



SOPRON MJ VÁROS

DK-I VÁROSRÉSZ, GYŐRI KAPU I-II. ÉS APÁCAKERT VÁROSRÉSZEK SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA FELÜLVIZSGÁLATA

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ



Munkaszám: Rp.I.169-08

S O P R O N M J V Á R O S

DK-I VÁROSRESZ, GYŐRI KAPU I-II. ÉS APÁCAKERT VÁROSRESZEK SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA FELÜLVIZSGÁLATA

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező

városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

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

okl. építőmérnök

okl. közlekedésépítő

szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Szeredi Gábor

településmérnök

közigazgatás regionális fejlesztő

Településrendezés

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2020.12.

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



Munkaszám: Rp.I.169-16

S O P R O N M J V Á R O S

DK-I VÁROSRÉSZ, GYŐRI KAPU I-II. ÉS APÁCAKERT VÁROSRÉSZEK SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA FELÜLVIZSGÁLATA

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

Műszaki leírás

1.	Előzmények	4
2.	Előkészítés	5
3.	Módosítandó területek	25

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felülvizsgáltatja DK-i városrész, Győri kapu I-II és Apáca kert városrészeket.

A módosítás alá vont területek szabályozását, helyi építési szabályzatát három külön, önálló rendelettel kezeli:

DK-i városrész

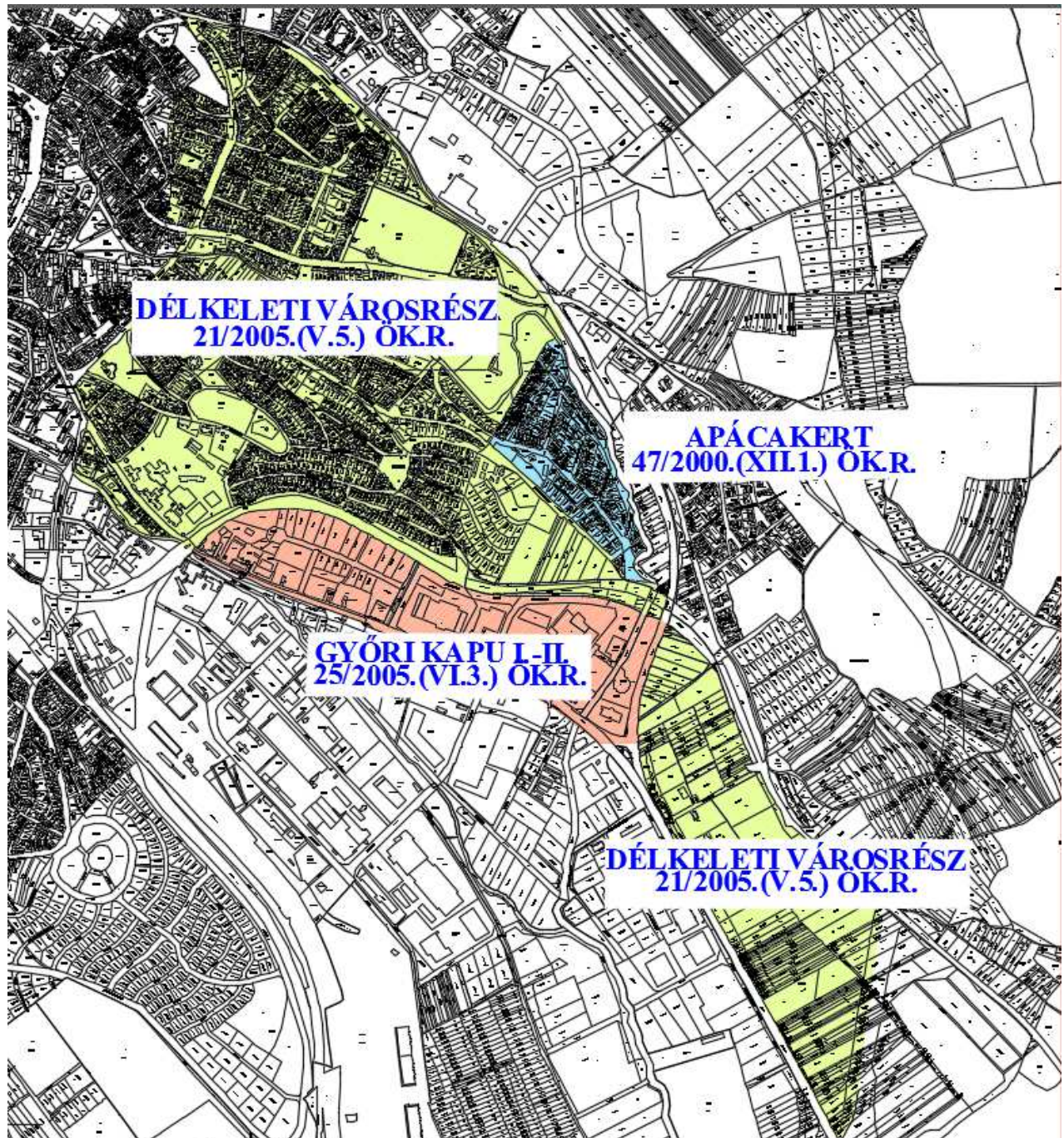
21/2005. (V.5.) Ök. rendelet

Győri Kapu I-II

25/2005. (VI.3) Ök. rendelet

Apáca kert -Ikva patak, vasút és az 5438/3 hrsz-ú út közötti terület

47/2000. (XII.1.) Ök. rendelet



A felülvizsgálat oka, célja

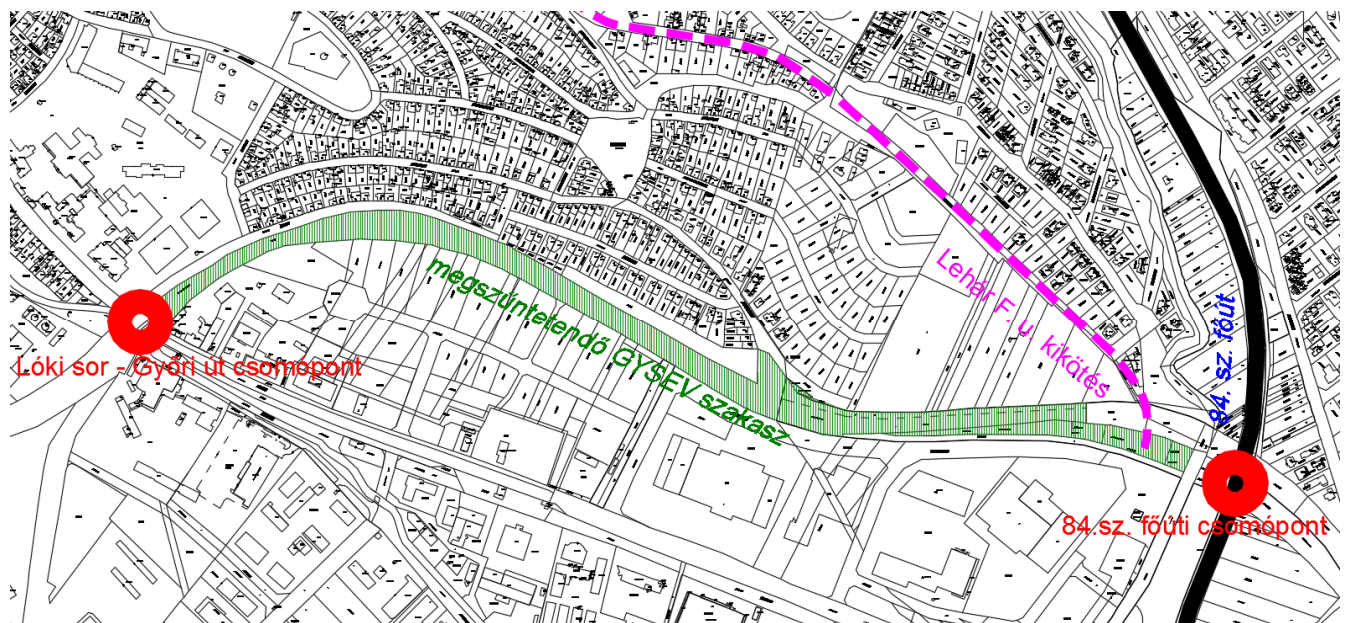
- meg kell vizsgálni a felmerült lakossági, tulajdonosi igényeket, problémákat, s szükség és lehetőség szerint a megoldásuk érdekében módosítani kell a terveket,
- a vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló rendeletet meg kell feleltetni a tervekkel releváns, hatályos önkormányzati rendeleteknek és az országos jogszabályoknak,
- a szabályozási tervet a hatályos településszerkezeti tervnek meg kell feleltetni, de amennyiben a szabályozási tervi változások szükségessé teszik, a településszerkezeti tervet módosítani kell

2. ELŐKÉSZÍTÉS

Az előkészítés keretében a területen tulajdonnal bírók, vagy fejleszteni szándékozók írásban közölték kéréseiket, észrevételeiket. Az önkormányzat ugyancsak jelezte a számára felmerülő problémákat vizsgálandó kérdéseket.

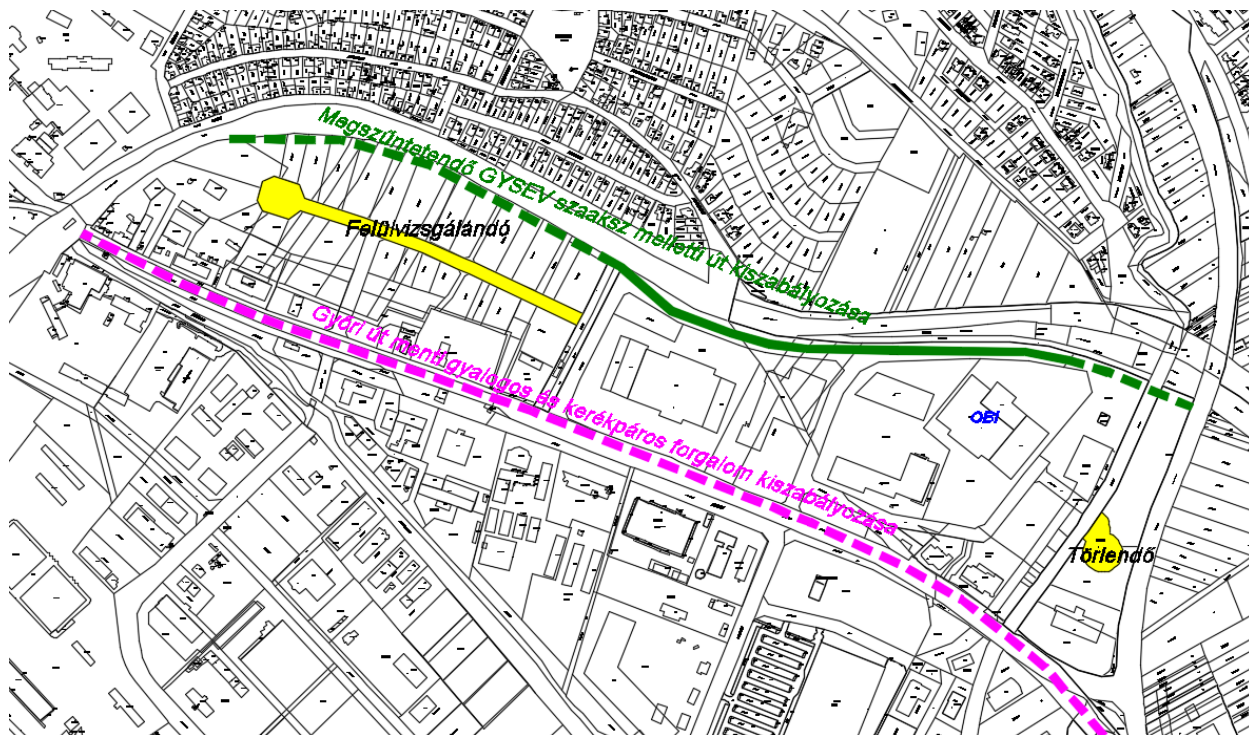
Közlekedésszerkezeti változtatások vizsgálata

- a 84. számú főúton a vasúti hídnál szintbeni csomópont létesítése
- a fenti csomópont és az M85 jelű gyorsforgalmi út Balfi úti csomópontjának gyűjtőúti szintű összekötése a Pihenőkereszti városrész gyűjtőútjai felhasználásával
- a 8645 jelű összekötőút továbbvezetésének szükségessége, realizálása
- a tehermentesítésre javasolt 8645 jelű út helyett javasolt gyűjtőút beilleszthetőségének vizsgálata, továbbvezetése a Lóki sor, Győri út nyomvonalon
- a Lehár Ferenc utca gyűjtőúti szerepe, bekötve az utat a tervezett gyűjtőútba és kicsatlakoztatva a 84. számú főútra
- a megszüntetésre javasolt GYSEV vonalának, műtárgyai hasznosításának meghatározása
- tisztázni az országos közúthálózati kapcsolatokat, a 8645 jelű út tervezett meghosszabbításának elmaradása esetén az út hol kapcsolódik az országos hálózathoz
- a gazdasági területeket a belváros felől megközelítő kerékpárút helyének meghatározása

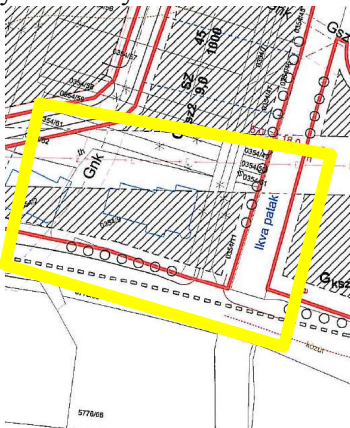
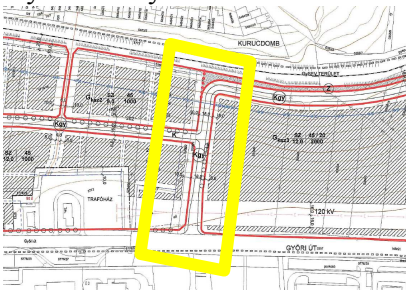
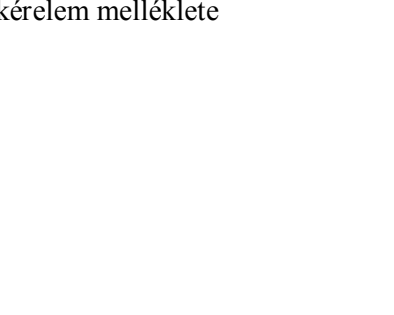


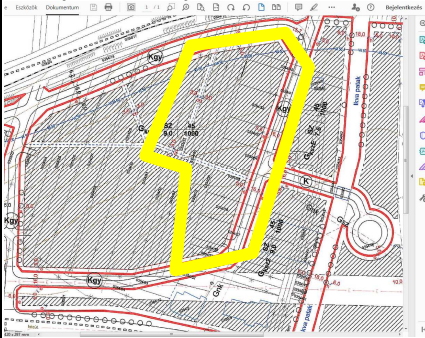
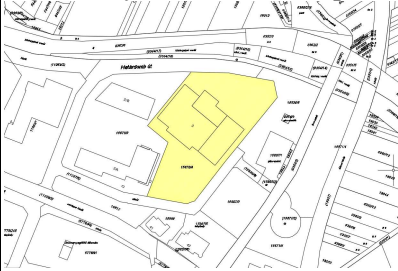
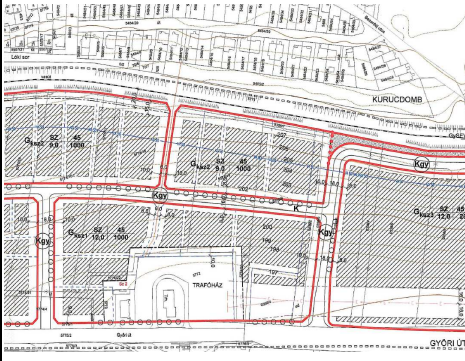
A szabályozási tervmódosítások vizsgálata:

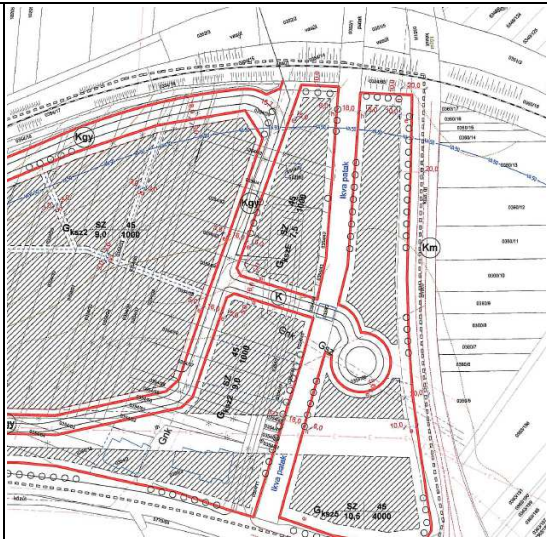
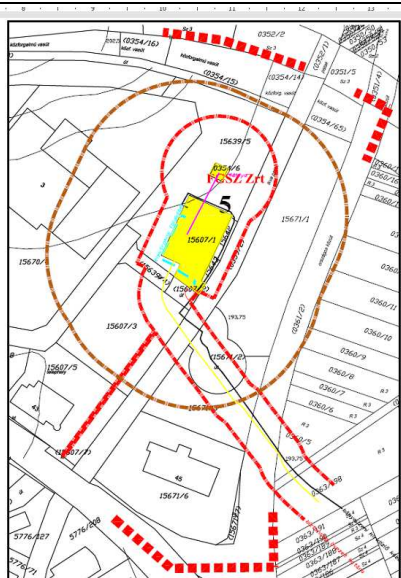
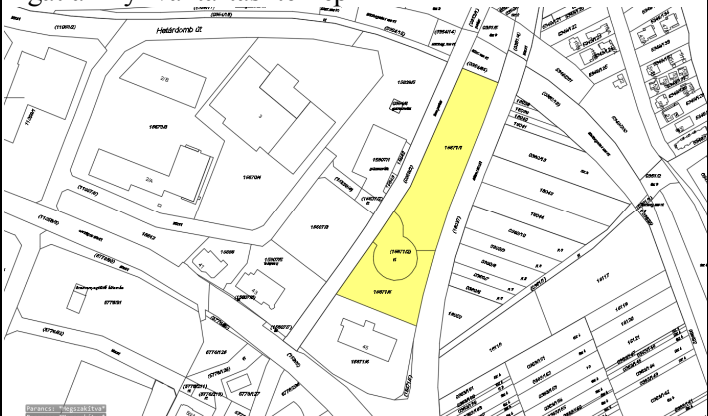
- a megszüntetendő GYSEV szakasz melletti gyűjtőút területének kiszabályozása
- a nyugati területrészen a hatályos terv szerinti kiszolgáló út újraszabályozása, a tömbbelső feltárásának újragondolása
- az újra szabályozott kiszolgáló út területének kiszabályozása a Győri úti telkek végében is
- az Ikva és a 84 számú főút közötti területről a közúti végforduló törlése (GEO 13 Kft kéréme alapján)
- a Győri út menti járda folyamatosságának biztosítása érdekében a közterületi határvonalak módosítása
- Az OBI áruház tömbjében az építési hely korlátjainak törlése, a magasabb épületmagasságú épület építését lehetővé tévő övezeti besorolás átvezetése

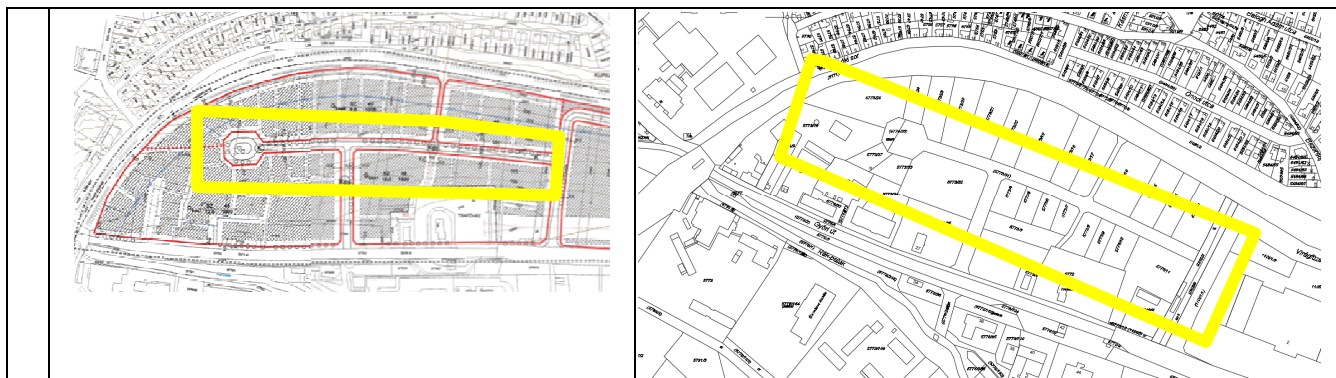


Kérelmek, észrevételek a Győri Kapu városrészre vonatkozóan:

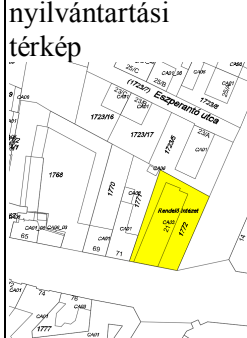
1.	kérelmező megnevezése	érdekeltségi területe	kérés, észrevétel	megjegyzés
	Cég	15607/5, 15607/7, 15900	Telekhatár és közterület határ rendezés iránti kérelem: - a kialakított telekhatár akadályozza az Ikva fahídján áthaladó gyalogos és kerékpáros forgalom átvezetését - közterületre került a korábban telekhatáron álló kerítés - közterületre került az áruház előtti parkoló egy része, melynek területi csökkenése problémákat okoz	
hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	kérelem melléklete	
				
2.	Magánszemély	0358/9, 0356/2	A hatályos szabályozási terv az érintett telkek egy részét közterületbe szabályozza, ezzel a telkeket és a meglévő ingatlanokat ellehetetlenítve.	
hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	kérelem melléklete	
				

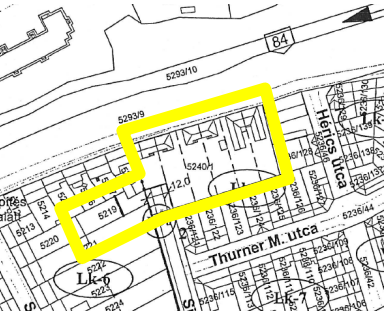
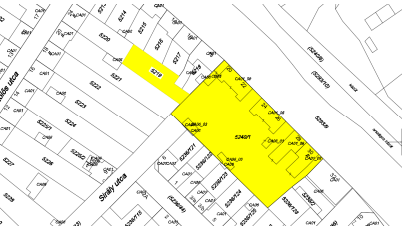
3.	Cég	15670/4	Kérelmezik a közműnyomvonalak és azok védőtávolságának felülvizsgálatát. Kérelmezik a terület Gks2 övezetből Gks1 övezetbe való átsorolását.	
	hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	kérelem melléklete
				
4.	Magánszemély	5773 hrsz EON trafóállomás mellett	A kérelem tárgyát képező telek pontosan nem azonosítható be, a kérelem a területen kialakítható telekméret csökkentésére irányul	
	hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	
				
5.	Cég		A területet érinti a Répcelak-Sopron DN300 nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete, a bányászati hírközlő kábel, a „Sopron I-II” gázátadó állomás és biztonsági övezete, az állomáshoz tartozó fáklya és hőhatása övezete, vízvezeték és biztonsági övezete. Az ezekre vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani.	
	hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	

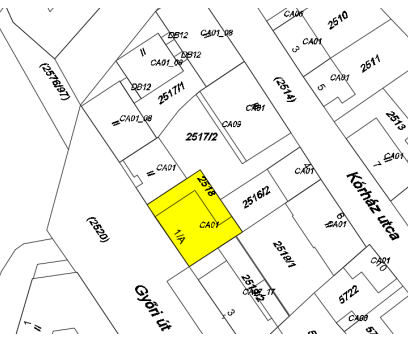
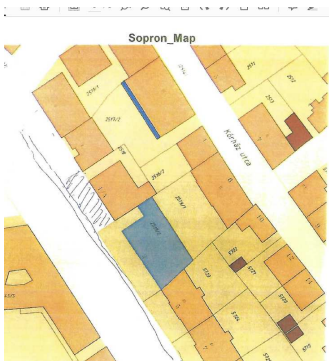
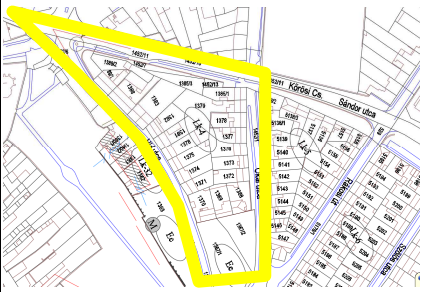
			
6. Cég	15671/1, 15671/2 és 15671/5 hrsz	A tulajdonos kéri a 15671/2 hrsz-ú telken kijelölt közterületi, körforgalom céljára kijelölt szabályozás törlését. Kéri továbbá az érintett övezetben a minimális teleknagyságot 3000 m²-rel szabályozni, az előkertet 5 méterben rögzíteni, valamint a területen kiszabályozott utak szabályozási szélességének csökkentését, ennek lehetőségének felülvizsgálatát.	
hatályos szabályozási terv 		ingatlan-nyilvántartási térkép 	
7. Önkormányzat			
hatályos szabályozási terv		ingatlan-nyilvántartási térkép	

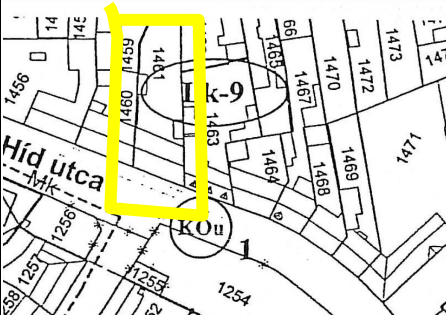
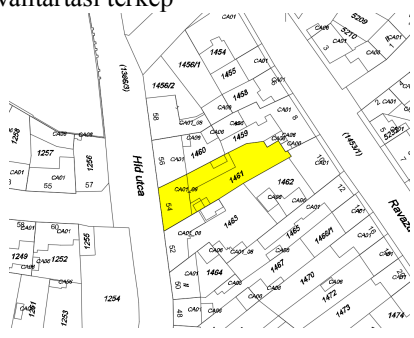
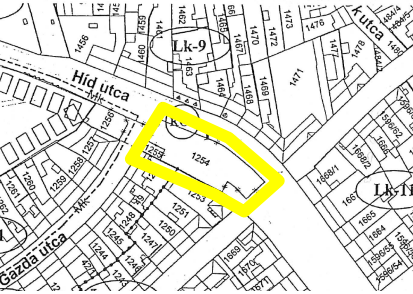
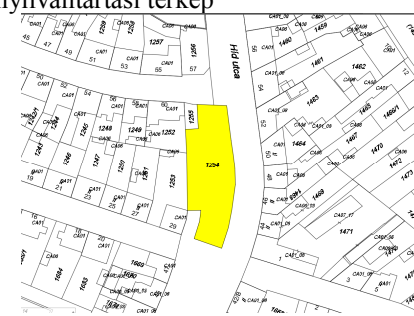
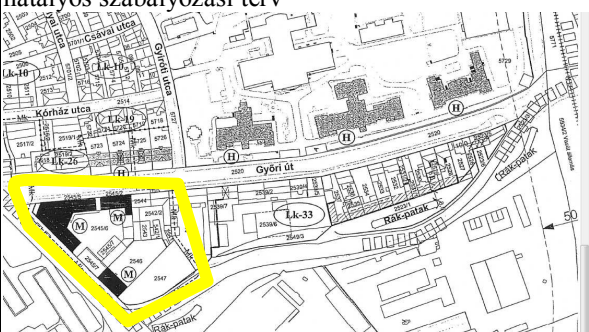
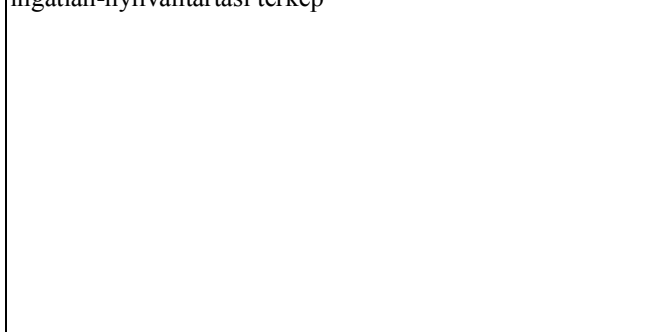


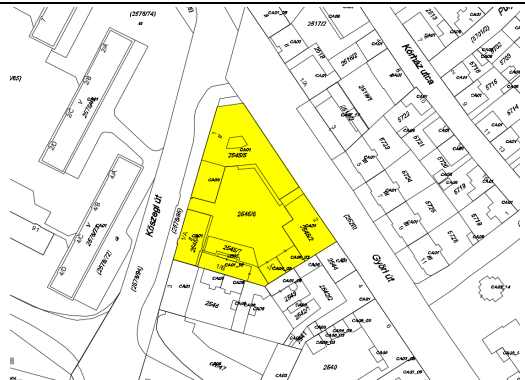
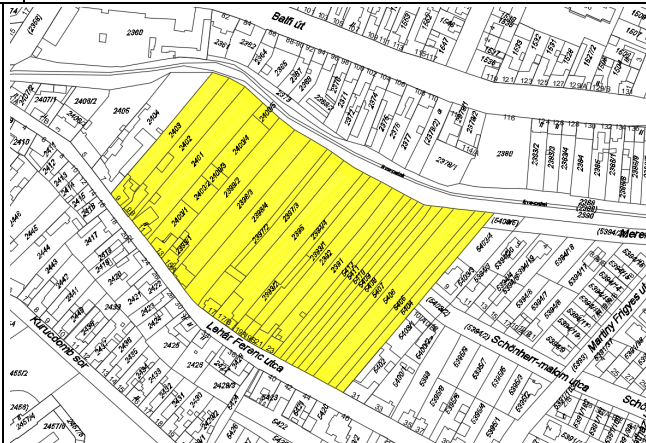
Kérelmek, észrevételek a DK-i városrészre vonatkozóan:

8.	Magánszemély	1772 hrsz	A hatályos szabályozási terv az érintett telekből nagy területet közterületként leszabályoz. A meglévő rendelő funkcióját, hosszú távú fejlesztéseit a mai szabályozás ellehetetleníti.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem mellélete

9.	Magánszemély	5240/1 és 5219 hrsz	A hatályos szabályozás az 5219 hrsz-ú telek feltárása érdekében az 5240/1 hrsz-ú telek egy részét közterületi útként szabályozza. Az 5240/1 hrsz-ú telek tulajdonosai kérik a kiszabályozott út szélességének felülvizsgálatát, annak csökkentését.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
10.	Önkormányzat	Schönherr malom u. – Anger köz – Kálmán I. u. által határolt tömb	Lk-15 övezet övezethatár korrekciója: az 5391/76 hrsz-ú telek telekhatárán futó övezethatár törlendő.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
11.	Magánszemély	Őrs u. – Ravaszd u. – Balfi u. által határolt Lk-12 övezet, 5323 hrsz.	A telek sarokteleknek számít. A hatályos szabályozás korlátozza a telek beépítését, kérik a telek beépítési százalékának 35%-ról

13. Magánszemély	2518 és 2520 hrsz	A tulajdonos kéri a telek kiegészítési, telekalakítási lehetőséget. A hatályos szabályozás szerinti közterületből egy rész a 2518 hrsz-ú telekhez kerülne hozzácsatolásra.
hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem melléklete 
14. Magánszemély	1389/1, 1389/2, 1452/6, 1452/7	A tulajdonos a kialakult használatnak, terület gondozásnak megfelelően kéri a tulajdoni viszonyok rendezését, és az ehhez szükséges szabályozási tervi módosítást.
hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem melléklete 

15. Magánszemély	1461 hrsz	Az érintett telek övezetében 4 lakás és 2 egyéb rendeltetési egység helyezhető el. A kérelmező tulajdonában álló ingatlant lakásként vette, de az irodaként van bejegyezve, átminősíteni a vonatkozó övezeti előírás miatt nem lehetséges. Kéri az előírás módosítását a lakássá minősítés érdekében.	
hatályos szabályozási terv 		ingatlan-nyilvántartási térkép 	
16. Magánszemély	1254 hrsz,	A 1254 hrsz-ú telek tulajdonos, kéri, hogy a telket újra beépítésre szánt övezetbe sorolják. A telek ma közterületként van szabályozva, a telken gyalogos járda megy át és parkoló helyek is ki vannak alakítva.	
hatályos szabályozási terv 		ingatlan-nyilvántartási térkép 	
17. Magánszemély	2545/2-8 hrsz,	A kérelem a 2545/7 hrsz-ú ingatlan épületmagasságának növelési lehetőségre irányul.	
hatályos szabályozási terv 		ingatlan-nyilvántartási térkép 	

		
18. Magánszemély	Lehár Ferenc u. és az Ikva patak közötti belső tömbfeltárás	A tömbfeltárással érintett telek tulajdonosok egy része (2403, 2401, 2400, 2399/2, 2398/3, 2395, 2392, 2393/1 és a 2397/3 hrsz.) kéri, hogy az Ikva-patak felől jelölt gyalogos út zsákutcas kialakítású legyen, kéri a közlekedési területek tervezett szélességének csökkentését, a hatályos szabályozástól eltérő tömbfeltárást, telekosztást.
		

Az Apáca kert városrészre vonatkozóan konkrét lakossági kérelem nem érkezett.

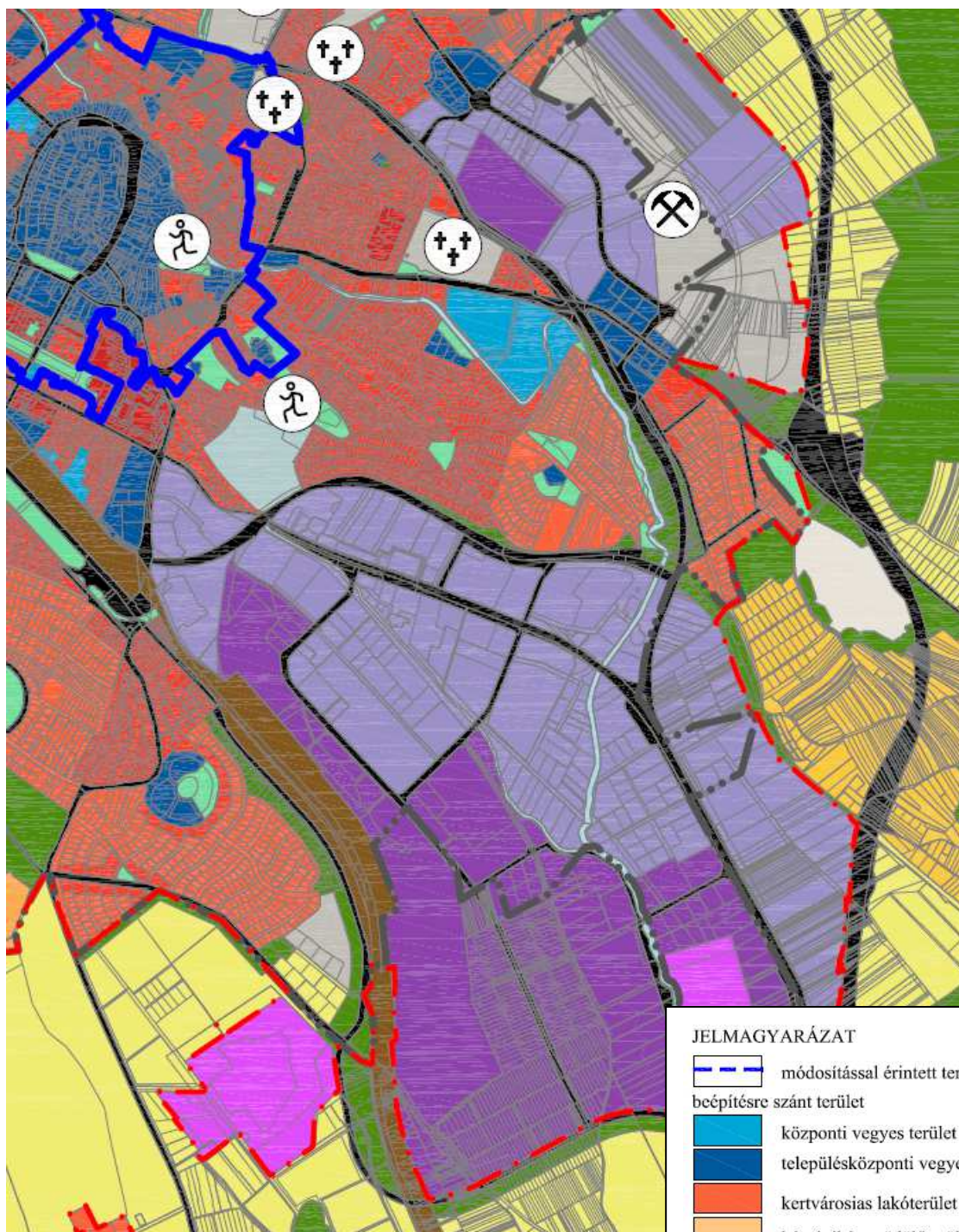
Az Önkormányzat aktualizálni kívánja a területre vonatkozó előírásokat. A lakóterületen problémát jelentenek a szálláshelyekre vonatkozó előírások, illetve egyes esetekben a terület beépítéséhez nem illeszkedő új beépítések is létesültek, melyeket hosszú távon korlátozni, szankcionálni szükséges. A módosítás során az apácai területre vonatkozóan elsősorban ezek a kiemelt problémák kerülnek felülvizsgálatra.

Egyeztetési folyamat

A szabályozási terv felülvizsgálatát **teljes eljárás** keretében szükséges lefolytatni.

Településrendezési terv

Településszerkezeti terv (a 270/2012.(X.25.) Kgy határozattal jóváhagyott)

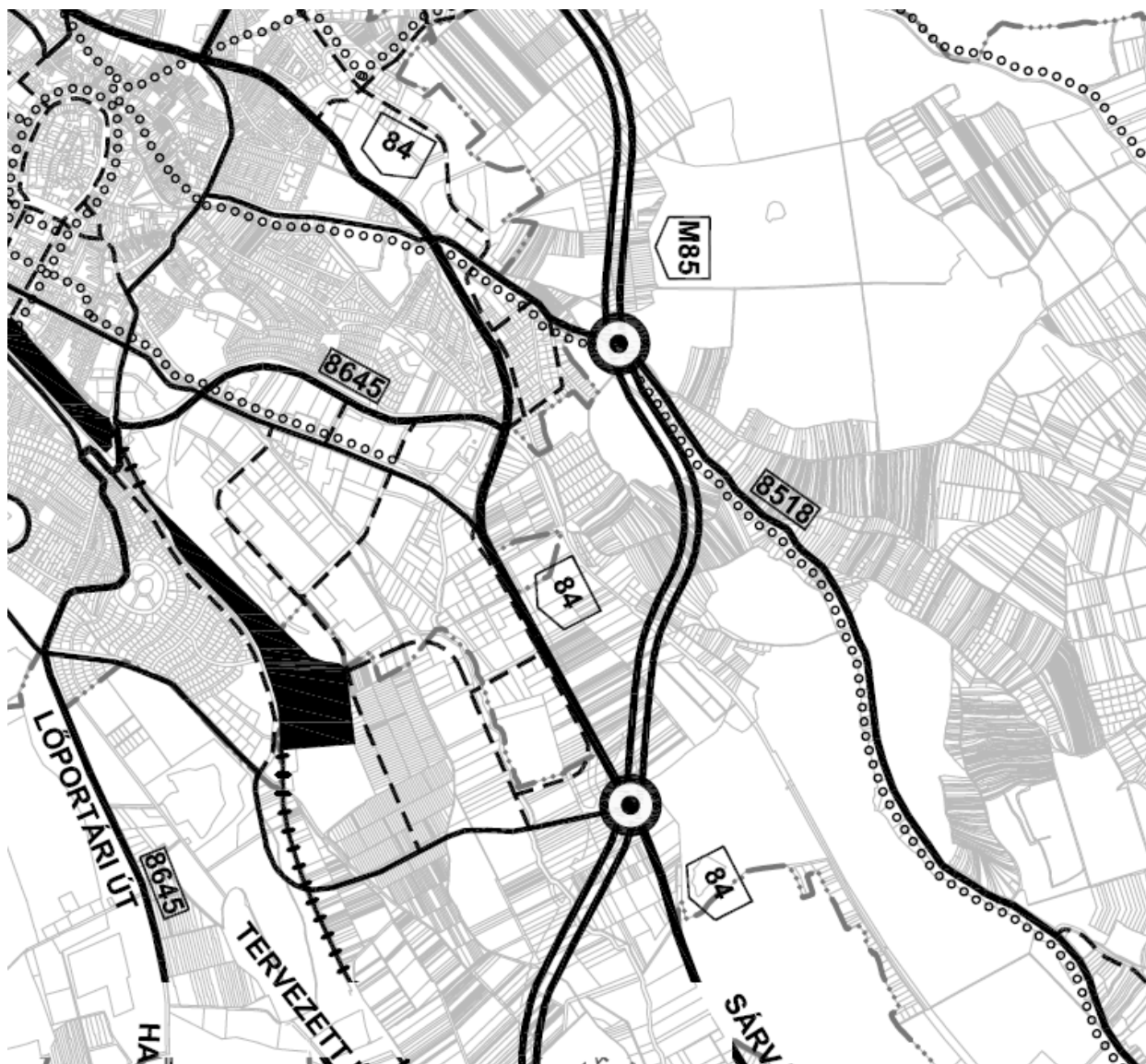


Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Területfelhaszn

A hatályos településszerkezeti terv a Győri kapu I-II. városrészeket gazdasági területfelhasználásba sorolja, az apácakerti városrész lakó területfelhasználású. A DK-i városrész nagy része lakó területfelhasználású.

JELMAGYARÁZAT

	módosítással érintett terület határa
	beépítésre szánt terület
	központi vegyes terület
	településközponti vegyes terület
	kertvárosias lakóterület
	hétvégi házas üdülőterület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	beépítésre nem szánt terület
	különleges egyéb nagy zöldfelületű terület
	különleges temető terület
	zöldterület
	védelmi rendeltetésű erdőterület
	közlekedési terület
	kertes mezőgazdasági terület
	általános mezőgazdasági terület
	természetközeli terület

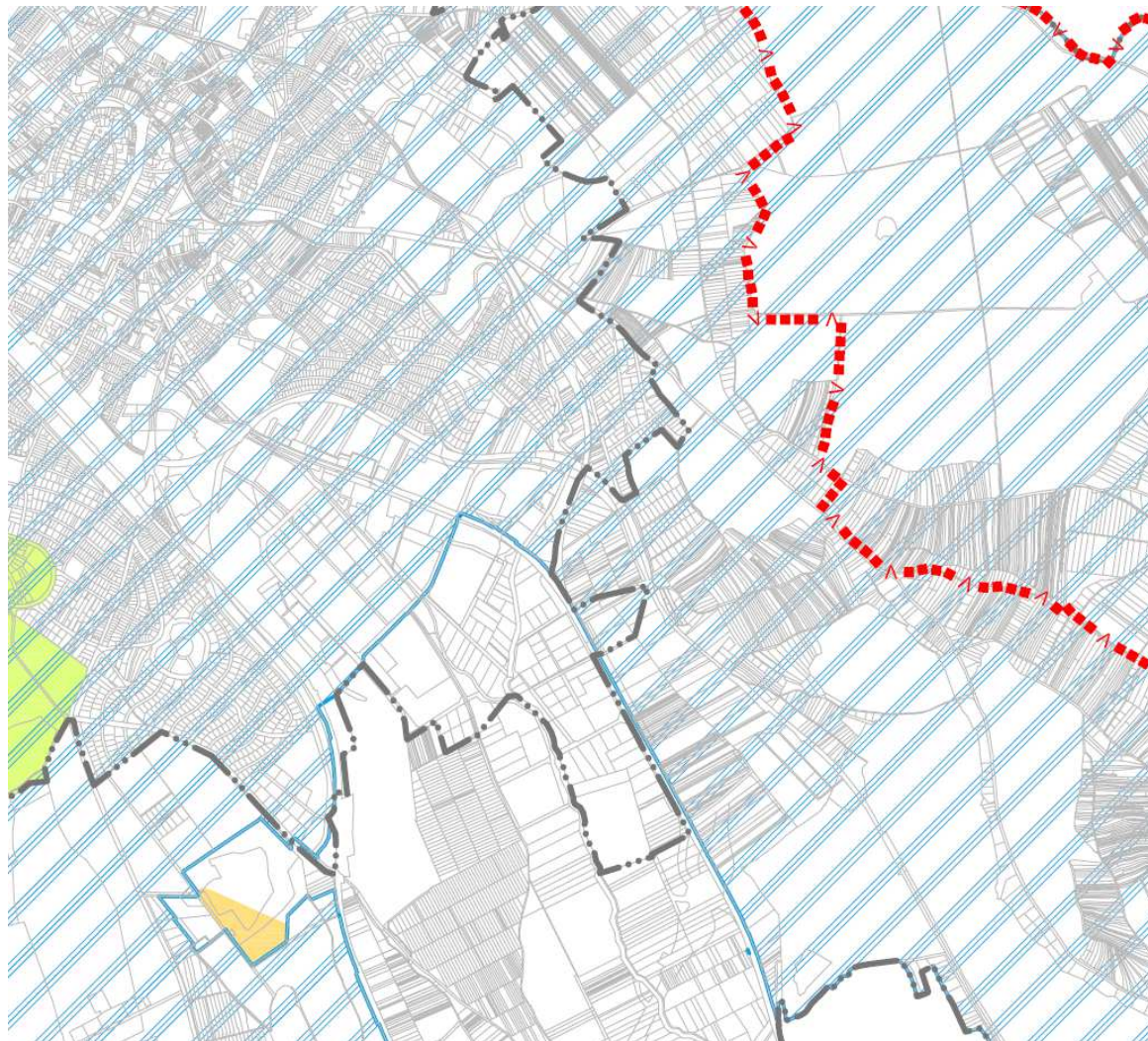


Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Közlekedés című lapjából



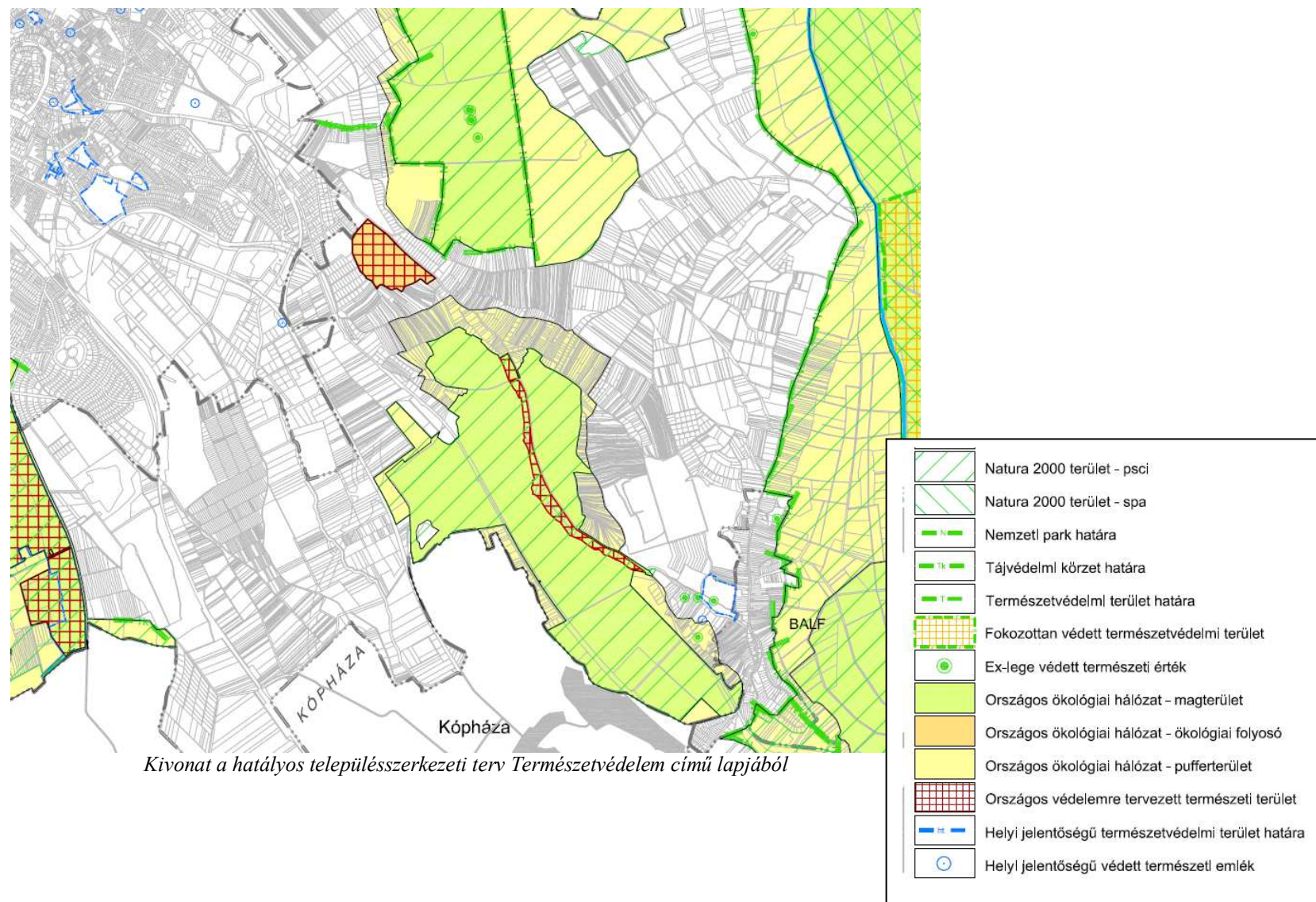
Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Művi értékvédelem című lapjából

A hatályos településszerkezeti terv feltünteti az ismert régészeti lelőhelyeket.

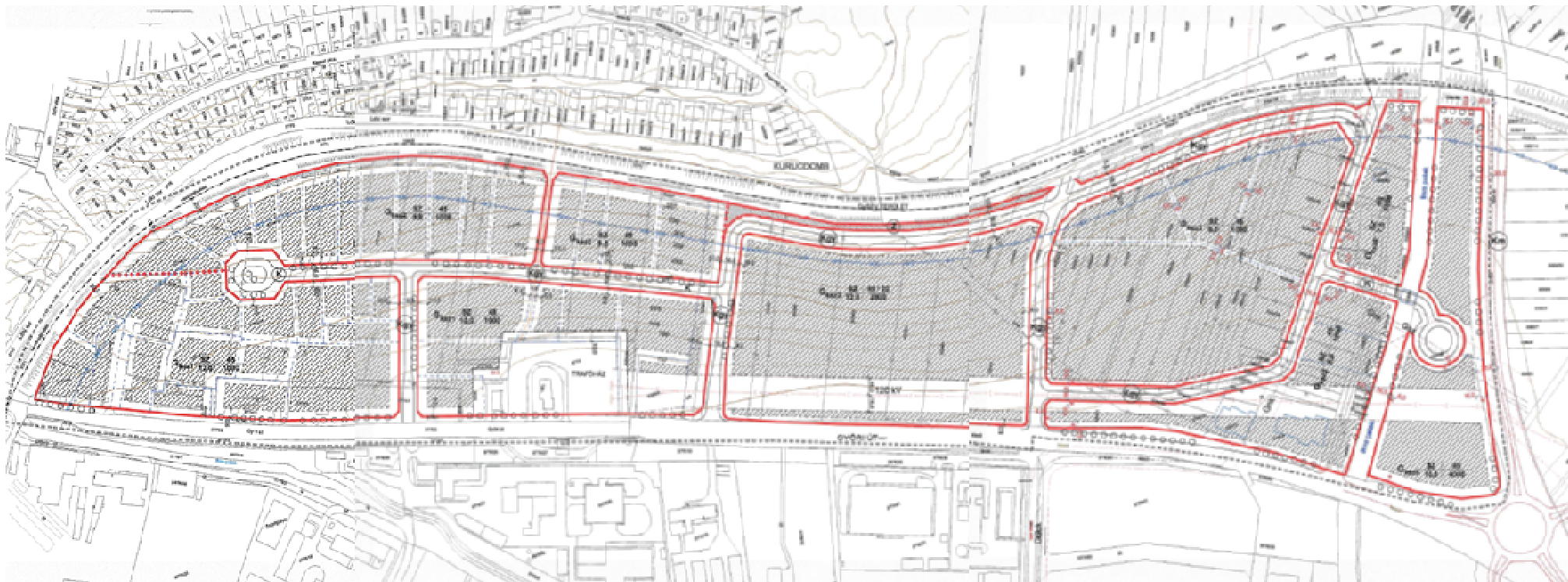


Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Tájvédelem című lapjából

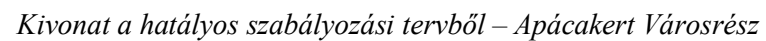
A város teljes közigazgatási területe tájképvédelmi területnek minősül.



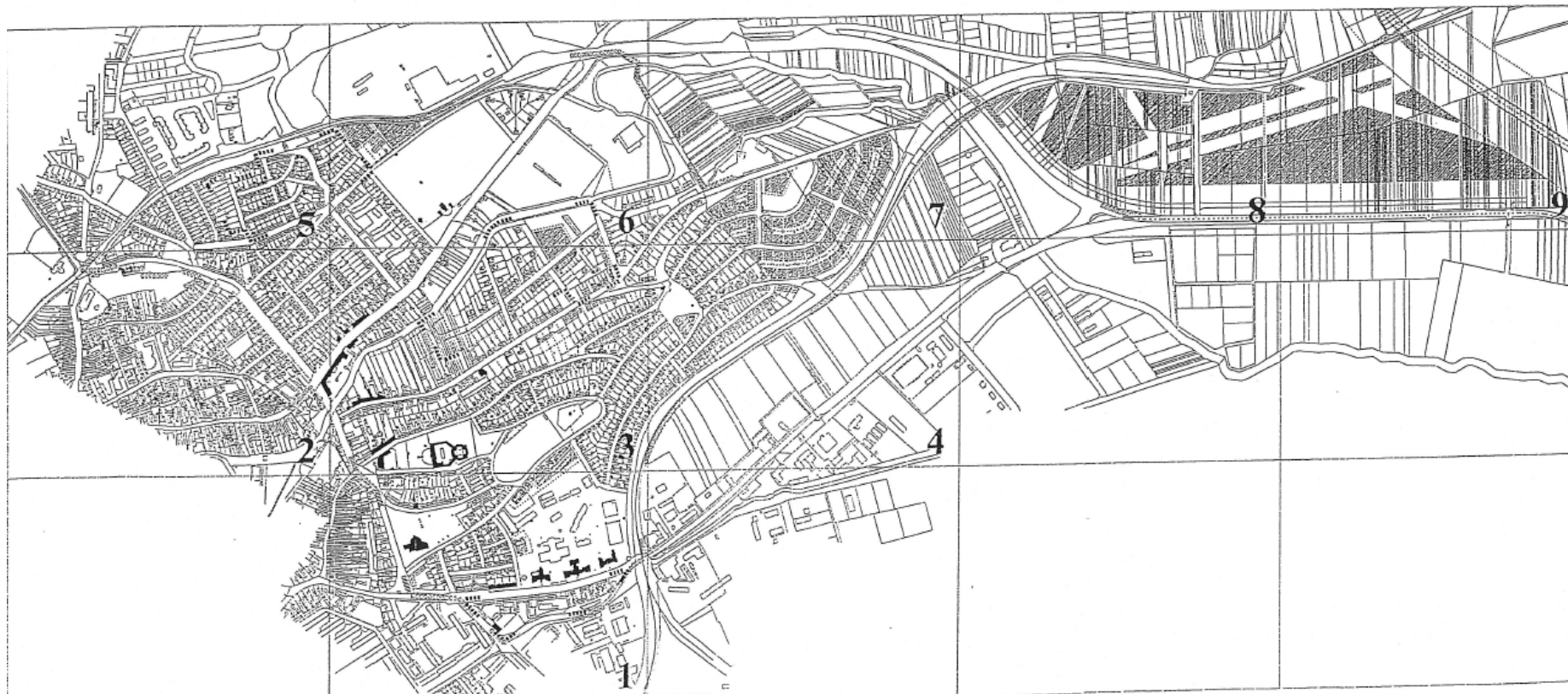
Szabályozási terv – Győri kapu I-II. (a 25/2005 (VI.3) Ök. rendelettel jóváhagyott)



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – Győri kapu I-II.



Szabályozási terv – DK-i városrész (21/2005 (V.5.) Ök. rendelet)



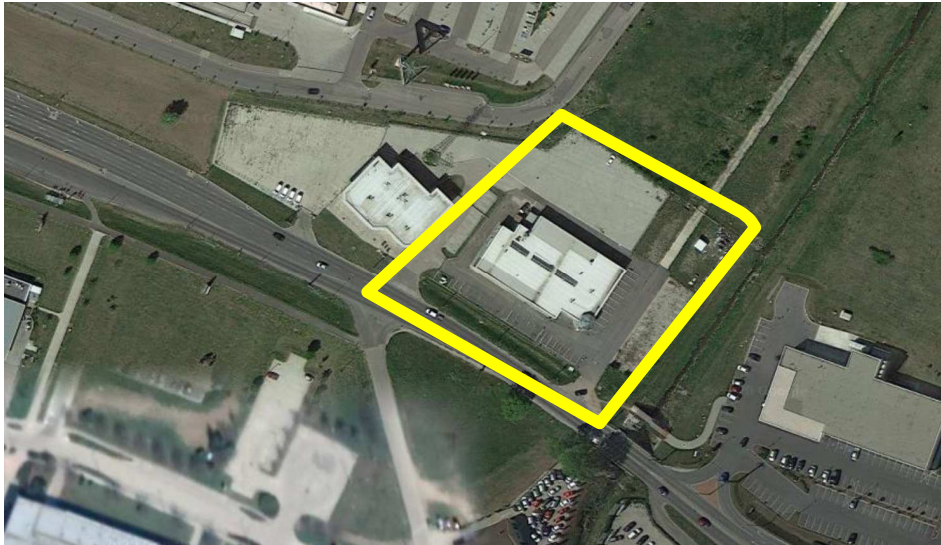
Átnézetű helyszínrajz a délkeleti városrésztől

3. MÓDOSÍTANDÓ TERÜLETEK

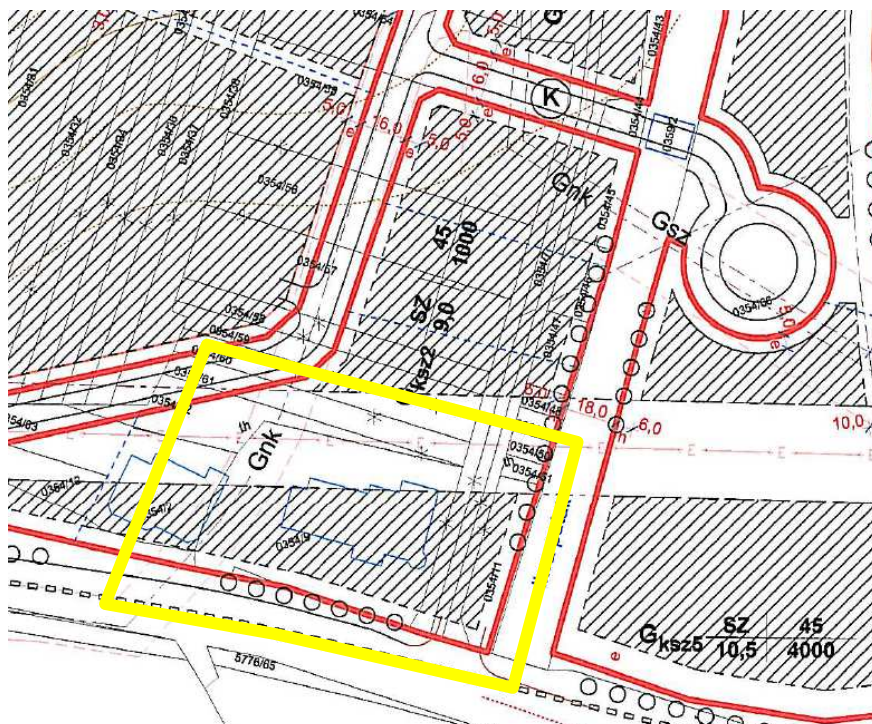
Lakossági kérelmek

1. 15607/5, 15607/7, 15900 hrsz.

A tulajdonos a telekhatárok és övezeti határ korrekcióját kéri a kialakult használatnak, a meglévő telekhatáron húzódó kerítésnek megfelelően. Az áruházhoz tartozó parkoló terület egy része szintén közterületi besorolásba tartozik, ennek kezelése is nehézséget okoz.



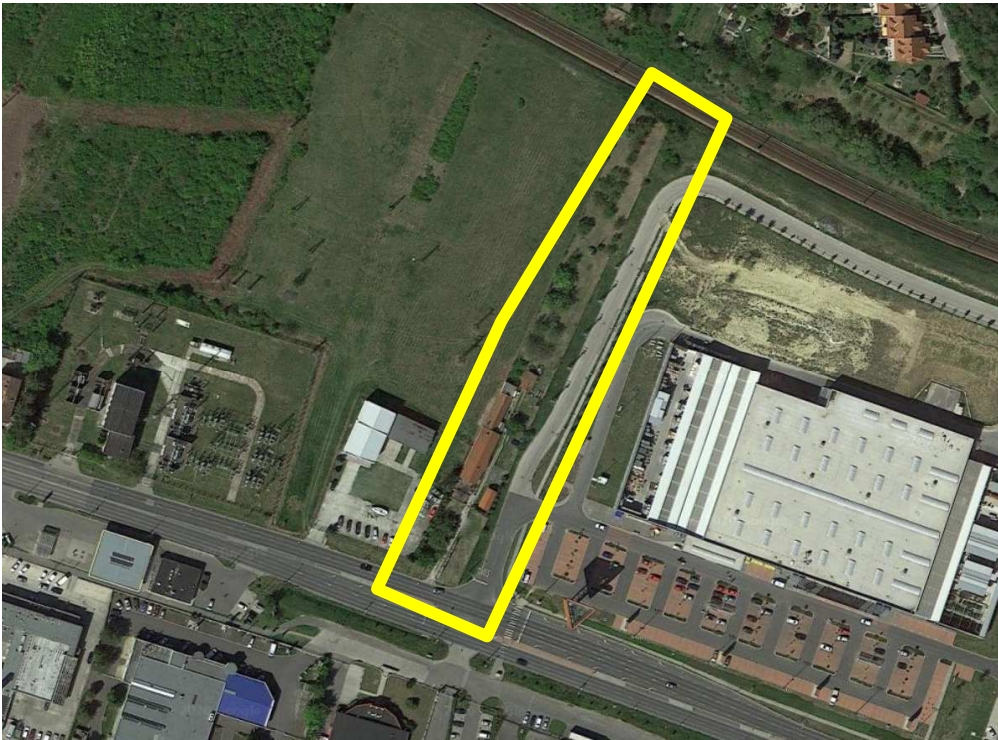
Ortofotó az érintett területről



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

2. 0358/9, 0356/2

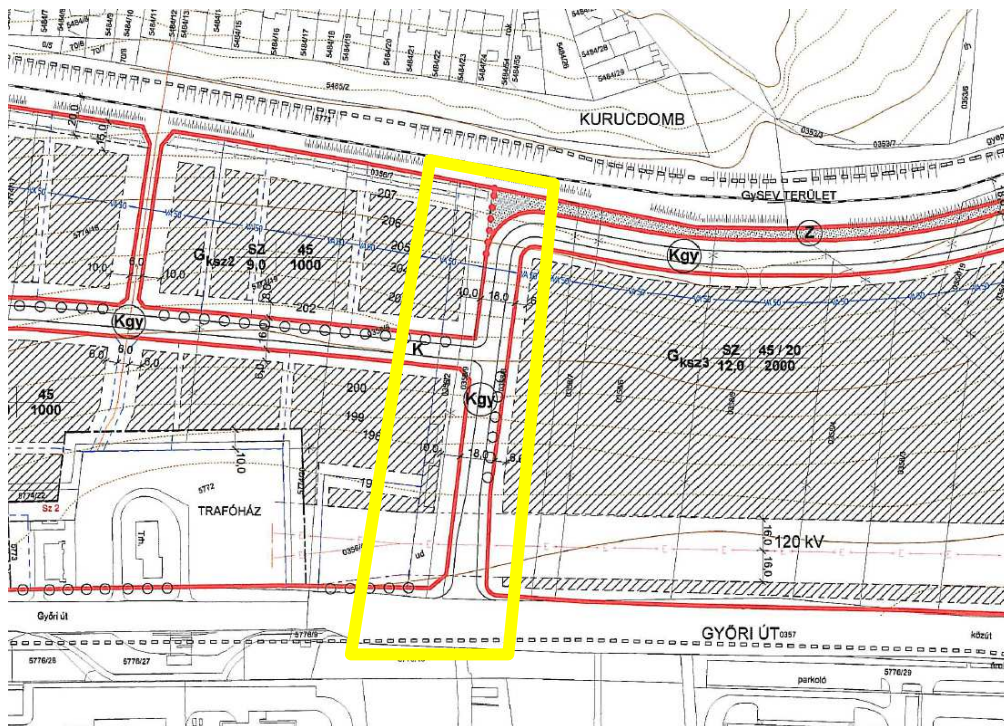
A tulajdonosok kérik, a telküket érintő közterületi szabályozás törlését.



Ortofotó az érintett területről

A módosítandó terület kiépített, burkolattal, közvilágítással rendelkező közterületi út terület. A telek terület csökkentésével került kiszabályozásra a közterület, a keleti telekrész egy hányada kiasztításra kerül a szabályozási terv alapján.

A közterületi kiszabályozás, annak területbiztosítása a később kialakítandó tömbfeltárás belső közlekedéshálózatának kialakításában jelentős szerepet játszik, a hatályos szabályozási terven kijelölt közterület területe továbbra is biztosítandó, a szabályozási szélesség csökkentése nem kívánatos.



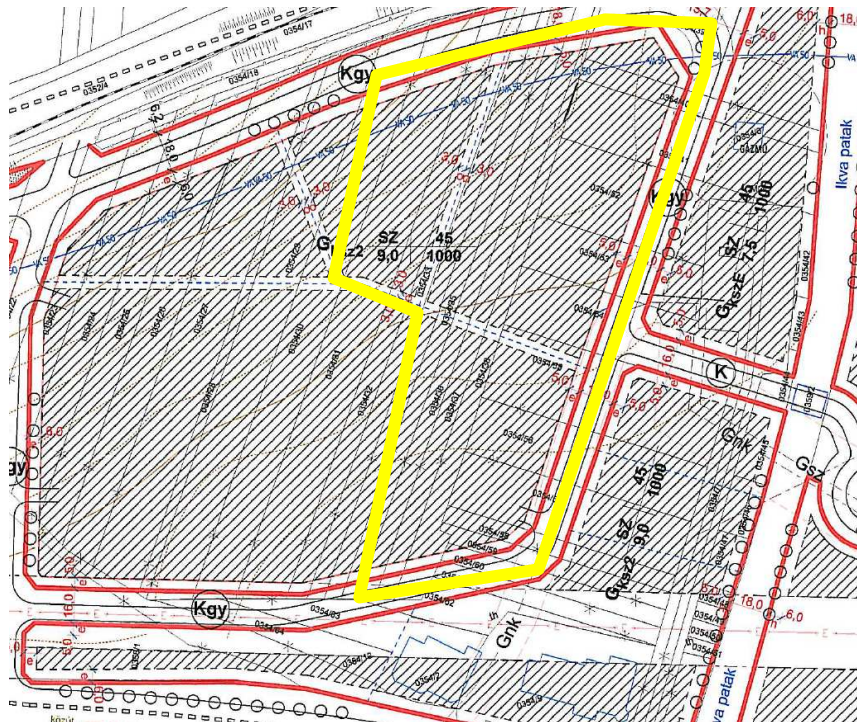
Kivágat a hatályos szabályozási tervből

3. 15670/4

A területre vonatkozóan kérelmezik a hatályos terv szerinti közművek helyének és azok védőterületeinek felülvizsgálatát és pontosítását. A hatályos terv szerint az érintett terület Gksz-2 övezetbe tartozik, melyet Gksz-1 övezetté kívánnak minősíteni.



Ortofotó az érintett területről



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A kérelem tárgyát képező Gksz-2-ből Gksz-1 övezetbe való átsorolása során a területen a hatályos szabályozási előírások értelmében 9 m épületmagasság helyett 12 m maximális épület magassága

lenne megengedhető, illetve a kialakítható minimális telekszélesség 25 méterről 20 méterre csökkenne.

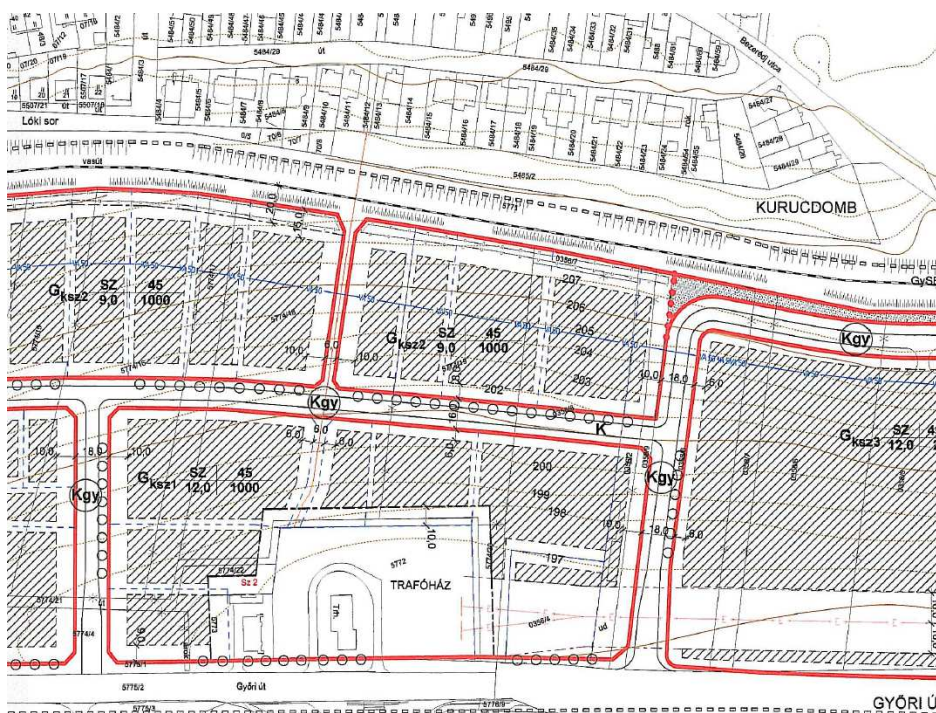
A területen épületmagasság növelése nem kívánatos, városképi szempontból az érintett gazdasági terület Gksz-2-ből Gksz-1-be sorolása nem javasolt. A terület beépítése kialakultnak tekintendő, a hatályos terv szerinti övezeti besorolás megtartandó. A módosítás során az övezet építési paramétereinek megváltoztatása városképi szempontból sem támogatható.

4. 5773 hrsz-ú telkek

Az érintett területre vonatkozóan a kialakítható legkisebb telekméret csökkentését kérik 400-450 m²-ben rögzíteni.

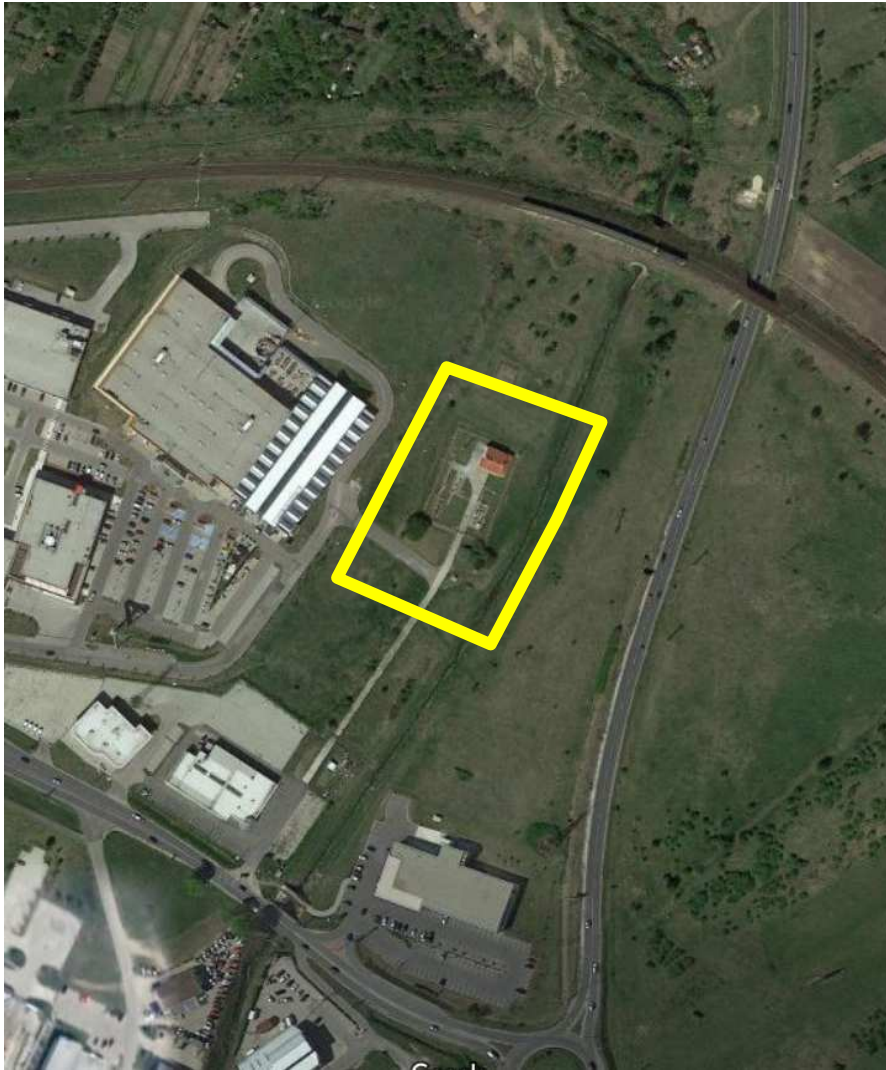


Ortofotó az érintett területről



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

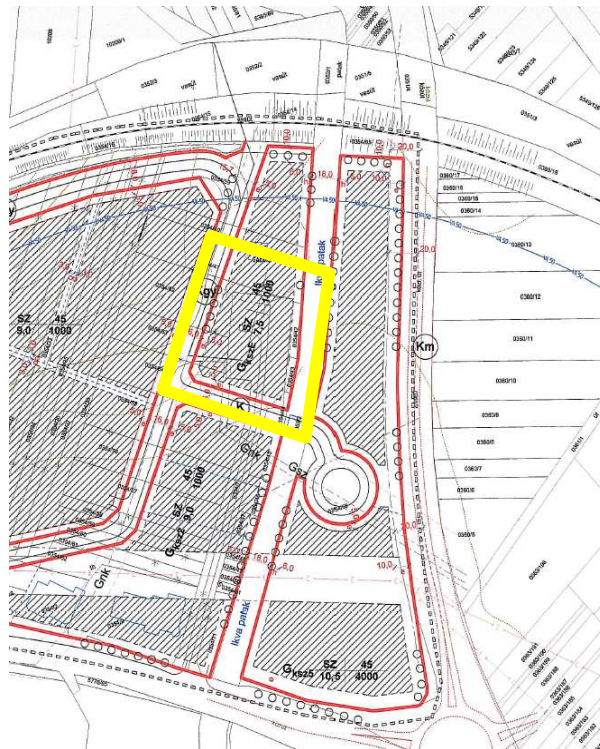
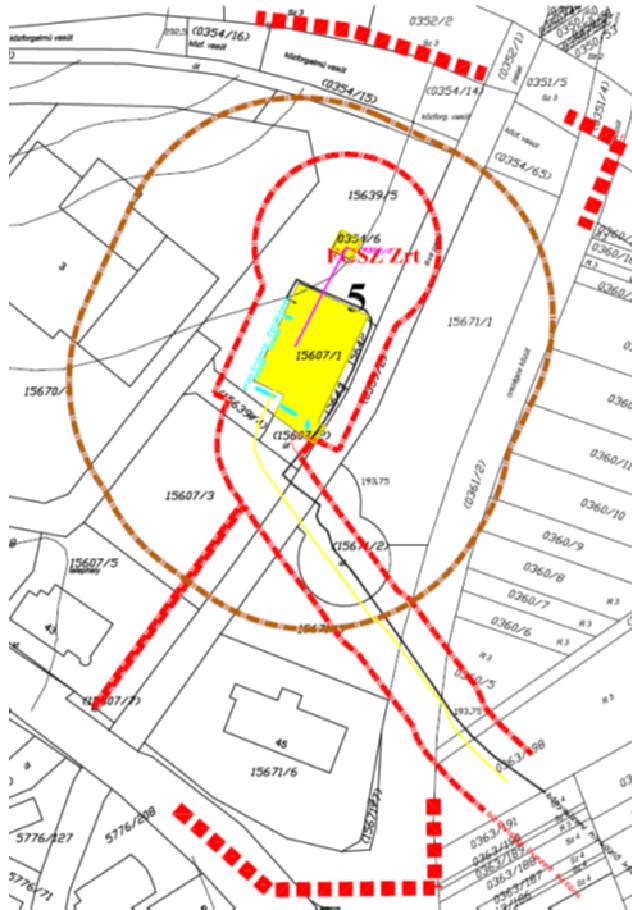
Az érintett terület, övezet kialakult telekstruktúrával rendelkezik, a területen nem cél a telkek felaprózódása, a minimális teleknagyság csökkentése. A teleknagyság csökkentésével a területen nem kívánatos beépítési sűrűség jelenne meg, mely jelentős forgalomnövekedést is eredményezne.

5. FGSZ Zrt.

Ortofotó az érintett területről

A gázfogadó területe és arra beérkező vezetékek és védőtávolságainak pontos feltűntetése, aktualizálása szükséges a szabályozási terven. A módosítás során a gázvezetékek pontos nyomvonalai átvezetésre kerülnek.

A nyomvonal kapcsán az előzetes tájékoztatási szakasz partnerségi egyeztetése során az érintett szolgáltatót megkeresni szükséges



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

6. 15671/1, 15671/2 és 15671/5 hrsz

A tulajdonos kéri a 15671/2 hrsz-ú telken közterületi, körforgalom céljára kijelölt szabályozás törlését. **A kiszabályozott közterületi végforduló törlésének akadálya nincs, közlekedési problémát nem generál az érintett területen.**

Kérik továbbá az érintett övezetben a minimális teleknagyságot 3000 m²-rel szabályozni, az előkertet 5 méterben rögzíteni, valamint a területen kiszabályozott utak szabályozási szélességének csökkentését, ennek lehetőségének felülvizsgálatát.

A hatályos szabályozási terv szerint a Gksz 5 övezetben a minimális telekalakítási lehetőség 4000 m². Az érintett övezettel közvetlen szomszédos gazdasági övezetekben a minimális teleknagyság 1000m²-ben van megállapítva. **A kérelem szerinti teleknagyság csökkentése a területen még nem eredményezné a telekstruktúra túlzott elaprózódását, ezért a módosítás során az övezetre vonatkozóan a teleknagyság 3000m²-re kerül csökkentésre.**

Az övezetben a hatályos terv szerint az előkert mérete 10m. **Gazdasági területen, telephelyek esetében a 10m előkerti méret csökkentése nem kívánatos, az övezetben megengedett 10,5 m építésmagasság mellett az 5 méteres előkert nem elégséges.**

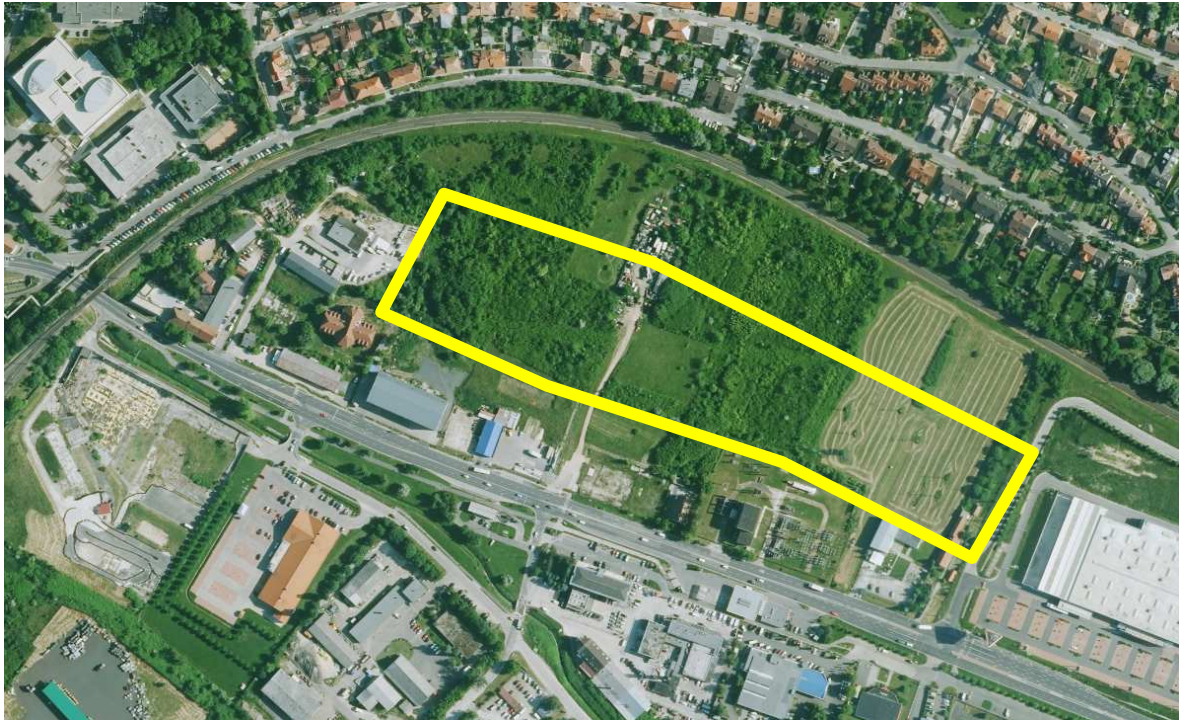
Az utak szabályozási szélességének csökkentése a telephelyek működéséből generált teherforgalomra tekintettel nem reális. **Az utak szabályozási szélességének csökkentése városrendezési és közlekedéstervezési szempontból sem támogatható.**



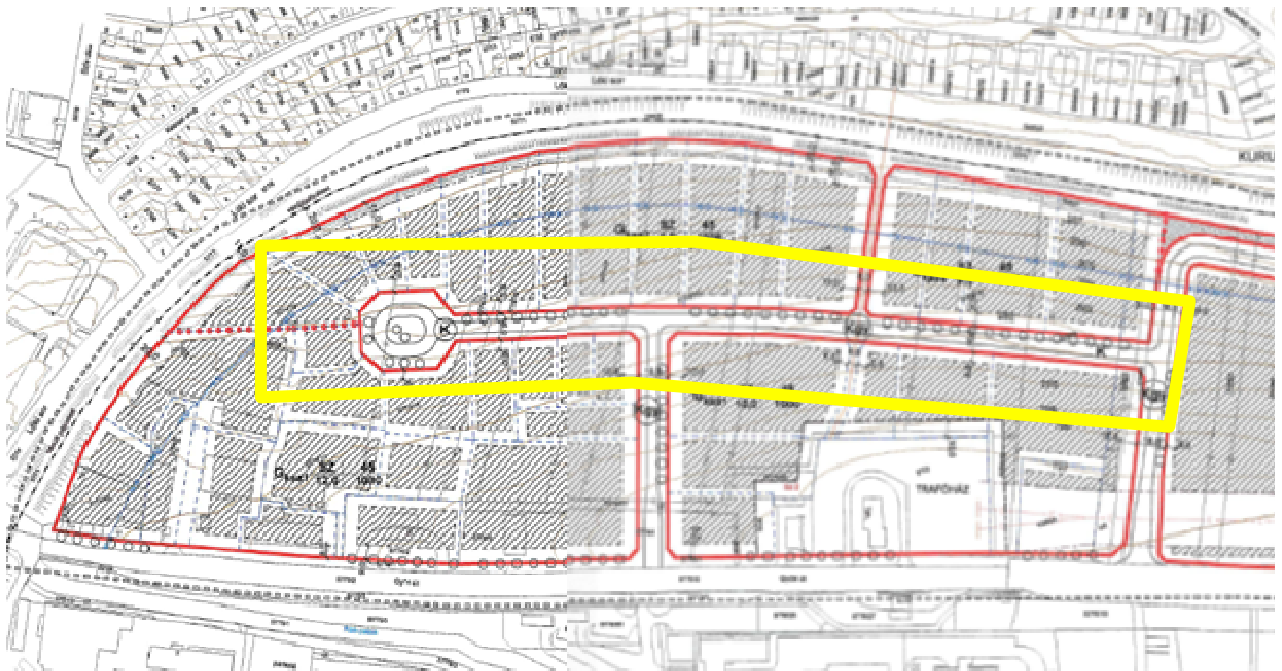
Ortofotó az érintett területről

Kivágat a hatályos szabályozási tervből

7. belső tömbfeltáró út nyomvonalának felülvizsgálata:

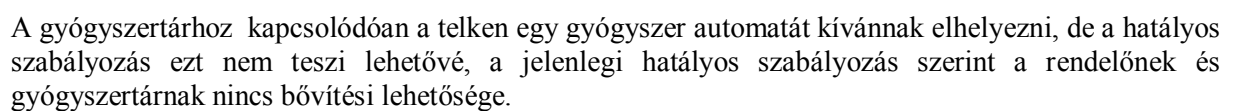


Ortofotó az érintett területről



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

Az Önkormányzat pontosítani, korrigálni kívánja a belső tömbfeltáró út nyomvonalát, szabályozási vonalait. A területen a telekalakítások végrehajtásra kerültek, az út területete ingatlanjogilag kialakított. Az alaptérképen a hatályos szabályozási terv szerinti út kialakítás átvezetésre került. A nyomvonal korrekció következtében az érintett telkek telekhatárait az új, szabályozási terv szerint majd átvezetni szükséges.

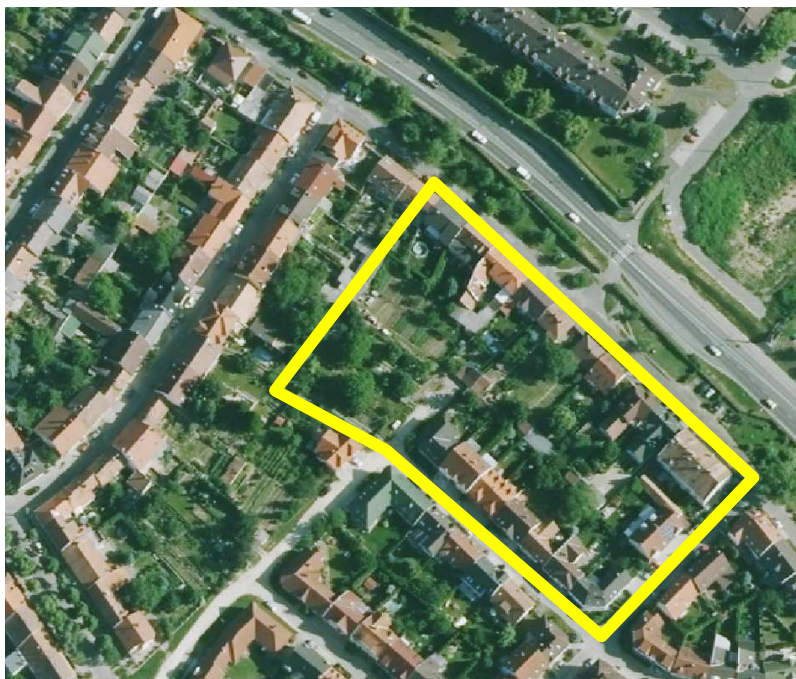


A gyógyszer automata egy új épületrészben való elhelyezése egy kb. 4x4 méteres építési hely kijelölését igényli.

A módosítással a hatályos szabályozási terven kiszabályozott egységes, egyenes közterületi határ, annak vonalvezetése megtörne, ezért az út szabályozási szélességének lokális szűkítése megfontolásra javasolt.

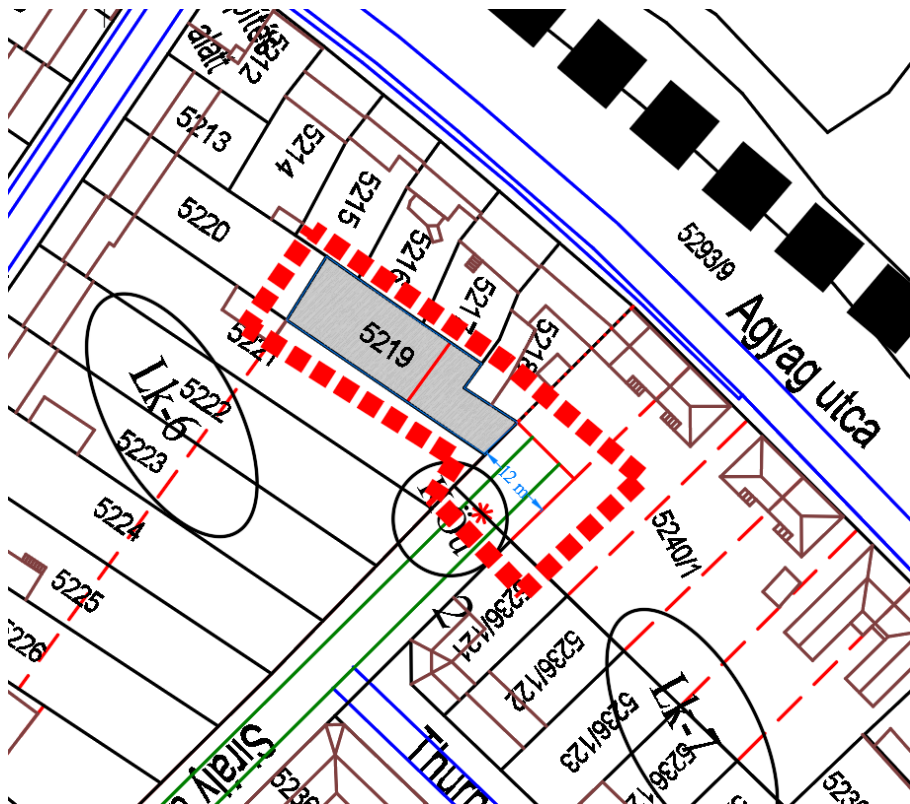
A szűkítéssel az előzőekben szem előtt tartott közterületi szélesítés, annak érvényesítése sérülne.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Ortofotó az érintett területről

A Sirály u. 5219 hrsz-ú telek jelenleg még nem beépített. A hatályos szabályozás a telek feltárását a szomszédos 5240/1 hrsz-ú telek egy részének igénybevételeével biztosítja. A hatályos szabályozási terv 12 m szabályozási szélességű utat jelöl a Sirály utca folytatásában. Az 5240/1 hrsz-ú telek érintett hátsókerti részén használatban lévő garázsok, melléképületek vannak.





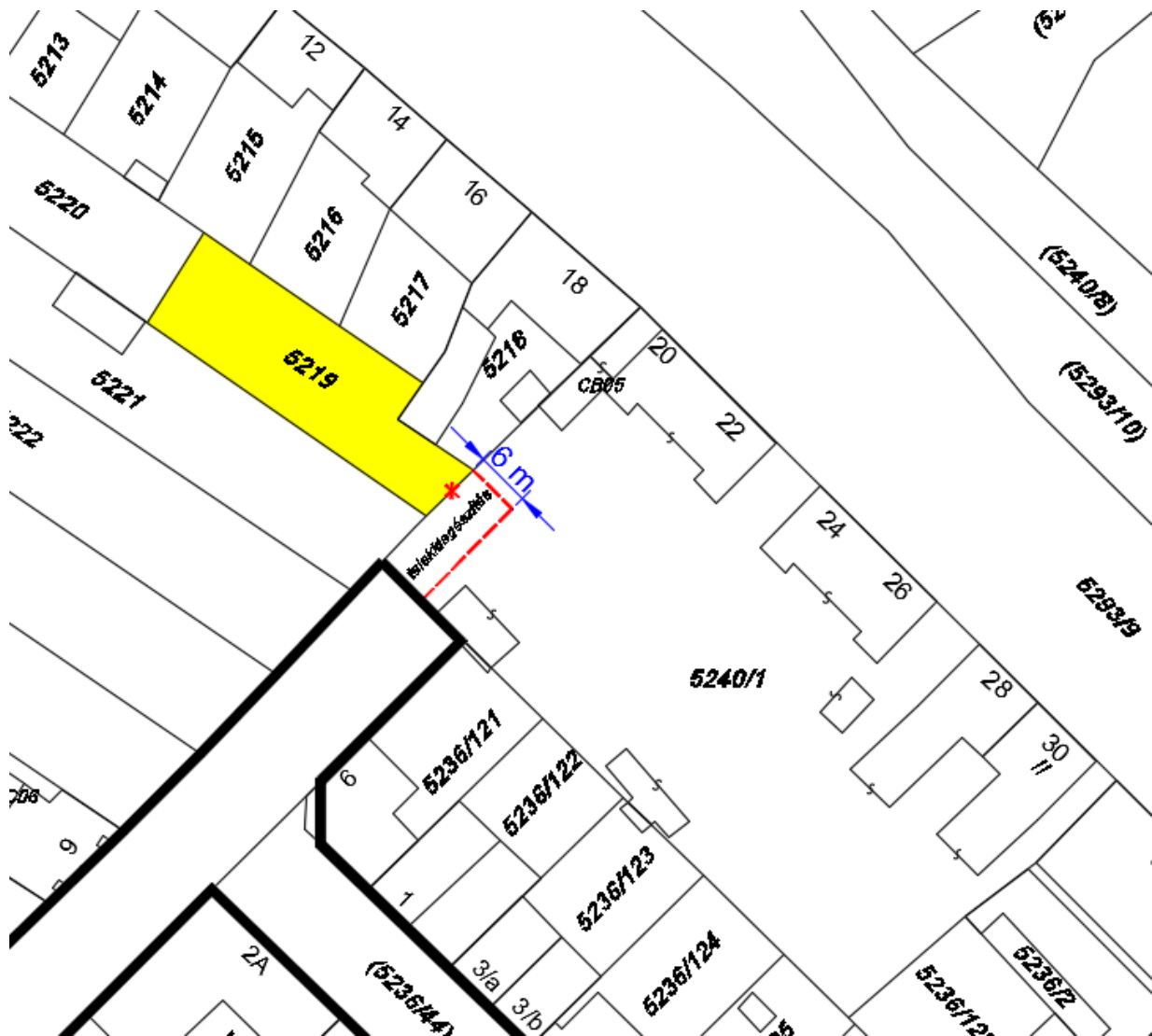
Sirály utca vége, 5240/1 hrsz-ú telek hátsókerti garázsai

Ma az 5240/1 hrsz-ú telek érintett telekhatárán egy kb. 6m épített kerítés és egy egybeállásos garázs (kapuval, a Sirály utca felőli behajtással), és egy másik melléképület van.

Megfontolandó, hogy a melléképületek érintetlenül hagyásával, a meglévő garázs épület melletti telekrész az 5219 hrsz-ú feltárandó telekhez kerüljön hozzácsatolásra. Ez esetben nem szükséges sem a meglévő melléképületek lebontása, sem az új, indokolatlanul nagy közterületi kiszabályozás megtartása és kialakítása.

A szabályozási terv módosítása során a közterületi határ az 5240/1 hrsz-ú telkhatárra visszahelyezésre kerül, és az 5240/1 hrsz-ú telek egy része javasolt telhatár jelölésével az 5219 hrsz-ú telekhez csatolható. Ehhez a telektulajdonosok előzetes szándéknyilatkozata, egybehangzó akarata szükséges.

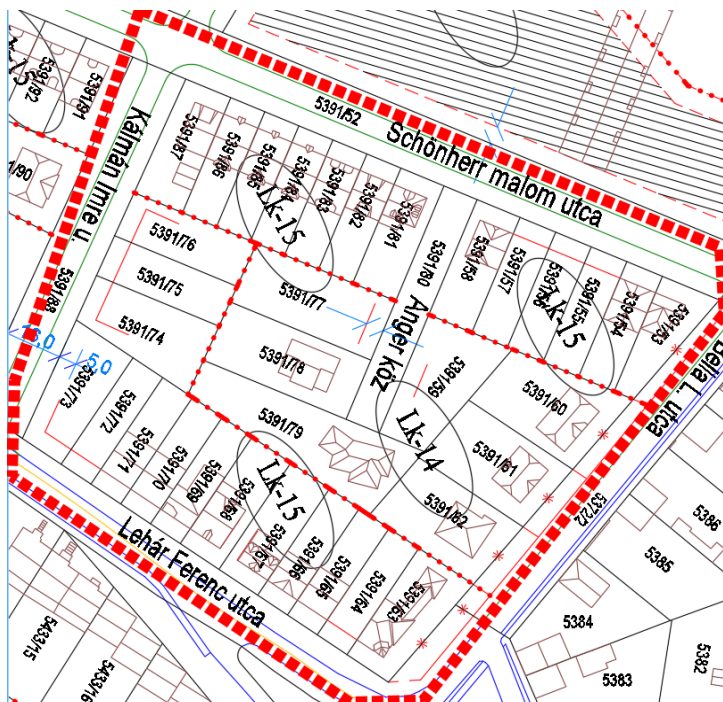
Az új telekalakítással a közterületi kisajátítási eljárás és az 5240/1 hrsz-ú telek kártalanítása is elkerülhető.



A telek kiegészítést, telekalakítást a két telek tulajdonosainak szükséges együttesen rendezni a szabályozás módosításának jóváhagyását követően.

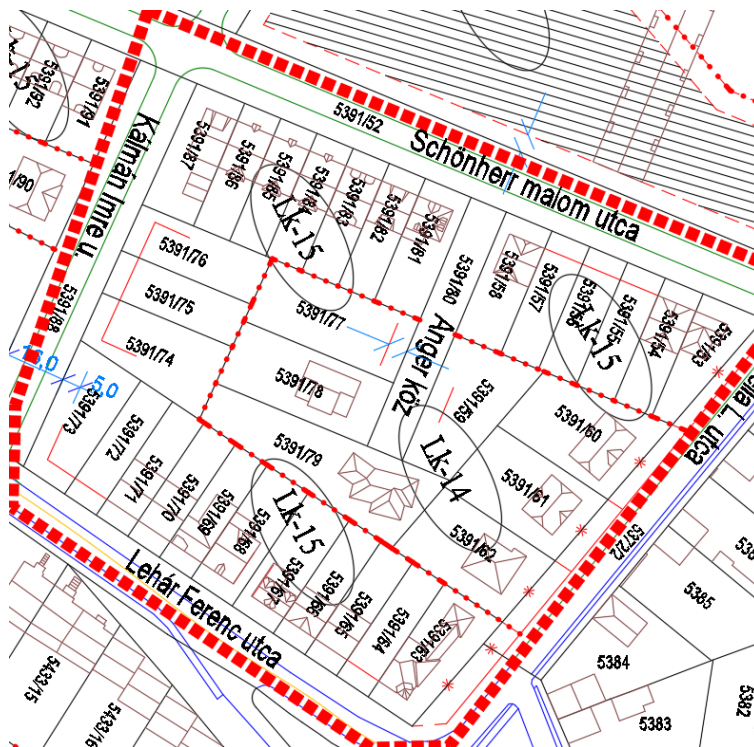
10. Schönherr malom u. – Anger köz – Kálmán I. u. által határolt tömb övezethatár korrekciója

Lk-15 övezet övezethatár korrekciója: az 5391/76 hrsz-ú telek telekhatárán futó övezethatár törlendő.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A módosítandó tömbben több kisvárosias lakóövezet van (Lk-14 és Lk-15). A Kálmán Imre utca felőli 5391/76 hrsz-ú telek északi telekhatárán jelölt övezeti határ szükségtelen, mind a Schönherr utca felőli telkek, mind a Lehar Ferenc u. felőli telkek Lk-15 övezetbe tartoznak. A fenti **övezet határ** a **módosítás során korrigálásra, törlésre kerül.**



Szabályozási tervmódosítás

11. Őrs u. – Ravazd u. – Balfi u. által határolt Lk-12 övezet, 5323 hrsz

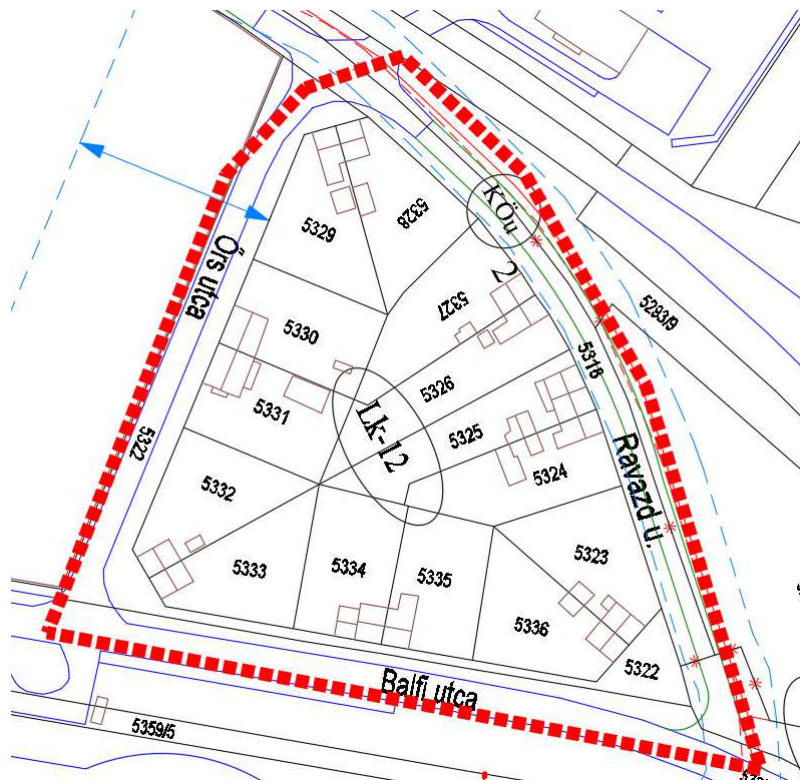
12. Őrs u. – Ravazd u. – Balfi u. által határolt Lk-12 övezet

11.

Az 5323 hrsz-ú telek sarokteleknek számít. A hatályos szabályozás korlátozza a telek beépítését, kéri a telek beépítési százalékának 35%-ról 40%-ra való növelését.

12.

Ikres beépítési mód korlátozza az újonnan kialakult telkek beépítését, kéri ennek felülvizsgálatát, és módosítását, hogy a kialakult telkek beépítése ne legyen korlátozva.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

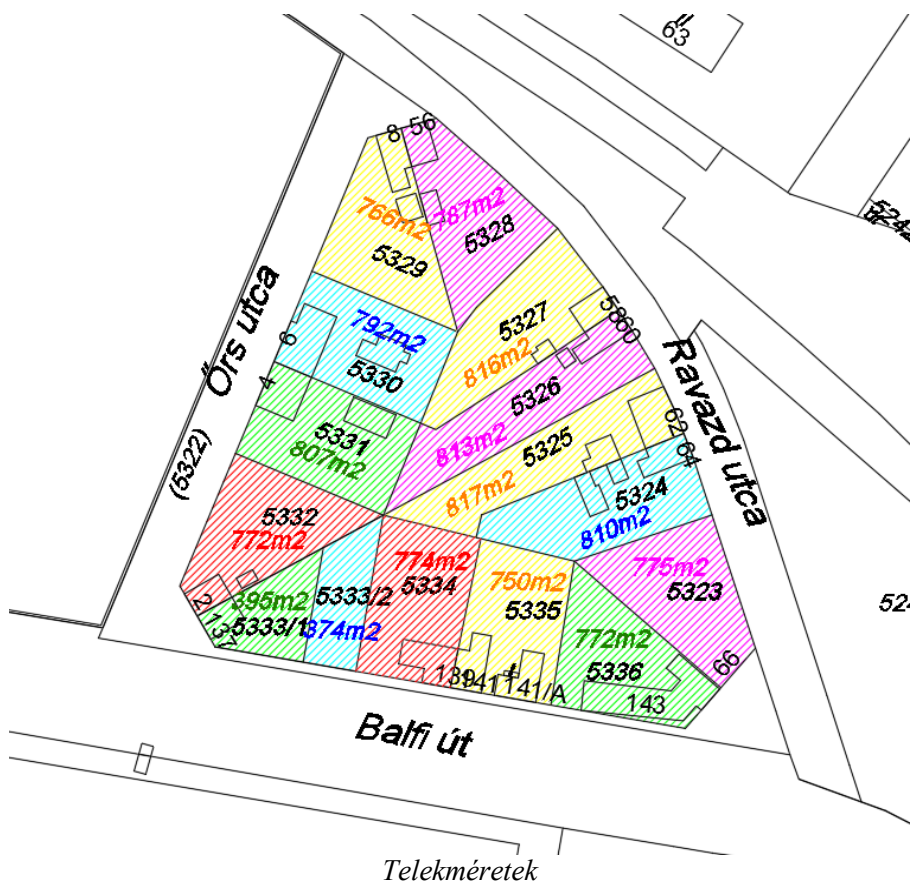
Az érintett tömbre vonatkozóan két lakossági kérelem is érkezett az Önkormányzatnak. Az egyik a beépítési százalék megnövelésére, a másik az ikres beépítés problematikájára irányul, illetve a saroktelkek beépítési lehetőségének korlátozottsága is problémaként merült fel.

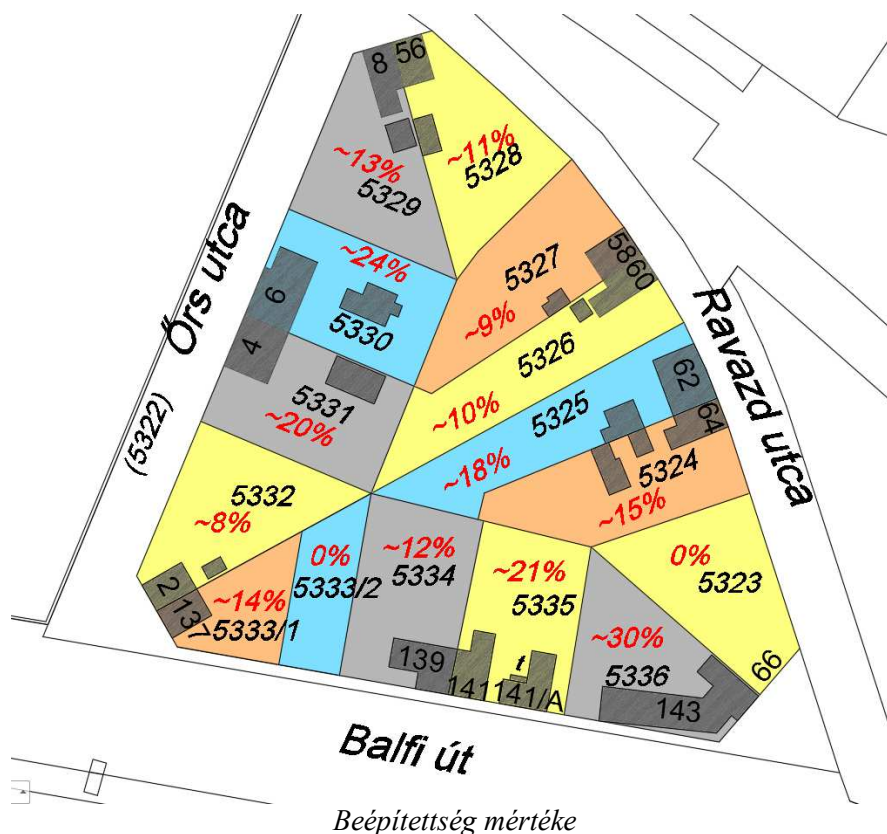
Az Őrs utca – Ravazd u. - Balfi u. által határolt tömb speciális telekstruktúrája és a kialakult beépítettsége révén részletesebb vizsgálatot igényel. A területre vonatkozóan tömbvizsgálat elkészítése szükséges.

Továbbá az 5323 és az 5336 hrsz-ú saroktelkek esetében felmerült az igény, hogy az 5322 hrsz-ú közterület kiszélesedő háromszög alakú területe telek kiegészítésként hozzácsatolásra kerülne a két érintett telekhez.



Otrotfotó az érintett területről





A tömb kialakult beépítettsége alatta van az övezetben megengedett 30%-nak. Több telken nagyon kicsi, régi, leromlott állagú épület van. A telkek átlagosan 700-800 m² körül vannak, kettő kivételével, melyek telekalakítás folytán jöttek létre – a 5333/1 és 5333/2 hrsz-ú telkek – nem érik el a 400 m²-t.

A telkek az Lk-12 kisvárosias lakóövezetbe soroltak, melyben a telekméret „kialakult”, a legkisebb telekméret pedig 300m²-ben van meghatározva.

A tömbben a telkek ilyen mértékű elaprózása nem szerencsés, az 5333/1 és az 5333/2 hrsz-ú telkek esetében is az 5333/2 hrsz-ú telek telekszélessége csupán 12m, melyre az oldalkert, tűztávolság figyelembe vételével csak nagyon keskeny épület lesz elhelyezhető, építészeti szempontból rossz, funkcionálisan nehezen használható épület lesz tervezhető a telkekre.

A beépítési százalék növelése a kialakult telekmegosztásokat tekintve nem javasolt. A megnövelt beépítési százalék esetében az amúgy is elaprózott, felszabdalt telkek még zsúfoltabbak lennének. A „zsebkendő” méretű telek ilyen intenzitású beépítése nem kívánatos, a tömb túlépítettségét, élehetlenségét eredményezné.

A telekosztás lehetősége és az övezetben meghatározott ikres beépítési mód a hatályos szabályozásban ellentmondásos.

A telekmegosztások esetében az övezetben előírt ikres beépítési módnak való megfelelés problémás, az újonnan létrejövő telkek esetében az ikres csatlakozás nem lehetséges, az épület elhelyezése kérdéses.

A módosítás során az övezetben megengedett kialakítható, 300m² minimális teleknagyság törlésre kerül, az övezetben a telekosztás nem lesz engedélyezhető.

Az 5322 hrsz-ú közterületből történő telekkiegészítés által érintett terület alatt több közművezeték húzódik.



Kivágat az E-közmű oldaláról

Amennyiben az érintett területet telkek kiegészítéseként hozzá kívánják csatolni, úgy a terület alatt futó közművezetékek kiváltását meg kell oldani, melynek költsége a telkek tulajdonosait terheli.

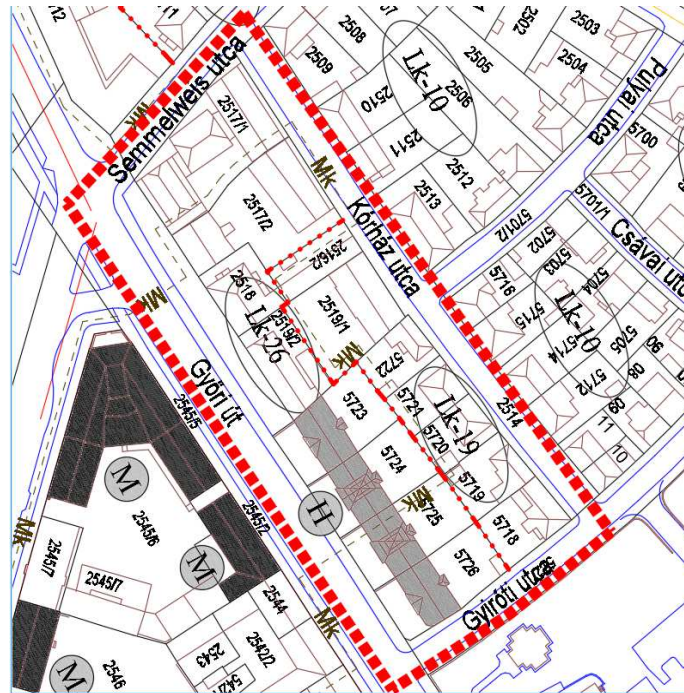
A közmű vezetékek kiváltása mind költségek szempontjából, mind a kivitelezés szempontjából megfontolandó, a szolgáltatók részéről pedig nem biztos, hogy támogatható.

A közmű kiváltások költsége nem lenne reális a telkek kiegészítésekkel növelt telkek értékét tekintve.

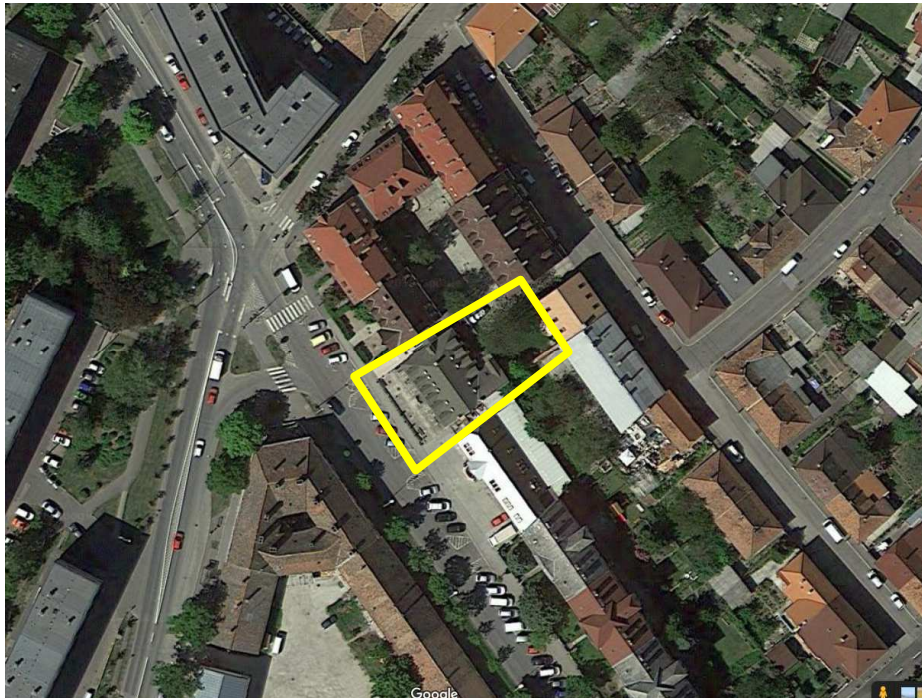
Amennyiben a közművezetékek kiváltása nem történik meg, úgy a telkeket szolgalmi joggal, vezetékjoggal kell terhelni. A telkek tulajdonosoknak a vezetékekhez való hozzáférést biztosítani szükséges. A vezetékek nyomvonala felett nem beépíthető sávokat kell a szabályozási terven jelölni, illetve a vezetékek felett és azok védőtávolságában mély gyökérzetű, fásszárú növény (cserje, fa) nem ültethető. Adott esetben a szolgáltató a módosítás során kikötheti azt is, hogy a közművel érintett telekrész nem keríthető el.

13. 2518 hrsz-ú telek kiegészítési lehetőségének szabályozási tervi megalapozása

A tulajdonos kéri a telek kiegészítésének a lehetőségét. A hatályos szabályozás szerinti közterületből egy rész a 2518 telekhez kerülne hozzácsatolásra.

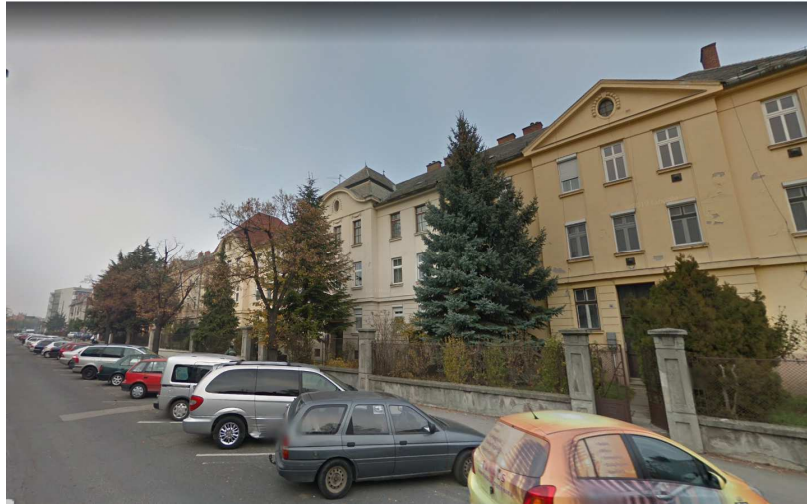


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

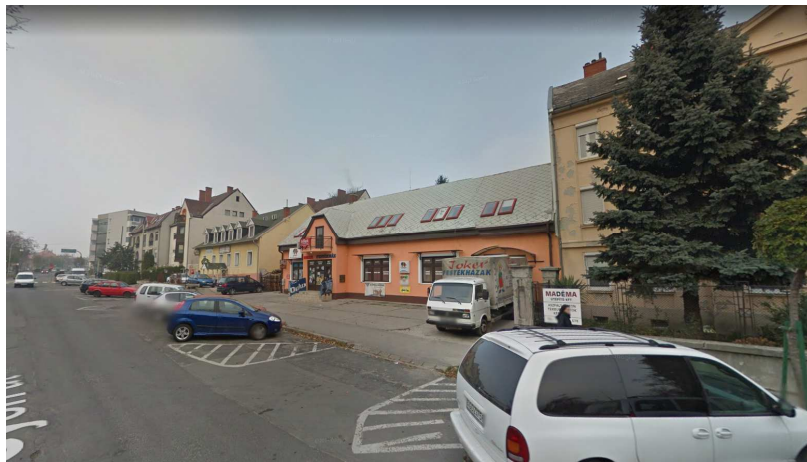


Ortofotó az érintett területről

A 2518 hrsz-ú telek kiegészítését kezdeményezte a tulajdonos a Győri út irányába. Az érintett telken lévő vállalkozás működéséhez a telek kiegészítése elengedhetetlen. A Győri út egy részén - hasonlóan a tervezett telek kiegészítéshez - a közterület szűkebb, a telkek nagyobb előkerttel rendelkeznek.



Győri út – utcakép I.



Győri út – utcakép II.



Győri út – 2518 hrsz. utcakép

Az utcaképből is jól látszik, hogy az ingatlan előtti közterületi rész ma is megemelt, virágládák választják el a gyalogos forgalom által ténylegesen használt járda területtől. A szomszédos társasház előtti közterületi rész is sövényvel elkerített, gyakorlatilag az ingatlan előkertjeként funkcionál.

A telek kiegészítésével a közterület tényleges használata nem korlátozódik, a módosítás leköveti a mai tényleges funkciót, az utcaképben zavaró hatást nem eredményez. **A telek kiegészítéshez szükséges szabályozási módosítás során a szabályozási vonal korrigálásra kerül, a módosítás városrendezési és településképi szempontból támogatható.**

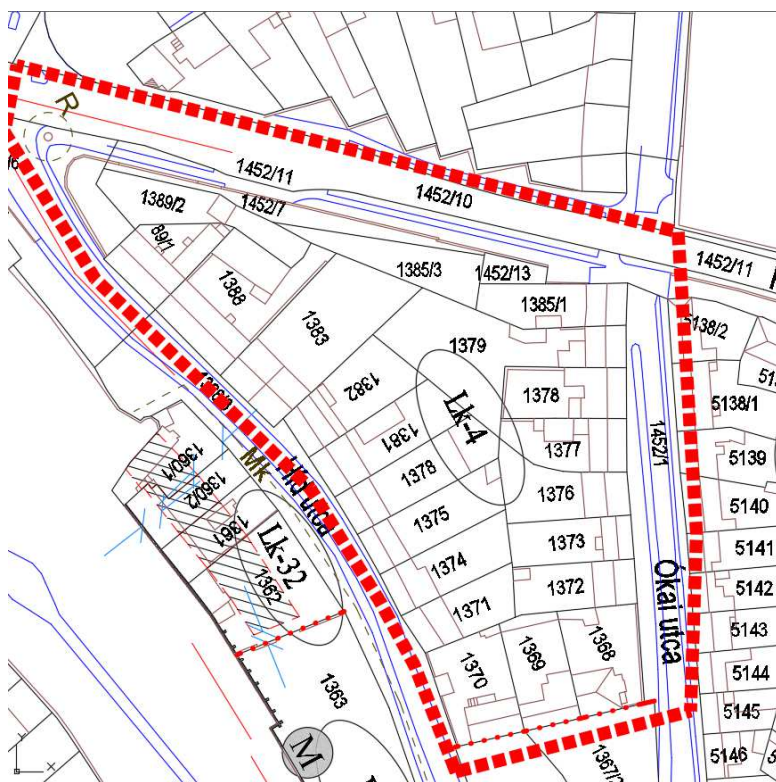
Jelen módosítási kérelem csak a 2518 hrsz-ú telket érinti, ez a vonalas infrastruktúrák esetében, út kiszabályozása esetében nem célszerű.

Hosszú távon célszerű, hogy a kialakult állapot szerint a lekerített „közterületi” területek a többi győri utcai ingatlanhoz is hozzácsatolásra kerüljenek, ezzel a tényleges használatot rögzíteni lehet, és a közterület egységes szabályozási szélességgel rendelkezne.

A módosítás során ezért nem csak a kérelem tárgyát képező 2518 hrsz-ú telek kerül rendezésre, hanem az érintett szakaszon végig korrigálásra kerül a Győri út szabályozási szélessége, szabályozási vonala.

14. 1389/1, 1389/2, 1452/6, 1452/7 hrsz-ú telkek közterületből beépítésre szánt területbe való átsorolásának vizsgálata

A tulajdonos a kialakult használatnak, terület gondozásnak megfelelően kéri a tulajdoni viszonyok rendezését, és az ehhez szükséges szabályozási tervi módosítást



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A módosítás a kialakult használatot kívánja kezelni, lekövetni. A 1389/2 önkormányzati tulajdonú területet és a 1452/6, 1452/7 hrsz-ú közterületeket lakossági használat terheli. A használat régóta fennáll. Az érintett ingatlanok használt része kerítéssel is el van kerítve, a lakó ingatlan tulajdonosai tartják fenn.

A tulajdonosok kérelmezték, hogy a kialakult használat szerinti tulajdon jogok rendezésre kerüljenek.

A módosítás során, az elkészített vázrajznak megfelelően a szabályozási vonalak korrigálásra kerülnek. A tulajdoni viszonyok a szabályozási vonalak módosításával a kialakult használatnak megfelelően rendezésre kerülhetnek.

Városrendezési szempontból támogatható a használat lekövetése, a tulajdoni rendezés és a területek megfelelő kezelése fontos szempont.



Ortofotó az érintett területről I.



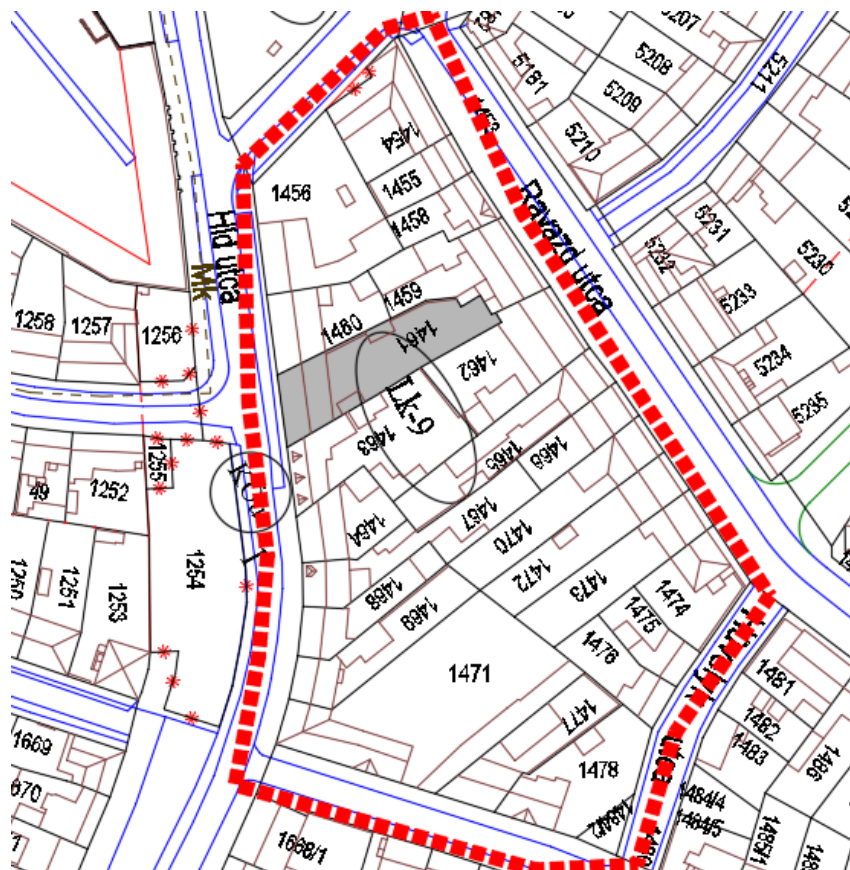
Ortofotó az érintett területről II.

Mivel a használat közterületet is érint ezért a telek kiegészítéshez a hatályos terv szerinti lakóövezetet az érintett területekkel bővíteni szükséges, a meglévő szabályozási vonalat a telekhatárról a kiépített kerítés vonalára szükséges áthelyezni.

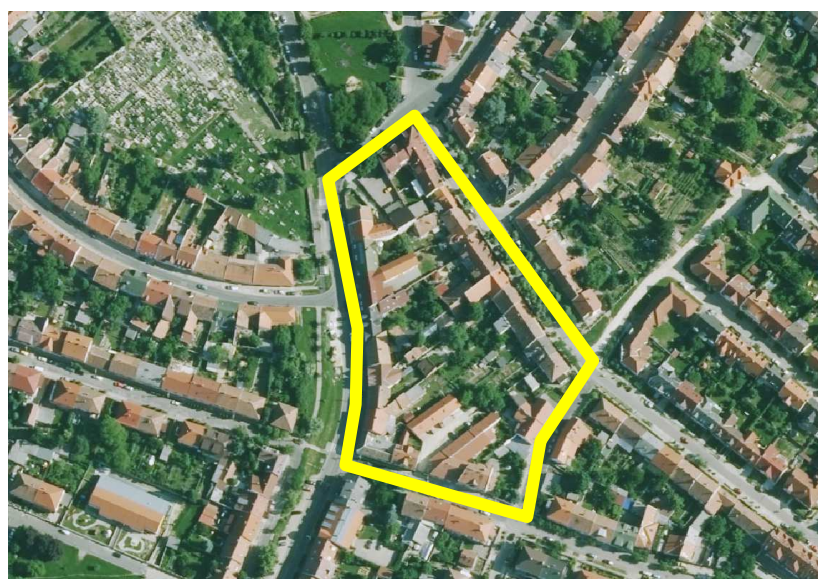
A módosításnak közlekedési akadálya nincs, a terület jelenleg is elkerített, közterületként nem használt. A kerítés mentén kiépített járda van, a gyalogos közlekedés zavartalan.

15. Híd u. 54. - 1461 hrsz. lakásszám növelésének lehetősége:

A kérelem szerint érintett telek övezetében 4 lakás és 2 egyéb rendeltetési egység helyezhető el. A kérelmező tulajdonában álló ingatlant lakásként vette, de az irodaként van bejegyezve, átminősíteni a vonatkozó övezeti előírás miatt nem lehetséges. Kéri az előírás módosítását a lakássá minősítés érdekében.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Ortofotó az érintett területről

A hatályos Sopron, Délkeleti városrész Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (V. 5.) önkormányzati rendelet 14.§ (10) bekezdése szerint:

(10) Az Lk-9 kisvárosias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: Lk-9

Területfelhasználási egység övezeti tagozódása: kisvárosias lakóterület: Lk-9					
	ahol az	Lk-9	Z	40	jelű övezetben
			6,0	900	
a) 36	Elhelyezhető funkció:	Legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, 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.			
b) 37	A használatbavétel feltétele:	Teljes közművesítettség			
c)	A telekalakítás lehetőségei: Telekmegosztás engedélyezhető				
	A kialakítható telek	Legkisebb területe	900 m ²		
		Legkisebb utcai homlokvonala	12,0 m		
d)	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége	Legkisebb zöldfelület (%)		
	zárt sorú	40%, sarkon 70%	40%, sarkon 10%		
e)	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		
	épületek száma	melléképítmények	előkert	oldalkert	hátsókert
	Csak egy főfunkciót magába foglaló épület lehet	Csak OTÉK 1. sz. mell. 54. a), c), d), e), f), g), h)	0,00 m	0,00 m	6,00 m
f)	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása	Tető maximális szélessége	Tető héjazata	
	kialakult max.: 6,0 m	kialakult Magastető lehet, Hajlásszög: min. 35, max. 45 fok Utcával párhuzamos gerincvonal		Cserépfedés természetes pala	
g)	Az övezetben található védettségi kategóriák:				
h)	Kerítésre vonatkozó előírások: A területen csak maximum 1,8 m falazott, esetleg fa tömör kerítés építhető. A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen.				

A hatályos helyi építési szabályzat szerint az Lk-9 övezetben maximum két lakásos lakóépület helyezhető el. A 1461 hrsz-ú telken 6 rendeltetést magában foglaló épület (4 lakás+2iroda) létesült. A

meglévő rendeltetés és lakásszám is eleve több az építési szabályzatban megengedettnél. Egy telekre nem lehet a lakásszámba vonatkozó megengedőbb szabályt hozni, az egy építési övezetbe tartozó telkeket azonos építési jogok illetik meg.

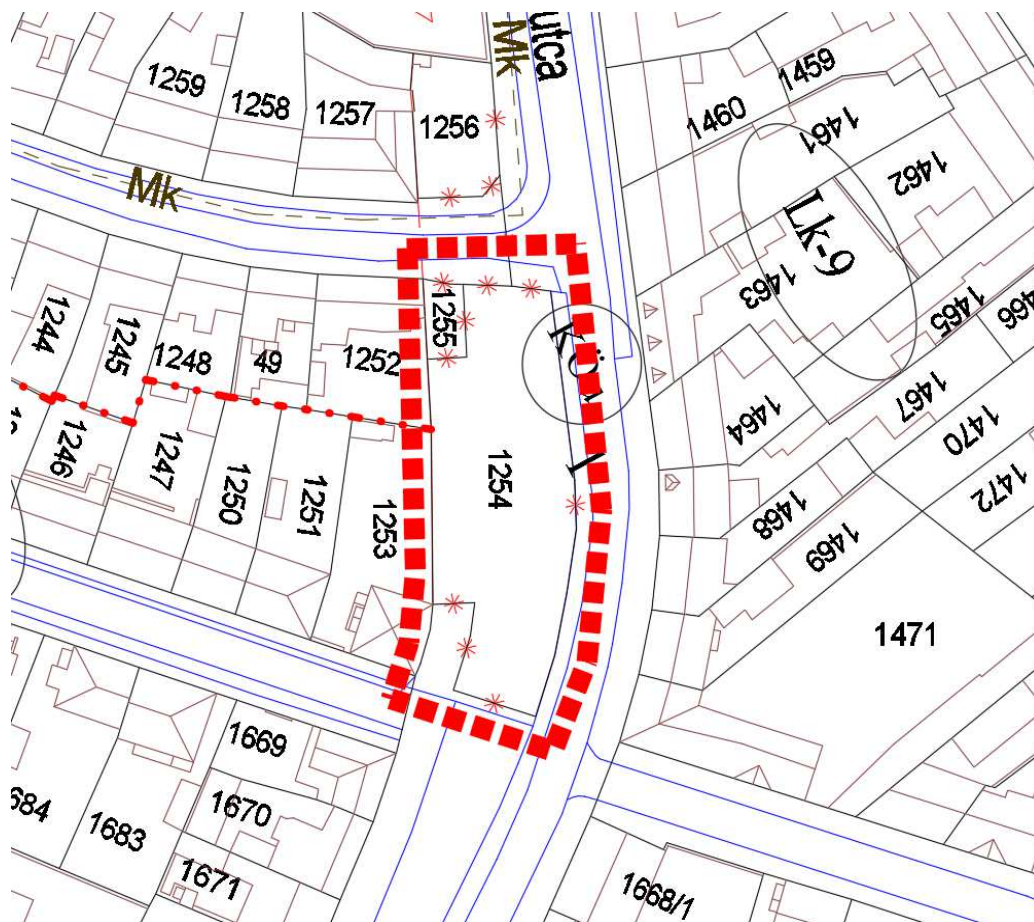
Az érintett tömbben nem kívánatos a plusz rendeltetési egységek megjelenése, a kialakult beépítés és teleksrtuktúra ezt nem teszi lehetővé. A tömb laksűrűségének növekedése, ezzel a forgalom növekedése, a parkolási igény megugrása, annak biztosítása sok problémát vet fel. Városrendezési szempontból nem támogatható.

A létesíthető lakó rendeltetési egységek számának növelése nem javasolt.

16. 1254 hrsz-ú telek beépítésre szánt területbe való visszatorolása:

Az 1254 hrsz-ú, magántulajdonban lévő telek a hatályos szabályozás szerint közterületbe tartozik. A kialakult állapot szerint a területet közterületi parkolóként is használják, illetve egy kiépített járda is keresztül megy rajta.

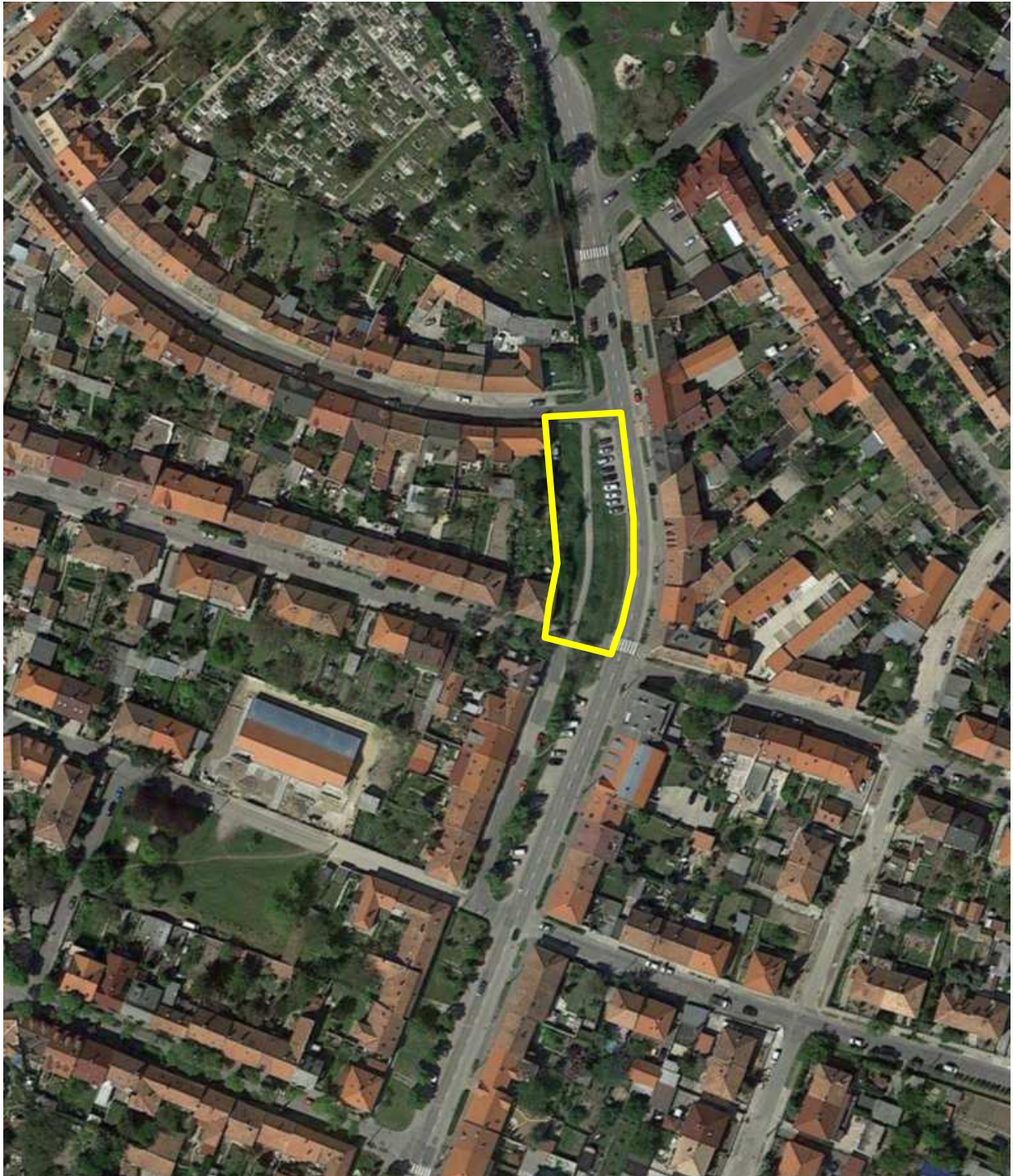
A terület közterületi szabályozását megszüntetni, azt beépítésre szánt övezetbe átsorolni a kialakult használatot, a megépült járdát és az egész Híd utca meglévő szabályozási szélességét tekintve nem kívánatos, közlekedési szempontból nem támogatható.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Ortofotó az érintett területről

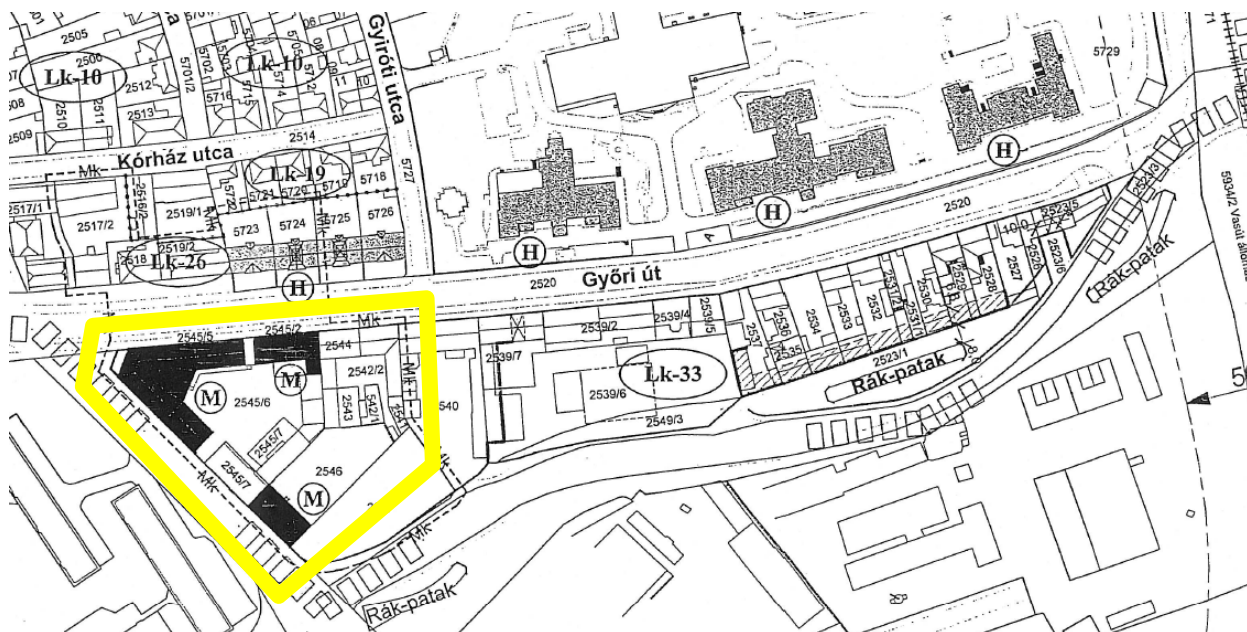


Ortofotó a Híd utca érintett út szakaszáról

A Híd utca egybefüggő nagyobb szakaszát tekintve is jól látszik, hogy a szélesebb közterületi kiszabályozás indokolt, utcafépi és városrendezési szempontból sem támogatható, hogy az érintett terület beépítésre kerüljön, a közterület pedig beszűküljön.

17. 2545/7 hrsz-ú terület épületmagasságának növelése:

A telek tulajdonosa a vizsgálat alá vont terület épületmagasságának és megengedhető szintszámának növelését kéri, igazodóan a szomszédos ingatlanokhoz.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Az érintett tömbben egyedi szabályozás van hatályban a műemléki védettség miatt. A tömbre vonatkozóan a HÉSZ 6. melléklete szabályozza a megengedett épületmagasságot és szintszámot.

A hatályos szabályozás az alábbiakat tartalmazza a Győri úti területek kapcsán:

6. melléklet 22. sor:

22. Helyrajzi szám:	2545/7
Funkció:	jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint
Szintszám:	fszt, kialakult
Beépítési százalék (max.):	jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint
Építménymagasság (max.):	kialakult
Zöldterület (min.):	jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint

Az érintett ingatlan esetében az épületmagasság kialakult, tehát a hatályos előírások szerint nem növelhető.

A szomszédos telkekre vonatkozóan az egyedi szabályozás engedékenyebb:

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 1. | Helyrajzi szám: | 2545/5 |
| | Funkció: | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Szintszám: | $p+fsz+1$ |
| | Beépítési százalék (max.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Építménymagasság (max.): | 8,5 m |
| | Zöldterület (min.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| 2. | Helyrajzi szám: | 2545/6 |
| | Funkció: | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Szintszám: | $p+fsz+1+t$ |
| | Beépítési százalék (max.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Építménymagasság (max.): | 8,0 m |
| | Zöldterület (min.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| 3. | Helyrajzi szám: | 2545/2 |
| | Funkció: | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Szintszám: | $fsz+1+t$ |
| | Beépítési százalék (max.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Építménymagasság (max.): | 8,2 m |
| 21. | Helyrajzi szám: | 2545/4 |
| | Funkció: | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Szintszám: | $fszt+1$, kialakult |
| | Beépítési százalék (max.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
| | Építménymagasság (max.): | 7,7 m, kialakult |
| | Zöldterület (min.): | jelen rendelet 14. § (34) bekezdése szerint |
-



Ortofotó az érintett területről

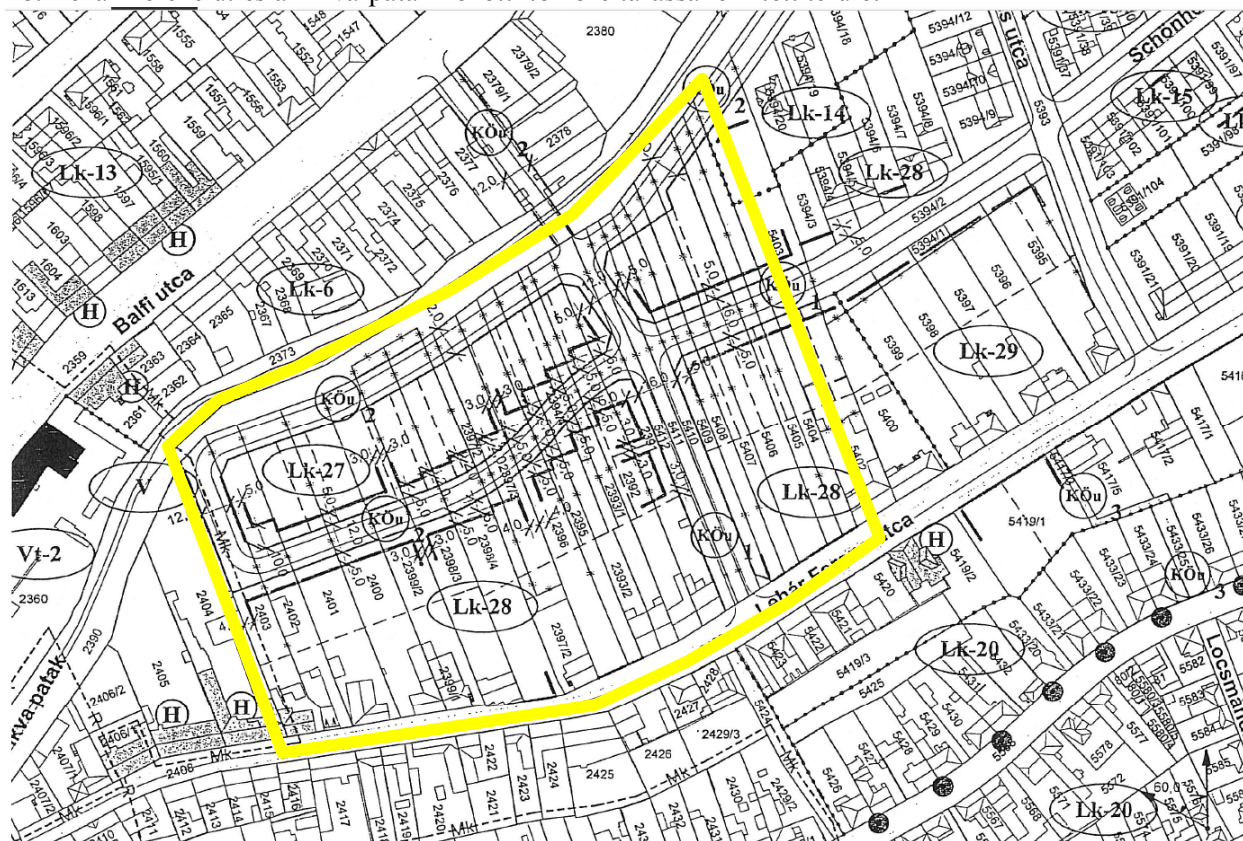
Az egyedi épületmagasság és szintszám szabályozás műemléki vizsgálatok, védett beépítések meghatározásával került rögzítésre.

Az udvar beépítése alapvetően magasabb, ehhez igazodva egy plusz emelet ráépítés, szintbővítés a kérelmezett épület esetén lehetséges.

Azonban a meglévő műemléki védetség alatt álló épületekben kizárólag szolgáltató funkciók működnek, ezekben az épületekben új lakófunkció, lakórendeltetési egység kialakítása továbbra sem kívánatos.

A módosítás során egyedi szabályozás keretében kell kezelni a szint növelést, az érintett ingatlanra vonatkozóan a kialakult szintszám helyett a konkrét szintszám kerül szerepeltetésre.

18. Lehár Ferenc u. és az Ikva-patak közötti tömbfeltárással érintett terület



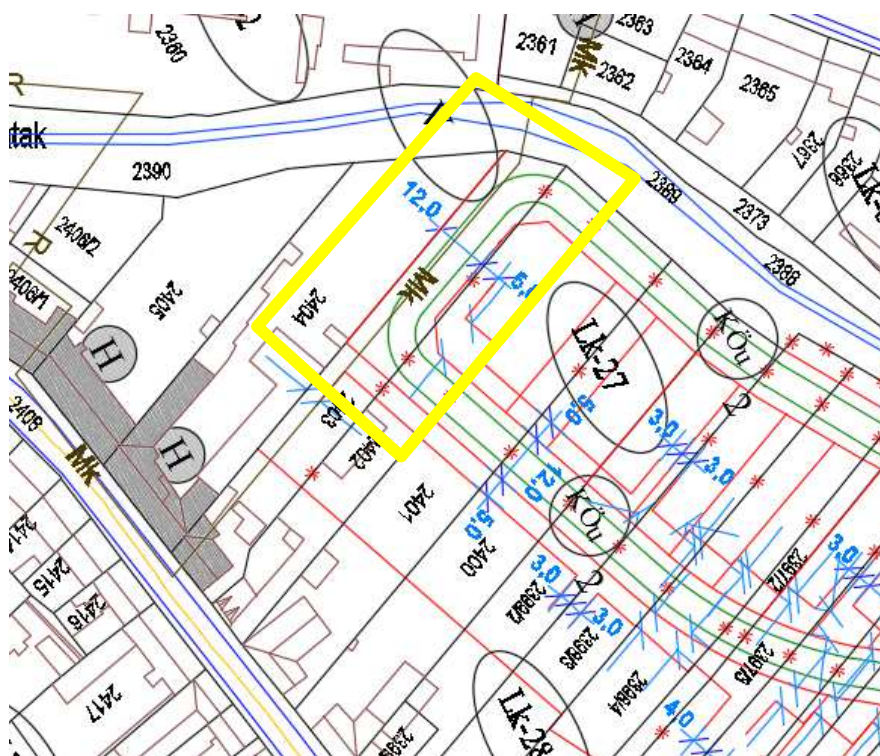
Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Az érintett telkek tulajdonosainak egy része a 2404 hrsz-ú telek felőli, a hatályos szabályozási terv szerint kiszabályozott út átkötő szakaszának törlését kéri. A belső tömbfeltárási út és a patak mellett kiszabályozott út is zsákutcás kialakítású lenne. Kezdeményezik a közlekedési területek tervezett szélességének-csökkentését, a hatályos szabályozástól eltérő tömbfeltárást, telekosztást.

A tömb körbejárhatósága az érintett közterület törlésével megszűnne. **Városrendezési szempontok és közlekedéstervezési szempontok alapján a tömb körbejárhatóságának megszüntetése nem javasolt, a zsákutcás kialakítás nem támogatható.**

A módosítási kérelem kapcsán még felmerülő probléma, hogy a kérelmet nem az összes érintett telek tulajdonosa nyújtotta be. Telekalakítás csak az érintett telektulajdonosok egyező akaratával lehetséges. Amennyiben valaki a tervezett telekalakításban nem akar részt venni, úgy erre kötelezni nem lehet.

A hatályos szabályozásban, rendeletben rögzítettektől eltérő megoldás az érintettek egybehangzó beleegyezése, kezdeményezése alapján lehetséges. Szabályozási tervmódosítás a kérelemben foglaltak áttekintését, mérlegelését követően lehetséges.



Erintett útszakasz



Ortofotó az érintett területről