



SOPRON MJ VÁROS

LŐVEREK VÁROSRESZ ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (4))

ECRS Magyarország Kft.



**SOPRON MJ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
MÓDOSÍTÁSA**

**LŐVEREK VÁROSRESZ ÉS KÖRNYÉKE
SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

ECRS Magyarország Kft.

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények, tervezési program.....	8
2.	Településrendezési összefüggések.....	9
3.	Rendezési leírás	10
4.	Terviratok	14



ECRS Magyarország Kft.
Cím: 1027 Budapest, Margit krt. 26.
Tel: +36-1-1 266 2482
Fax: +36-1-317 2091
E-mail: info@ecorys.hu
Honlap: www.ecrs.hu

Karácsony Krisztián

ECRS Magyarország Kft. – ügyvezető, terület- és településfejlesztési szakértő

Pekkeré Szabó Piroska

REGIOPLAN Kft. –
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező
Tervezői névjegyzék szám: TT1-08-007
TK-08-0073

Ferenczi Huba

REGIOPLAN Kft. –
okl. gépészmérnök
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253
TV-T-08-0253
TH-T-08-0253

Réder Tibor

REGIOPLAN Kft. –
okl. építőmérnök
okl. közlekedésepítőmérnök
szakmérnök
Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Sopron MJV Önkormányzatának Közgyűlése a 203/2016.(V.26.) Kgy. határozatában a Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IV.7.) önkormányzati rendelet módosítását határozta el.

A 204/2016.(V.26.) Kgy. határozatában meghatározta a partnerségi egyeztetés szabályait. Az azóta eltelt időben a partnerségi egyeztetés szabályairól – a magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően – rendeletet alkotott. (Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 6/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól.)

A településrendezési terv módosításának oka:

Sopron MJV Közgyűlése 9/2006.(IV.7.) rendelete rendelkezik a Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv különleges területként jelöli az egyéb kategóriába nem sorolható területeket: az egyetemi terület, a szívkörházi terület, az uszoda és sportközponti terület, a szállodák területe és az un. Harkai legelőn és az Egeredi domb szélén kijelölt, még ilyen célra nem felhasznált területet. A HÉSZ többek között megengedi az övezetekben szálláshely szolgáltató épület építését. Emiatt a viszonylag tág fogalom miatt olyan új épületek elhelyezését, vagy a meglévő épület felújítását kezdeményezték építetők, amely a helyiségek mérete, kialakítás módja következtében nyilvánvalóan nem elégítette ki a minőségi szálláshelyek igényeit. Ezt megakadályozandó, a Közgyűlés a legfrekvenciáltabb területre (Lővér körút – Deákkúti út közötti tömb) változtatási tilalmat rendelt el, elhatározta a különleges területbe tartozó építési övezetekre vonatkozó előírások szigorítását, pontosítását

A településrendezési terv módosításának célja:

A város idegenforgalmilag legkiemelkedőbb városrészében a minőségi turizmust szolgáló épületek épüljenek.

A településrendezési terv módosításának várható hatása:

Megmarad, tovább fejlődik a Lőverek exkluzív, magas színvonalú szálláshely kínálata.

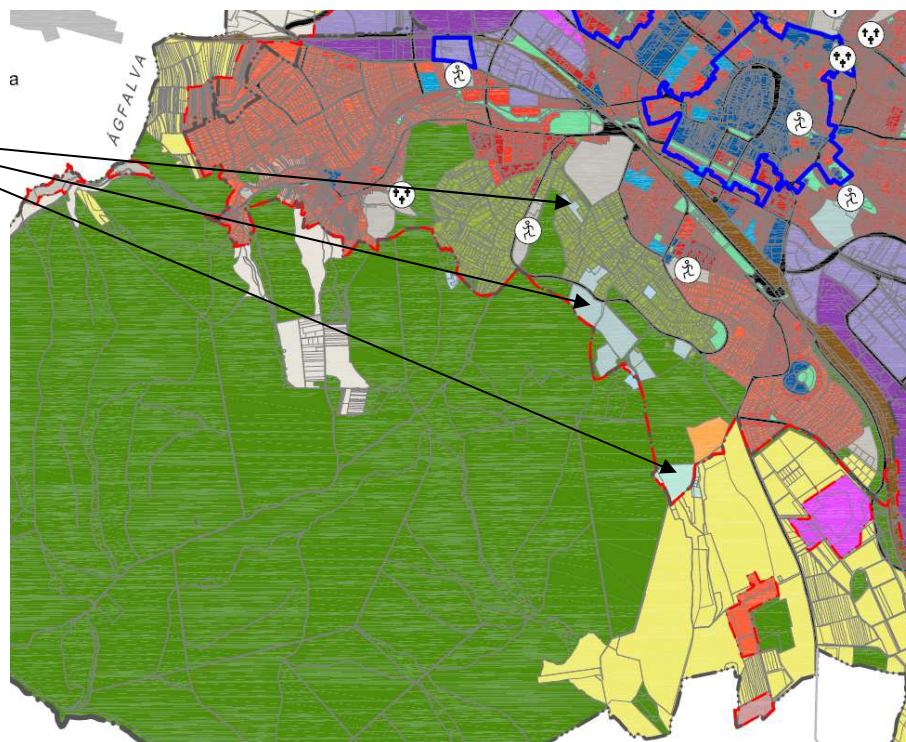
2. TERVEZÉSI FOLYAMAT

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelel, *(A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.) az egyeztetési folyamat az egyszerűsített eljárás szabályai szerint, a véleményezési szakasszal indul.*

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

különleges
egészségügyi,
idegenforgalmi
terület



Kivonat a hatályos Településszerkezeti terv – 1. Területfelhasználás című tervből

A hatályos településszerkezeti terv Területfelhasználás című tervlapja és a hatályos szabályozási terv övezetei nem teljesen fedik egymást, tekintve, hogy a településszerkezeti terv későbbi, mint a szabályozási terv.



A hatályos szabályozási terv beépítésre szánt különleges övezetei

A helyi építési szabályzat különleges területekre vonatkozó, a módosítás témájával releváns előírásai:

- „20. § (1) A különleges területek általános előírásait az OTÉK 24. § (1) bekezdés tartalmazza.
 (2) A különleges területeken a sajátos használat szerint a következő épületek helyezhetők el:
 - oktatási épület,
 - egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő),
 - szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület,
 - nagykiterjedésű, sportolási és rekreációs célú területek,
 - a K9 építési övezetben lakóépületek is építhetők.
 (3) Az intézményi-oktatási, egészségügyi épülettel beépített, vagy beépítendő telken csak az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.”

4. RENDEZÉSI LEÍRÁS

Értékelés és javaslat a tervezési program szempontjából

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet pontos fogalmi meghatározásokat tartalmaz az egyes szállástípusokra vonatkozóan, s rögzíti a minimális követelményeket szállástípusonként.

A rendelet szerinti szálláshelytípusok:

2.§ „c) szálloda: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely szolgáltatása mellett egyéb szolgáltatásokat is nyújtanak, és ahol a hasznosított szobák száma legalább tizenegy, az ágyak száma legalább huszonegy,

d) panzió: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább hat, de legfeljebb tíz, az ágyak száma legalább tizenegy, de legfeljebb húsz,

e) kemping: az a külön területen kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben szállás céljából a vendégek és járműveik számára elkülönült területet (a továbbiakban: területegység), illetve üdülőházat (a továbbiakban együtt: lakóegység) és egyéb kiszolgáló létesítményeket (például tisztálkodási, mosási, főzési, egészségügyi célokat szolgáló vizesblokk, portaszolgálat stb.) biztosítanak, és amely legalább kilenc lakóegységgel rendelkezik,

f) üdülőház: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, közművesített területen létesített szálláshelytípus, amelyben a vendégek részére a szállást különálló épületben vagy önálló bejárattal rendelkező épületrészben (üdülőegységben) nyújtják, függetlenül a szobák vagy ágyak számától,

g) közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább hat, az ágyak száma legalább tizenegy,

h) egyéb szálláshely: szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, az a)–g) pont alá nem tartozó, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat,

i) falusi szálláshely: a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény szerint kiemelt üdülőkörzethez nem tartozó települések, valamint a természetes gyógytényezőkről szóló külön jogszabály alapján törzskönyvezett gyógyhelyek kivételével az 5000 fő alatti településeken, illetve a 100 fő/km² népsűrűség alatti területeken található olyan egyéb szálláshely, amelyet úgy alakítottak ki, hogy abban a falusi életkörülmények, a helyi vidéki szokások és kultúra, valamint a mezőgazdasági hagyományok komplex módon, adott esetben kapcsolódó szolgáltatásokkal együtt bemutatásra kerüljenek.”

A Korm. rendelet 1. melléklete meghatározza a szállástípusok szerinti követelményeket:

1. Szálloda

1/A. Bejelentési követelmény

1. Fogadóhelyiség, közös tartózkodó helyiség, étkező, 30 ágy felett pedig recepció.
2. Lift csak 3 emeletnél magasabb épületben.
3. Csomag- és értékmegőrző helyiség.
4. A vendégek által használható telefon a fogadóhelyiségben vagy a recepción.
5. Szállodánként tárolási lehetőség hűtőszekrényben.
6. A szállodai szobaegység (szoba és hozzátartozó fürdőszoba) nagysága szobatípusonként a teljes szobaszám legalább 80%-ánál legalább 12 négyzetméter, a 3. ágytól ágyanként további 5 négyzetméter.
7. A szállodai szobaegység berendezése:
 - a) az ágy mérete (legalább 80x190 cm, ajánlott mérete: 100x200 cm),
 - b) ágyanként: éjjeliszekrény vagy tárolóhely, olvasólámpa, ülőalkalmatosság, négy darab egyforma vállfa (női-férfi),
 - c) ruhásszekrény,
 - d) asztal,
 - e) bőröndtartó vagy bőröndtároló,
 - f) papírkosár,
 - g) sötétítőfüggöny vagy zsalu,
 - h) a fürdőszobában: mosdó, tükör, piperepolc, törülközőtartó, elektromos csatlakozó, szeméttároló (ajánlott fedett), kéztörölő- vagy törülközőtartó, szappan, ágyanként fogmosópohár.
8. Az 1999. előtt épített szállodáknál a vizesblokkok száma: minden 10 ágy után egy közös emeleti vizesblokk és nemenként elkülönített WC, a szobákban hideg-meleg víz biztosított, ahol van kéztörölő vagy fürdőtörülköző, szappan, fogmosó poharak az ágyszámmal azonos mennyiségben.
9. Közös WC: WC-kefe tartóval, WC-papírtartó WC-papírral, a női WC-ben egészségügyi tasak is, kézmosó, higiénikus kézszáritási lehetőség (papírtörölő vagy meleg levegővel szárítás).
10. Közös fürdőben: zuhanyzófülke, mosdó, tükör, törülközőtartó, ruhafogas, fedett szeméttároló.

1/B. Üzemeltetési követelmény

1. 24 órás recepció vagy portaszolgálat.
2. A szálloda tevékenységéért szakmailag felelős személy éjszaka is elérhető.
3. A szobákban ágyazás naponta.
4. A szobák és valamennyi mellékhelyiség napi takarítása.
5. Textilváltás:
 - a) ágynemű legalább egyszer hetente, új vendég esetén azonban – a vendég érkezése előtt – kötelező az ágyneműcsere,
 - b) fürdőszobai textíliák: kéz- és fürdőtörülköző kétnaponta, illetve a vendég kívánsága szerint.
6. Üzenetközvetítés, ébresztés.
7. Étel-, italkínálat: legalább kontinentál reggeli 10 óráig.

2. Panzió

2/A. Bejelentési követelmény

1. Közös helyiség.
2. Nyilvános vagy a vendégek részére hozzáférhető telefon.
3. A szoba nagysága:
 - a) egyágyas: legalább 8 négyzetméter és zuhanyozó,
 - b) két- vagy háromágyas: legalább 12 négyzetméter és zuhanyozó és a 3. ágytól ágyanként további 4 négyzetméter.
4. A szoba berendezése:
 - a) az ágy mérete legalább 80x190 cm,
 - b) zuhanyozóban: tükör, piperepolc, törülközőtartó, elektromos csatlakozó, szeméttároló, kéztörölő- vagy törülközőtartó, WC,
 - c) minden olyan szobában, amelyhez nem tartozik fürdőszoba, hideg-meleg vizes mosdókagyló, kéztörölő.

5. Az 1999 előtt épített panzióban közös WC: 12 ágyanként WC, a WC-ben mosdó, WC-kefe tartóval, WC-papírtartó WC-papírral, kézmosási és higiénikus kézszerítési lehetőség (papírtörő vagy meleg levegővel szárítás).

2/B. Üzemeltetési követelmény

1. 24 órás ügyeleti szolgáltatás és csomagmegőrzés.
2. A szobákban ágyazás naponta.
3. A szobák és a mellékhelyiségek naponkénti takarítása.
4. Törülközőcsere legalább 3 naponta.
5. Csomagolt vagy adagolós folyékony szappan biztosítása.
6. Étél-, italkínálat: legalább reggeli szolgáltatás helyben vagy a panzió közvetlen közelében.

3. Kemping

3/A. Bejelentési követelmény

1. A terület bekerített és pormentes, a csapadékvíz elvezetése megoldott, gépjárművel való közlekedésre alkalmas belső utak és az egész területen közvilágítás van.
2. Legalább segélyhívó telefon áll a vendégek rendelkezésére.
3. Egy területegység nagysága átlagosan legalább 40 négyzetméter.
4. Nemenként elkülönített
 - a) hideg-meleg vizes zuhanyzó és mosdó: mosdókagylónként polccal, tükörrel és elektromos csatlakozó,
 - b) vízöblítéses WC kefével és -tartóval, WC-papírtartóval és papírral és kézmosási lehetőséggel.
5. A vendégek részére fedett helyiségben főző-, mosó- és mosogatóhely.
6. Hulladék(szemét-)gyűjtők, melyek rendszeres ürítése/kezelése megoldott.
7. A 4–5. pontban megjelölt tisztálkodási, mosási, főzési és egészségügyi célokat szolgáló vizesblokk követelményei minden 250 fő (egy területegységre átlagosan 2,5 fővel számolva) után (ha a kemping területén üdülőházban is nyújtanak szálláshely-szolgáltatást, az üdülőházban elszállásolható vendégszámot az alábbi követelmények meghatározása során a számításnál figyelmen kívül kell hagyni azon tételek vonatkozásában, amelyek az üdülőházban rendelkezésre állnak):

Mosdó	4
ebből: meleg vizes	2
Zuhanyfülke	4
ebből: meleg vizes	2
WC csésze	7
piszoár	1
Mosogató	1
ebből: meleg vizes	1
Mosómedence	1
ebből: meleg vizes	1
Főzőhely	1
Kémiai WC kiöntő	1

8. Egész éves üzemelés esetén a fűtési időszakban a 4–5. pontban leírt szolgáltatások fűtött helyiségben biztosítottak.

3/B. Üzemeltetési követelmény

1. 24 órás recepció/portaszolgálat.
2. A közös helyiségek és a kemping közterületeinek naponkénti takarítása.”

A fentiek közül a Lőverek területén a turizmus magas színvonalú, minőségi kiszolgálását a szálloda és a panzió biztosíthatja, de a városrész és egyben a város szélén, az un. Harkai legelőn lévő K8 jelű építési övezetben a kemping is megengedhető.

Módosítás

Javasoljuk, hogy a különleges területekre vonatkozó előírás egészüljön ki azzal, hogy a szálláshely szolgáltató épületek közül csak a kormányrendelet szerinti szálloda és panzió, illetve a K8 övezetben kemping legyen építhető, létesíthető.

„(2) A különleges területeken a sajátos használat szerint a következő épületek helyezhetők el:

- a) oktatási épület,
- b) egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő),
- c) vendéglátó épület, **szálláshely szolgáltató, ezen belül csak és kizárólag a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2.§ szerinti szálloda vagy panzió épület, kivéve a K8 övezetet, ahol az előbbieken túl kemping is létesíthető,**
- d) nagykiterjedésű, sportolási és rekreációs célú területek,
- e) a K9 építési övezetben lakóépületek is építhetők.”

		K8	SZ	3/90
			4,5-10,5	15000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló		
	előkert	5,0m		
	oldalkert	3,0m		
	hátsókert	6,0m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség	3%		
Legkisebb zöldfelület		90%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	min. 4,5m max. 10,5m		
Legkisebb kialakítható telekméret	utcai homlokvonal	-		
	mélység	-		
	telekméret	15000m ²		
		Egy tömegben építhető épület beépített területe max. 1000m ² . Az övezetben kemping létesíthető.		

A módosítás hatásai

A HÉSZ módosításának a települési rendszerekre, örökségvédelemre nincs hatása.

5. TERVIRATOK

1. Határozat a tervezés megindításáról

Jegyzőkönyvi kivonat

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2016. május 26-ai I. rendkívüli közgyűlésének nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből.

16. napirendi pont:

Előterjesztés a Lőverek Szabályozási Terv különleges területeire vonatkozó előírásai felülvizsgálatáról

203/2016. (V. 26.) Kgy. határozat:

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése dönt a „Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról” szóló 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelet különleges területeire vonatkozó előírásai felülvizsgálatáról szóló rendelet kidolgozása kapcsán a tervezés megindításáról, a partnerségi egyeztetés szabályainak elfogadásáról.

Felelős: dr. Fodor Tamás polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Dr. Fodor Tamás
polgármester 



Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző 

2. Vizsgálati tartalom meghatározás



Sopron Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala · Sopron, Fő tér 1.
 Városfejlesztési Osztály

63254/2017.

Ecorys Magyarország Kft.
 Budapest
 Margit krt. 26.
 1027

Karácsony Krisztián
 Ügyvezető Igazgató Úr részére

Tárgy: Vizsgálati tartalom meghatározás Sopron, Lőverek városrész és környéke Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata módosításához

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy tárgyi tervezési munkájuk kapcsán, - melynek célja a különleges területbe tartozó építési övezetekre vonatkozó előírások szigorítása, pontosítása annak érdekében, hogy a Lőverek exkluzív, magas színvonalú szálláshely kínálata megmaradjon, fejlődjön - az alábbi tartalmú terv összeállítását kérjük:

1. Tervezési program
2. A hatályos településrendezési tervek módosítási területre vonatkozó bemutatása
3. Értékelés és javaslat
4. A módosítások hatásai

Tisztelettel:

Németh Gergely
 Németh Gergely
 városi főépítész



Sopron, 2017. szeptember 19.

cím: 9401 Sopron, Pf.: 127 · telefon: +36 99/515-289 · telefax: +36 99/515-188
 internet: www.sopron.hu

3.