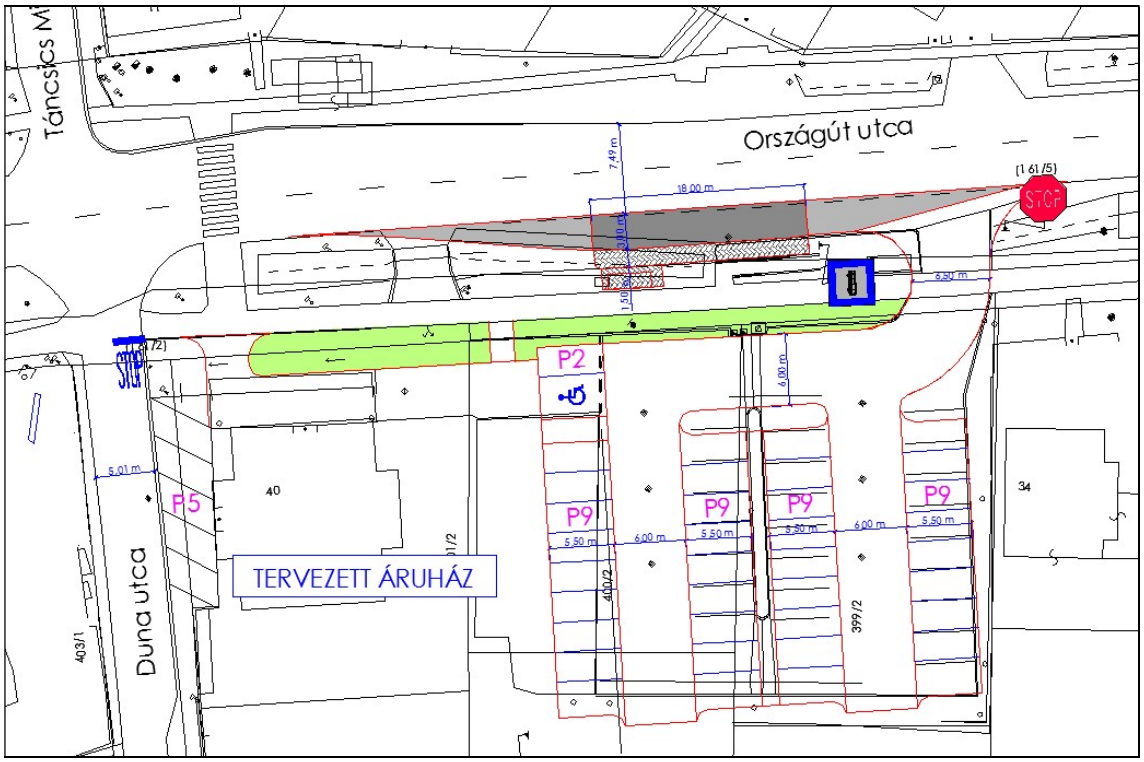
A tervezett fejlesztéssel érintett terület külső szomszédsági és települési szintű kapcsolatait továbbra is a településen átvezető, az érintett telekcsoporttal határos 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár összekötő út települési átkelési szakasza, az Országút utca adja. Ez az út biztosítja a szomszédsági és regionális kapcsolatokat, kapcsolatot ad Győrrel és Mosonmagyaróvárral, illetőleg az országos fő közlekedési hálózatokkal.

BELSŐ, FELTÁRÓ UTCAHÁLÓZAT

A jelen tanulmánytervben szereplő telkek területe egy már kialakult, beépített telektömbben van. Az érintett telkek közúti kapcsolata már ma is biztosított, és ez egy kialakult közúthálózatról történik. Az érintett telkek közúti feltárása az 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár, országos mellékút, összekötő út települési átkelési szakasza, az Országút utca felől és a lakóterületi kiszolgálóút kategóriába sorolt Duna utca felől történik. A tervezett fejlesztés során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, csupán telkek kerülnek összevonásra. A kialakuló új telekalakulat közúti kapcsolata továbbra is lehetséges a két határoló közút felől, ugyanakkor a kereskedelmi létesítmény parkolójának megközelítése a tervezett fejlesztés szerint az Országút utcai szakaszra korlátozódik.

A TERVEZETT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI HATÁSAI:

A telekcsoport újra osztása, illetőleg a tervezett fejlesztés nem igényli a település már kialakult utcahálózati rendszerének módosítását, újabb közút létesítését.
A fejlesztés megvalósítása nem módosítja a település külső közlekedési kapcsolatait, nem módosítja a kialakult belső közlekedési hálózatot, ugyanakkor a tervezett fejlesztés során megnövelik a meglévő, térszíni személygépkocsi parkoló területét, befogadóképességét.
A megnövelt területű parkolónak változik a közúti megközelítése. Erre a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. több változatot készített, melyből Magyar Közút Nonprofit Zrt. a 3. számú vázlattervet fogadta el.
A 3. számú változatban a Duna utcához csatlakozó szerviz út megszűntetésre kerül. Az 1401 jelű összekötőút felől az épületnél lévő kapubehajtó szintén megszüntetésre kerül, míg a terv a fejlesztési terület délkeleti oldalán új útcsatlakozást létesítését irányozza elő, a buszöböl részleges átépítésével.



A bővített parkoló és közúti kapcsolatának 3. számú változata /Tervező: Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft./

FORGALMI VIZSGÁLAT ÉS FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A tanulmánytervvel érintett területegységen újabb, a maitól eltérő funkciójú, rendeltetésű épület nem kerül elhelyezésre, csupán a mai kereskedelmi épület átalakítását, bővítését tervezik és az épületben funkció váltás nem történik. A tervezett fejlesztés következtében növekedni fog az üzlet forgalma, ám ennek mértéke elenyésző a közúti feltárást biztosító 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár, országos mellékút, összekötő út forgalmához képest.
Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. ez év folyamán elkészítette a „Győrladamér Országút utca (1401 j. ök. út) 40. hsz. ingatlanon tervezett élelmiszer áruház megközelíthetőségét biztosító közúti kapcsolat kialakításának közlekedési vizsgálati terve" elnevezésű „Közlekedési vizsgálati anyag"-ot.
A vizsgálati anyag része volt a „Forgalmi vizsgálat" mely tartalmazta a telekcsoport közúti kiszolgálását biztosító 1401. jelű út jelenlegi forgalmát és az út távlati forgalmát, valamint megadta tervezett áruház becsült forgalmát.

Jelenlegi forgalom

Az 1401 j. ök. út 7+300 – 7+370 km szelvények közötti szakaszán jelentkező forgalmakat Magyar Közút Nonprofit Zrt. legújabb kiadása, „Az országos közutak 2024. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma" kiadványa alapján vettük fel. A jármű/nap forgalomnagyságokat az egységjármű szorzókkal egységjármű/nap mértékegységre számítottuk át az alábbi táblázatban bemutatottak szerint.

Megnevezés	Járműosztály								
	SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	SZ TGK	POTK TGK	NYSZER	MKP	KPF
Alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF2024, j/nap	2024	2377	84	33	99	14	111	79	235
Járműkategóriánkénti alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF, j/nap	4401		117		224			79	235
Egységjármű szorzó, e_j (belterületi	1,0		2,5		2,5			0,8	0,3
Alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF, j/nap	2024	2377	210	83	248	35	278	63	71

Az országos közutak 2024. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma alapján az út keresztmetszeti forgalma: **ÁNF2024 = 5235 Ej/nap** **MOF2024 = 534 E/ó**

1401 j. ök. út távlati forgalma

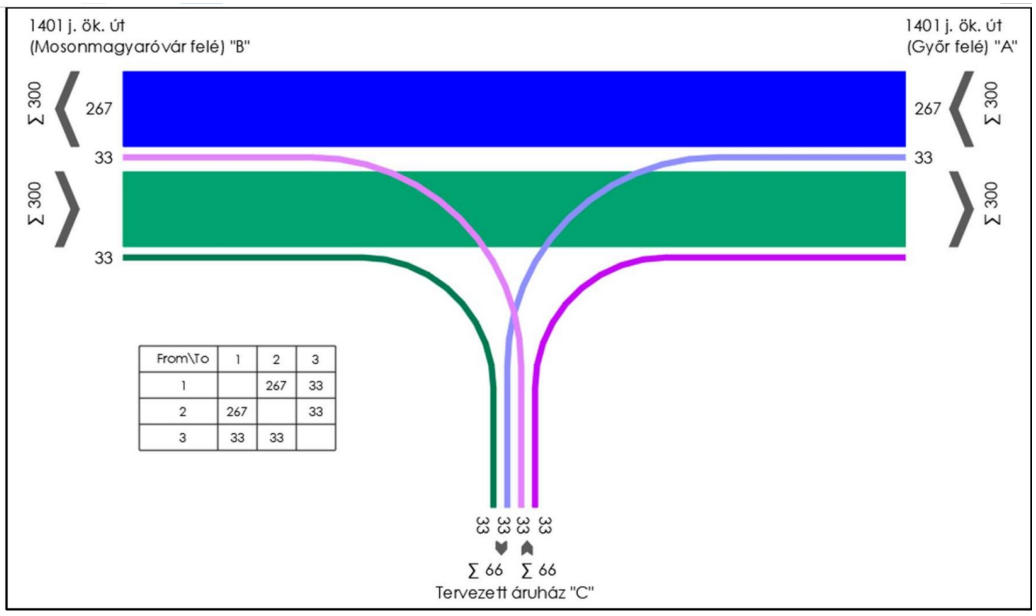
Az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése (KTSZ) előírása alapján a tervezési időtáv a létesítmény üzembe helyezésének időpontjától számított 10 év. Esetünkben a tervezett áruház fejlesztése 2027-ra várható, így a tervezési időtáv éve 2037.
A Magyar Közút 2024. évi forgalomszámlálásnak adatai, tartalmazzák az átlagos napi forgalmi adatokat összevont járműosztályokra és részletes járműosztályokra bontva is. Ebből az e-UT 02.01.31 Közutak távlati forgalmának meghatározása előrevetítő módszerrel c. Útügyi Műszaki Előírás alapján kiszámíthatók a járműkategóriánkként forgalomfejlődési szorzók, illetve forgalomnagyság, ami alapján kiszámítható az állami közút várható átlagos napi forgalma. A 2037 évi forgalomfejlődési szorzókkal növelt forgalmi adatok:

Megnevezés	Járműosztály								
	SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	SZ TGK	POTK TGK	NYSZER	MKP	KPF
f2024/2000	1,55		0,89		1,77			1,12	1,00
f2037/2000	1,80		1,06		2,45			1,06	
f2037/2024	1,16		1,19		1,38			0,95	
Alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF2024, j/nap	2024	2377	84	33	99	14	111	79	235
Járműkategóriánkénti alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF, j/nap	4401		117		224			79	235
Távlati évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF2037, j/nap	2349	2758	100	39	137	19	153	75	235
Egységjármű szorzó, e_j (belterületi	1,0		2,5		2,5			0,8	0,3
Alap évi átlagos napi forgalom, ÉÁNF, j/nap	2024	2377	210	83	248	35	278	63	71

Az országos közutak 2024. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma alapján a 2037 évben az út várható keresztmetszeti forgalma: **ÉÁNF2037 = 5865 j/nap, ami 6359 E/nap MOF2037 = 572 E/ó**

Tervezett áruház becsült forgalma

Az áruház várható, becsült forgalomkeltésének kisebb hányadát az áruellátást végző tehergépjárművek, döntő részét a vásárlók személygépjármű forgalma teszi ki. A létesítmény áruszállító forgalma napi 1 db szóló tehergépkocsi lesz, a kereskedelmi egység 7:00 – 19:00 óra közötti üzemideje alatt. Mivel az áruellátás az áruház északi oldalán található Duna utcán bonyolódik, ezért a számításainkban nem vesszük figyelembe. Szintén nem vesszük figyelembe a Duna utca mentén található 5 db meglévő parkolót, melyek a meglévő csomópontot veszik igénybe.
A tervezett áruház által generált forgalomnövekedés meghatározása összetett kérdés, mivel hazai Útügyi Műszaki Előírás, útmutató nem érinti ezt a témát. A számításunk során a tervezett parkolók számát összegeztük a biztonság javára történő 75%-os foglaltág feltételezésével. A létesítményt igénybe vevő gépjárművezetők feltételezésünk szerint átlagosan 30 percet töltenek el a létesítményben. A ki-, ill. behajtást figyelembe véve naponta átlagosan **1476 J/nap (12 óra x 41 db x 75% x (1÷0,5 óra) x 2)** forgalom jelentkezik a csomóponti ágon. Az áruház forgalmából 9 %-os mértékadó óraforgalom tényezővel **MOF=1476 x 0,09 = 132 J/ó** forgalom adódik.



Távlati forgalom forgalomáramlási ábrája”
Forrás: Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. „Közlekedési vizsgálati anyag”

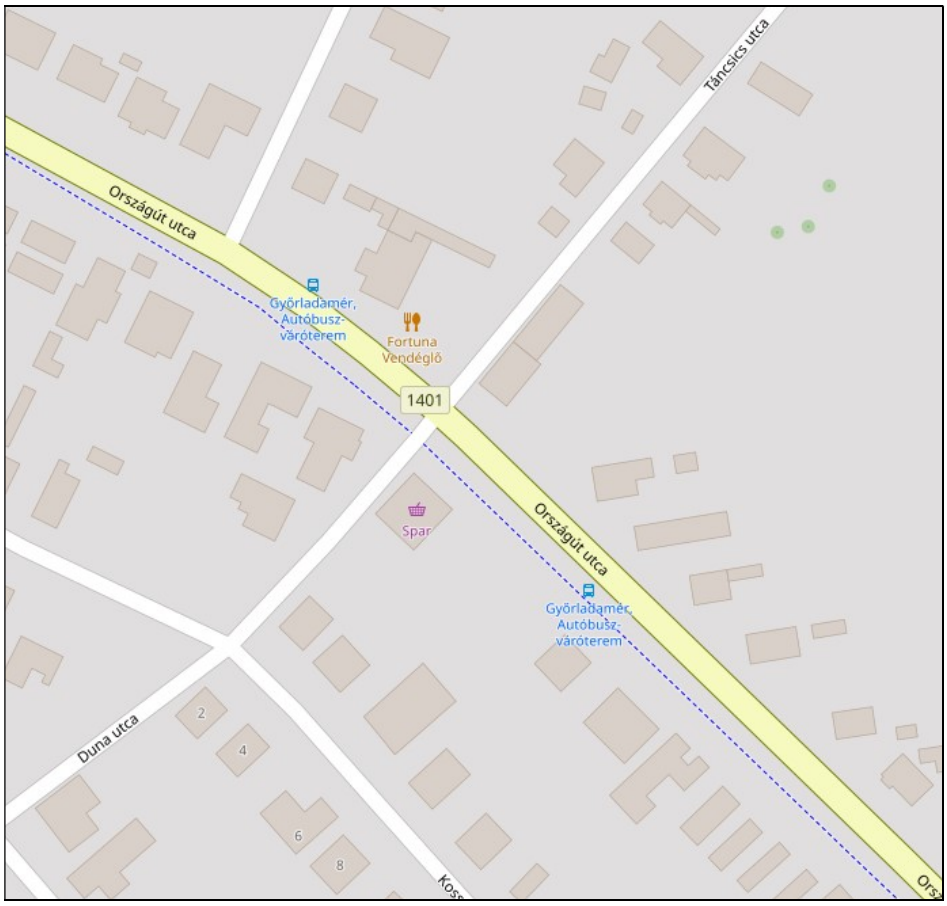
A jelen fejlesztési elképzelés nem eredményezi a település közúthálózatán a forgalom nagyságrendi módosulását.

SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK, KERESZTMETSZETI ELRENDEZÉSEK

A fejlesztéssel érintett telekek környezetében közút nem került kialakításra. A kereskedelmi egységhez tartozó parkolók kialakítása megfelel a vonatkozó előírásoknak és ennek bővítése egyszerű kiterjesztéssel lehetséges.

KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉS

A település közforgalmú közlekedése az autóbuszos közlekedés. A járatviszonylatok közlekedési vonala, így a megálló pár is az 1401. jelű úton van. A meglévő megállók a tanulmánnyal érintett területtel határosak, így „rágyaloglási" távolságon belülre esnek.
A közforgalmú közlekedési meglévő, ma is működő rendszerén változtatni nem szükséges. A tervezett épületbővítés mértéke nem akkora, hogy az jelentős nagyságú utas szám növekedést eredményezne.



„Győrladamér Autóbusz váróterem" elnevezésű buszmegálló-pár, a fejlesztéssel érintett telek /Forrás: KIRA/



Buszmegálló az Országút utcán a kereskedelmi egység felőli oldalon /Forrás: KIRA/



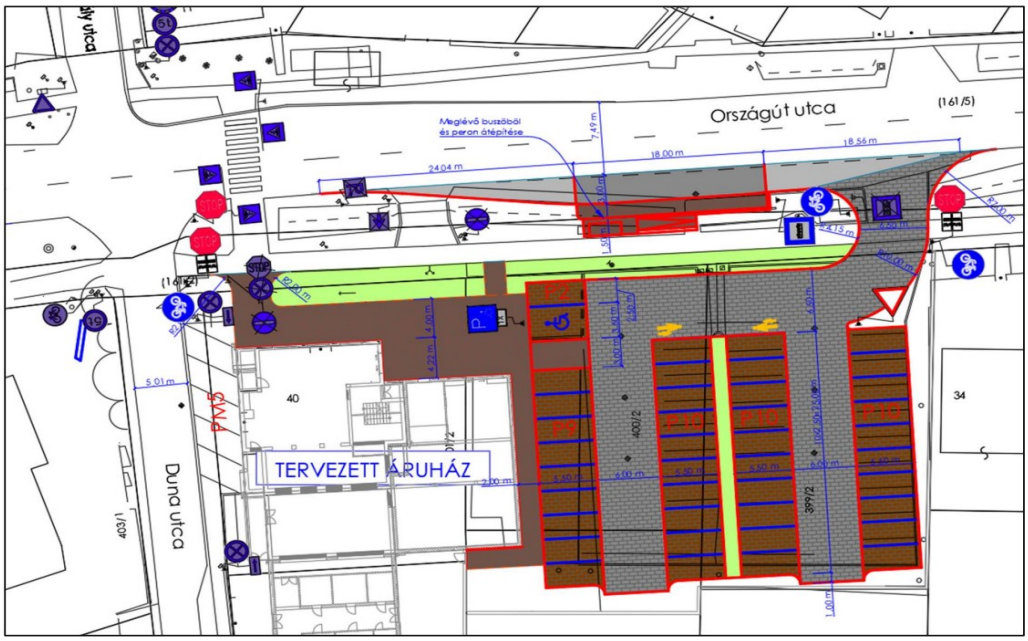
Buszmegálló az Országút utcán a kereskedelmi egységgel ellentétes oldalon /Forrás: KIRA/

JÁRMŰTÁROLÁS

A járműtárolás a vizsgálat alá vont területen belül megoldott, és a tervezett fejlesztéshez szükséges többlet járműtároló egység biztosítása a tervek szerint megoldható. A TÉKA /280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról/ 59. §-ban rögzítettek szerint, valamint 4. melléklet, 3. pont „a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet” esetében, a 3.1. alpontban lévő „árusítóterének 1–400 m^2-éig minden megkezdett 10 m^2 nettó alapterülete után” egy járműtároló egység létesítendő.
A Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. „Közlekedési vizsgálati anyag” munkájának „Várakozóhelyek” fejezete tartalmazza a jelenlegi parkoló lehetséges bővítését. Ebben ismerteti a bővített parkoló közúti kapcsolatának a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel, mint a 1401 jelű összekötőút kezelőjével történt egyeztetések után elfogadott változatot. Megállapították a Korm. rendelet szerinti kötelezően biztosítandó járműtároló egység számát, ami szerint a kereskedelmi egységhez 45 db parkoló elhelyezése szükséges. Az épület déli oldala mentén 41 db parkoló elhelyezése tervezett, mely kiegészül az épület északi oldalán található (Duna utca) 5 db közterületi parkolóval.



A kereskedelmi egység mai személygépkocsi parkolója /Forrás: KIRA/
A kereskedelmi egységhez mozgáskorlátozott parkoló is kiépítésre került.



A bővített parkoló és közúti kapcsolatának 3. számú változata
/Tervező: Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft./



A kereskedelmi egységhez tartozó parkoló Országút utca felőli, átépítésre javasolt kapubehajtója
/Forrás: KIRA/

Ez a kapubehajtó átépítésre kerül a fenti tervek szerint és ezzel egyidőben a másik kettő ma meglévő közúti kapcsolatot adó kapubehajtó megszüntetésre kerül.



A kereskedelmi egységhez tartozó parkoló ma meglévő,
a fejlesztés során megszüntetésre javasolt behajtója az Országút utca felől /Forrás: KIRA/



A kereskedelmi egységhez tartozó parkoló ma meglévő,
megszüntetésre javasolt kihajtója a Duna utca felé /Forrás: KIRA/



A kereskedelmi egység árufeltöltésre kijelölt terület a Duna utcában /Forrás: KIRA/

A kereskedelmi egység áruellátása a meglévő állapothoz hasonlóan a Duna utca felől nyíló gazdasági bejáraton bonyolódik továbbra is.

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A fejlesztéssel érintett telek együttes határos az 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár összekötőúttal.
Az 1401. jelű út mentén vezet a meglévő, „Szigetközi kerékpárút”-nak nevezett kerékpárút, mely az országos kerékpárút törzshálózat eleme és része az EuroVelo 6, Duna menti nemzetközi kerékpárútnak is.
Az EuroVelo 6 kerékpárút az Ország utca fejlesztéssel érintett telek felőli oldalán található. A kerékpárút független pályás, kétirányú forgalmú kerékpárút, és igénybevételéhez nem kell keresztezni az összekötő utat.

A kereskedelmi egységhez kerékpár tárolót is kialakítottak, mely szükség esetén bővíthető.



Kerékpárút az Országút utca a kereskedelmi egység előtti szakaszán, illetve az élelmiszer áruház kerékpár tárolója /Forrás: KIRA/



A kerékpárút információs táblája a kereskedelmi egység előtt /Forrás: KIRA/

GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A fejlesztéssel érintett telkek ÉK-i és ÉNy-i telekhatárához már ma is meglévő járdák kapcsolódnak. A jelen fejlesztéssel érintett területen belül közforgalmú gyalogút kialakítása nem történik, és a közforgalom számára megnyitott újabb gyalogos létesítményt a jelen fejlesztés nem generál.
A fejlesztéssel érintett területegységen belül önálló, új, közforgalmi gyalogos közlekedés hálózati elemet nem szükséges kijelölni.



Gyalogátkelőhely az Országút utcán a kereskedelmi egységnél /Forrás: KIRA/

A kereskedelmi egység gyalogos kapcsolatát biztosító járdarendszerhez tartozó, az 1401. jelű összekötőút települési átkelési szakaszát keresztező kijelölt gyalogátkelőhely – mely egyébként a buszmegállópár két tagja közötti gyalogos kapcsolatot is biztosítja – közvetlenül a kereskedelmi egység mellett helyezkedik el.
A kijelölt gyalogátkelőhely kiépítettsége, előjelzése, megvilágítása kiváló. Távlatban meggondolandó ennek okos gyalogátkelőhellyé való fejlesztése /ilyen a térségben Abda településen már működik/.

7.2 KÖZMŰVESÍTÉS

Győrladamér település az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából kiváló adottságú. A településen az infrastrukturális elemek kiépítettsége teljes körű. A községben az alábbi közművezetékekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, közüzemi szennyvízcsatorna, vezetékes földgáz, az elektromos energia hálózat, és vezetékes hírközlési hálózat.

A fejlesztéssel érintett telkeket tartalmazó telektömb területét határoló utcákban mára már kiépítették a teljes közművi hálózatot. A jelen tanulmánytervben szereplő kereskedelmi egység fejlesztéséhez a forrás oldali, illetve a befogadó oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

A fejlesztéssel érintett telek együttes közművi ellátása már ma is megoldott a határoló utcákon húzódó közművezetékekre való rácsatlakozással.

A tanulmányterv a 401/1, 401/2, 400/2 és 399/2 hrsz.-ú telkeket érinti melyek összevonása tervezett. Beruházó az így kialakuló 399/3 helyrajzi számú ingatlanon található SPAR kereskedelmi egység épületének a bővítését tervezi.

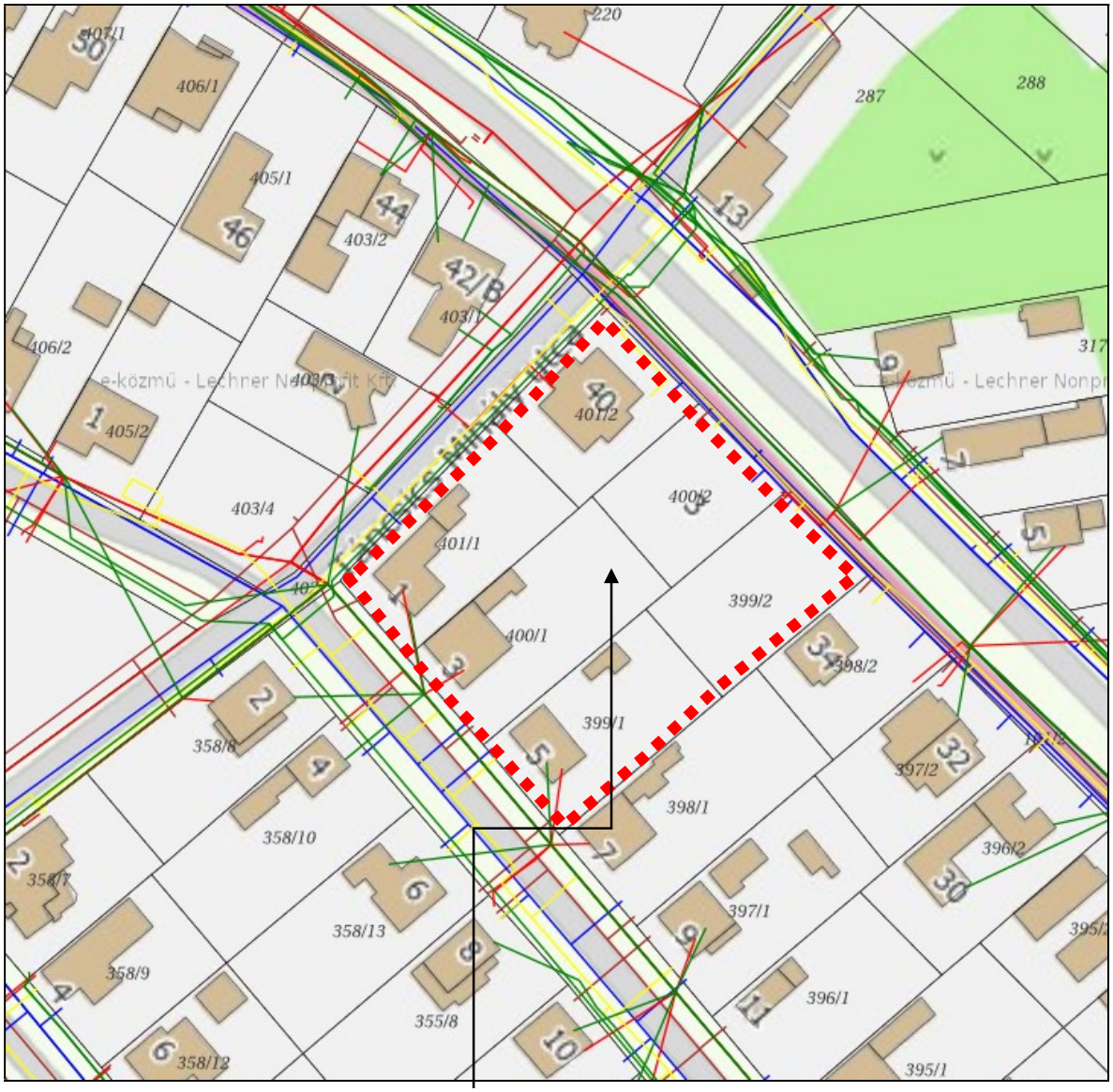
A tervezett bővítés, egy már kialakult, meglévő kereskedelmi egységet érint, azaz nem kerül kijelölésre újabb beépítésre szánt terület. A fejlesztéshez a terület ma hatályos szabályozási tervében szereplő megengedett beépíthetőségének mértéke nem megfelelő, de a fejlesztéssel, a terület településközpont vegyes területbe sorolásával nem változik jelentős mértékben a terület közműigénye.

A megalapozó vizsgálatok során megállapítható volt, hogy a tervezett beavatkozás a települési közműhálózatok elemeire nem lesz hatással. A tervezett kereskedelmi egység bővítése során a közművi ellátás továbbra is a ma is meglévő módon történik. A tervezett fejlesztés jelentős többlet fogyasztást, illetve jelentős mértékű többlet kibocsátást nem generál, vagyis a közművi ellátást biztosító közműhálózatba beavatkozás nem szükséges.

A tanulmánytervben szereplő telkek Győrladamér község területén, annak beépített részén helyezkednek el. A fejlesztéssel érintett területet határoló közutak teljes közművi hálózata kiépített.

A hatályos területrendezési tervek közművi vonatkozása:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve, illetve Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési Terve szerint a tanulmánytervvel érintett területet sem országos, sem regionális jelentőségű közművezetékkel, közművi létesítménnyel nem érintett.



Tanulmánytervvel érintett terület /Forrás. e-közmű/

A tanulmánytervvel érintett területen alábbi közművezetékek találhatók:

ivóvíz	vezeték
szennyvíz	vezeték
gáz	vezeték
elektromos	vezeték
hírközlési	vezeték

VÍZI KÖZMŰVEK

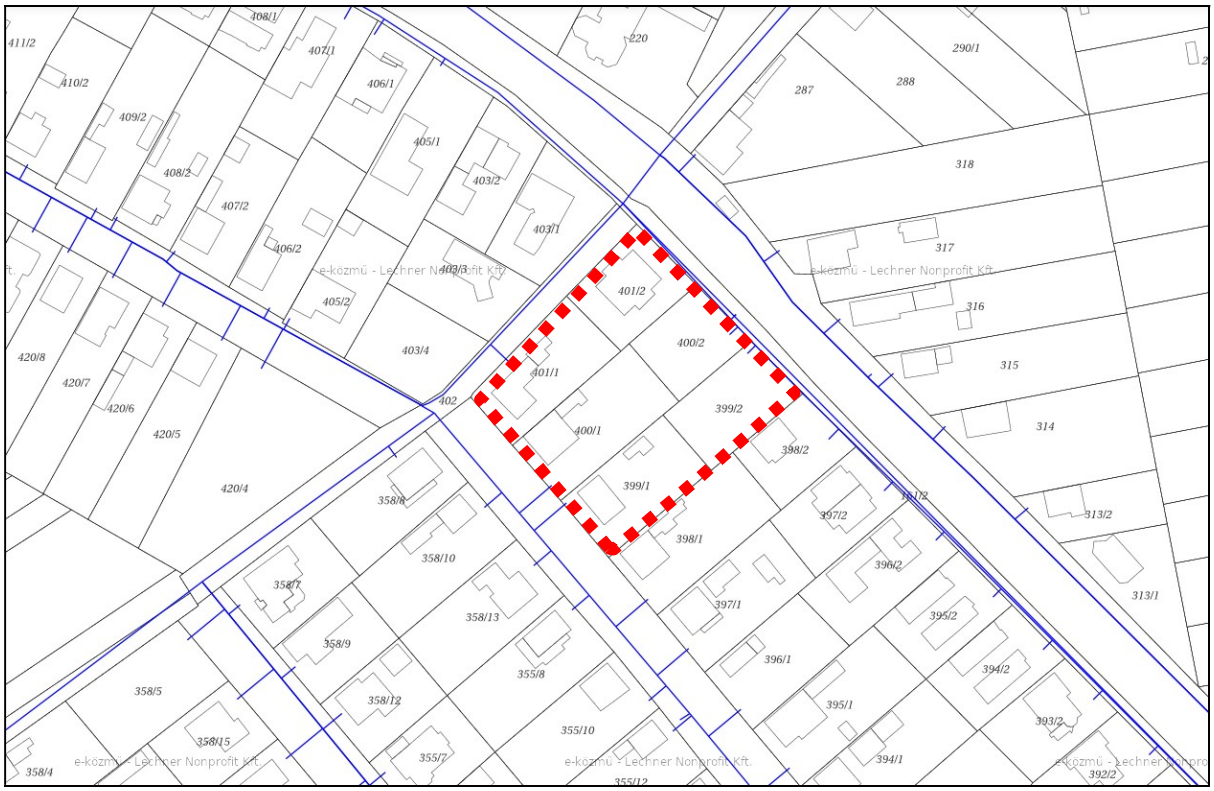
Vízellátás:

A jelen tanulmánytervvel érintett telekcsoportot határoló Országút utca mindkét oldalán és a Duna utcának az érintett telkekkel ellentétes oldalán ivóvíz vezeték húzódik.

A fejlesztéssel érintett telek közművezetékes vízellátását ma az Országút utca DNy-i oldalán lévő vezetékről való lecsatlakozással oldották meg és ettől a tervezett fejlesztés okán nem szükséges eltérni.

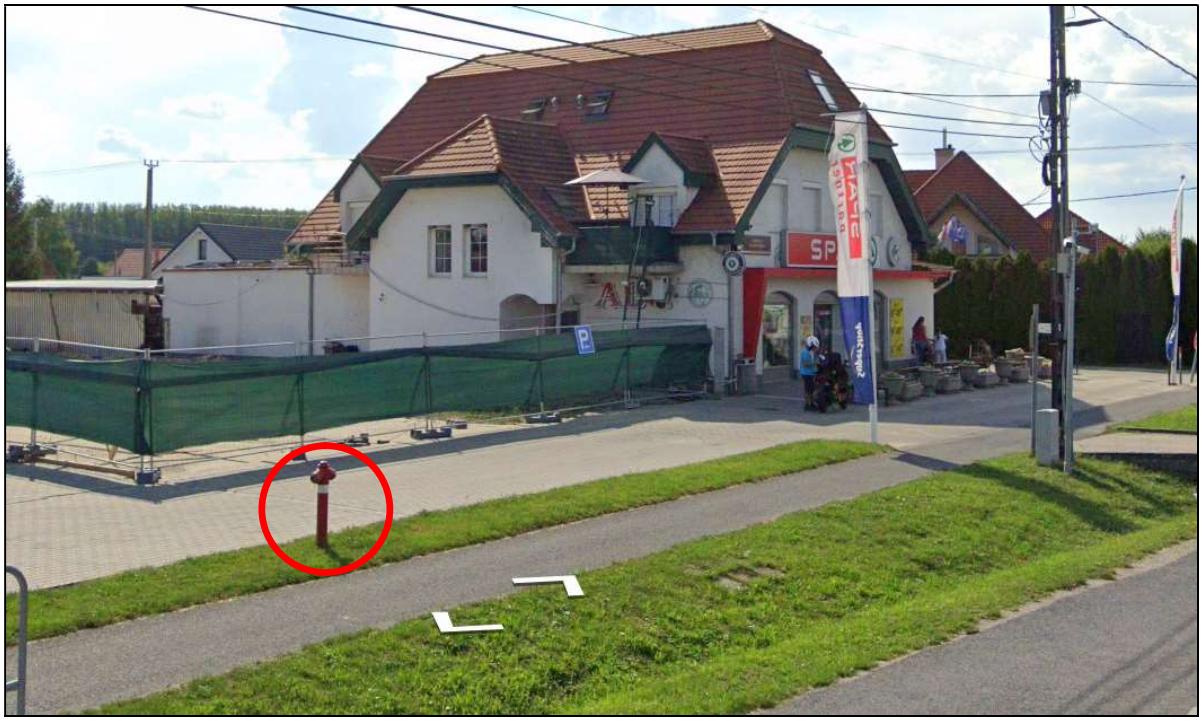
Többlet igény esetén az ivóvíz mennyiség a forrásoldalról rendelkezésre áll.

A tüzivíz biztosítása az Országút utca DNy-i oldalán lévő vezetékre telepített térszín feletti tűzcsapokkal történt kiépítésre.



Meglévő közüzemi ivóvíz hálózata fejlesztéssel érintett terület /Forrás: E-közművek/

Jelmagyarázat:
ivóvíz vezeték



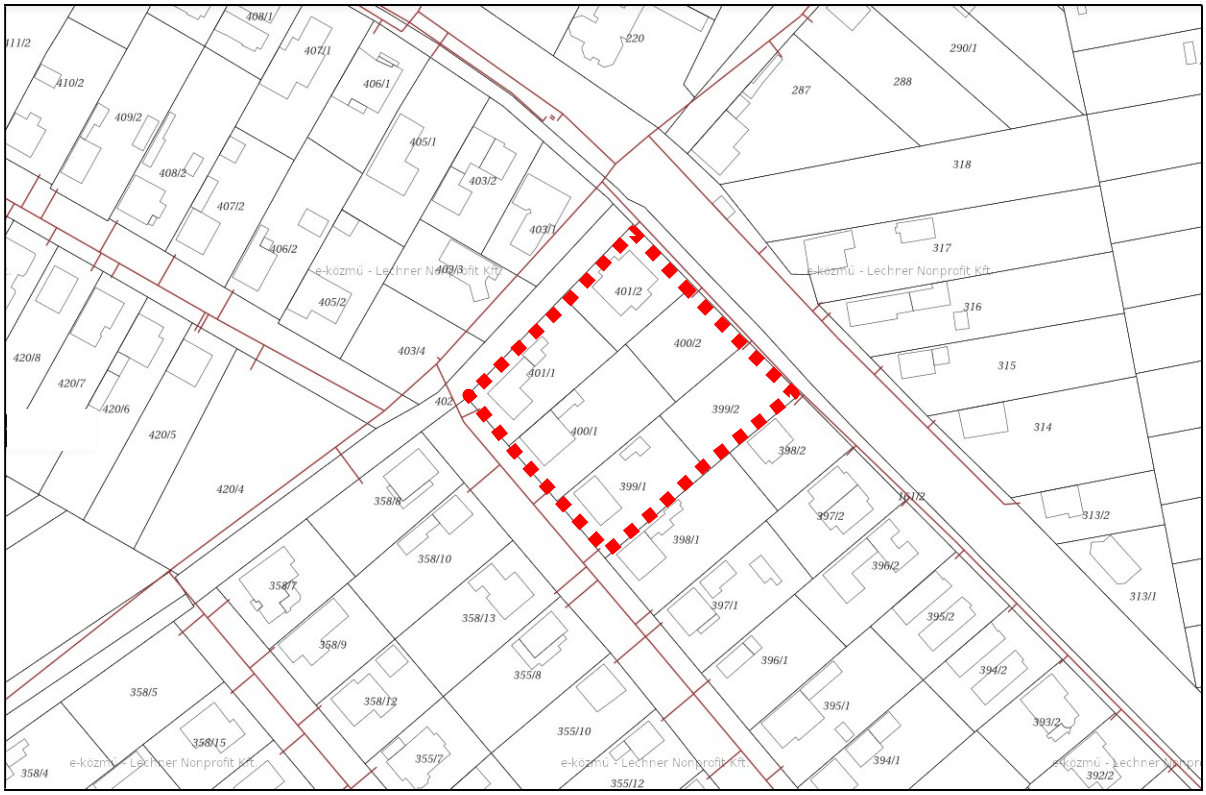
Térszín feletti tűzcsap az Országút utca a kereskedelmi egység előtti szakaszon
/Forrás: KIRA/



Közkifolyó az Országút utca érinett telekekkel átellenes, ÉK-i oldalán
/Forrás: KIRA/

Szennyvízelvezetés

A jelen tanulmánytervvel érintett telek és a rajta lévő épület közműves szennyvízelvezetése már ma is megoldott.



Meglévő szennyvíz hálózat, fejlesztéssel érintett terület /Forrás: E-közművek/

Jelmagyarázat:
szennyvíz vezeték

A tervezett beavatkozás nem eredményez olyan többlet kibocsátást és nem terheli olyan többlet mennyiséggel a befogadót, hogy beavatkozásra lenne szükség, és így nem szükséges növelni a települési vezetékhálózat hosszát.
A tanulmánytervvel érintett telekcsoportot határoló Országút utca mindkét oldalán és a Duna utcának az érintett telkekkel ellentétes oldalán húzódik a szennyvíz vezeték.
A vizsgálat alá vont telkek ma az Országút utca DNy-i oldalán lévő vezetékre csatlakoznak rá, és ettől a tervezett fejlesztés okán nem szükséges eltérni.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Az épületbővítéssel érintett telkeket korábban már beépítették, a csapadékvizek elbánása már akkor megtörtént. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet /TÉKA/ „43. A telek beépítésének feltételei” fejezetben a „44. §, (1) Épület csak olyan telken helyezhető el”, „c) ahol a keletkező szennyvíz elvezetése vagy ártalommentes kezelése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható”. Ez a jelen tanulmánytervvel érintett telkek esetében már megtörtént, és a fejlesztéseket követően továbbra is biztosított. A területre jutó csapadékvizet már ma is összegyűjtik és elvezetik, ebben változás nem lesz.

A telket határoló közutak közül az Országút utca burkolata mentén csapadékvíz elvezető és szikkasztó árok található. A Duna utca útburkolatát kiselemes burkolt folyóka kíséri.



Földmedrű csapadékvíz elvezető és szikkasztó árok az Országút utca mentén,
a kereskedelmi egység előtti szakaszon /Forrás: KIRA/

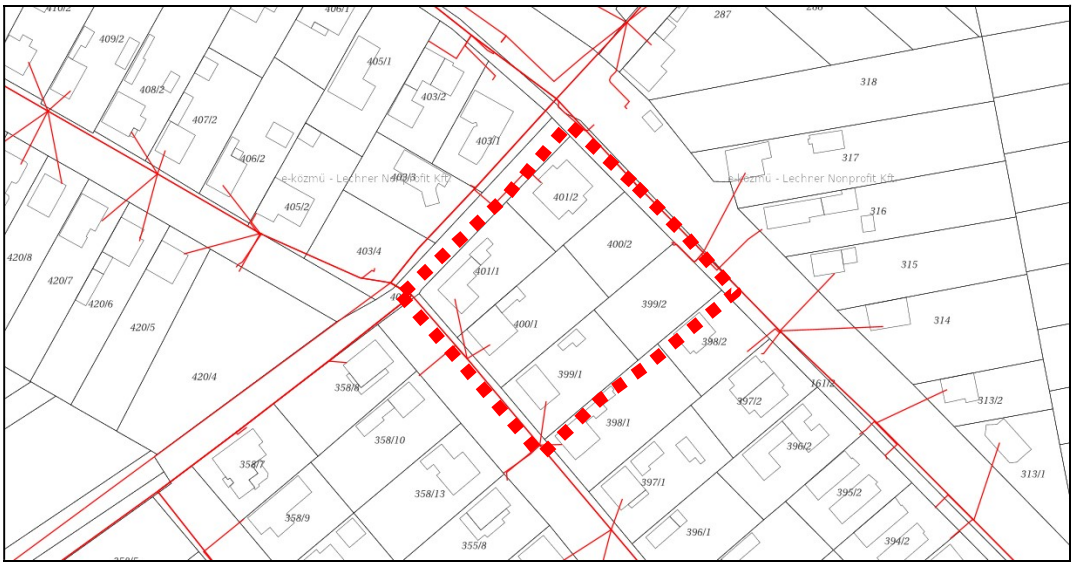


Csapadékvíz elvezető folyóka a Duna utcában, a kereskedelmi egység előtti szakaszon
/Forrás: KIRA/

ENERGIA KÖZMŰVEK

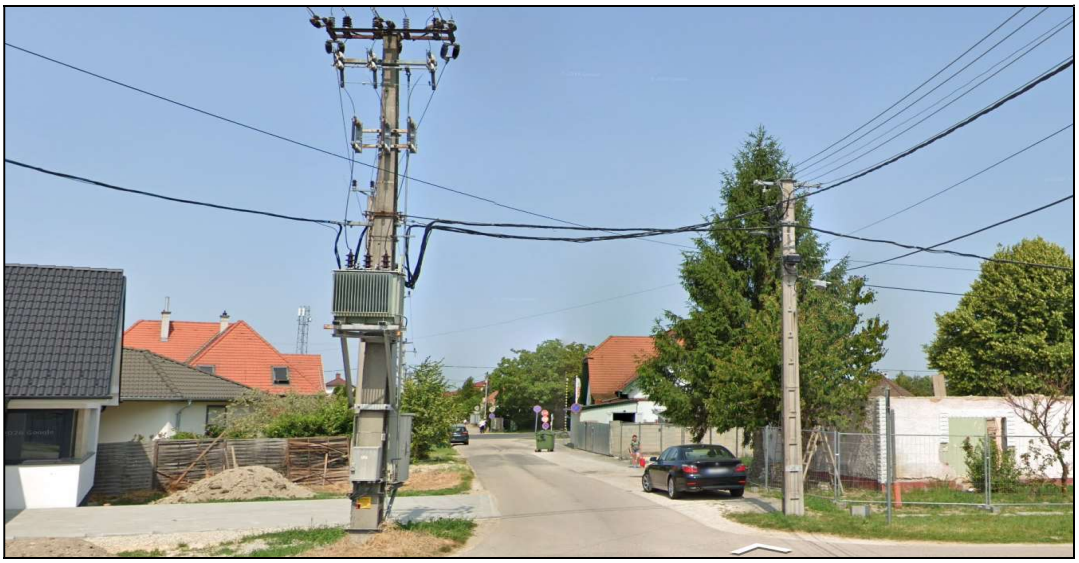
Villamos energia ellátás

A település villamos energia hálózatát kiépítették, annak elemei a közutakat kísérő oszlopsoron felfüggesztett légkábelekből áll. Az érintett telekcsoporttól az Országút utcán 85 méterre, illetve a Duna utcában 70 méter távolságra oszloptrafó található.
.



Meglévő villamos energia hálózat, fejlesztéssel érintett terület /Forrás: E-közművek/

Jelmagyarázat:
elektromos vezeték



Közterületi oszloptrafó a Duna utcában, a kereskedelmi egység utáni szakaszon /Forrás: KIRA/

A tanulmánytervvel érintett telekcsoportot határoló mindkét közúton húzódik elektromos légvezeték egységes vasbeton oszlopsoron, az Országút utcában a kereskedelmi egységgel azonos DNy-i oldalon, a Duna utcában az érintett telkekkel ellentétes ÉNy-i oldalon.
A vizsgálat alá vont telkeket már korábban beépítették, a villamos energia ellátása már ma is megoldott. A fejlesztéssel érintett telketet ellátó vezeték ma a Duna utca ÉNy-i oldalán lévő vezetékre csatlakozik rá és ettől a tervezett fejlesztés okán nem szükséges eltérni.
A tanulmányterv tárgyát képezőé telkeken történő fejlesztéssel érintett épület vezetékes villamos energia ellátása továbbra is változatlan formában biztosítható, az esetleges többlet villamos energia a forrásoldalról rendelkezésre áll. A települési villamos energia hálózat módosítása nem szükséges.

A vizsgálat telkeket határoló közterületek közvilágítása már megoldott, változtatás nem szükséges.

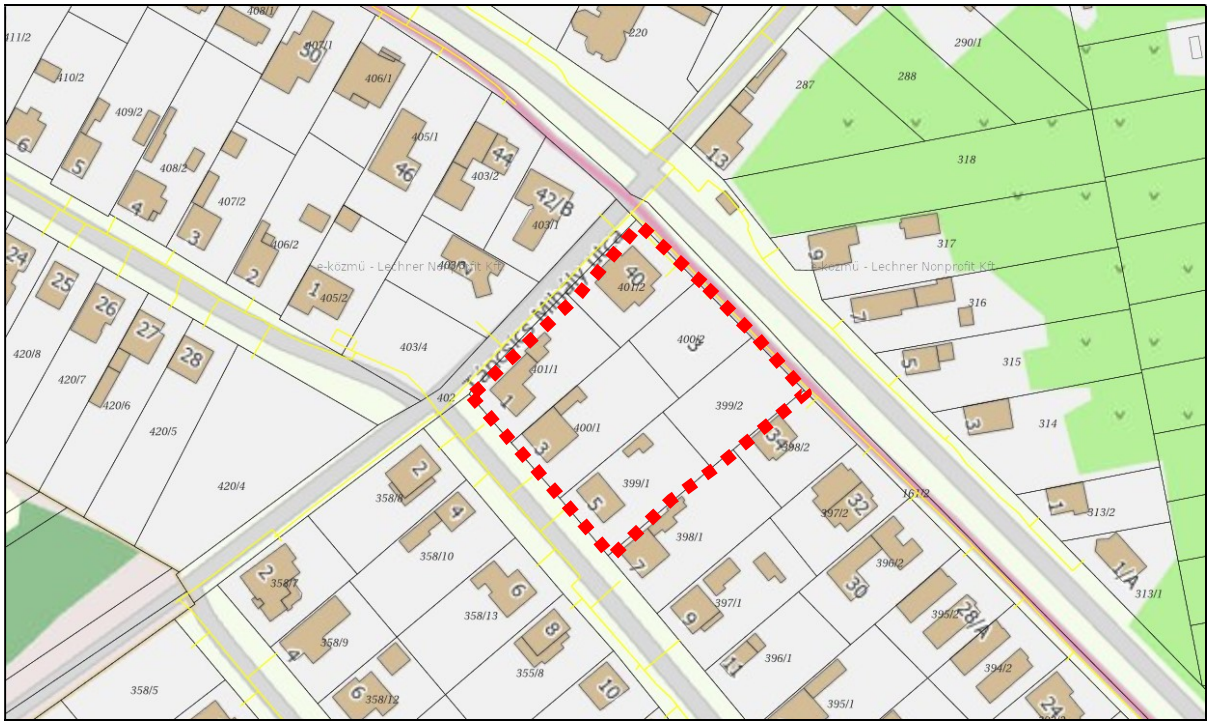


Közvilágítás a kereskedelmi egységet érintő útszakaszokon,
valamint a kijelölt gyalogátkelőhely megvilágítása/Forrás: KIRA/

Gázellátás

A jelen tanulmánytervvel érintett telek és a rajta lévő épület közvezetékes gázellátása már ma is megoldott.
A jelen tanulmánytervvel érintett telekcsoportot határoló mindkét közút területén húzódik gázvezeték, az Országút utca mindkét oldalán, illetve a Duna utcában az érintett telkekkel megegyező DK-i oldalon.
A tárgyi telek együttes közművezetékes gázellátása ma az Országút utca kereskedelmi egységgel azonos DNy-i oldalán lévő vezetékről való lecsatlakozással került kiépítésre.

A fejlesztéssel érintett épület vezetékes gázellátása továbbra is változatlan formában biztosítható, az esetleges többlet gázenergia a forrásoldalról rendelkezésre áll, a települési gázhálózat módosítása nem szükséges.

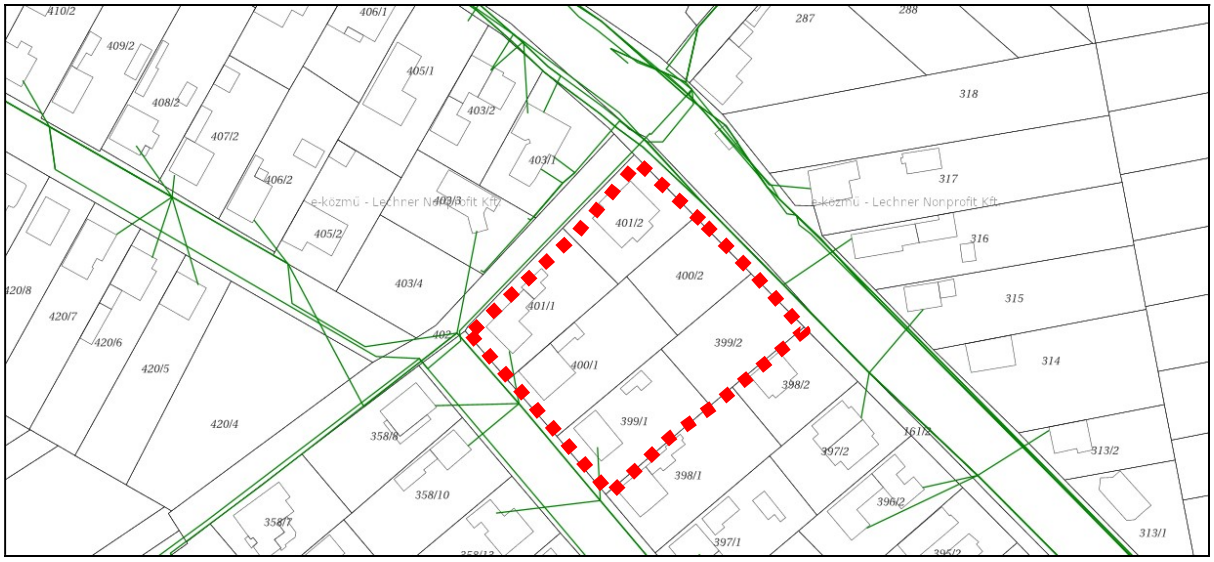


Meglévő gáz energia hálózat, fejlszetéssel érintett terület
/Forrás: E-közművek/

Jelmagyarázat:
gáz vezeték

HÍRKÖZLÉS

A fejlesztés alá vont telkek területén mind a vezetékes, mind vezeték nélküli a hírközlési kapcsolat biztosított.



Meglévő vezetékes hírközlési hálózat fejleszetéssel érintett terület
/Forrás: E-közművek/

Jelmagyarázat:
hírközlési vezeték

A tanulmányterv által vizsgált telkek már korábban beépítésre kerültek, a hírközlési hálózatot kiépítették, működtetik. Hírközlési létesítmények telepítésére, kiépítésére nincs szükség.

MŰSORSZÓRÁS

Győrladamér település területén, az érintett telek területén már korábban lévő épületnél is lehetséges volt mind vezetékes, mind vezeték nélküli módon a műsorszórás igénybevétele.

KOMMUNÁLIS HULLADÉK

Győrladamér a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a településen megoldott. A településen az összegyűjtött kommunális hulladékot rendszeresen elszállítják. A kommunális hulladék szabványszerű gyűjtése megoldott A kommunális hulladék gyűjtését és elszállítását a Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (Székhely: 9024 Győr, Orgona u. 10.) végzi.
A település nem rendelkezik hulladék udvarral, a legközelebbi hulladékudvar Győrzámolyon, a Széchenyi út végén található, a fejlsztéssel érintett telektől 2,1 km távolságra.
Győrladaméron is van szelektív hulladékgyűjtő sziget, a Mátyás király utcában az érintett területtől 750 méterre. A hulladék szigeteken egyaránt történik papír, műanyag, fém és üveg hulladék gyűjtése.



Szelektív hulladékgyűjtő sziget a Mátyás király utcában /Forrás: KIRA/

A kommunális hulladék elszállítása a településen megvalósult, megoldott, és a kommunális hulladék elszállítása a megszokott rend szerint történik. A fejlesztéssel érintett területen a hulladék elszállítása a már kialakult szállítási útvonalon a mai szállítási rend szerint továbbra is megoldható.

A tervezett fejlsztés várható hatásai a közműhálózatra:

A tervezett fejlesztés, kereskedelmi egység bővítésének megvalósulása várhatóan nem lesz hatással a település mai és tervezett közművi ellátására.

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett fejlesztés, a meglévő kereskedelmi egység, SPAR bővítése időszerű, a települési és környékbeli igények megfelelő szintű kiszolgálására indokolt Az érintett kereskedelmi egység régóta működik, kiszolgálja a helyiek és környékbeli településről érkező vásárlók igényeit.

A Szigetköz ezen részén, a környező településeken kevés az élelmiszerbolt, sok esetben Győrig kell jönnie a környékbelieknek a vásárlás céljából.
A meglévő áruház bővítése, a kereskedelmi szolgáltatás mennyiségi és minőségi növekedése, megújulása a lakossági szempontból pozitív, jobban elérhető szolgáltatást nyújt.
A kereskedelmi egység bővítésével, a hozzáépítéssel utcaképi, településképi szempontból a terület rendezettebb lesz, a terület parkoló- és zöldfelületei is egységesebb, esztétikusabb megjelenést kapnak.

A fejlesztéssel számolni kell a terület forgalmának növekedésével és terület jogszabály szerinti parkoló számának biztosításával, melyekkel a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. Közlekedési vizsgálati anyaga részletesen foglalkozik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint a kereskedelmi egységhez 45 db parkoló elhelyezése szükséges. Az épület déli oldala mentén 41 db parkoló elhelyezése tervezett, mely kiegészül az épület északi oldalán található (Duna utca) 5 db meglévő parkolóval.

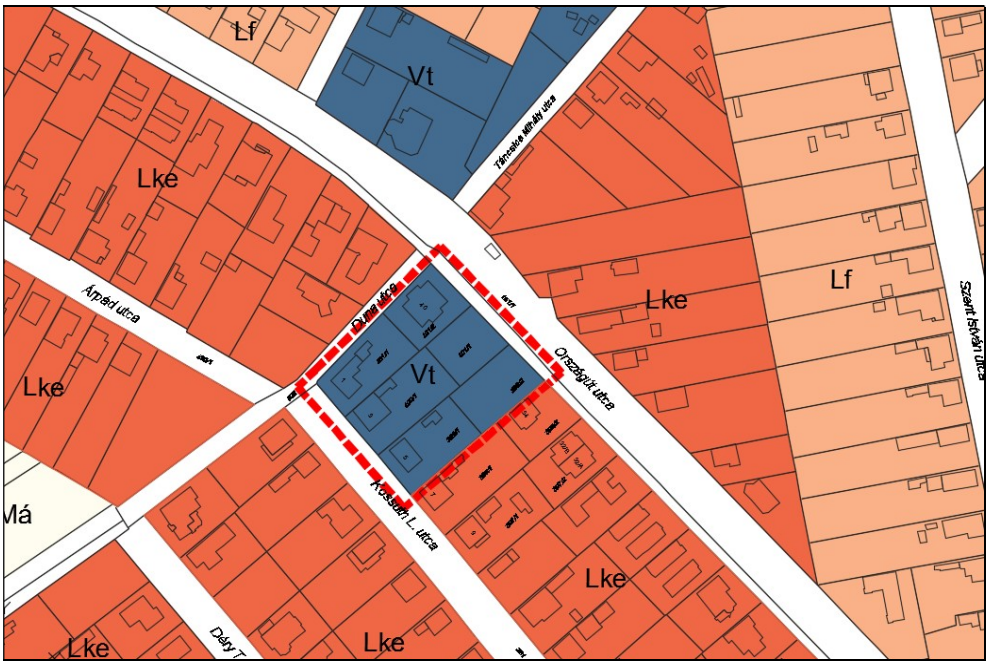
A forgalom növekedés kapcsán részletes számítások és csomóponti kapacitás vizsgálatát elvégezték a lecsatlakozó áruházi szerviz út csomópontja kapcsán. Az e-ÚT 03.03.21. Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése c. Útügyi Műszaki Előírás alapján - a fejlesztéssel járó forgalom növekedése esetén is - a csomópont távlati vizsgálata során is megfelelő szinten tudja bonyolítani a várható, becsült forgalmat.

A vizsgálat kimutatta, hogy a fejlesztés kapcsán többlet forgalmi sávok kialakítására, vagy a csomópont geometriai változtatására nincs szükség.

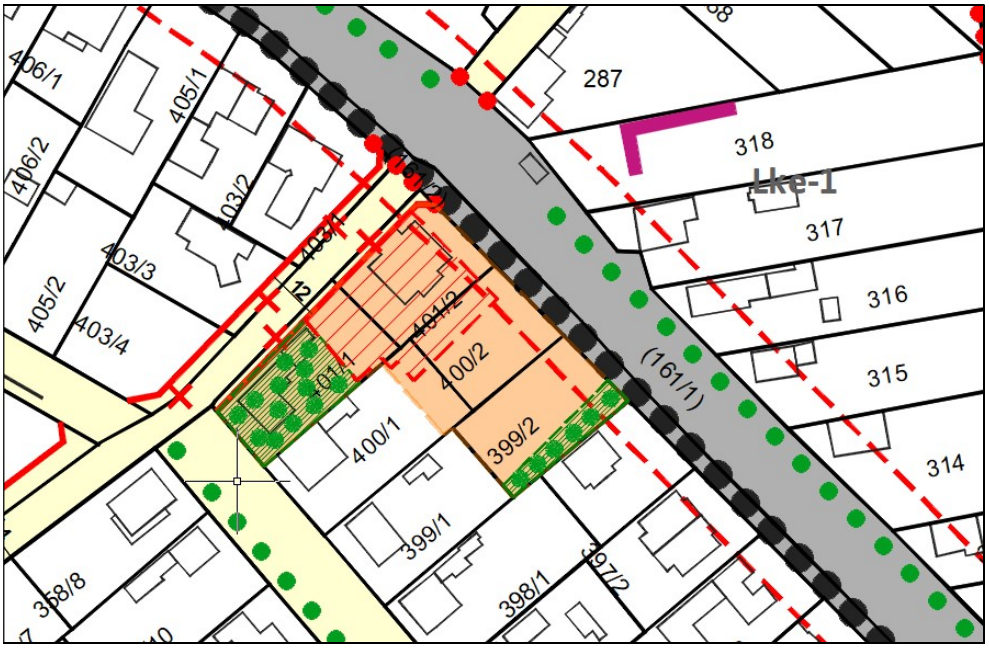
A fejlesztéssel érintett telkeket kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe szükséges sorolni. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint a tervezett beépítések ezen területbe sorolt beépítési paramétereknek megfeleltethetők.

9. A TELEPÜLÉSTERV TERVEZETT VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁS TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztéshez az érintett területe kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe javasolt átsorolni, melyet a már meglévő kereskedelmi funkció is indokolhat, illetve a kereskedelmi egység bővítése a meglévő lakóterületen megengedett beépíthetőségnél nagyobb beépítési százalék esetén lehetséges, illetve valamint a kereskedelmi egység fejlesztése során a magasabb rendű jogszabályban előírt parkolók szám is csak kisebb zöldfelületi arány mellett kivitelezhető, ahol nagyobb felületű burkolat kiépítése lehetséges.
A meglévő kereskedelmi egység, SPAR üzlet ma is nagy forgalmú, a környező szigetközi településeken közkedvelt, könnyen elérhető vásárlási helyszín, a környező településekről sokan járnak ide vásárolni. A látogatottság miatt a fejlesztő bővíteni kívánja mind a vásárlóteret és a raktárhelyiséget is.



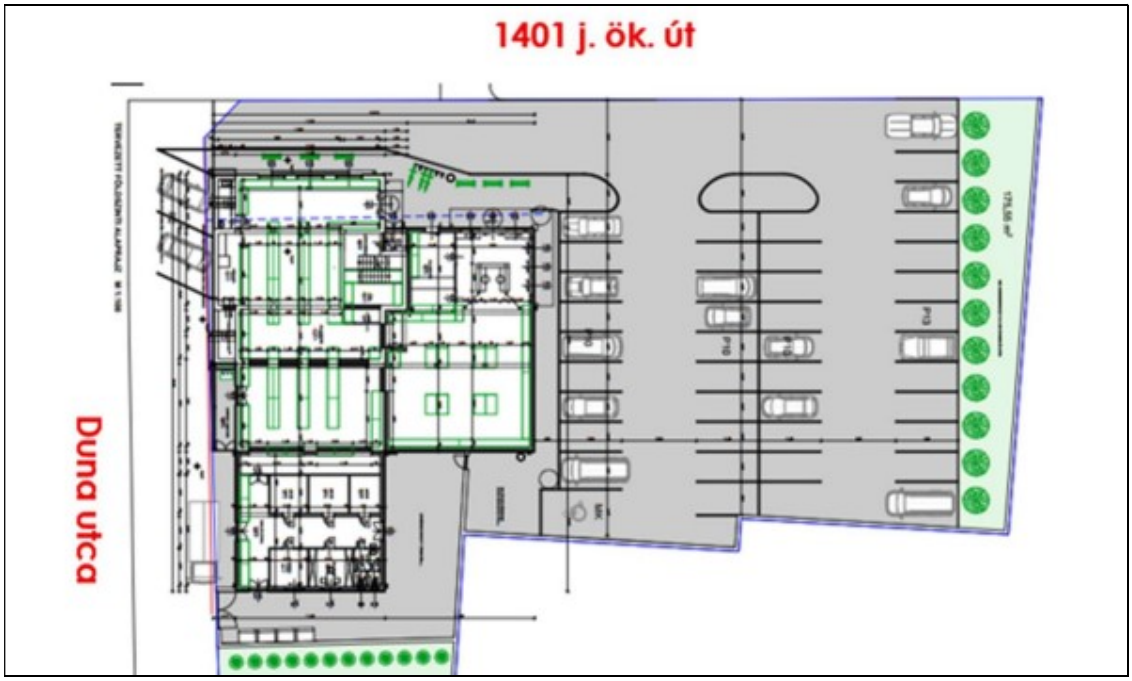
Javaslat a fejlesztési terv módosítására



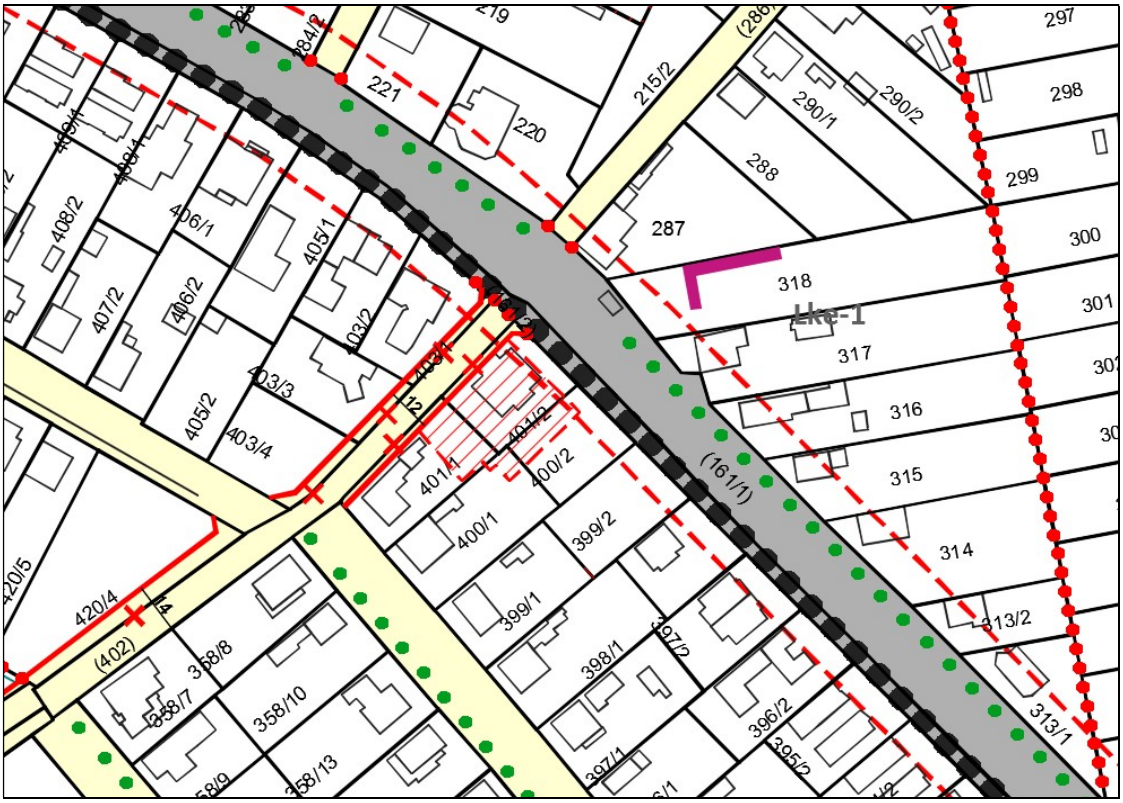
Javaslat a szabályozási terv módosítására

Beépítési javaslat:

A vizsgált területre vonatkozóan a kereskedelmi egység (SPAR) bővítésének előzetes építésztervei, koncepciótervei elkészültek. A tervek alapján jól látszik a fejlesztési szándék mértéke, elhelyezése. A szabályozási terven javasolt egy egyedi építési hely kijelölése a bővítmény elhelyezésének megfelelően.



Tervezett épületbővítés helyszínrajza



Javasolt építési hely elhelyezése

Az építési hely a tervezett telepítésnek megfelelően került jelölésre, a konkrét bővítmény területénél nagyobb területet igénybe véve a tervezett egységesített telekből.

Szabályozási koncepció

A megvalósításhoz a szabályozási terven az érintett telket önálló építési övezetbe szükséges átsorolni, szabályozási tervmódosítási eljárás keretében településközpont vegyes övezetként szükséges rögzíteni, melyben a tervezett bővítésnek megfelelő mértékű maximális beépítési százalékot lehet biztosítani.
A tervezett fejlesztéshez (a tervezett telekalakítás megvalósításához) a kialakítható legkisebb telekterületet a jelenlegi szabályozás szerinti kertvárosi lakóterület övezetében 800 m2-ről 600 m2-re kell csökkenteni.
A tervezett fejlesztéshez az új, önálló településközpont vegyes övezetben a maximális beépíthetőséget javasolt 35%-ban meghatározni.

Határoló köz-, illetve közhasználatú területeket:
A vizsgálat alá vont terület Győrladamér 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú telkek. Az érintett telek együttes az 1401.sz. út mentén a helyezkedik el, északnyugatról a Duna utca, délnyugatról a Kossuth L. utca határolják. A telek együttes negyedik oldalán a lakóövezetben elhelyezkedő szomszédos telkek helyezkednek el, három oldalról pedig a fent leírt közterületek fogják közre.

Az 1401. számú országos mellékút, nagy forgalmú. A Szigetközi útnak ma jelenleg még nincs kiváltó, elkerülő útja, az út mentén elhelyezkedő települések nagy része csak innen érhetők el.
A 1401. számú útra rácsalakozó Duna utca keskeny keresztmetszetű – kb. 8m, a szabályozási terven szabályozási szélesség növelése rögzített 12 méterre, az út mindkét odalát érintően.
A telekalakításkor, a telek összevonási eljárás során a telek északnyugati telekhatára mentán a jelölt közterületi bővítést, szabályozási szélesség növelését is szükséges kialakítani, a telek ezen részét a közterület bővítésére az önkormányzatnak át kell adni.
A harmadik határoló közterület a Kossuth L. u. mely 16 méteres szabályozási szélességgel, megfelelően kialakított.

Zöldfelületek kialakításának módja:

A hatályos szabályozási terv szerinti kertvárosias besorolás esetén a telken 45%-os zöldfelületi arány biztosítandó. A vizsgálat alá vont területen elhelyezkedő kereskedelmi egység bővítése, és annak parkolási közlekedési fejlesztése nem teszi lehetővé a kertvárosias lakóterületi besorolás megtartását.
A fejlesztés, bővítés megvalósítása érdekében a területet településközpont vegyes területbe szükséges átsorolni, ahol kötelezően kialakítandó parkoló szám, burkolt felület biztosítható. Ezzel párhuzamosan a kötelező zöldfelületi arány csökkentésre kerül és az egyesített, telek összevonási eljárás következtében kialakuló új telken, annak új övezetében 20%-os minimális zöldfelületi arány kerülhet rögzítésre.
A telken belül az új övezeti határ mentén ahol a beépítés és a parkolók kialakítása engedi, ott a lakóövezet felöl ültetési kötelezettség, kötelező védő növényzettel ellátott terület jelölésének rögzítése javasolt a szabályozási terven a lakóterületek intimitásának megőrzése, az esetleges forgalmi zaj, és por elleni védelem érdekében.
Győrladamér 3/2024 (V.29.) Ök. rendeletével elfogadott helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének 4. § (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
„5) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését az épület használatba vételéig el kell végezni. Az építési övezeteken, övezeteken belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyep +40 db cserje/150 m2 + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2 növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.”

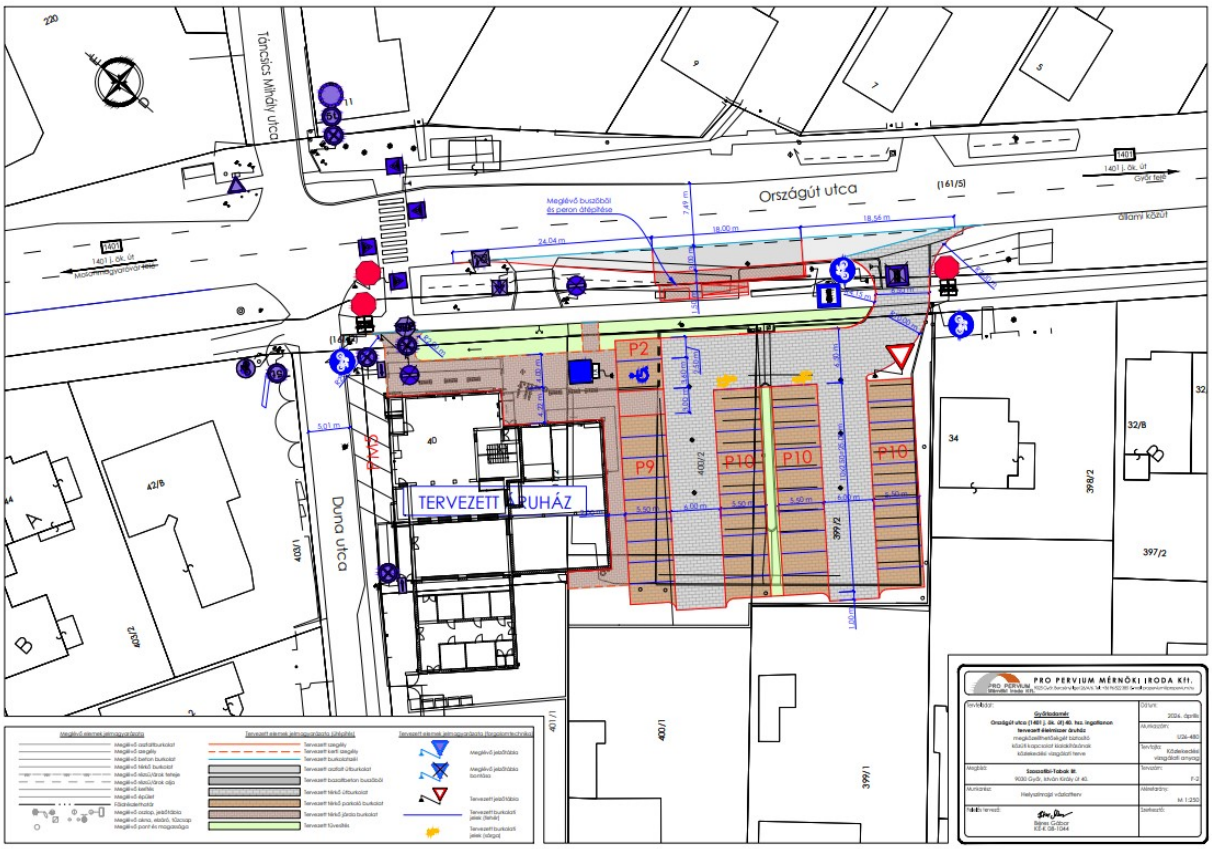
Amennyiben a fejlesztéshez szükséges rendezési tervmódosítás során ültetési kötelezettség, védőfásítás kerül kijelölésre, úgy fenti előírást alkalmazni kell.

Közlekedési és parkolási rend:
A kereskedelmi egység mai megközelítése a Duna utcáról nyitott, az 1401. sz. országos mellékúttal párhuzamosan kialakított szerviz úttal, behajtóval működik.

A fejlesztéshez a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. készített közlekedési tanulmányt, és folytatott egyeztetéseket a fejlesztési terület jövőbeli közlekedési feltárása kapcsán.
A közlekdés fejlesztéis kérdések a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel is egyeztetésre kerültek, mely alapján a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. közlekedési vizsgálati dokumentációjában az alábbiak kerültek megfogalmazásra:

A Duna utca keresztmetszeti mérete, illetve a rendelkezésre álló közterületi szélesség miatt a kereskedelmi egység parkolóinak feltárása a lakóutca irányból nem javasolt. A 1401 j. ök. út felől a meglévő (korábban kapubehajtóként funkcionáló) útcsatlakozások a buszöböl közelsége miatt közlekedésbiztonsági szempontból szintén nem ideális. A fentiek figyelembevételével a 3. számú vázlatterv került kiválasztásra, mely a fejlesztési terület délkeleti oldalán új útcsatlakozást létesítését irányozza elő, a buszöböl részleges átépítésével. A vázlatterv részletes kialakítását F-2 sz. Helyszínrajzi vázlatterv tervlapon mutatjuk be. Az új útcsatlakozással a buszöböl északi oldalán, illetve a Duna utcáról nyíló behajtók megszűntetésre kerülnek.

Várakozóhelyek:
A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint a kereskedelmi egységhez 45 db parkoló elhelyezése szükséges. Az épület déli oldala mentén 41 db parkoló elhelyezése tervezett, mely kiegészül az épület északi oldalán található (Duna utca) 5 db meglévő parkolóval.



F-2 sz. Helyszínrajzi vázlatterv

10. ÖSSZEFOGLALÁS

1. A tervezett fejlesztés nincs hatással Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének Győrladamért érintő övezeteire.

2. A tervezett fejlesztés nem térszerkezeti jelentőségű, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési terv övezeteit nem befolyásolja.

3. A vizsgálat alá vont terület szomszédságában, közvetlen környezetében helyi egyedi védett természeti érték nem található:

4. A vizsgálat alá vont területen nyilvántartott régészeti lelőhely és műemléki érintettség nincs.

5. A tervezett kereskedelmi egység (SPAR) fejlesztéshez, bővítéséhez a területet más terület felhasználásba szükséges átsorolni, a területet a jövőben településközponti vegyes területként szükséges rögzíteni a fejlesztési terven.

6. A tervezett fejlesztéshez a fejlesztési tervvel összhangban a vizsgálat területet településközpont vegyes terület övezetébe szükséges átsorolni.
   A tervezett fejlesztés megvalósításához a szabályozási terven az érintett telket önálló építési övezetbe szükséges átsorolni, szabályozási tervmódosítási eljárás keretében egy településközpont vegyes övezetként szükséges rögzíteni, melyben a tervezett bővítésnek megfelelő mértékű maximális beépítési százalékot lehet biztosítani.
   A tervezett fejlesztéshez az új, önálló településközpont vegyes övezetben a maximális beépíthetőséget javasolt 35%-ban meghatározni.
   A fejlesztés, bővítés megvalósítása érdekében a területet településközpont vegyes területbe szükséges átsorolni, ahol kötelezően kialakítandó parkoló szám, burkolt felület biztosítható. Ezzel párhuzamosan a kötelező zöldfelületi arány csökkentésre kerül és az egyesített, telek összevonási eljárás következtében kialakuló új telken, annak új övezetében 20%-os minimális zöldfelületi arány kerülhet rögzítésre.

7. A fejlesztéssel érintett területen új beépítésre szánt terület nem kell kijelölni.

8. A biológia aktivitás érték számítása és pótlása a fentieket figyelembe véve nem szükséges.

9. A településterv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással elvégezhető.

10. A tanulmánytervvel érintett területegységen újabb, a maitól eltérő funkciójú, rendeltetésű épület nem kerül elhelyezésre, csupán a mai kereskedelmi épület átalakítását, bővítését tervezik és az épületben funkció váltás nem történik. A tervezett fejlesztés következtében növekedni fog az üzlet forgalma, ám ennek mértéke elenyésző a közúti feltárást biztosító 1401. jelű Győr-Mosonmagyaróvár, országos mellékút, összekötő út forgalmához képest.

    A fejlesztés megvalósítása nem módosítja a település külső közlekedési kapcsolatait, nem módosítja a kialakult belső közlekedési hálózatot. Ugyanakkor a tervezett fejlesztés során megnövelik a meglévő, térszíni személygépkocsi parkoló területét, befogadóképességét. A megnövelt területű parkolónak változik a közúti megközelítése.
    Erre a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. több változatot készített, melyből Magyar Közút Nonprofit Zrt. a 3. számú vázlattervet fogadta el.
    A 3. számú változatban a Duna utcához csatlakozó szerviz út megszűntetésre kerül. Az 1401 jelű összekötőút felől az épületnél lévő kapubehajtó szintén megszüntetésre kerül, míg a terv a fejlesztési terület délkeleti oldalán új útcsatlakozást létesítését irányozza elő, a buszöböl részleges átépítésével.

11. A járműtárolás a vizsgálat alá vont területen belül megoldott, és a tervezett fejlesztéshez szükséges többlet járműtároló egység biztosítása a tervek szerint megoldható.

12. A jelen tanulmánytervben szereplő kereskedelmi egység fejlesztéséhez a forrás oldali, illetve a befogadó oldali közmű kapacitások rendelkezésre állnak.
    A fejlesztéssel érintett telek együttes közmű ellátása már ma is megoldott a határoló utcákon húzódó közművezetékekre való rácsatlakozással.

Győrladamér község főépítészének feljegyzése a telepítési tanulmányterv kapcsán

Győrladaméron a 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú területeken a a településterv módosításának kezdeményezéséhez és településrendezési szerződés mellékletéhez szükséges telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozó feljegyzés

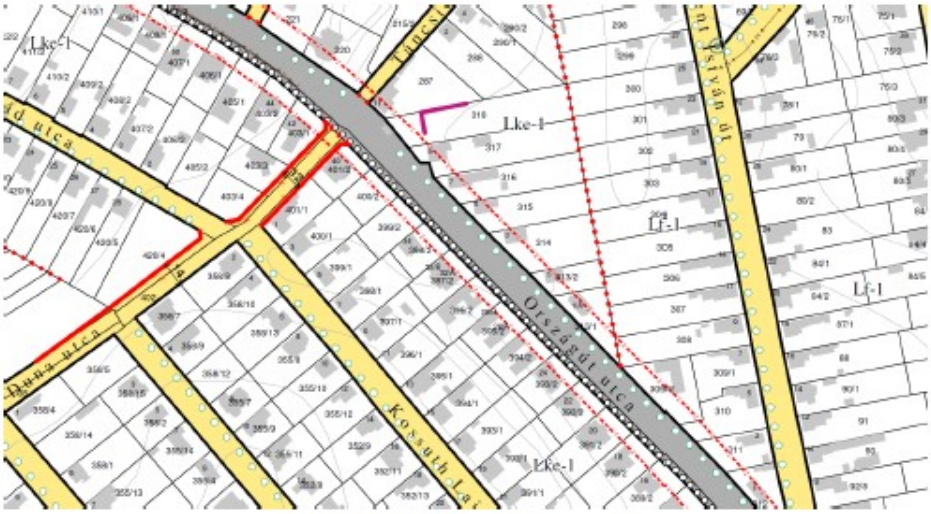
Készítette: Németh Eszter települési főépítész

Címzett: Győrladamér Község Önkormányzata Képviselő-testülete

A 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú területek tulajdonosa a Szaszatibi Bt. a Helyi Építési Szabályzatról szóló Győrladamér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (V. 29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosítására nyújtott be kérelmet. A kérelmében a HÉSZ-ben a Spar üzlet bővítése érdekében kért a parklókra és a zöldfelületre vonatkozóan módosításokat.

A településen müködő SPAR üzlet bővítésére vonatkozó fejlesztési szándékkal kapcsolatban a rendelkezésre álló tervek és előzetes egyeztetések alapján az alábbi szakmai álláspontot fogalmazom meg:

A 401/1, 401/2, 400/1, 400/2, 399/2 hrsz-ú ingatlanok a Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartoznak.



hatályos szabályozási terv részlet

A kérelemben szereplő módosítások céljával egyetértek. A tervezett beruházás a meglévő kereskedelmi funkció bővítését célozza, amely a település ellátottságának javítását, a szolgáltatási színvonal növekedését, valamint a helyi gazdasági aktivitás erősödését eredményezheti. A fejlesztés illeszkedik a terület jelenlegi használatához, és a kereskedelmi funkció további erősödése településszerkezeti szempontból is támogatható.

Ugyanakkor megállapítható, hogy a tervezett bővítés a hatályos településrendezési eszközök keretei között nem valósítható meg. A beruházás megvalósításához ezért szükséges a vonatkozó településrendezési terv módosítása, amely lehetővé teszi a fejlesztés szabályozási feltételeinek megteremtését (különösen az övezeti előírások, beépítési paraméterek, zöldfelületi mutató tekintetében).

A beadott kérelem alapján megállapítható, hogy a kért paraméterek kertvárosias lakóterület építési övezetben nem megvalósíthatók. A fejlesztéshez a fejlesztési terv módosítása is szükséges. A 20%-os zöldfelületi mutató kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, vagy településközpont vegyes terület építési övezetbe való áthelyezés esetén lehetséges. Mivel a kérelemben utalás van arra, hogy két lakás is kialakultan van a telken, ezért a településközponti vegyes területbe való áthelyezés javasolható. A kérelemben nem a hatályos szabályozási tervlap kivágata szerepel. A területen a hatályos tervben nem került telken belüli védőfásítás szabályozásra.

Szakmai szempontból a fejlesztési szándék támogatható, amennyiben a településrendezési eszközök módosítása során biztosítható a környezeti, közlekedési és településképi szempontok megfelelő kezelése, valamint a környező területek használatával való összhang.

Vizsgálandó az üzlet működése közlekedési szempontból. Településrendezési és közlekedési szempontból a gazdasági (áruellátási) bejárat lakóutca felől általában nem ideális. A Spar üzlet jelenlegi, jogszerű gazdasági bejárata a Duna utca irányából történik. A bejárat melletti 401/1 hrsz-ú lakóépület telke megvásárlásra került, tervezetten telekösszevonással beolvad a Spar telkébe. Telepítési tanulmányterven javasolt kitérni arra, hogy a bővítés során a kialakulthoz képest növekszik-e a gépjárműforgalom, növekszik-e a zajterhelés, hatással van-e a fejlesztés a Duna utcai lakóterületre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) előírásai szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni építési beruházás esetén, településrendezési szerződés megalapozásához:

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmánytervet az alábbi tartalommal javaslom elkészíteni:

1. Szövegesen ismertetendő:

- A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv
- A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
- A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
- A településterv változása, módosítás tartalma, szabályozási koncepció

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja legalább:

- a beépítés javaslatát,
- a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- a zöldfelületek kialakításának módját,
- a közlekedési és parkolási rendet,
- a közműveik felszíni és a felszín alatti építményeit.

Győrladamér, 2026. március 5.

Németh Eszter
települési főépítész