

---

## Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye

Ingyenes, megbízható jogszabály-szolgáltatás Magyarország egyik legnagyobb jogi tartalomszolgáltatójától

---

### *Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete*

### *Sopron, Deák tér és környéke Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről*

Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlése az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja.

#### **I. FEJEZET**

#### **Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet hatálya**

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya Sopron Megyei Jogú Város Deák tér és környékére terjed ki. A terület határa északon a II. Rákóczi Ferenc utca - Széchenyi tér - Móricz Zsigmond utca - Magyar utca, keleten a Kőszegi út - Csengery utca - Tallián utca keleti házsora, délen a vasút nyomvonala, nyugaton a Csatka Endre utca.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

## 2. A rendelet alkalmazása

2. § (1) Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt alkalmazandó.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási tervlap
2. melléklet: Épített örökség elemeinek jegyzéke
3. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
4. melléklet: Természeti értékek jegyzéke
5. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke

## 3. Településrendezési eszközök

3. § (1) A szabályozási tervlapokon az alábbi szabályozási elemek szerepelnek:

a) Kötelező szabályozási elemek:

aa) beépítésre szánt és nem szánt területek határa,

ab) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,

ac) építési övezet és az övezeti határ jele,

ad) MJT határa, országos védelem tárgyai, helyi művi értékek,

ae) helyi természetvédelem tárgyai,

af) kötelező építési vonal,

ag) megszüntetendő telekhatár

ah) gyalogos közforgalomnak kötelezően megnyitott területek, átadott magánút, vagy magánterület

ai) kerékpárút, vegyes használatú út,

aj) kötelezően biztosított gyalogos átjárás

b) Tájékoztató elemek:

ba) műemléki környezet határa,

bb) védőtávolságok határa,

bc) régészeti lelőhelyek,

bd) országosan védett természeti területek és védett természeti értékek, emlékek,

be) felszíni víz védőterületének határa

c) Irányadó szabályozási elem a javasolt gyalogos átjárás.

(2) A szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

(3) A megszüntető jel közterület és magánterület határvonalán kötelező érvényű, míg két magánterület határvonalának megszüntetése esetén csak irányadó jellegű.

#### **4. Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai**

**4. § (1)** A zárt sorú beépítésnél, ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az építési hely külön jelölés hiányában a teljes telekterület, előkert nélkül, az utcai telekhatáron történő épület-elhelyezést jelent.

(2) Az övezeti előírásokban használt jelölések az alábbiak szerint értelmezendők:

a) „K” telek vonatkozásában a kialakult állapotot,

b) „sz-sz” telek vonatkozásában a szabályozási terv szerint kialakítandó,

c) „K” jel építménymagasság és beépíthetőség mértéke vonatkozásában a szomszédos, beépített telkeknél kialakult állapotot jelenti.

(3) Az engedélykérelmekhez kapcsolódóan különleges kikötések az alábbiak:

↳ a)-b) \*

c) Az MJT területen az épületek homlokzatának színezése, a közterületekről látható helyen elhelyezendő reklám, vagy tájékoztatást szolgáló tárgy, felirat építési engedélyköteles.

↳ d) \*

(4) Jelen rendeletben meghatározott övezeti előírásoktól eltérni a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása nélkül akkor lehet, ha az eltérés

a) a kialakult városkép, a védett értékek láthatósága és védelme, új építészeti értékek létrehozása érdekében szükséges,

b) közérdeket nem sért,

c) numerikus értékek esetében nem haladja meg a 10%-ot, a funkcióval kapcsolatos előírás esetében az adott övezetben az OTÉK által nem tiltott funkcióra vonatkozik, telekkorrektciók esetében előre nem látható, értelmezhetetlen, vagy szükségtelenül hátrányos helyzetet tesz elkerülhetővé, és

d) az Önkormányzati Tervtanács szakvéleménye támogatja.

(5) A gyalogos közforgalomnak kötelezően átadott területek, valamint az újonnan nyitott utcák és egyéb közlekedő felületek felett a beépítés átvihető, a zárt térfalban az átközlekedés kapuzat jelleggel biztosítható.

(6) Azokban az övezetekben, ahol a megengedett beépítettség 70% vagy azt meghaladó, ott közösségi funkciók céljából történő udvarlefedés esetén a megengedett beépítettség 100%-ig növelhető.

(7) A meglévő, ipari jellegű üzemi terület bővítése, átalakítása, korszerűsítése - kivéve a környezeti terhelést csökkentő építési munkát - nem engedélyezhető, új ipari létesítmény nem építhető.

## **5. Az épített értékek védelmével kapcsolatos előírások**

5. § (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen az országos és a helyi védelem alatt álló épületek felsorolását a 2. melléklet tartalmazza.

➤ (2) \*

(3) A terv területen található régészeti lelőhelyek jegyzékét a 3. melléklet tartalmazza.

## **6. Természeti értékek védelme**

6. § (1) A területen lévő, helyi védettség alá eső természeti értékek kezelésénél a vonatkozó, a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt előírásokat kell betartani.

(2) A helyi természeti értékek jegyzékét a 4. melléklet tartalmazza.

➤ (3) \*

## **7. Közműellátás és elektronikus hírközlés**

7. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

a) vízellátás,  
b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),  
c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás, távhőellátás),  
d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) Út építésénél, út rekonstrukciónál:

a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,  
b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,  
c) a csapadékvizek elvezetéséről és a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,  
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

↳ (4) \*

(5) Közterületen új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű és ac anyagú vezeték építeni nem szabad.

(6) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közüzemi vízhálózatról nem biztosítható:

a) vagy a vízhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,  
b) vagy az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt,  
c) vagy a hálózat bővítését kell megoldani.

(7) A technológiai szennyezettségű vizeket helyben létesítendő szennyvízkezeléssel, a közcsatornára előírt szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani, azt követően lehet csak a közcsatornába vezetni.

(8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat és a szénhidrogén szennyezésnek kitett területeket:

a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,  
b) vízzáró burkolattal kell ellátni,  
c) a felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon

keresztül vezethető a közcsatornába,

d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(9) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő középvezetű, kisértű, közvilágítási, villamosenergia-ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

(10) Új építésű ingatlan villamosenergia-bekötését csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni.

(11) Az épület utcai homlokzatán látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, új égéstermék elvezető, stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

(12) A tervezési területen a távhőellátás hálózatát csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(13) A tervezési területen új vezetékes elektronikus hírközlési (táv- és műsorelosztó) hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

(14) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos az MJT, az egyedi helyi, illetve országos védelem alatt álló épületek, és az utóbbiak műemléki környezetének telkein.

(15) A tervezési területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető amelyet a (14) bekezdés nem zár ki).

## **8. Általános környezetvédelmi előírások**

### **8. § (1) Levegőtisztaság-védelem**

a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a vonatkozó miniszteri rendelet szerint veendő figyelembe.

b) Figyelembe veendő továbbá, hogy a légszennyezettségi zónák tekintetében Sopron városa a „Kijelölt városok” zónába sorolt. Egyéb kérdésekben (pl. helyhez kötött, mozgó és vonalszerű légszennyező forrásokkal kapcsolatos előírások, védelmi övezetek kiterjedése, bűzzel járó tevékenységek) a vonatkozó Korm. rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.

c) A területen hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.

d) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.

## (2) Zaj- és rezgésvédelem

a) A terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a vegyes övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

b) Az övezetekben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a vonatkozó jogszabály [27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes miniszteri rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékekről] 1-3. melléklete szerint a 2. sorszámmal jelzett („Lakóterület...”) területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

e) Az üzemi vagy szabadidős zajforrásokra, valamint az építési zaj és rezgésforrásokra, továbbá a közlekedési vonalas létesítmények létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szabályokat a vonatkozó jogszabály alapján kell figyelembe venni.

f) Az országos közforgalmú vasút melletti, területfelhasználás-változással érintett területeken környezeti zaj ellen védendő homlokzattal rendelkező épületek kizárólag a vonatkozó jogszabályban (284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 3. melléklet) meghatározott zajvédelmi határértékek betartásának figyelembevételével építhetők.

### (3) Hulladékgazdálkodás

a) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, valamint a veszélyes hulladék.

b) Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a vonatkozó miniszteri rendelet [16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet] alapján veendő figyelembe.

### (4) Talaj (föld) védelem

a) Talajvédelmi érdekből a létesítmények (épület, műtárgy, út) építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek kialakításánál) gondoskodni kell.

b) A be nem épített telkek területének, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.

c) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

d) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (föld, homok, esetleg aprózott egyéb kőzet, vagy építési törmelék) történhet.

### (5) Zöldfelületi elemek általános védelme

a) \*

b) A szabályozási tervlapon jelölt, megőrzendő értékes faegyedek környezetében csak olyan építési munkálatok (beleértve a közműépítést is) végezhetők, amelyek azokat nem károsítják.



c) \* A szabályozási tervlapon jelölt értékes fasorok felújítása, pótlása, rekonstrukciója csak a fasorra jellemző fafajjal történhet. Értékes fasor közműelhelyezés, parkoló, vagy egyéb létesítmény elhelyezése érdekében nem vágható ki.

↳ d) \*

## 9. Tűzvédelmi előírások

9. § (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

(2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védett építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

(3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

## Gépjármű elhelyezés \*

9/A. § \* (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület lakó és vegyes besorolású övezeteinek telkein

a) önálló felszíni parkolóterület nem alakítható ki,

b) az OTÉK és jelen rendelet előírásai szerint számított kialakítandó minimális parkolóhelynél több parkolóhely nem alakítható ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó terület lakó és vegyes besorolású övezeteinek telkein

a) új épület építése,

b) meglévő épület új lakást eredményező bővítése, átalakítása és

c) meglévő épületben új lakást eredményező rendeltetésváltás esetén

új lakásonként 2 db parkolóhelyet kell kialakítani.

(3) A (2) bekezdés szerinti parkolóhelyeket teljes egészében az épület saját telkén kell kialakítani, kivéve a (4) bekezdésben foglaltakat.

(4) Amennyiben a (2) bekezdés *b), c)* pontjában foglalt esetekben a telek fizikai adottságai miatt az új lakásokhoz kialakítandó parkolóhelyek elhelyezésére az épület saját telkén teljes egészében nincs lehetőség, a kialakítandó parkolóhelyek számának legfeljebb 10%-át közterület megváltással, közterületen lehet biztosítani.

(5) A (2) bekezdés szerinti parkolóhelyeket úgy kell kialakítani, hogy a parkoló állások gépjárművel egy másik parkoló állás igénybevétele nélkül megközelíthetők legyenek.

## **II. FEJEZET**

### ***A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai***

#### **10. A lakóterületekre vonatkozó előírások**

**10. § (1)** A rendelet hatálya alá eső lakóterületek *nagyvárosias és kisvárosias* lakóterületbe soroltak.

(2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű, meglévő telek is beépíthető, az övezetre előírt egyéb előírások betartásával. A lakóövezetek telkein meglévő épületek az övezetben megengedett mértékig (beépítettség, építménymagasság) bővíthetők.

➤ **11. § (1)\*** Az Lk-1, Lk-2, Lk-3 jelű építési övezetekben, a kisvárosias lakóterületen elhelyezhető funkció: lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, valamint kivételesen - ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát - szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, kivéve üzemanagyagtöltő.

(2) Az Lk-1 építési övezetben:

a) Az övezet két utca között átmenő telkei megszathatók a minimális telekméret betartásával. A közterületi feltárással nem rendelkező telkek a szabályozási terven jelölt módon összevonandók. A minimális telekméret csak telekmegosztás esetén mérvadó. A telekösszevonás csak új építés esetén feltétel.

b) Az övezetben az építési hely a 6 m hátsókert, illetve a szabályozási terven jelölt nem beépítésre szánt területek kivételével a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el, kivéve ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 20%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telkek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Lk-1	300	40	K (kialakult)

(3) Az Lk-2 építési övezetben:

a) Az övezet a kisvárosi besoroláson belül azokat a területeket foglalja magában, melyek általában nagyobb telekmérettel, és magasabb beépítéssel rendelkeznek (jellemzően a Deák tér és Csengery utca között).

b) Az övezetben az építési hely a 6 m hátsókert, illetve a szabályozási terven jelölt nem beépítésre szánt területek kivételével a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el, kivéve ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 20%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

e) Az övezet telkei tovább nem oszthatók.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Lk-2	K (kialakult)	40	K (kialakult)

(4) Az Lk-3 építési övezetben:

a) Az övezet zöldterületi rehabilitációt, a garázsos parkolás kiváltását teszi lehetővé.

b) Az övezet telkei e célból a szabályozási terv szerint összevonandóak.

c) Az övezetben térszint alatti vagy részben földbe süllyesztett parkolók elhelyezése megengedett, felszíni megközelítés kialakításával.

d) A térszint alatt a kialakított telek 65% mértékben építhető be.

e) Felszínen zöldterület, ezen belül sportterület alakítandó ki, és ennek egy kiszolgáló létesítménye helyezhető el, max. 150 m<sup>2</sup> a parkoló feletti területen.

f) A parkolók feltárására, az építési helyen a tűzfal takarására egyéb, lakás, kereskedelmi, vagy vendéglátó funkciójú épület a szintterületi mutató és az építménymagasság megadott mértékéig helyezhető el.

g) A parkolók feltárása kizárólag a kialakult telek Gyóni Géza utcai végén történhet, nem érintve a telek további területeit.

h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Lk-3	sz-sz	15 (03)	5,5

12. § (1)\* Az Ln-1, Ln-2, Ln-3, Ln-4 jelű építési övezetekben, a nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető funkció: lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, valamint kivételesen - ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát - szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, kivéve üzemanyagtöltő.

(2) Az **Ln-1** építési övezetben:

a) Az építési övezet a telepszerű lakóterületek kialakult, úszótelkeken lakóépületekkel beépült területe.

b) Az övezetben az építési hely az úszótelkek teljes területe.

c) Az övezetben az úszótelkek közötti terület nem építési telek, zöldterületként tartandó meg. Rajta csak az itt található épületek járműforgalma biztosítható és a zöldterületi funkciót szolgáló építmények helyezhetők el.

d) Egységes építészeti koncepció alapján magastető ráépítés és beépítés max. 4 szintes épületek esetén megengedett.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
szabadonálló	Ln-1	K (kialakult)	90 (4,5)	12,5

(3) Az **Ln-2** építési övezetben:

a) Az építési övezet a hagyományos saját telekkel bíró, 3-4 szintes lakótelepihez hasonló karakterű épületekkel keretesen beépített területeket foglalja magában.

b) Az övezet telkei tovább nem oszthatók.

c) Az övezetben az építési hely - ahol a szabályozási terv mást nem jelöl - a teljes telekterület. Kötelező építési vonal az utcai telekhatár.

d) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 20%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

e) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Ln-2	K (kialakult)	50 (2)	K (kialakult)

(4) Az Ln-3 építési övezetben:

a) Az építési övezet a történeti telekosztású tömbökkel bíró intenzív 2-3 szintes történeti beépítésű területeket foglalja magában.

b) Az övezet telkei tovább nem oszthatók.

c) Az övezetben az építési hely - ahol a szabályozási terv mást nem jelöl - a teljes telekterület. Kötelező építési vonal az utcai telekhatár.

d) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 20%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

e) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Ln-3	sz-sz	70	K (kialakult)

(5) Az Ln-4 építési övezetben:

a) Az építési övezet fejlesztési terület, a lakótelep központja, melyhez a Király J. utcai terület csatlakozhat.

b) Az övezet telkei a szabályozási terv szerint alakíthatók ki.

c) A Király J. utca iskola előtti szakasza - a szabályozási terven jelöltek szerint - forgalomcsillapított, gyalogos elsőbbségű közterületként alakítandó ki.

d) Az övezetben az építési hely és a kötelező építési vonal a szabályozási terven jelölt.

e) A telkeknek az épület és az utca, mint közterület közötti területét a gyalogos közforgalom számára kötelezően meg kell nyitni, az egységes használati és burkolati kialakítás érdekében. Ez a kötelezettség az új telek két szélén, a szabályozási terven jelölt szélességben alakítandó ki, a gépkocsis és gyalogos átközlekedés biztosítása céljából.

f) A kialakítható új telek építési helye a fenti területek felett építhető be, az emeleti beépítés kapuzatszerűen alakítandó ki a szabad gépkocsis és gyalogos átjárás biztosítására.

g) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zártsorú	Ln-4	sz-sz	70 (2)	7,5

## 11. A Vegyes területekre vonatkozó előírások

**13. §** A rendelet hatálya alá eső vegyes területek a *településközpont vegyes és központi vegyes területekbe* soroltak.

**14. § (1)** A **Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6** jelű építési övezetekben az OTÉK 16. § (2), (3) bekezdés szerinti funkciók helyezhetők el, kivéve (2) bekezdés 7. pontja.

(2) A **Vt-1** építési övezetekre vonatkozó különleges előírások: (történeti beépítés, II. Rákóczi F. utca, Magyar utca és Móricz Zsigmond utca)

a) Közterülethez csatlakozó, vagy onnan látható épületrészeknél kötelező a hagyományos anyagok és szerkezetek használata, a jellemzően vakolt architektúra, kő, vagy vakolt lábazatok, utcaképbe illeszkedő fal-nyílás arányok. Nyílászárók cseréjekor kötelező az eredetivel egyező arányú, osztásrendszerű, tokszerkezetű nyílászárók alkalmazása, melyek anyaga eltérhet az eredetitől, feltéve, ha azonos megjelenésű.

b) Átalakításnál a meglévő homlokzatok feltárt nyílásait fel kell használni, vagy kőanyagát vakolatlanul kell bemutatni. Új nyílás csak álló téglány alakú lehet.

c) Kerítések csak tömör falként, maximálisan 1,8 m magassággal, vakoltan, vagy vakolatlanul, utóbbi esetben vegyes vagy kőfalként készíthetők.

d) Az egy házszám alatt elérhető, külön helyrajzi szám alatt szereplő telkek összevonhatók, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandóak. A fenti folyamat lezárultáig a közös udvar magánúttá alakítandó, így a róla megközelíthető telkek építési teleknek minősülnek a megközelítés vonatkozásában. Abban az esetben, amikor a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül történik, úgy a kapualj is a magánút részét képezi.

e) A közműszolgáltatók közzolgáltatási feladata a magánút és közút, illetve közterület határáig terjed.

(3) Az építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

a) Az övezetben a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Kivétel, a közterület, vagy e célra kötelezően átadott terület kialakítása, illetve a 80 m-nél mélyebb, Rákóczi utcai telkek, melyek a szabályozási terven jelölt utca kialakítása után megoszthatók.

b) Az övezetben üzemanyag-töltő állomás és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

c) Telekösszevonás esetén új építés csak a jelenlegi telekosztás szerinti utcaképi tagolással engedélyezhető.

d) Az udvari szárnyak építménymagassága nem haladhatja meg az utcaiét.



e) Az övezetben az építési hely a 6 m hátsókert kivételével a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el. A bővítési lehetőség elsősorban keresztzárny építésére használható fel.

f) Az övezetben a jelenlegi jelölt gyalogos átjárások lehetőségét tulajdonos- és funkcióváltás esetén is fenn kell tartani.

g) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Vt-1	K (kialakult)	70	K (kialakult, de legfeljebb 12,5) *

(4) A Vt-2 építési övezetekre vonatkozó előírások: (múzeum)

a) Az övezet telkei tovább nem oszthatók. Kivétel közterület, vagy e célra kötelezően átadott terület kialakítása.

b) Az övezetben parkolóház, üzemanyag-töltő állomás és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

c) Az övezetben az építési hely a 20 m széles elő-, valamint az oldal- és hátsókert által határolt terület.

d) Az övezetben a be nem épített telekrészt közösségi, kulturális, vagy sport-zöldterületként kell kialakítani.

e) Az övezetben a gyalogos átjárások lehetőségét tulajdonos és funkcióváltás esetén is kötelezően fenn kell tartani.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)

Szabadonálló	Vt-2	K (kialakult)	30	7,5 m
--------------	------	---------------	----	-------

(5) A **Vt-3** építési övezetekre vonatkozó előírások: (Rákóczi tömb új telkei)

a) Az övezet fejlesztési terület, melyen csak igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény helyezhető el.

b) Jelen építési övezetben az engedélyezési eljárás az önkormányzati tulajdonú telkek szabályozási terven jelölt összevonása után indítható el.

c) Az övezetben az építési hely a szabályozási terven jelölt. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan, vagy hézagos zárt sorúan helyezendő el. A telken belül épület a kötelező építési vonalon helyezhető el.

d) Az övezetben az épületek magassága a szintterületi mutató és a maximális építménymagasság együttes betartásával határozandó meg.

e) Az övezetben térszint alatt, parkolás céljára közterületek és a telkek építési helye alatti terület 100%-a felhasználható.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telkek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Vt-3	sz-sz (szabályozási terv szerint)	60 - (2,5)	12,5

(6) A **Vt-4** építési övezetekre vonatkozó előírások: (Erzsébet/Mátyás kir. utca mellett)

a) Az övezet telkei tovább nem oszthatók. Telekösszevonás esetén új építés feltétele a jelenlegi telekosztás szerinti utcaképi tagolás.

b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe a felület 80%-án lehet

burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zártsorú	Vt-4	K (kialakult)	70	K (kialakult)

(7) Az Vt-5 építési övezetekre vonatkozó előírások: (Deák tér északi oldal)

a) Az övezet telkei a szabályozási terv szerint megosztandók.

b) Az övezetben az építési hely a 10 m hátsókert kivételével a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zártsorúan helyezendő el. Kivétel a 3053 hrsz., ahol épület a védett kerítést és kaput megőrizve helyezhető el. Ennek érdekében elfogadható, ha a térfal csak részben zárt.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe a felület 20%-án lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zártsorú	Vt-5	sz-sz (szabályozási terv szerint)	50	K (kialakult)

(8) A Vt-6 építési övezetekre vonatkozó előírások: (Kis János utcai lakótelep)

a) Az övezet telkei igény esetén, az épületek tagolásának megfelelően

megoszthatók.

b) Az övezetben az építési hely a 10 m hátsókert kivételével a teljes telekterület. Ahol a terv másként nem jelöli, ott az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe a felület 20%-án lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a közvetlen szomszédok mellett a telektömbben kialakult és az utca mindkét oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni.

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	Vt-6	K (kialakult)	50	K (kialakult)

(9) A Vt-7 építési övezetekre vonatkozó előírások: (vasút előtti tér)

a) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és közlekedési épület helyezhető el.

b) Építési engedély a szabályozási terven jelölt telek kialakítása után kérhető.

c) Az övezetben az építési hely a szabályozási terven jelölt, épület ezen belül szabadonállóan helyezhető el.

d) Az övezetben az épületek magassága a szintterületi mutató és a maximális építménymagasság együttes betartásával határozandó meg.

e) Az övezetben térszint alatt, parkolás céljára a telkek építési helye alatti terület 60%-a felhasználható.

f) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek

beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Szabadonálló	Vt-7	sz-sz (szabályozási terv szerint)	30 - (0,5)	7,5

15. § (1) A **Vk-1** jelű építési övezetben csak igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

a) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület.

b) Az övezetben a telkek beépítetlen területe felületének 20%-án lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

c) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a telkek jelenlegi beépítése mérvadó. A környező lakótelkek beépítése nem veendő a számításba.

d) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Szabadonálló-Zártsorú	Vk-1	K (kialakult)	40	K (kialakult)

(2) Az **Vk-2**, jelű építési övezetben az OTÉK 17. § (2) bekezdés 1-8. pontja szerinti funkciók helyezhetők el.

a) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület, a szabályozási lapon jelölt nem építhető területen kívül.

b) Az övezetben a telkek beépítetlen területe felületének 40%-án lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

c) A „kialakult” építménymagasság előírása esetén a telkek jelenlegi beépítése mérvadó. A környező lakótelkek beépítése nem veendő a számításba.

d) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét és az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek				
beépítési módja	övezeti jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)
Zártsorú	Vk-2	K (kialakult)	50	K (kialakult)

### **III. FEJEZET**

#### **Beépítésre nem szánt területek előírásai**

##### **12. Közlekedési terület**

**16. § (1)** A közlekedési területek terület-felhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlapok tüntetik fel, a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) irányadónak tekintendők. A vasúti közlekedési területek a Szabályozási Tervlapokon Kök jellel vannak megkülönböztetve.

➤ (2)-(3) \*

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(5) \*

(6) A II. Rákóczi F. u. - Erzsébet u. - Deák tér - Csatkai E. u. tömbbelsőben lévő (a Pázmány Péter utca meghosszabbításával kialakuló) közterület középső tér részén szintalatti közparkoló alakítható ki. Ez a tér teljes területére kiterjedhet.

### **IV. FEJEZET**

#### **13. A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények előírásai**

**17. §** A sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok felsorolását jelen rendelet 5. melléklete tartalmazza.

## **14. Elővásárlási jog**

**18. § (1)** A Rákóczi utcai tömbbelső fejlesztésének biztosítására az Önkormányzat számára elővásárlási jogot biztosít a szabályozás a terven jelölt területen.

(2) Az elővásárlási joggal érintett telkek listáját az 5. melléklet 1. pontja sorolja fel.

## **15. Kisajátítás**

**19. §** A szabályozási terven jelölt és az 5. melléklet 2. pontjában felsorolt ingatlanok, vagy ingatlanrészek az Étv. vonatkozó rendelkezései szerint közérdekből közterület céljára kisajátítandók.

## **V. FEJEZET**

### **16. Záró rendelkezések**

**20. § (1)** Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) <sup>\*</sup>

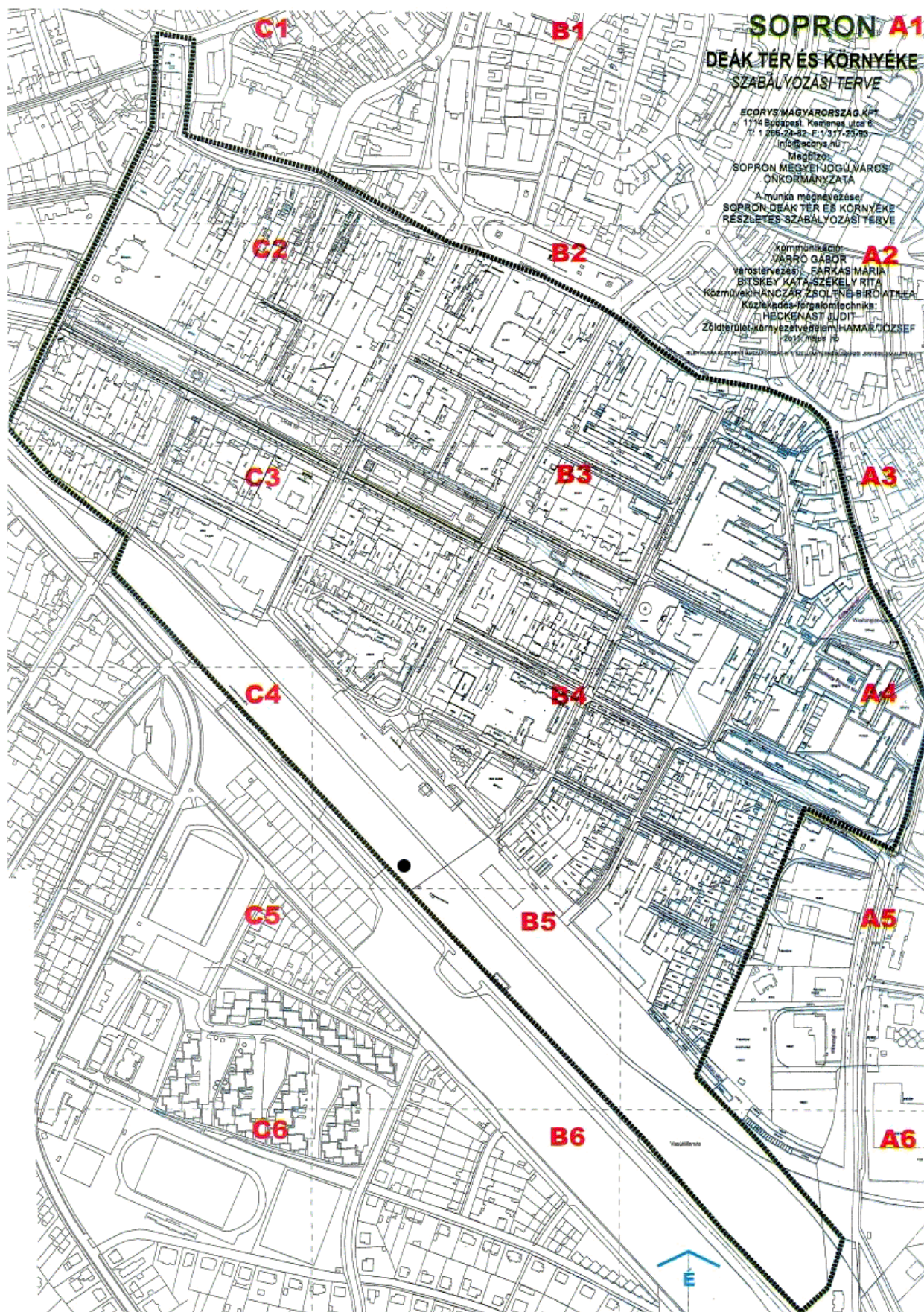
Dr. Fodor Tamás  
polgármester

Dr. Dobos József  
jegyző

**1. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat  
Közyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendeletéhez**

***Szabályozási tervlap***





# SOPRON A1

## DEAK TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

ECORYS MAGYARORSZÁG KFT  
1114 Budapest, Kemény utca 6  
Tel: +36-1-295-24-82, Fax: +36-1-295-25-89  
Info@ecorys.hu

Megbízó:  
SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

A munka megnevezése:  
SOPRON-DEAK TÉR ÉS KÖRNYÉKE  
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVE

Kommunikáció: **A2**  
Várostervezés: FARKAS MARIA  
BITSKEY KATA, SZÉKELY RITA  
Közlekedés-tervezéstechnika:  
HECKENAST JUDIT  
Zöldterület-környezetvédelem: HAMAR GÖZSEF  
2015. május 10.

szabványok: 2015. május 10. / 2015. május 10. / 2015. május 10.

# SOPRON **A1**

## DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE

### SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:1000

**ECORYS MAGYARORSZÁG KFT**

1114 Budapest, Kemenes utca 6.

T: 1 266-24-82, F:1 317-23-93,

info@ecorys.hu

Megbízó:

**SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA**

A munka megnevezése:  
**SOPRON DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE  
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**SOPRON DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE  
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVE**

kommunikáció:

**VARRÓ GÁBOR**

várostervezés: **FARKAS MÁRIA**

**BITSKEY KATA-SZÉKELY RITA**

Közművek: **HANCZÁR ZSOLTNÉ-BÍRÓ ATILLA**

Közlekedés-forgalomtechnika:

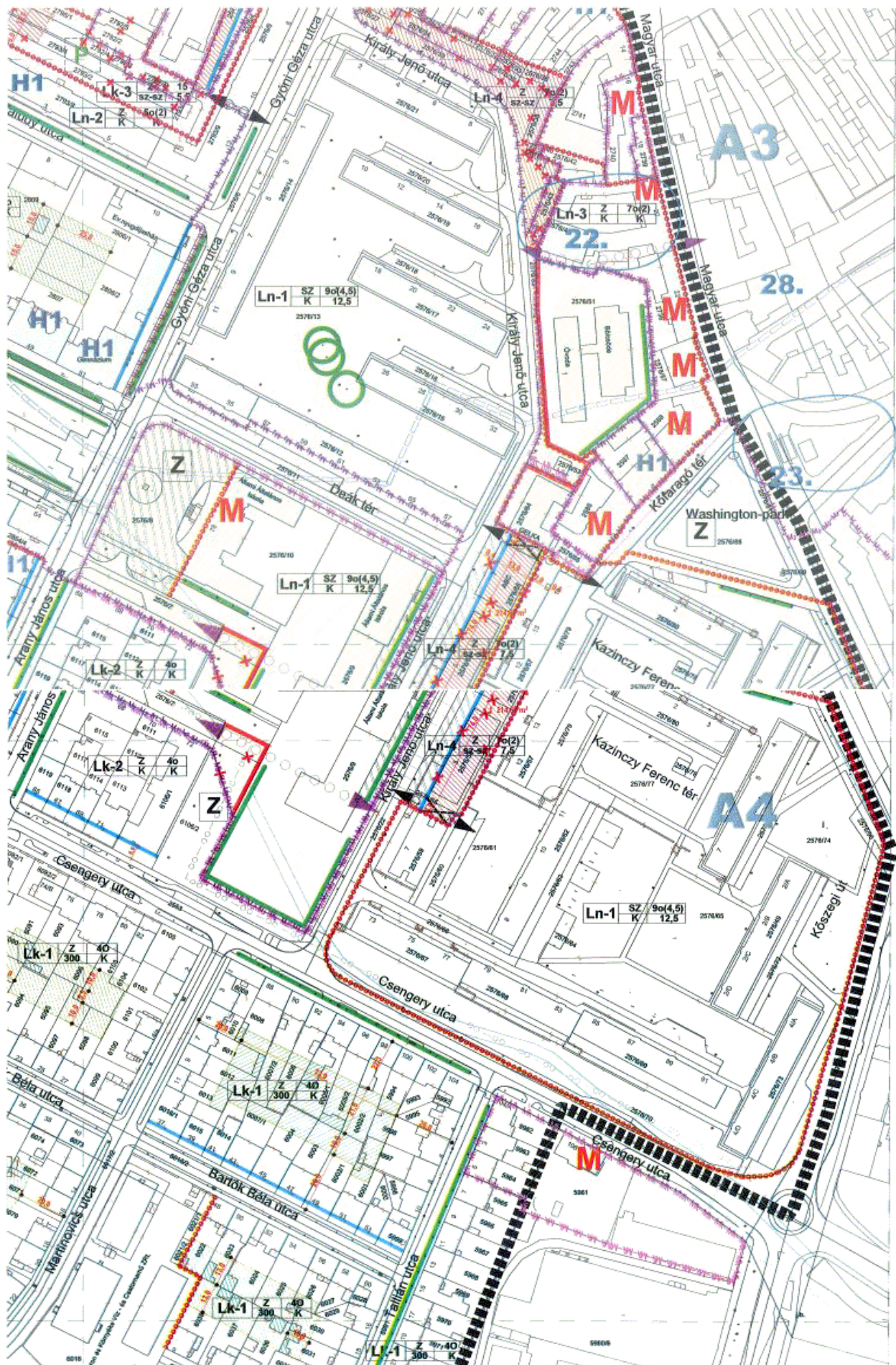
**HECKENAST JUDIT**

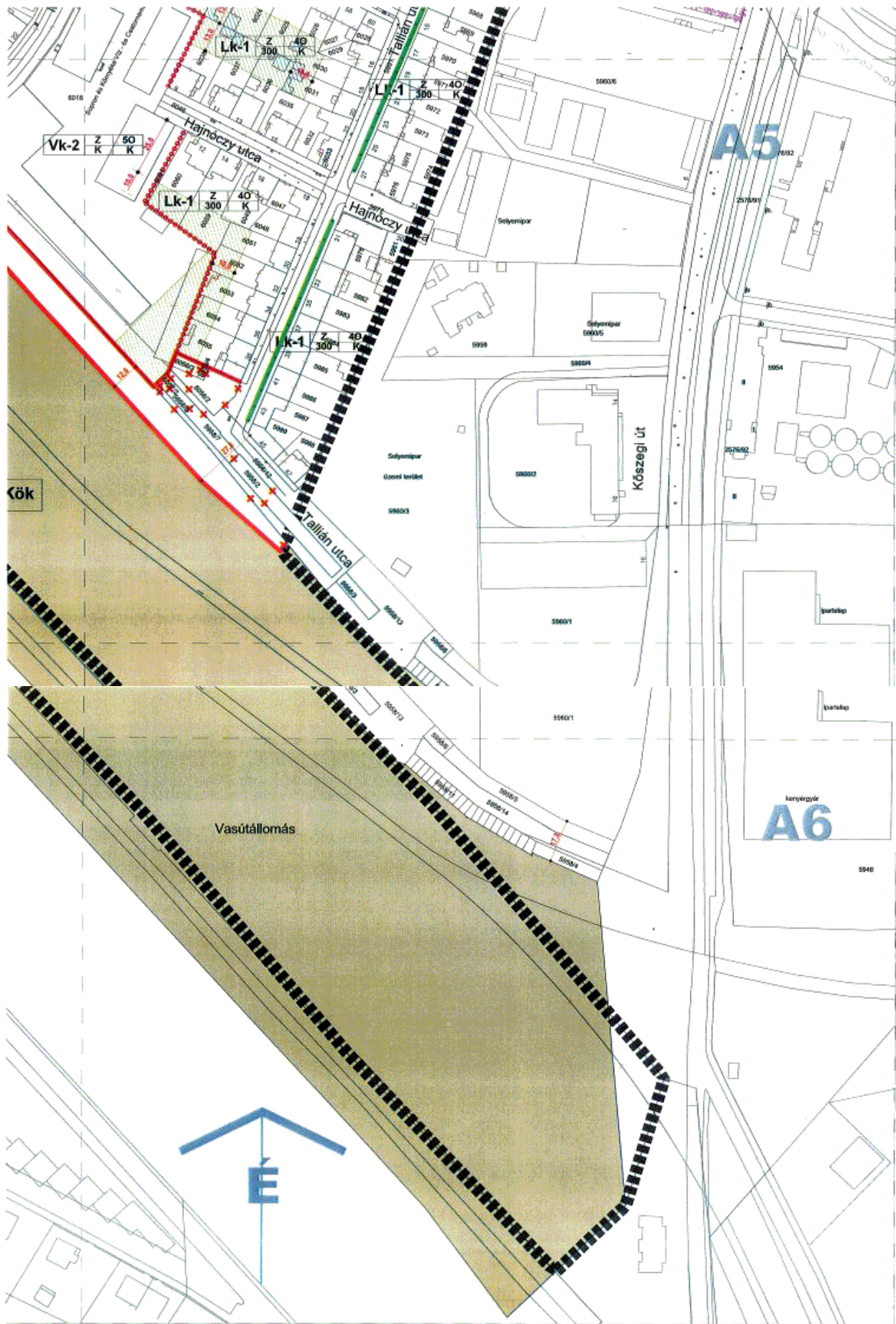
Zöldterület-környezetvédelem: **HAMAR JÓZSEF**

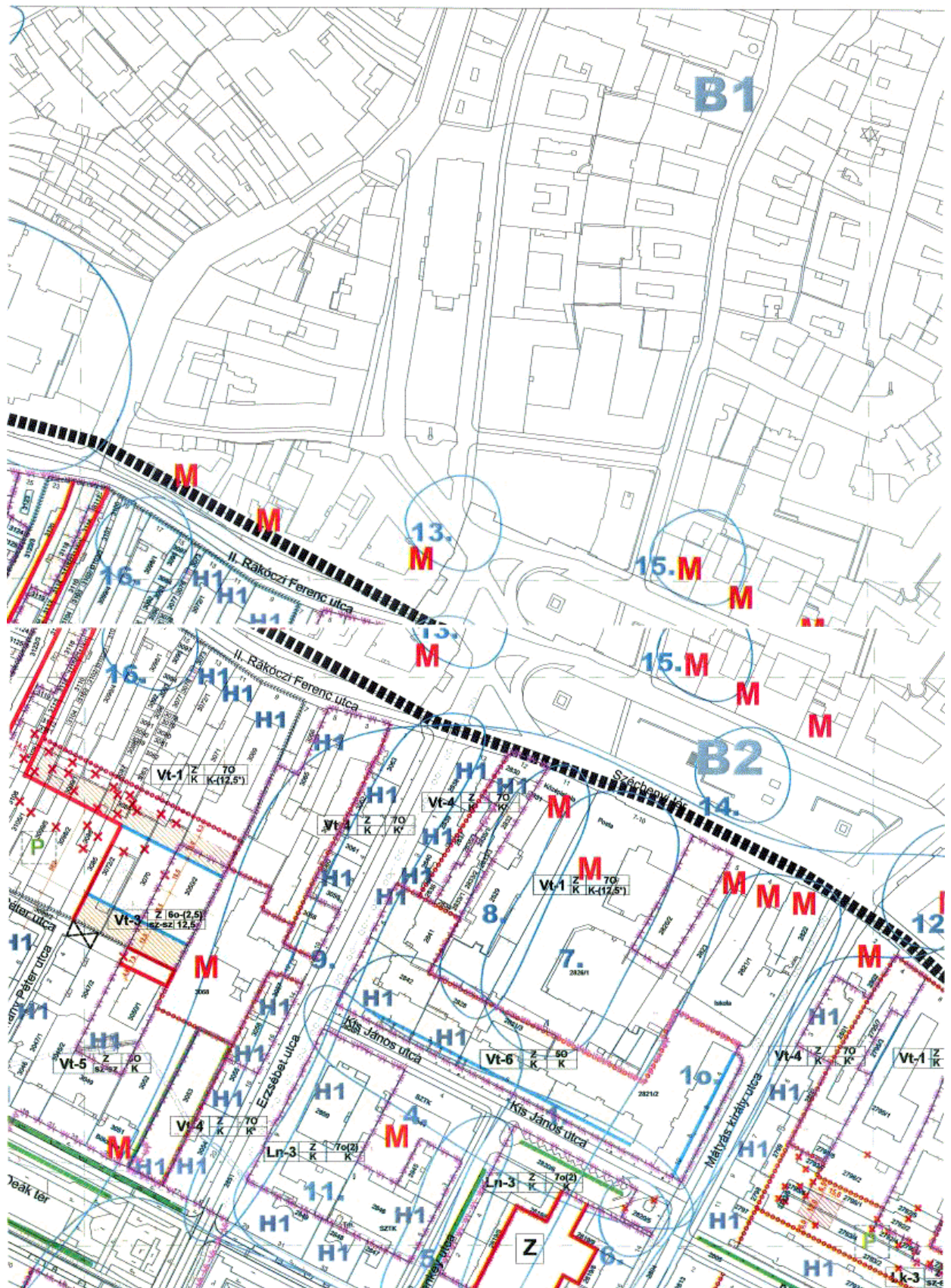
2011. november hó

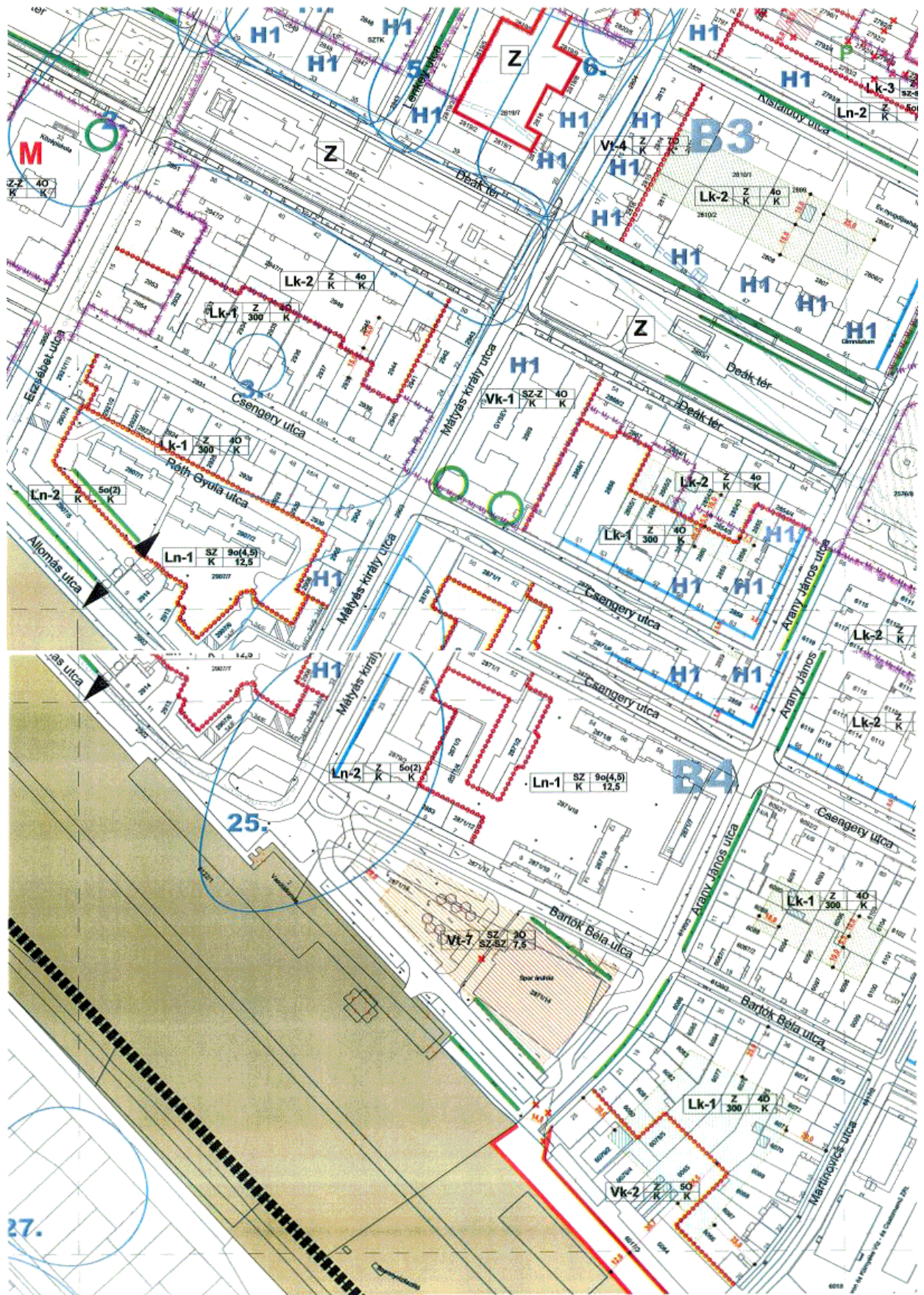
JELÉN MUNKA AZ ECORYS MAGYARORSZÁG KFT. SZELLEMI TERMÉKE SZERZŐI JOGVÉDELME ALATT ÁLL

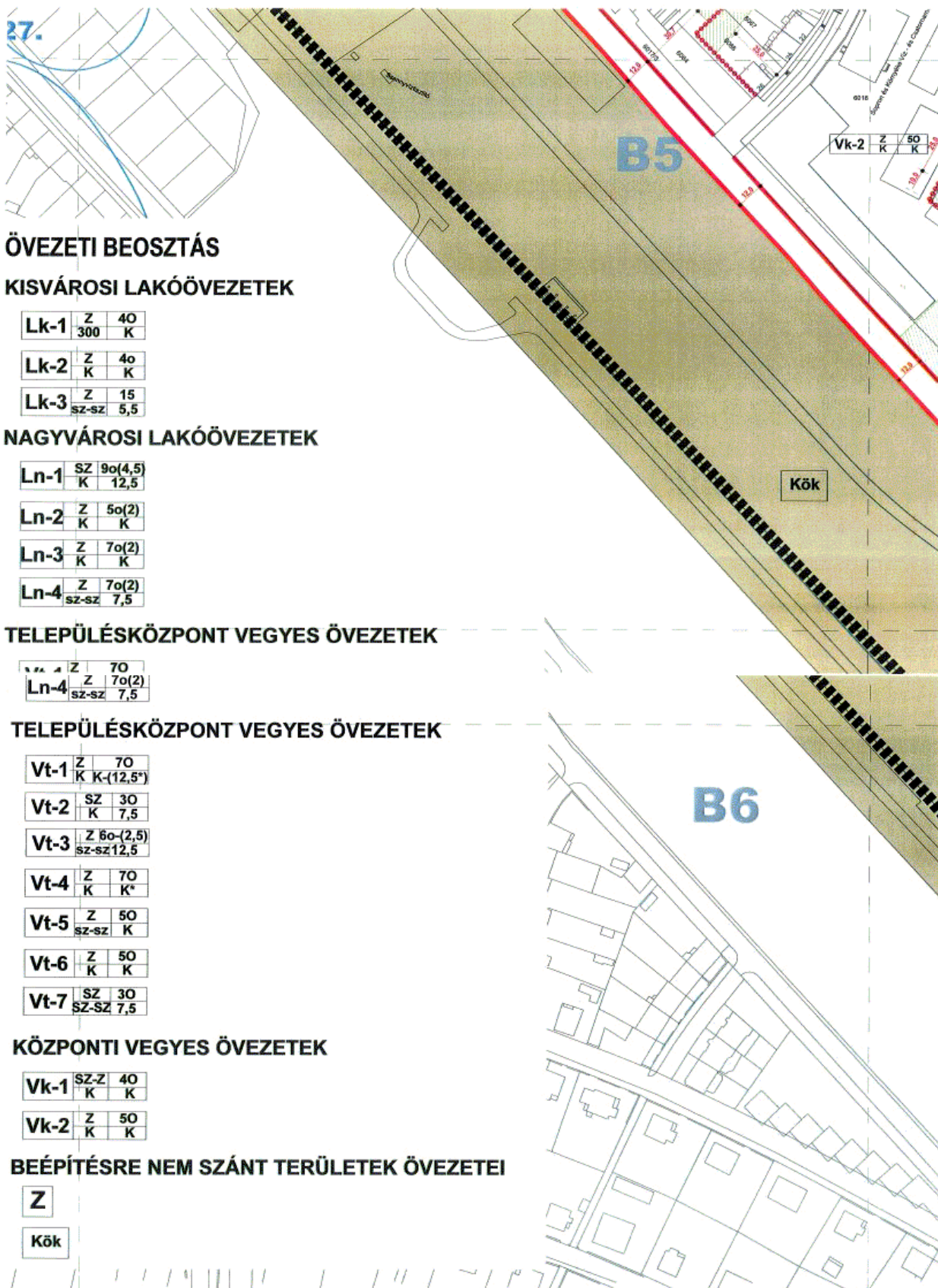


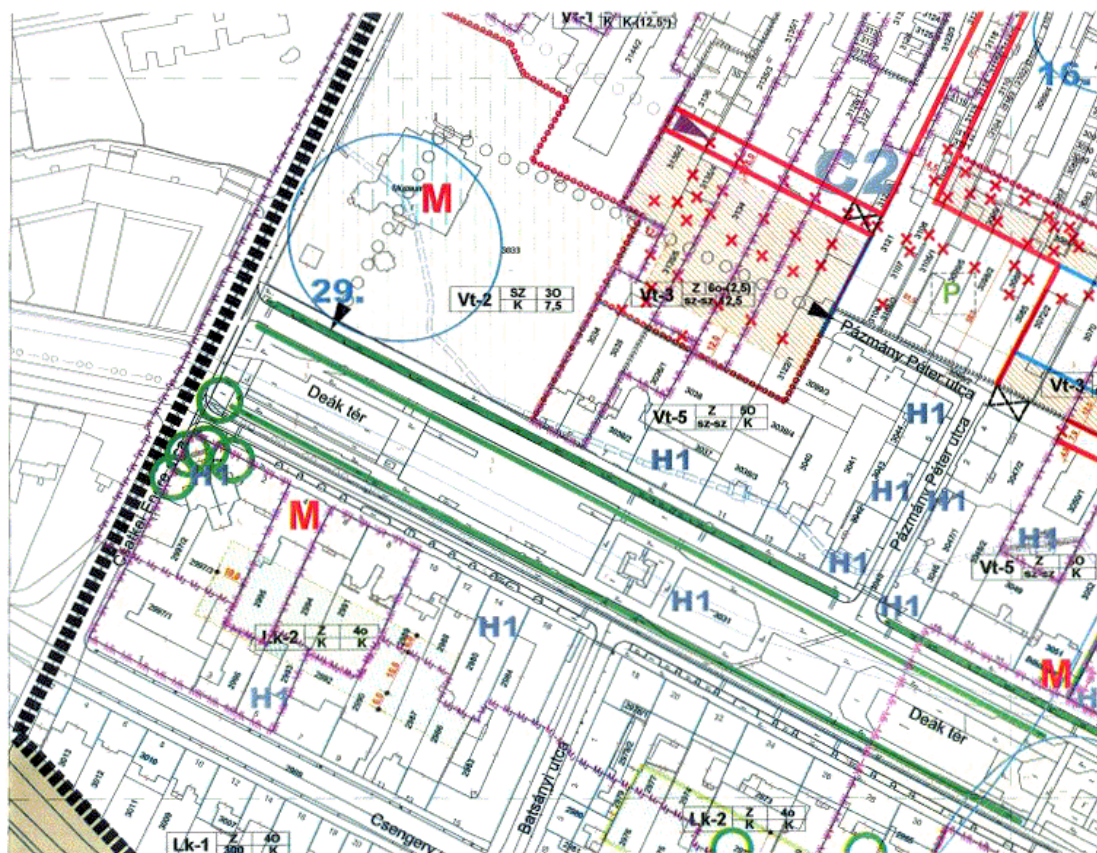
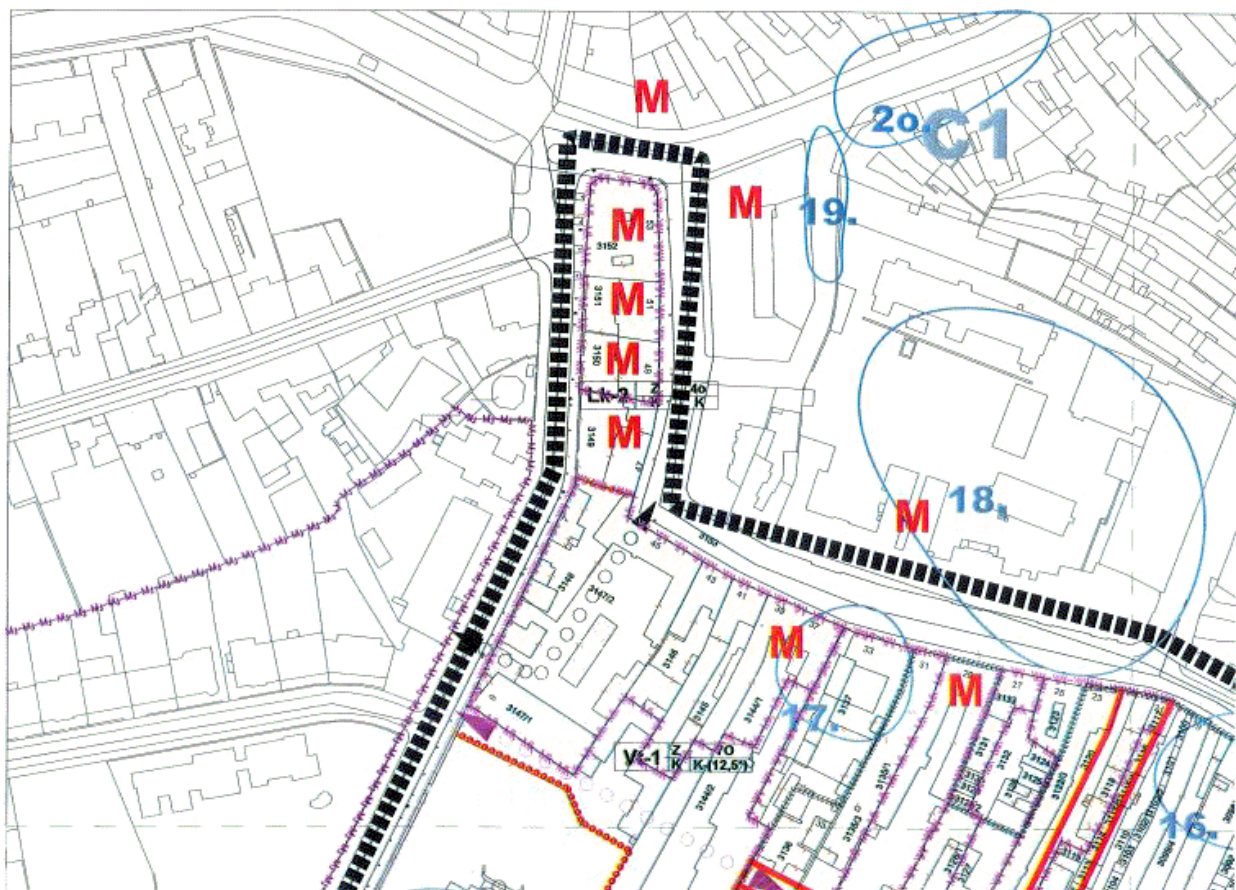




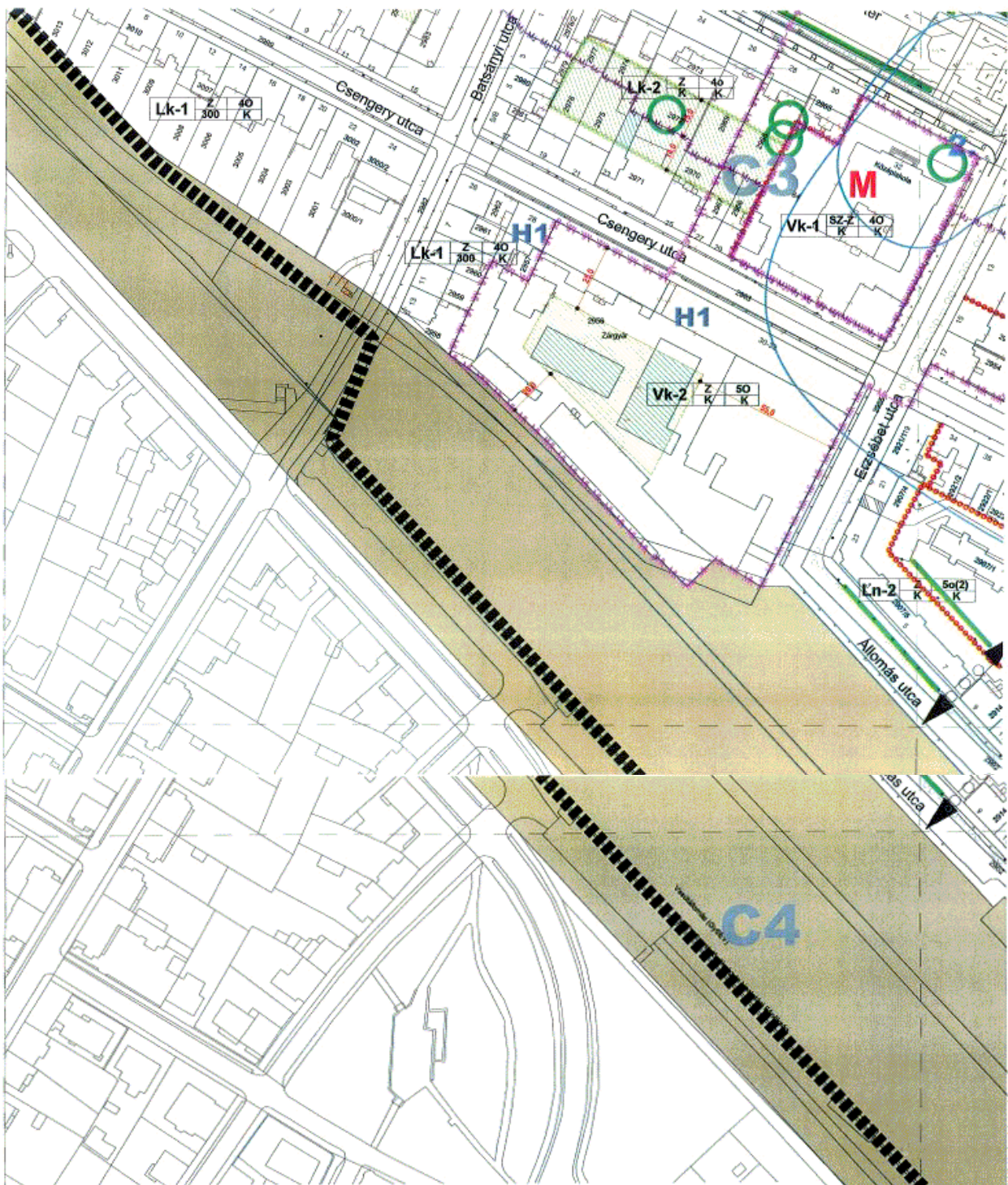












# SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

## JELMAGYARÁZAT

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

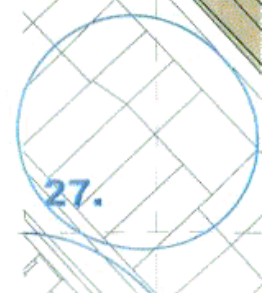
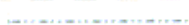
SZABÁLYOZÁSI VONAL

KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL

MEGSZÜNTETENDŐ TELEKHATÁR

ÚJ TELEKHATÁR

ÉPÍTELEKHATÁR



KOTELEZO EPITESI VONAL  
MEGSZUNTETENDO TELEKHATAR

ÚJ TELEKHATAR

ÖVEZETHATAR

ÉPÍTÉSI HELY

TELKEK NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE

KÖZTERÜLET FELETTI ÉPÜLETSZÁRNY

RÉGÉSZETI LELŐHELY

ORSZ. MŰEMLEKI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET

MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA

EGYEDI MŰEMLEKEK KÖRNYEZETE

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET

KÜLSŐ VÁROSFAL EGYKORI VONALA

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TER. HAT.

KÖTELEZŐEN BIZTOSÍTOTT GYALOGOS ÁTJÁRÁS

JAVASOLT GYALOGOS ÁTJÁRÁS

GYALOGOS KÖZFORGALOMNAK KÖTELEZŐEN  
ÁTADOTT MAGÁNÚT/MAGÁNTERÜLET

VEGYESHASZNÁLATÚ KÖZTERÜLET

KÖZFORGALOMNAK KÖTELEZŐEN  
ÁTADOTT MAGÁNÚT/MAGÁNTERÜLET

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

KÖZFORGALOMNAK KÖTELEZŐEN  
ÁTADOTT MAGÁNÚT/MAGÁNTERÜLET

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

KÖZTERÜLET ALATTI PARKOLÓ

FORGALMI VAGY GYÜJTŐÚT TENGYE

KERÉKPÁRÚT, KERÉKPÁROS ÚTVONAL

MEGTARTANDÓ ÉRTÉKES FAEGYED

HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

MEGTARTANDÓ ÉRTÉKES FASOR

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

VÁROSKÖZPONT VEGYES

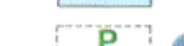
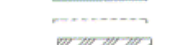
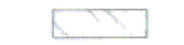
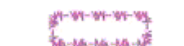
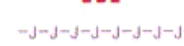
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

ZÖLDTERÜLET

ZÁRTSORÚ

SZABADONÁLLÓ

KIALAKULT



BEÉPÍTÉSI MÓD TELEKMÉRET BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK (MAX. SZINTTERÜLET) ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (MAX. HOMLOKZATMAGASSÁG)

Ln  
Lk  
Vt  
Vk  
Kö  
Z  
Z  
SZ  
K

ÖVEZETI BEOSZTÁS

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

Lk-1	Z	40
	300	K

Lk-2	Z	40
	K	K

Lk-3	Z	15
	SZ-SZ	5,5

NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

Ln-1	SZ	90(4,5)
	K	12,5

Ln-2	Z	50(2)
	K	K

Ln-3	Z	70(2)
	K	K

Ln-4	Z	70(2)
	SZ-SZ	7,5

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Ln-4	Z	70
	SZ-SZ	7,5

Ln-4	Z	70(2)
	SZ-SZ	7,5

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Vt-1	Z	70
	K	K-(12,5*)

Vt-2	SZ	30
	K	7,5

Vt-3	Z	80-(2,5)
	SZ-SZ	12,5

Vt-4	Z	70
	K	K*

Vt-5	Z	50
	SZ-SZ	K

Vt-6	Z	50
	K	K

Vt-7	SZ	30
	SZ-SZ	7,5

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET

Vk-1	SZ-Z	40
	K	K

Vk-2	Z	50
	K	K

BEÉPÍTÉSRE KÉPES TERÜLET

Z		
---	--	--

Kök		
-----	--	--

**2. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat  
Közyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez**

**Épített örökség elemeinek jegyzéke**

**Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények, területek és környezetük**

	A) Cím	B) Törzsszám	C) Megnevezés	D) Hrsz.(ok)	E) MK. Hrsz.(ok)
1.	MJT	8701	Sopron külső városfalakon belüli terület		
2.	Csengery u. 106.	11389	Selyemgyári lakóház	5961	
3.	Deák tér 1.	9729	Lenck villa-múzeum	3033	
4.	Deák tér 4.	11390	Trinkl ház	2995	2991, 2993, 2994, 2996, 2997/1, 2997/2, 2997/3
5.	Deák tér 25.	11391	Mayer ház	3051	3049, 3050/1, 3053, 3054, 3068
	Deák tér 32.	11392	Leányiskola (ma AMI)	2964	2947/2, 2951, 2952, 2953, 2954, 2965, 2966, 2967, 2968, 2852, 2931, 2955, 2963, 3031, 3032 határolt terület
6.	Deák tér 78.	11393	Ev. Teológia Fak.	2576/10	2576/7, 2576/8, 2576/9
7.	Erzsébet u. 12.	9730	Russ villa	3068	
8.	Kis János u. 4.	11394	2844		2819/5, 2819/6, 2820/6, 2821/2, 2828, 2842, 2845, 2846, 2850, 2820/1 közt. és 2843. közterületek által határolt szakasz
9.	Magyar u. 2. (Móricz Zs. u. 24.)	3270	lakóház	2756	
10.	Magyar u. 4.	3256	lakóház	2755	
11.	Magyar u. 7.	3257	lakóház	2246	
12.	Magyar u. 11.	3258	lakóház	2731	

13.	Magyar u. 16.	3259	lakóház	2740	
14.	Magyar u. 20.	3260	lakóház	2738	
15.	Magyar u. 22.	3261	lakóház	2736	
16.	Magyar u. 24.	3262	ház falában v. Magyar kapu	2576/87 (TH)	
17.	Móricz Zs. u. 2.	3265	lakóház	2802/2, 3 (TH)	
18.	Móricz Zs. u. 5.	3266	lakóház	2208 (TH)	
19.	Móricz Zs. u. 10.	3267	lakóház	2788	
20.	Móricz Zs. u. 16.	3269	lakóház	2576/1	
21.	II. Rákóczi F. u. 10.	3301	lakóház	410	
22.	II. Rákóczi F. u. 12.	3302	lakóház	411 (TH)	
23.	II. Rákóczi F. u. 29.	3303	lakóház	3134	
24.	II. Rákóczi F. u. 37-39.	3304	lakóház	3144/1, 3144/2	
25.	II. Rákóczi F. u. 47.	3305	lakóház	3149	
26.	II. Rákóczi F. u. 49.	3306	lakóház	3150	
27.	II. Rákóczi F. u. 51.	3307	lakóház	3151 (TH)	
28.	Széchenyi tér 1-2.	3349	lakóépület	2206/1, 2206/1	
29.	Széchenyi tér 3.	3348	Domonkos templom	2822	
30.	Széchenyi tér 4.	3350	rendház	2821/1	
31.	Széchenyi tér 5.	3351	lakóépület	2823/1	
32.	Széchenyi tér 9.	8778	Postapalota	2826/1	
33.	Széchenyi tér 11.	3352	iskola	2829	
34.	Széchenyi tér 14-15.	3353	lakóépület	148 (TH)	
35.	Széchenyi tér 17-18.	3354	lakóépület	141	
36.	Széchenyi tér 19.	3355	lakóépület	142	
37.	Széchenyi tér 20.	3356	lakóépület	143	
38.	Városhalal	3442			

## Helyi védelem alá vont épületek és épületegyüttesek jegyzéke

### H-1 teljes épület helyi védelme:

Sor-szám	A) utca, házsám	B) helyrajzi szám	C) építéstörténet, építésztörténeti indoklás
1.	Arany János u. 2.	2855	Somlai Schwarz Rezső földszintes, zárt sorú lakóháza: Boór Gusztáv és Nándor terve 1936.

2.	Arany János u. 6.	2857	Bauer Lipótné földszintes, zártos lakóháza: Somlai Aladár terve 1936.
3.	Csengery u. 5	2983	Késő romantikus emeletes lakóház a neogótika jellegzetes helyi jegyeivel
4.	Csengery u. 8.	3011	Reprezentatív neoreneszánsz emeletes városi palota
5.	Csengery u. 28	2957	Zárgyár kultúrháza: Winkler Oszkár terve 1950.
6.	Csengery u. 30-32.	2956	Zárgyár - ma Elzett - nyerstégla ipari épület. Egységes belső csarnoktereit acél szerkezetű oszlopok támasztják alá. Schneider Márton (?) 1890 körül
7.	Csengery u. 59.	2960	Emeletes lakóház: Winkler Oszkár terve 1936.
8.	Deák tér	3031	Meteorológiai állomás, 1911.
9.	Deák tér	3053	Russ-villa egykori bejárata, üres telek kapuja
10.	Deák tér 2.	2997/2	Református templom és plébánia: Hárs György terve 1926-1929, neobarokk stílusban
11.	Deák tér 9.	3037	Késő historizáló bérházépület korszerű beépítéssel és lakáselrendezéssel: Schneider Márton 1880.
12.	Deák tér 14.	2985	Alt Zsigmond lakóháza: Freund Dezső budapesti építész terve 1923., az első világháború utáni klasszicizáló-hellénizáló építészet jellegzetes emléke
13.	Deák tér 15.	3041	Egyemeletes, korai neoreneszánsz lakóház, Schármár János tervei 1880 körül
14.	Deák tér 17.	3046	Korai neoreneszánsz egyemeletes lakóház: Schármár János (?) terve 1879.
15.	Deák tér 17.	3050/1	Jellegzetes soproni kerti ház, a bástyafalra építve: fszt. + emeletes klasszicizáló késő barokk architektúra, egyike a kevés, fennmaradt ilyen jellegű soproni emlékeknek
16.	Deák tér 29-31.	2849	Háromemeletes, késő historizáló sarokház: Schöne Lajos 1894.: az épületet több európai folyóirat is közölte (XXIV. 9341/1894: Soproni Levéltár)
17.	Deák tér 33.	2848	középkupolás, késő historizáló lakóház: Ullein József terve 1895.
18.	Deák tér 37-41.	2819/1-9	Lakóház, szocialista-realista stílusban: Winkler Oszkár terve 1955.
19.	Deák tér 45.	2810/2	Esterházy Hitbizomány tisztviselői lakóház: Hárs György építész terve 1932.
20.	Deák tér 47.	2808	Lakóház, korai modern

21.	Deák tér 49.	2807	Lakóház, korai modern: Füredi Oszkár terve 1940 körül
22.	Deák tér 51.	2806	Evangélikus elemi iskola: Schármár Károly terve 1931., az első világháború utáni neobarokk stílusában
23.	Erzsébet u. 1.	2839	Kétemeletes, középkupolás bérházépület: Schiller János terve 1894.
24.	Erzsébet u. 2.	1875	Markl József építőmester által 1875-ben emelt városi palota a neoreneszánsz korai korszakából
25.	Erzsébet u. 3.	2840	Schiller János különleges, „háromsávós” elrendezésű homlokzata 1893-ból
26.	Erzsébet u. 5.	2841	Wender János kivételes szépségű városi palotája 1883-ból a késői neoreneszánsz stílusában
27.	Erzsébet u. 7. - Kis János u. 1.	2842	Háromemeletes társasház a korai modern stílusában: Hárs György terve 1930 körül
28.	Erzsébet u. 8.	3059	Egyemeletes lakóház a korai modern stílusában: Winkler Oszkár terve 1936-ból
29.	Erzsébet u. 9.	2850	Pénzügyi palota, ma Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaság-tudományi Kar: Exler Jenő és Zobel Lajos terve 1924-1925: az első világháború utáni késő historizáló építészet különleges emléke
30.	Erzsébet u. 14.	3057	Emeletes neoreneszánsz lakóház: Ullein Antal terve 1879-1881
31.	Erzsébet u. 16.	3056	Emeletes neoreneszánsz lakóház: Ullein Antal terve 1879-1881
32.	Erzsébet u. 18.	3055	Emeletes neoreneszánsz lakóház: Ullein Antal terve 1879-1881
33.	Erzsébet u. 20.	3054	Emeletes neoreneszánsz lakóház: Ullein Antal terve 1879-1881
34.	Kis János u. 3.	2828	Háromemeletes társasház 2. üteme a korai modern stílusában: Hárs György 1930 körül
35.	Kisfaludy u. 1-5.	2793/8	Lakóház, szocialista-realista stílusban: Hell Géza terve 1957 körül
36.	Kőfaragó tér 2.	2587	Kétemeletes lakóház: Winkler Oszkár terve 1967. udvari homlokzat Varga László terve
37.	Lenkey utca 5.	2846	Rendelőintézet bővítése: Ujváry Rudolf terve 1970 körül
38.	Magyar utca 10.	2744	A neoreneszánsz (1880 körül) kiemelkedő jelentőségű alkotása: kupolás tömege a városkép meghatározó motívuma.
39.	Mátyás király utca l-3.	2801	Kétemeletes modern lakóház: Somlai Aladár tervei alapján 1935-1940 között épült, a két háború közötti építészet egyik első alkotása

40.	Mátyás király utca 5.	2800	1935-1940 között épült, korszerű, modern lakóház: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
41.	Mátyás király utca 7.	2799	Kétemeletes, korszerű, modern lakóház: Winkler Oszkár 1940.: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
42.	Mátyás király utca 11.	2797	1935-1940 között épült, korszerű, modern lakóház: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
43.	Mátyás király utca 13.	2814	1935-1940 között épült, korszerű, modern lakóház: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
44.	Mátyás király utca 15.	2815	1935-1940 között épült, korszerű, modern lakóház: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
45.	Mátyás király utca 17.	2816	Grosz család kétemeletes sarokháza: Füredi Oszkár terve 1938., korszerű, modern lakóház: a két háború közötti építészeti városrész méretű alkotása
46.	Mátyás király utca 18.	2818	Az 1920-as években épült, késő neobarokk iskolaépület, az első világháború utáni neohistorizmus jellegzetes soproni emléke
47.	Mátyás király utca 19.	2869	Rauscher Miksa szombathelyi építész tervezte hatalmas, reprezentatív középület: GYSEV-székház: a késő historizmus alkotása
48.	Mátyás király utca 20.	2817	Domonkos-társasház, korszerű, modern sarokház: Kalmár Dezső (?) terve 1938-1939 között épült
49.	Mátyás király utca 32.	2906	Emeletes városi polgárház 1893-ból: Ullein József terve 1880 körül
50.	Pázmány P. u. 1.	3042	Steiner Emil és Gyula kétemeletes modern lakóháza: Somlai Aladár tervei alapján 1935.
51.	Pázmány P. u. 3.	3043	Modern lakóház, épült 1940 körül
52.	Pázmány P. u. 5.	3044	Modern lakóház, épült 1940 körül
53.	Pázmány P. u. 6.	3048/1	Még álló, romos kerti ház a külső várfalra építve, a 18. század végéről
54.	II. Rákóczi F. u. 5.	3065	Wanitzky Ferenc tervezte városi bérház 1850-ből Handler József emeletráépítésével
55.	II. Rákóczi F. u. 9.	3069	Klasszicizáló lakóház 1837-ből, 1870 körül a szigorú neoreneszánsz stílusában átalakították
56.	II. Rákóczi F. u. 11.	3071	Mühl Konrád kora historizáló emeletes városi háza Markl József tervei alapján épült 1860-ban
57.	II. Rákóczi F. u. 13.	3072	Emeletes városi lakóház a historizmus reprezentatív stílusában

58.	II. Rákóczi F. u. 53.	3152	A szecesszió kiemelkedő jelentőségű alkotása
59.	Széchenyi tér 12.	2830	Perkovátz család sarokháza: Becska Ferenc építette 1943-ban
60.	Széchenyi tér 13.	2038	Vághy Mihályné emeletes sarokháza: Schöne Lajos terve 1889.

**3. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat  
Közgyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez**

**Régészeti lelőhelyek**

(Régészeti lelőhely-jegyzék a KÖH honlapjáról - 2009. november 23.)

	A) Azonosító	B) Megnevezés	C) Megye	D) Település	E) Hrsz.
			Gy.-M.-Sopron	Sopron	
1.	48825	Deák tér			
2.	52579	Csengery utca			2939-2942
3.	52584	Kis János utca			2920/1, 2844, 2819/2, 2819/5-6, 2821/2-3, 2828
4.	52592	Lenkey utca			19/3, 19/8-9, 2819/5-7
5.	52595	Mátyás király utca			2920/1
6.	52596	Széchenyi tér 5-10. (Postapalota)			2826/1, 2826/2, 2823
7.	52598	Széchenyi tér 11. (Berzsenyi Gimnázium) (másodlagos lh.)			2829
8.	52599	Erzsébet utca			3054-3062, 2839-2842, 2850
9.	52600	Domonkos kolostor és kertje			2821/1-2
10.	52605	Régi evangélikus temető			2842, 2843, 2828, 2849, 2850
11.	52910	Hosszúsor			145
12.	52604	Móricz Zs. u. 1-3.			2206/1
13.	52623	Széchenyi tér 15. előtt			267
14.	52624	Széchenyi tér II.			145
15.	52933	Széchenyi tér III.			145



16.	52625	Széchenyi tér 17-18.			141
17.	52921	II. Rákóczi Ferenc utca			nem köthető helyrajzi számhoz
18.	52561	II. Rákóczi Ferenc utca 17.			3098/2
19.	52808	II. Rákóczi Ferenc utca 33-35.			3137
20.	52515	Hátulsó utca - Ruhagyár			281-283, 3153, 163-165, 156, 157
21.		Szög utca			409
22.	52377	Újteleki utca			408
23.	52545	Magyar utca 3.			2522, 2240
24.	52547	Magyar utca 20.			2738
25.	52537	Kőfaragó tér - Magyar utca sarka			2459
26.	52439	Borostyánkő út szakaszai			nem köthető helyrajzi számhoz
27.	52505	GYSEV pályaudvar			6122/1, 2902, 2903, 2879/2
28.	52467	Felsőbüki Nagy Pál utca			6447-6460, 6461/1
29.	52710	Vasúti sor			6419, 6495, 6497/3, 6123/5
30.	52377	17. századi városfal műemléki védetség alatt			A tervezési területre eső szakasz: 3033, 3034, 3035, 3036/2, 3037, 3039/3, 3040, 3041, 3042, 3045, 3046, 3047/1, 3048/2, 3049, 3050/1, 3052, 3053, 3054, 2851, 2849, 2850, 2848, 2847, 2846, 2843, 2819/3, 2819/7, 2817, 2804, 2816, 2811, 2810/2, 2853/1, 2578/8, 2576/11, 2576/12, 2576/15, 2576/13, 2576/16, 2576/83, 2576/51, 2576/87
31.	52444	Deák tér - Csatkai utca (Soproni Múzeum)			3033

#### **4. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat**

## **Közyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendeletéhez**

### **Természeti érték**

#### **Helyi természetvédelmi területek**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Megnevezés</b>
Deák tér	3053	Russ-villa egykori bejárati fasora
Deák tér 1.	3033	Lenck villa-múzeum kertje

## **5. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendeletéhez**

### **Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok**

#### **1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok az alábbiak:**

3034, 3035, 3050/2, 3069, 3070, 3071, 3072/1, 3072/2, 3073, 3074, 3075,  
3076, 3077, 3078, 3079, 3080,  
3081, 3082, 3083, 3084, 3087, 3088, 3089, 3090,  
3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098/1, 3099/4, 3100,  
3101, 3102/1, 3102/2, 3103, 3104,  
3122, 3122/3, 3135/1, 3135/3, 3135/4, 3135/5, 3136/2 hrsz.

#### **2. Kisajátítással érintett ingatlanok az alábbiak:**

Rákóczi utcai tömb: 3050/1, 3085, 3086, 3098/2, 3099/1, 3099/5,  
3105/1, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110,  
3111, 3112, 3113, 3114, 3115/1, 3115/2, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120,  
3121, 3122/2, 3127, 3128/1, 3134, 3135/3, 3136 hrsz.  
Állomás utca meghosszabbítása: 6079/2, 6056/2,3,4, 6057/2, 5958/2,7,8,  
6122/1 (GYSEV) egy része  
Iskolánál: 2576/9 hrsz.

- 
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (1). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.

- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (1). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (2). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (3). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (4). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (5). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (5). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (5). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Beiktatta: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2016. VI. 11-től.
- Beiktatta: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2016. VI. 11-től.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (6). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (7). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- A II. Rákóczi F. utca 1-től a Pázmány Péter utca új szakaszáig a páratlan oldalán max.: 12,5 m
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (8). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatálytalan: 2016. VI. 11-től.

- Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2011. XII. 31-től.