Trend-Terv
Településtervező Iroda

9081 Győr, Szabolcska u. 8. 3/3.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu

Jánossomorja lakóterület

1668/14, 1668/15, 1704/4, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1715, 1723, 1726, 2409/3, 2409/4, 2409/5, 2409/6 hrsz.-ú területek felülvizsgálatához készített

Telepítési tanulmányterv

Munkaszám: TT-25317

2026. november 19.

Jánossomorja lakóterület

Telepítési tanulmányterv

Msz: TT-25317

Aláíró lap

Felelős tervező:	**Németh Eszter** TT 08-0597	.....
Társtervező:	**Otoltics Anita** okl. településmérnök	.....

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS 4
2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 4
2.1 Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása 4
2.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben 5
2.3 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása 8
2.4 Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására 9
2.5 A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye 11
2.5.1 Közlekedés 11
2.5.2 Közműellátás 15
2.5.3 Humán infrastruktúra igény, fejlesztés szükségességének vizsgálata 17
2.6 A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló 17
2.7 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló 18

1. BEVEZETÉS

Előzmények, a megbízás ismertetése

A Szőlőskert utca és a Kertalja utca folytatásában lévő 1668/14, 1668/15, 1704/4, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1715, 1723, 1726, 2409/3, 2409/4, 2409/5, 2409/6 hrsz.-ú területek részben Jánossomorja Város Önkormányzata, részben Kocsis Gábor és társai tulajdonában vannak.

A terület jelenlegi tervezett területfelhasználásától (lakóterület) nem eltérő rendeltetés kialakítása, de a terület felülvizsgálatának igénye merült fel a tulajdonosok részéről.

A terület jelenleg is beépítésre szánt terület. Az önkormányzat az érintett területet részben kertvárosias lakóterületben szeretné megtartani, részben kisvárosias lakóterületté szeretné módosítani. A módosítás a tervezett út nyomvonalának módosítását, valamint a beépítési paraméterek módosítását tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.)* 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány részeként egy beépítési terv is készül, amelynek tartalmi elemeit szintén az Eljr. 7. melléklete tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönthet a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1 Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A VIZSGÁLATI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A vizsgálattal érintett terület Jánossomorja délnyugati területrészén, a beépített terület délnyugati részén található, a külterület és a belterület határán.

A vizsgálattal épített ingatlanok a hatályos terv kertvárosias- és falusias lakóterület övezeti besorolásban vannak. Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

A területtől északnyugatra, északra, keletre és délkeletre is lakóterületek találhatóak, melyek már beépített lakóterületek.



A tervezési terület légifotója (Forrás: www.google.hu/maps)

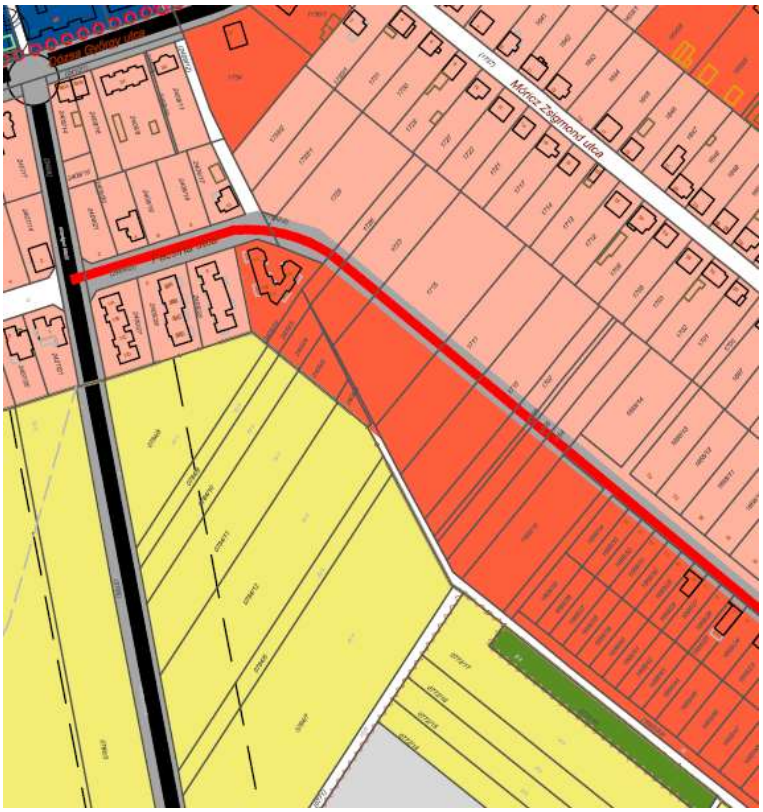
2.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

A tervezési terület sík terepen helyezkedik el.
Nyugatról és délről általános mezőgazdasági terület, többi irányból beépített lakóterületek határolják.

A területre hatályos településrendezési eszközös értékelése

Településszerkezeti terv

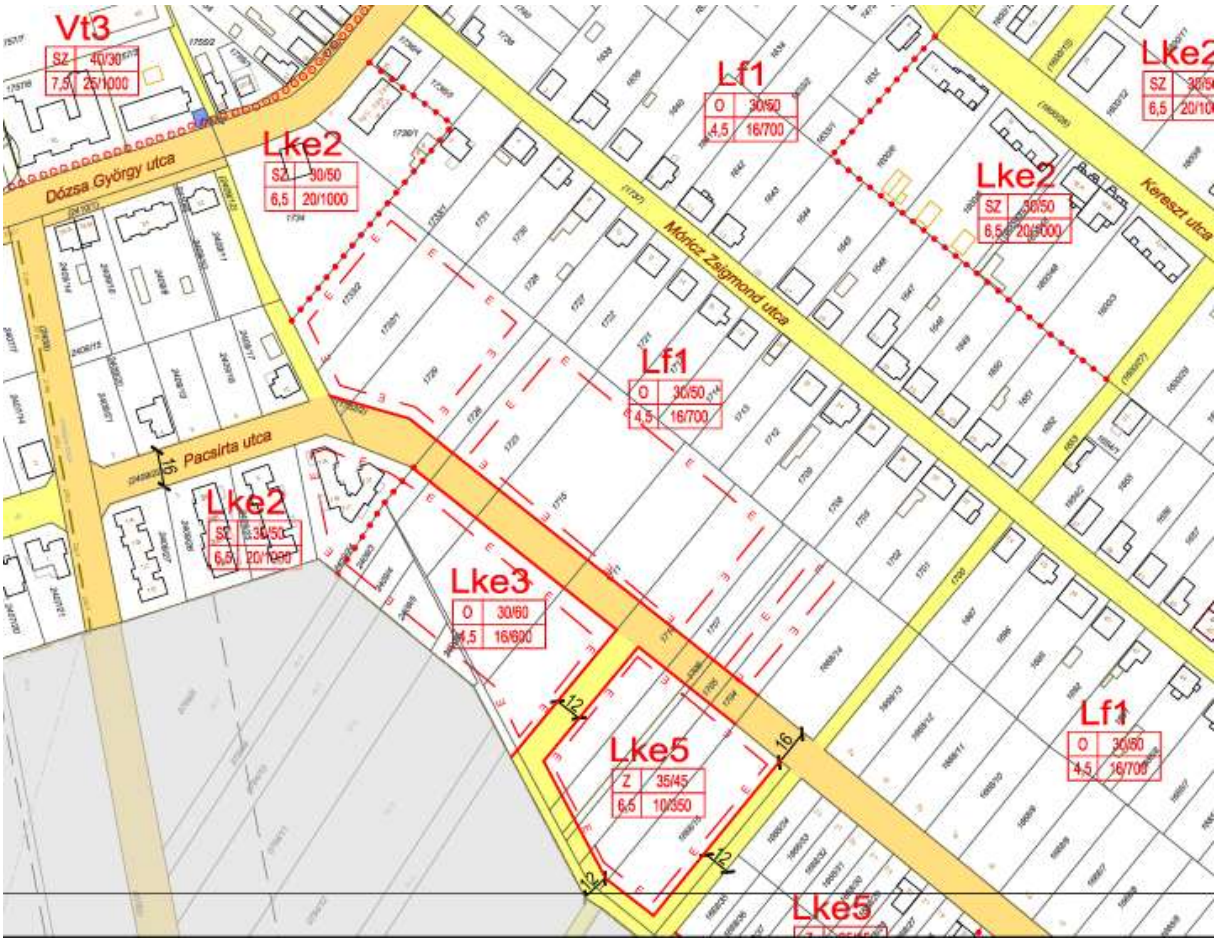
Jánossomorja hatályban lévő szerkezeti tervén látható, hogy a tervezési terület kertvárosias- és falusias lakóterületbe tartozik.



Részlet Jánossomorja Szerkezeti Tervéből

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Az érintett tömb északi lakóterületének jelenlegi övezeti besorolása: Lf1 O/30/4,5/700-16/50. Ez a tömb a javaslat szerint marad falusias lakóterület, más övezeti paraméterekkel, a feltáró út nyomvonalának elmozdításával.
Az érintett tömb déli lakóterületének jelenlegi övezeti besorolása: Lke5 Z/35/6,5/350-10/45. Ez a tömb a javaslat szerint kertvárosias lakóterületként oldalhatáron álló, családiházas beépítésűre módosulna.
Az érintett tömb délnyugati lakóterületének jelenlegi övezeti besorolása: Lke3 O/30/4,5/600-16/60. Ez a tömb a javaslat szerint 10-15 lakásos társasház építésére alkalmas telkekre kerülne felosztásra, kisvárosias lakóterület besorolás mellett.



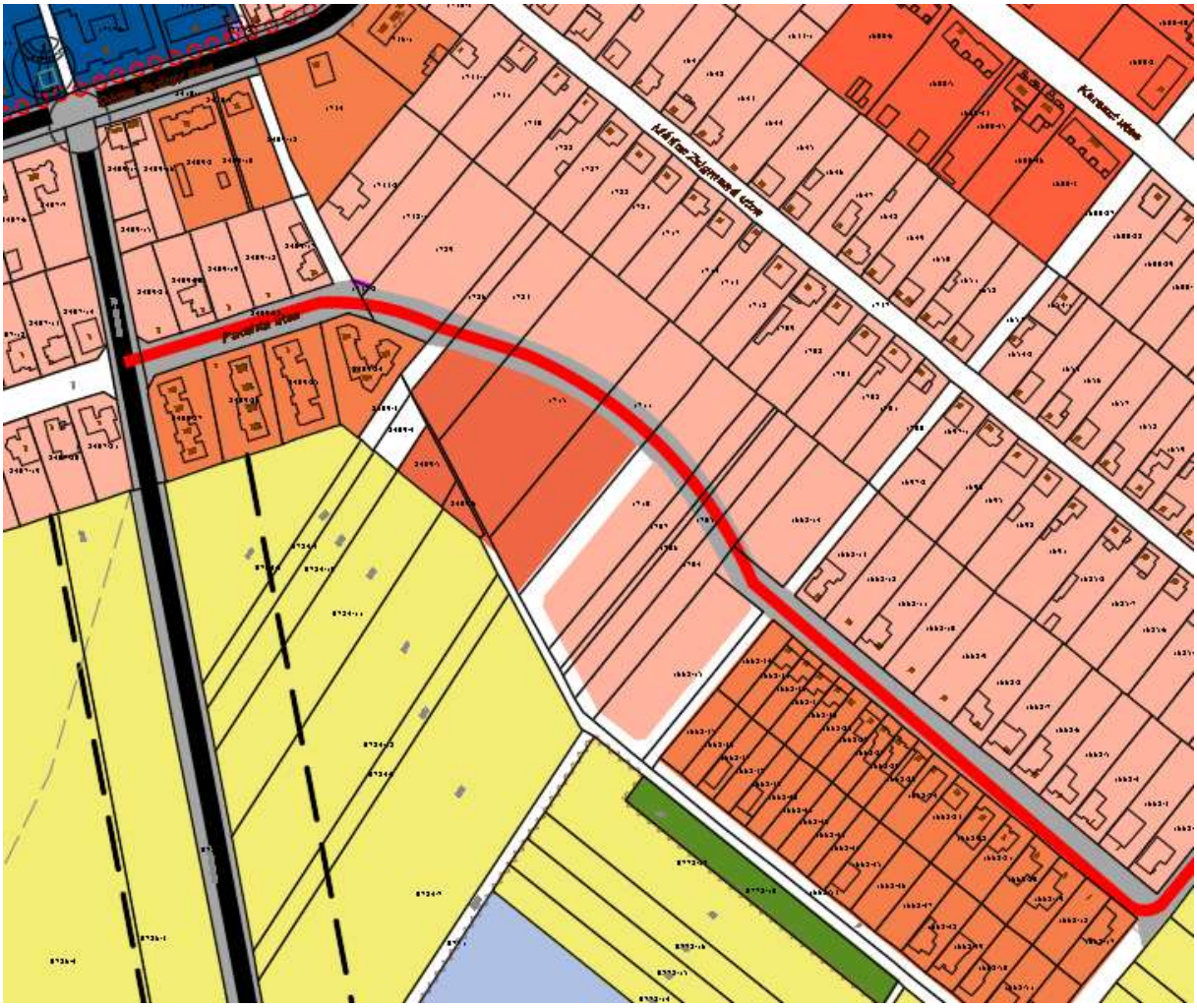
Részlet Jánossomorja Szabályozási Tervéből

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

A módosítás során elérendő cél, hogy Jánossomorja település önkormányzata és a tulajdonostársak érdekeit is figyelembe véve a területfelhasználást oly módon módosítani, mely kölcsönös haszonnal jár a felek számára, esztétikus, lakható lakóterület kialakításával. A területen a továbbiakban kisvárosias-, kertvárosias- és a falusias lakóterület megvalósítása a cél.

A tervezett belső utak a hatályos tervhez hasonlóan 16,0 m és 12,0 m szélességben kerülnek kialakításra.

A megvalósításhoz – mivel területfelhasználás módosítás is történik – a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges.



Javasolt településszerkezeti terv részlet

2.4 Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

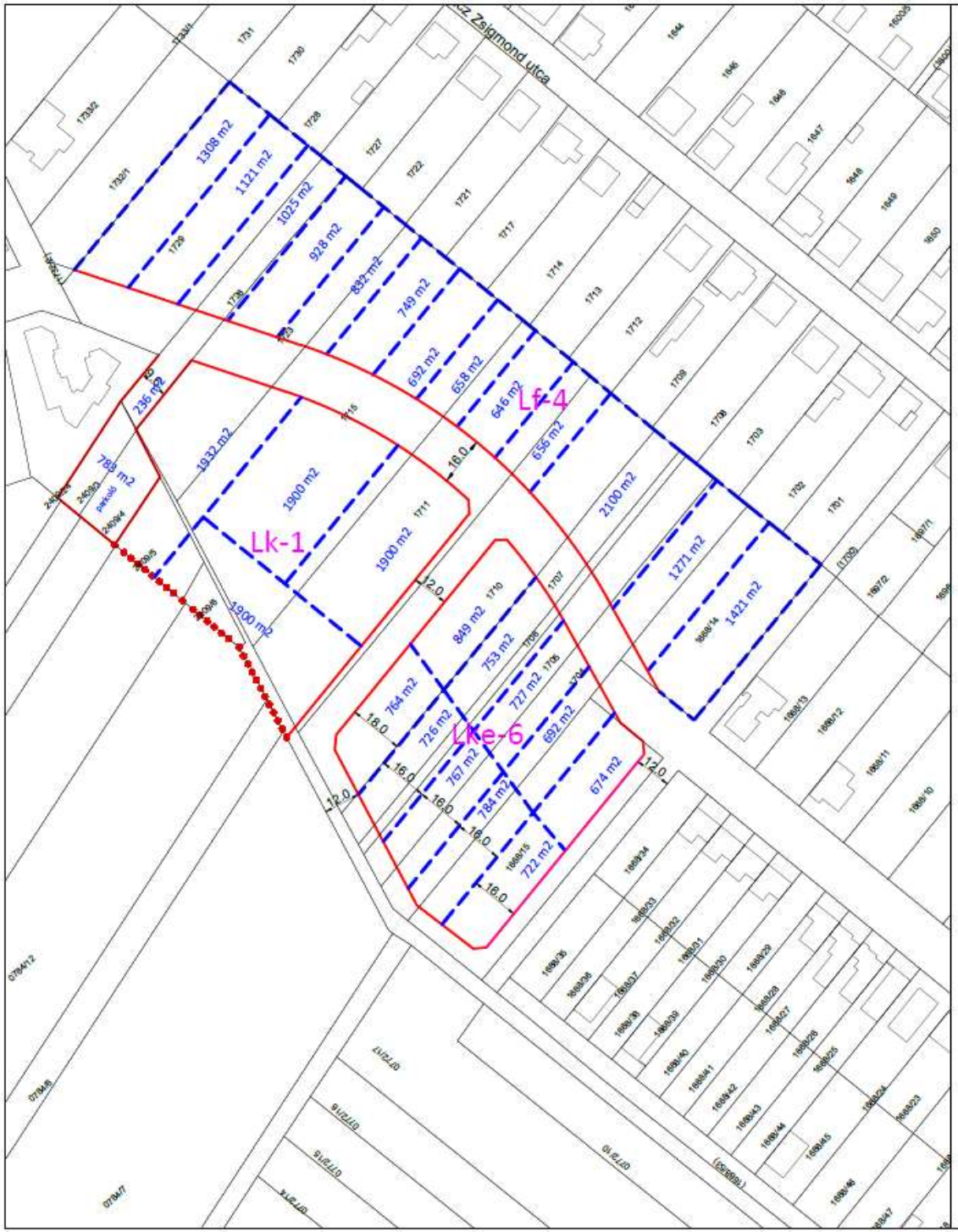
A tervezési terület hatályban lévő szabályozási terven látható, hogy kertvárosias- és falusias lakóterületbe tartozik.
Az érintett tömb északi lakóterülete maradna falusias lakóterület, más övezeti paraméterekkel. Ez lenne az I. ütem.
Az érintett tömb déli lakóterülete kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületté módosulna. Ez lenne az II. ütem.
Az érintett tömb délnyugati lakóterülete kisvárosias lakóterület lenne. Ez lenne az III. ütem.

Javasolt övezeti előírások:

tervezett övezeti besorolás: Lf-4,
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépíthetőség: max. 30%
Zöldfelület: min. 50%
Épületmagasság: max. 4,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 16 m
Kialakítható telek területe: min. 600 m2

tervezett övezeti besorolás: Lke-6
Beépítési mód: oldalhatáronálló
Beépíthetőség: max. 35%
Zöldfelület: min. 50%
Épületmagasság: max. 4,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 16 m
Kialakítható telek területe: min. 650 m2

tervezett övezeti besorolás: Lk-1
Beépítési mód: szabadonálló
Beépíthetőség: max. 35%
Zöldfelület: min. 35%
Épületmagasság: max. 7,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 25 m
Kialakítható telek területe: min. 1600 m2



Jánossomorja új lakóterület kialakítás szabályozási koncepció



I. terület: 13.429 m2

hatályos övezeti besorolás: Lf-1
tervezett övezeti besorolás: Lf-4,
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépíthetőség: max. 30%
Zöldfelület: min. 50%
Épületmagasság: max. 4,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 16 m
Kialakítható telek területe: min. 600 m2

Kialakítható telekszám: 14 db
Elhelyezhető maximális lakásszám:
telkenként kettő, **max. 28 db**

Parkolás: telken belül 2 parkoló/lakás

II. terület: 6.395 m2

hatályos övezeti besorolás: Lke-5
tervezett övezeti besorolás: Lke-6
Beépítési mód: oldalhatáronálló
Beépíthetőség: max. 35%
Zöldfelület: min. 50%
Épületmagasság: max. 4,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 16 m
Kialakítható telek területe: min. 650 m2

Kialakítható telekszám: 10 db
Elhelyezhető maximális lakásszám:
telkenként kettő, **max. 20 db**

Parkolás: telken belül 2 parkoló/lakás

III. terület: 7.632 m2,

hatályos övezeti besorolás: Lke-3
tervezett övezeti besorolás: Lk-1

Beépítési mód: szabadonálló
Bépíthetőség: max. 35%
Zöldfelület: min. 35%
Épületmagasság: max. 7,5 m
Kialakítható telek telekszélessége: min. 25 m
Kialakítható telek területe: min. 1600 m2

III. terület
Kialakítható telekszám: 4 db
Elhelyezhető maximális lakásszám:
135 m2 telekrészterület/lakás
max. 56 db
Parkolás: telken belül 2,0 parkoló/lakás

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

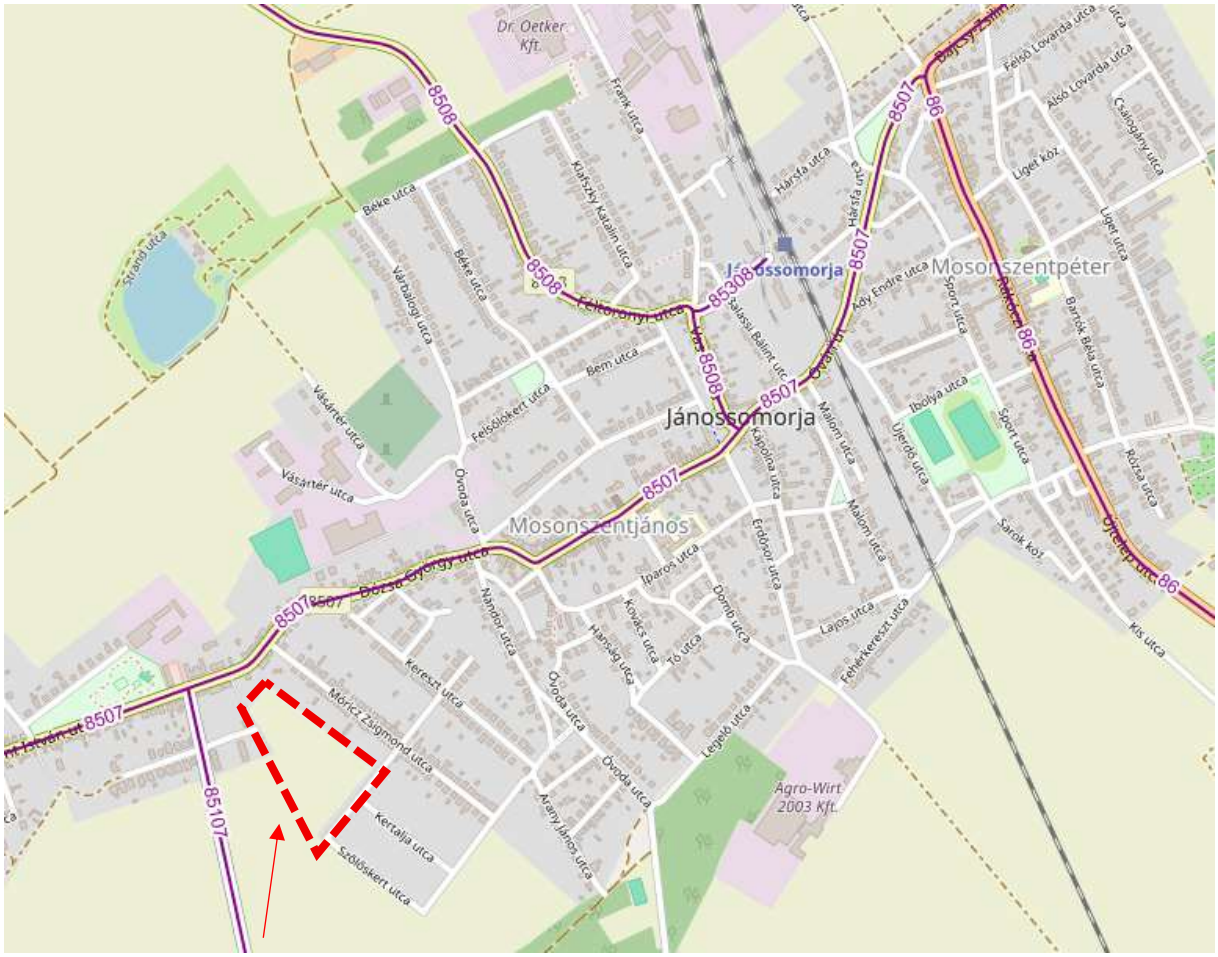
2.5.1 Közlekedés

A tervezési terület a közlekedés vonatkozásában kedvező helyzetben van.
A fő közlekedési hálózathoz a szomszédos tömbök beépítésével már a közútkapcsolatok kiépültek.
Jelen esetben a Pacsirta utca és a Kertalja utca összekötése történne meg. Valamint ehhez az úthoz kapcsolódna a Szőlőskert utca folytatása, amely hurokszerűen fordulna vissza a Kertalja utcába

Külső közlekedési kapcsolatok

Közúti forgalom

A tervezési terület a 86-os főúttól nyugatra található. 86-os útról a 8507-es számú úton, a Dózsa György utcáról lehet megközelíteni.
A beruházási terület gépjárművel történő elérése három irányból lesz megoldott: a Pacsirta utca, a Kereszt utca (egyirányúban befelé) és a Kertalja utca irányából.



Részlet a Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis adataiból

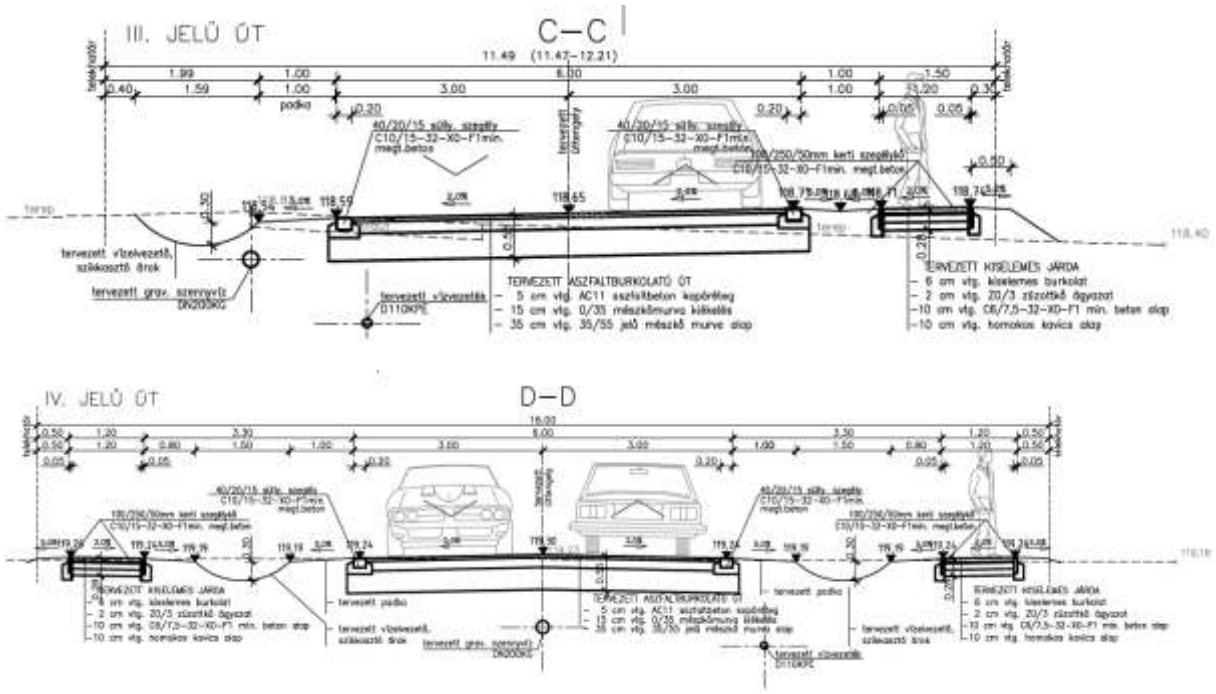
A területen 16,0 m és 12,0 m szabályozási szélességű belső utat javasolt kialakítani.

Kerékpáros forgalom
A tárgyi beruházási terület kerékpárral történő megközelítésére külön kerékpárút nem tervezett, a kerékpáros közlekedés a burkolt úttesten lesz lehetséges.

Gyalogos forgalom
A tárgyi fejlesztési terület gyalogosan történő megközelítése minden irányból járda kiépítésével javasolt.
Egy új lakóterület kialakítása során a járda létesítése alapvető közlekedésbiztonsági és településrendezési követelmény. A lakóterületeken belüli gyalogosforgalom – különösen a gyermekek, idősek és mozgásukban korlátozott személyek részéről – folyamatos és jelentős, ezért a biztonságos, a gépjárműforgalomtól elkülönített gyalogos közlekedés biztosítása elengedhetetlen.
A járda hiányában a gyalogosok az úttestre kényszerülnek, ami fokozott balesetveszélyt jelent, különösen a lakóparkokra jellemző, alacsonyabb sebesség mellett is gyakori ki- és behajtások, parkoló járművek és szállítási forgalom miatt. A megfelelően kialakított járda csökkenti a közlekedési konfliktusokat, növeli a közlekedésbiztonságot, és hozzájárul a kiszámítható, rendezett forgalmi viszonyok kialakításához.
A járda egyben az akadálymentes közlekedés alapfeltétele is. Biztosítja a babakocsival, kerekesszékkel, rollátorral közlekedők, valamint a látássérült személyek önálló és biztonságos közlekedését, elősegítve az esélyegyenlőséget és a lakópark mindenki számára használható kialakítását.
Településképi és életminőségi szempontból a járda fontos szerepet tölt be: ösztönzi a gyalogos közlekedést, csökkenti a gépjárműhasználat kényszerét, mérsékli a környezeti terhelést, és erősíti a lakóterület közösségi jellegét. A járdával ellátott utcák élhetőbbek, rendezettebbek, és hosszú távon is fenntarthatóbb településszerkezetet eredményeznek.
Összességében a járda létesítése nem csupán műszaki elem, hanem a biztonságos, akadálymentes és élhető lakókörnyezet alapvető feltétele, amely egy új lakópark integrált és felelős megvalósításának elengedhetetlen része.

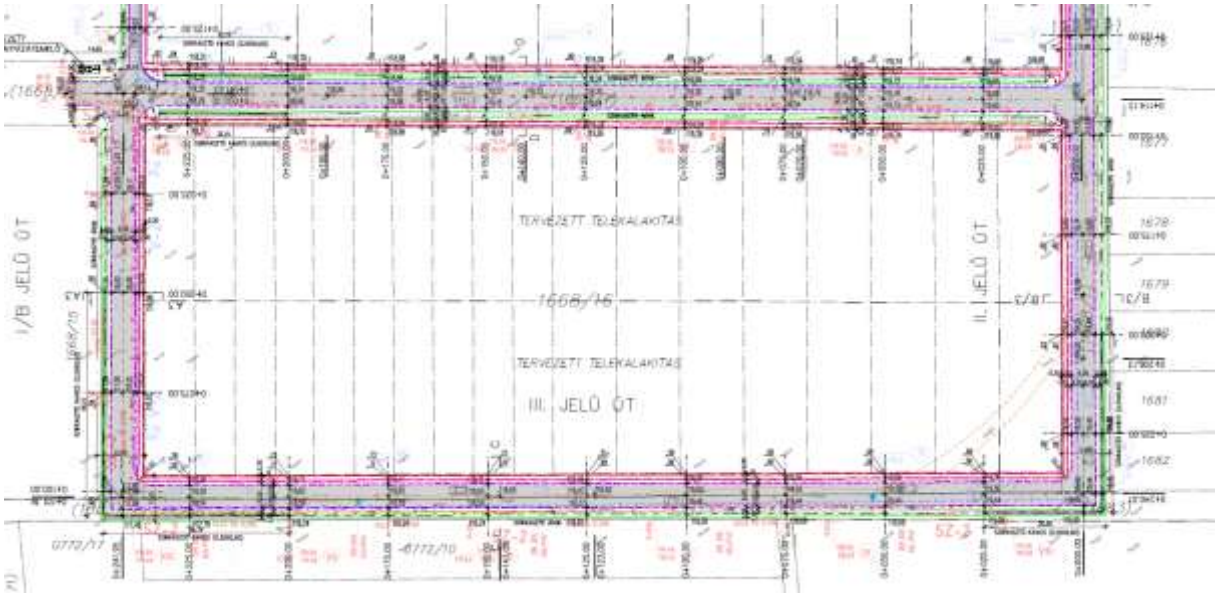
Területen belüli útépítési javaslat
Az elfogadott telepítési tanulmányterv birtokában készítteti el az önkormányzat a közterületalakítási tervet. Irányelv, hogy az új utcák a Kertalja utca és Szőlőskert utca kialakított szakaszaival azonos minőségben és mintakeresztszelvénnyel kerüljenek megvalósításra.

A terület belső útja 6,0 m-es koronaszélességgel aszfalt burkolattal, 16,0 m széles útnál kétoldali 1,2 m szélességű aszfalt burkolati járdával, 12,0 m széles útnál egyoldali 1,2 m szélességű aszfalt burkolati járdával kerül kiépítésre.

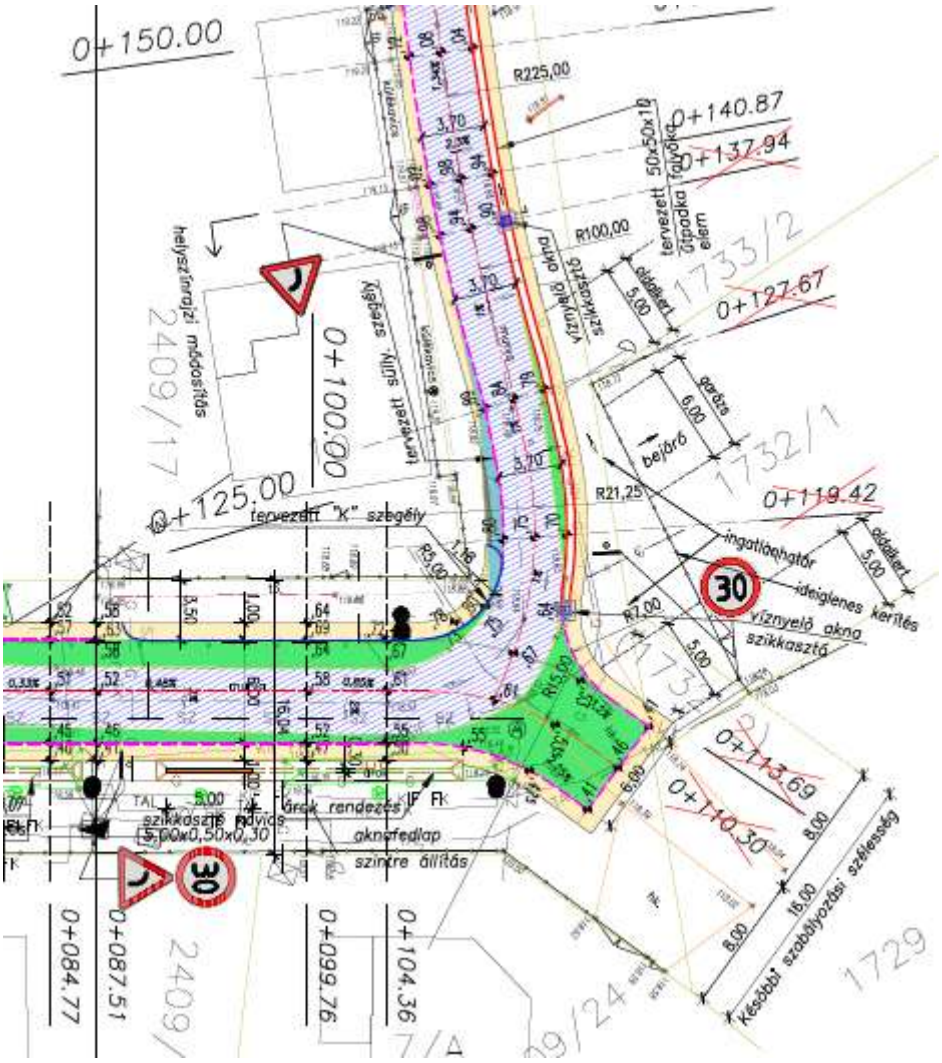


Tervezett mintakeresztszelvények

A tervezett út a Pacsirta utca és a Kertalja utca összekötéseként valósul meg. A Pacsirta és a Kertalja utcáról korábban már készültek útépítési tervek. A tervezett utak ezek mintájára kerülnének megkiépítésre.



Szőlőskert és Kertalja utca helyszínrajza



Pacsirta utca helyszínrajza

Parkolás

A lakásonként legalább két gépjármű-elhelyezési hely előírása a település fenntartható működésének és élhetőségének alapvető feltétele. A háztartások motorizáltsága az elmúlt évtizedekben jelentősen növekedett, és a tapasztalatok szerint egy lakáshoz jellemzően nem egy, hanem két – esetenként több – gépjármű tartozik. Ennek figyelmen kívül hagyása tartós parkolási problémákhoz vezetne.

Amennyiben a szükséges parkolóhelyek nem telken belül kerülnek biztosításra, a gépjárművek közterületeken jelennek meg, ami közlekedésbiztonsági kockázatot jelent, csökkenti az utcák áteresztőképességét, akadályozza a gyalogos és kerékpáros közlekedést, valamint rontja a közterületek esztétikai és funkcionális minőségét. A túlterhelt közterületi parkolás emellett növeli a környezeti terhelést, zajt és légszennyezést.

A lakásonkénti két parkolóhely biztosítása hozzájárul a rendezett településkép kialakításához, a közterületek elsődleges – közlekedési, rekreációs és közösségi – funkcióinak megőrzéséhez, valamint az ott élők életminőségének javításához. Egyben elősegíti a hosszú távon fenntartható

városszerkezet kialakulását, mivel a parkolási igények kezelése nem utólag, közpénzből történik, hanem már a beruházás tervezési fázisában megoldásra kerül.

Összességében a lakásonként legalább családi házas övezetekben kettő, társasházas övezetben legalább 1,8 parkolóhely előírása reális közlekedési igényeken alapuló, a település működését és élhetőségét védő szabályozási eszköz.

2.5.2 Közműellátás

Az új lakópark kialakítása során a teljes körű közművesítés biztosítása alapvető tervezési követelmény, amely a terület rendeltetésszerű, biztonságos és hosszú távon fenntartható használatának feltétele. A tervezett lakófunkció ellátása csak megfelelő kapacitású és üzembiztos közműhálózatok megléte esetén biztosítható.

A tervezési területen a közüzemi ivóvízellátás kiépítése elengedhetetlen a lakossági vízigények kielégítése, valamint a tűzivíz-ellátás biztosítása érdekében. A szennyvízelvezetés zárt, gravitációs vagy – szükség szerint – átemelők alkalmazásával működő közcsatorna-hálózaton keresztül történik, amely csatlakozik a település meglévő szennyvízelvezető rendszeréhez. A csapadékvíz-elvezetés külön rendszerben kerül kialakításra, előnyben részesítve a helyben történő visszatartást és szikkasztást, a befogadó terhelésének csökkentése érdekében.

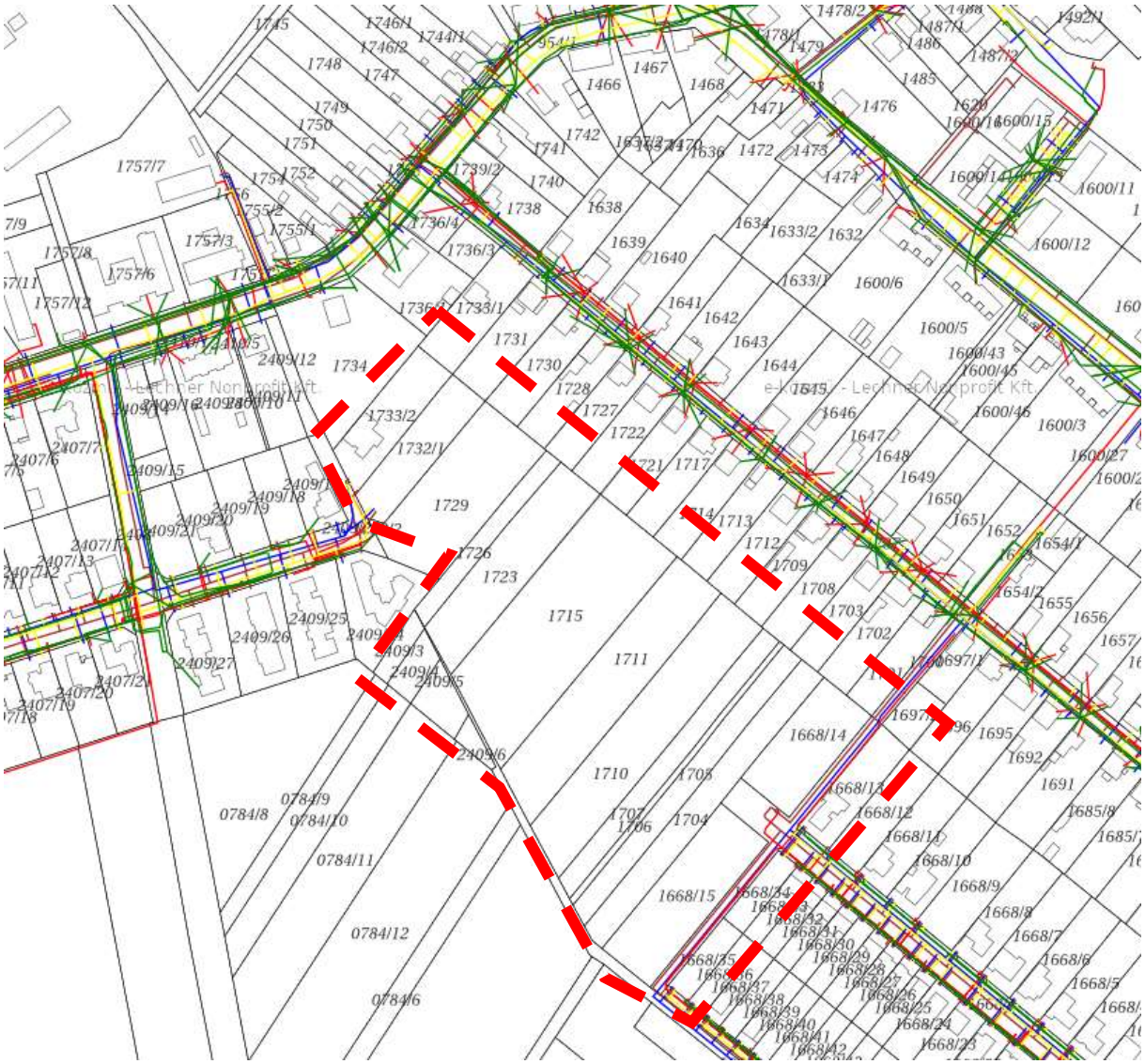
Az elektromosenergia-ellátás a meglévő elosztóhálózathoz történő csatlakozással biztosítható, a várható lakossági és közvilágítási igények figyelembevételével. A közvilágítás kiépítése a közlekedésbiztonság és a közterületek használhatósága szempontjából alapvető követelmény. Az elektromosenergia hálózat kiépítésekor a településesztétikára, településképre tekintettel földkábel alkalmazása javasolt.

A földgázellátás a lakóépületek energiaellátását szolgálja, ugyanakkor a tervezés során az alternatív, megújuló energiaforrások alkalmazásának lehetőségét is javasolt figyelembe kell venni.

A hírközlési és adatátviteli hálózatok (vezetékes és optikai rendszerek) kiépítése biztosítja a korszerű infokommunikációs szolgáltatások elérhetőségét, amely a mai lakófunkció elengedhetetlen része. A közművek elhelyezése összehangolt módon, lehetőség szerint közterületen, közműsávokban történik, biztosítva a későbbi üzemeltetés és karbantartás feltételeit.

Összességében a lakópark közművesítése a település meglévő infrastruktúrájához illeszkedve, annak kapacitásait figyelembe véve valósuljon meg, biztosítva a lakók számára a megfelelő műszaki ellátottságot, az üzemeltetés biztonságát és a környezeti szempontból is fenntartható működést.

A tervezési terület közműellátása az e-közmű közműtérképei alapján:



Részlet az e-közmű Adatbázis adataiból

Az érintett beruházási terület határán az összes közmű megtalálható. A beépítési tervnek megfelelően a közművek a területre bevezethetőek, melyekhez szakági tervek szükségesek.

2.5.3 Humán infrastruktúra igény, fejlesztés szükségességének vizsgálata

Egy új lakóterület megvalósítása jelentős hatással van a település humán infrastruktúrájára, mivel az új lakásokkal együtt számottevő népességnövekedés jelenik meg. A beköltöző lakosság összetétele – fiatal párok, gyermekes családok, aktív korú lakosok – közvetlenül befolyásolja az oktatási, egészségügyi, szociális és közösségi ellátórendszerek igénybevételét.

A gyermeklétszám növekedése elsősorban a bölcsődei, óvodai és iskolai férőhelyek iránti igényt emeli. Amennyiben a meglévő intézmények kapacitása nem elegendő, fejlesztések, bővítések vagy új intézmények létesítése válik szükségessé. Az aktív korú népesség gyarapodása az alapellátás – különösen a háziorvosi, gyermekorvosi és védőnői szolgálat – leterheltségét növeli, míg hosszabb távon az idősebb korosztály megjelenése a szociális és egészségügyi ellátórendszerre gyakorol többletterhet.

Az új lakópark a közösségi infrastruktúra iránti igényeket is fokozza. Nő a kereslet a közösségi terek, sport- és szabadidős létesítmények, valamint kulturális szolgáltatások iránt, amelyek hiánya csökkentheti az ott élők életminőségét és a település társadalmi kohézióját. A humán infrastruktúra megfelelő szintű fejlesztése nélkül fennáll a veszélye annak, hogy az ellátórendszerek túlterheltté válnak, ami az egész település lakosságát hátrányosan érinti.

Ezért egy új lakópark tervezése és engedélyezése során elengedhetetlen a humán infrastruktúra kapacitásainak vizsgálata és a szükséges fejlesztések előzetes meghatározása. A lakónépesség növekedésével arányos intézményi és szolgáltatási fejlesztések biztosítják, hogy az új lakópark integrált módon illeszkedjen a település szerkezetébe, és hosszú távon is fenntartható, élhető környezetet teremtsen.

A kialakuló kb. 80-100 lakás jelentősen befolyásolja település humán infrastruktúra terhelését. Kb. 5-10 éves távlatban jelentős plusz óvodai, bölcsödei férőhely igénnyel kell számolni, ami az intézmények fejlesztésének szükségességét vetítheti elő hosszútávon. Az időtáv meghatározásánál a város más pontjain a közelmúltban indított lakóterület fejlesztéseket is javasolt figyelembe venni.

2.6 A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezési terület állami úton a 8507. (Szent István utca) és 85107. (Hanságfalvai út) számú mellékutak irányából érhető el.
A terület megközelítése legfőként nyugatról a Pacsirta utca, keletről a Kertalja utca felől történik, így a legjelentősebb forgalom ezen irányba fog lezajlani.

A terület be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, kb. 80-100 új lakás/családi ház kialakítására alkalmas telek áll majd a lakosság rendelkezésére, otthon teremtésre. Mosonmagyaróvár, a jánossomorjai belváros közelsége, a környezetbarát környezet és minden szolgáltatás könnyed elérhetősége biztosított.

A beépítések megvalósítását követően lehetőség lesz, a közterület szabad területein, egységes zöldfelületek maradjanak meg, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken

ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, kedvező látványt teremthet, és barátságos körülményeket biztosíthat az ott lakók számára.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a területen kialakuló lakások tömege, esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja, igazodik a terület szomszédságában kialakult mind a falusias, mind a társasházas beépítésekhez. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással illeszkednek majd a szomszédos övezetekhez.

Ha a lakosság ingázását nézzük, akkor főként a reggeli és délutáni órákban generálnak nagyobb forgalmat.

A lakosok valószínűleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a lakóhelyüket, de jelentős gyalogos és kerékpáros forgalommal is kell számolni. A tömegközlekedést igénybe vevők számára sincs nagy távolság, mert a buszok a Szent István úton található buszmegállóból (Hanságfalvi elágazás) elérhetik a várost. Ez a lakóterület legközelebbi pontjáról 270 m, legtávolabbi pontjáról is 450 m-en belül található.
A településre az ingázás a jellemző, a munkavállalók jelentős hányada helyben vagy Ausztriában dolgozik.

2.7 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Régészeti és épített örökségi értékek
Az érintett beruházási területen ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

Természeti-táji értékek
A tervezési területet nem érintik sem nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti érték nem található a telken.