



S O P R O N M J V Á R O S

DÉLKELETI VÁROS RÉSZ, GYŐRI KAPU I.-II. ÉS AZ APÁCAKERT SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Győr, 2023.03..hó

Rp.I. 169-25



S O P R O N M J V Á R O S

DÉLKELETI VÁROSRESZ, GYŐRI KAPU I.-II. ÉS AZ APÁCAKERT SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésepítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2023.03. HÓ

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



S O P R O N M J V Á R O S

DÉLKELETI VÁROSRESZ, GYŐRI KAPU I.-II. ÉS AZ APÁCAKERT SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása.
 - 1.1 Előzmények
 - 1.2 A településrendezési tervek módosításának oka
 - 1.3 A tervezési feladat ismertetése
 - 1.4 Tervezési folyamat
 - 1.5 A hatályos területrendezési tervek vizsgálata
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.
3. A környezeti jelenlegi állapotának bemutatása
4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek bemutatása
5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések
6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, irányuló településtervi intézkedések

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TARTALMÁNAK, FŐ CÉLJAINAK, MÁS TERVEKHEZ VALÓ VISZONYÁNAK, VALAMINT EGYÉB LÉNYEGES TERVEKKEL ÉS PROGRAMOKKAL VALÓ KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA.

1.1. ELŐZMÉNYEK

Sopron MJV Önkormányzatának Közgyűlése 37/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Délkeleti városrész, Győri kapu I.-II. és az Apácakert városrészek vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét.

Jelen településrendezési termódosítás a szabályozási tervet szabályzatot érinti.

1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

A tömb tulajdonosai fejlesztést kívánnak megvalósítani a területen, amelyre vonatkozó településrendezési eszköz tömbfeltáró utat szabályozott ki, mint kötelező szabályozási elem. A tulajdonosi szándék végrehajthatósága érdekében szükséges a szabályrendelet rajzi munkarészének felülvizsgálata, a tömbfeltárást biztosító út nyomvonalának korrekciója, valamint az építési hely felülvizsgálata, mivel a rendeletben kiszabályozott út és építési hely a tervezett beruházásokat, épület felújításokat akadályozza.

1.3. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Délkeleti városrész, Győri kapu I.-II. és az Apácakert városrészek vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 37/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása az 5773/27, 5774/8 és 5773/26 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

A kiszabályozott út nyomvonalában egy teljesen felújított csarnoképület található, melynek felújítása a szabályozási terv készítésével egy időben történt.

A szabályozott út nyomvonalától délre lévő telken történt fejlesztés terepbe süllyesztve történt (5774/31 hrsz-en), azaz a telek feltárása erről az útról már nem lehetséges. Az 5573/26 hrsz-on lévő csarnok területi része és az 5574/8 hrsz telek jelentős szintkülönbsége az 5573/27 hrsz jelenlegi szintjétől megoldandó feladat.

A szabályozott úttól északra lévő 5573/26 teleknek több közút kapcsolata jelenleg is biztosított.

A kiszabályozott út Győri úttal párhuzamos szakasza – mely felújított csarnok épületére került – okafogyottá vált.

A területen a jelenlegi építési helyen kívül meglévő épületek is helyezkednek el, melyek felújítása érdekében az építési hely felülvizsgálata szükséges.

1.4. TERVEZÉSI FOLYAMAT

Sopron MJV Önkormányzatának Közgyűlése a 23/2023. (II. 23.) számú határozatával a jelen módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településrendezési terv módosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§. szerinti **általános egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra.

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 23/2023. (II. 23.) határozata ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy a határozati javaslat I. mellékletében lehatárolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a tulajdonosok által tervezett beruházások, fejlesztések megvalósítása céljából és egyúttal dönt a településrendezési terv módosításának megindításáról, valamint jóváhagyja a határozati javaslat II. mellékletét képező főépítési feljegyzést.

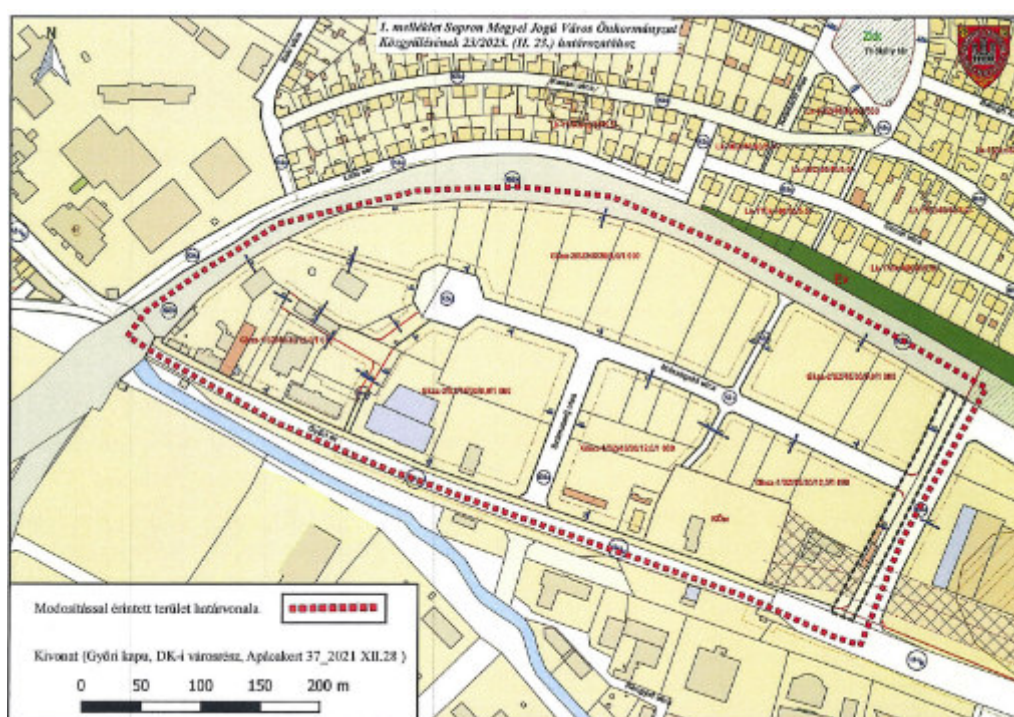
Felelős: dr. Farkas Ciprián polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Farkas Ciprián
polgármester

Polgármesteri Hivatal
60.
SOPRON

Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző



2. melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 23/2023. (II. 23.) határozatához

Főépítési feljegyzés a Délkeleti városrész, a Győri kapu I-II. és az Apácake városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szó 37/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításához

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervei előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELO MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elkészítendő
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elkészítendő
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elkészítendő
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elkészítendő

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható.
3.10.	Környezeti értékelés	Elhagyható.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Sopron, 2023. 02. 06.

Németh Gergely
városi főépítész

1.5. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

A 2018.ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA:

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



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Az Országos területrendezési tervben Sopron térségét érintő vonalas elemek:

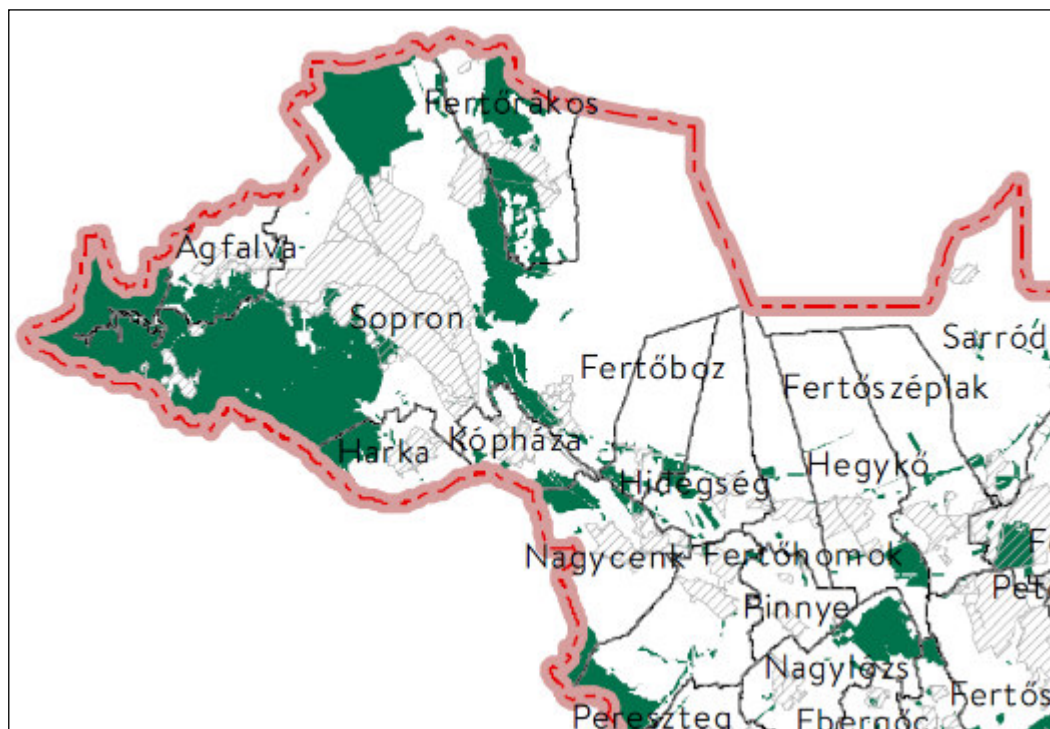
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- - - Főút (tervezett)
- - - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- - - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- • • • • Országos kerékpárút

Sopron Város közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

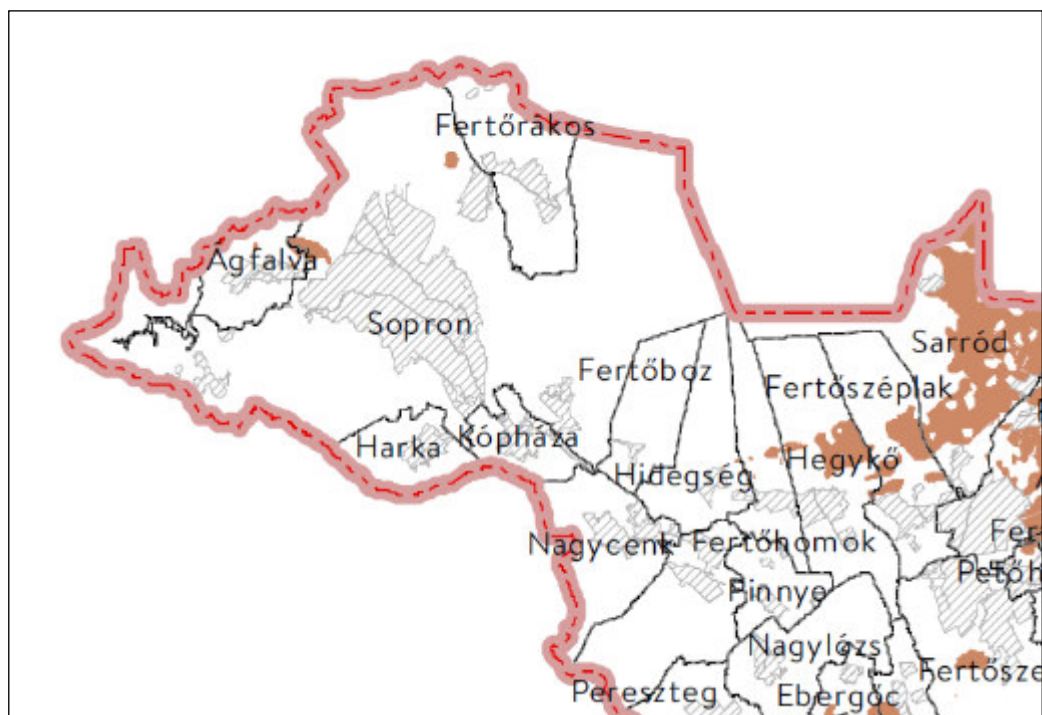
Országos területfelhasználási kategóriák

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

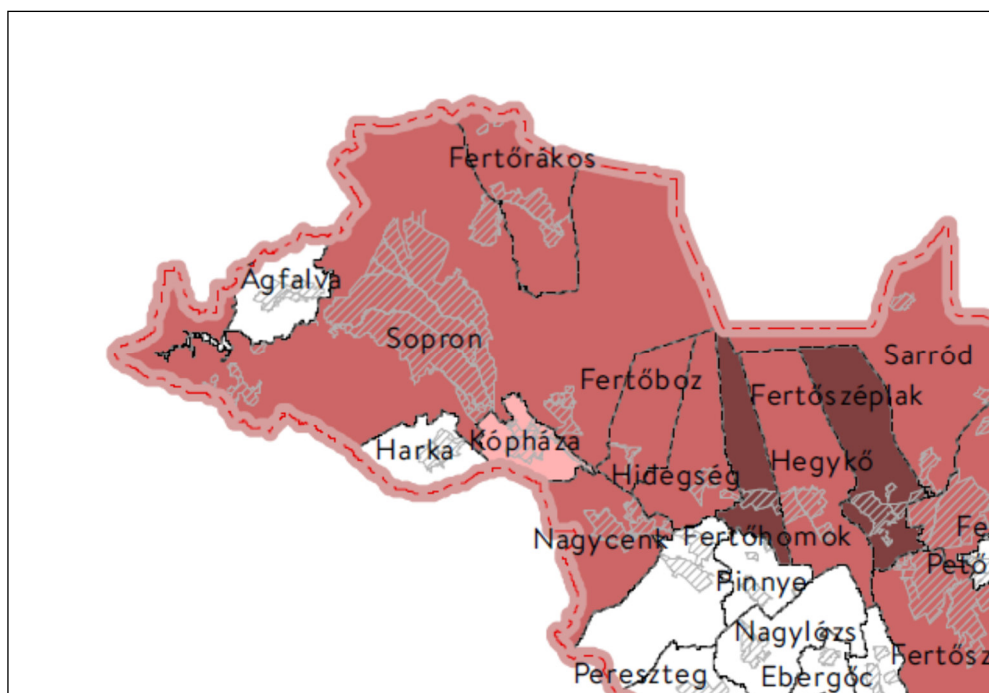
Az OTrT Sopront érintő övezetei



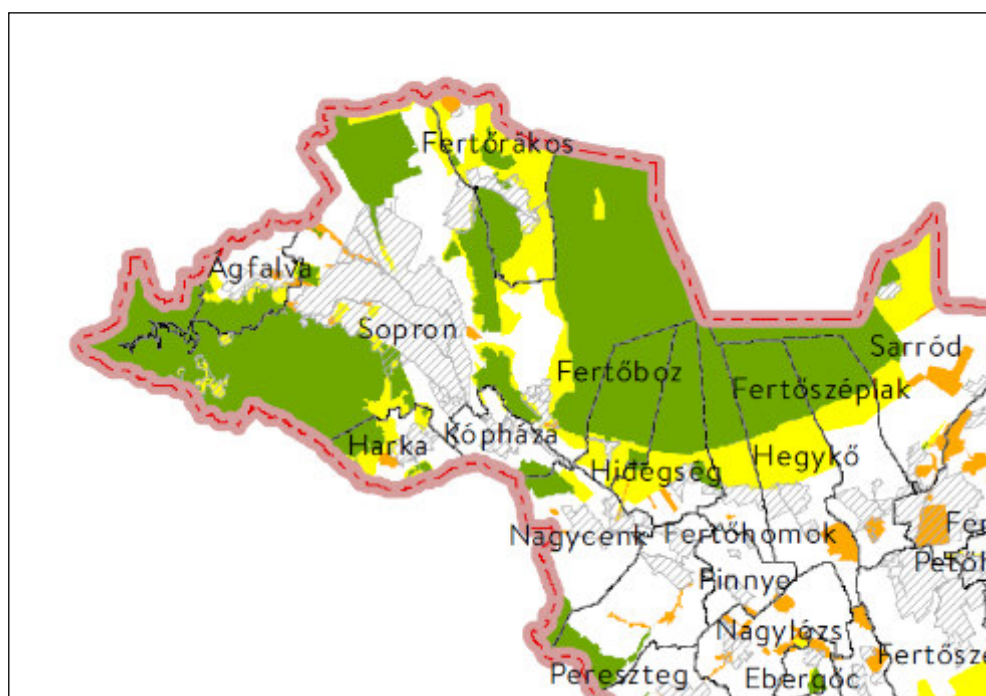
Erdők övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

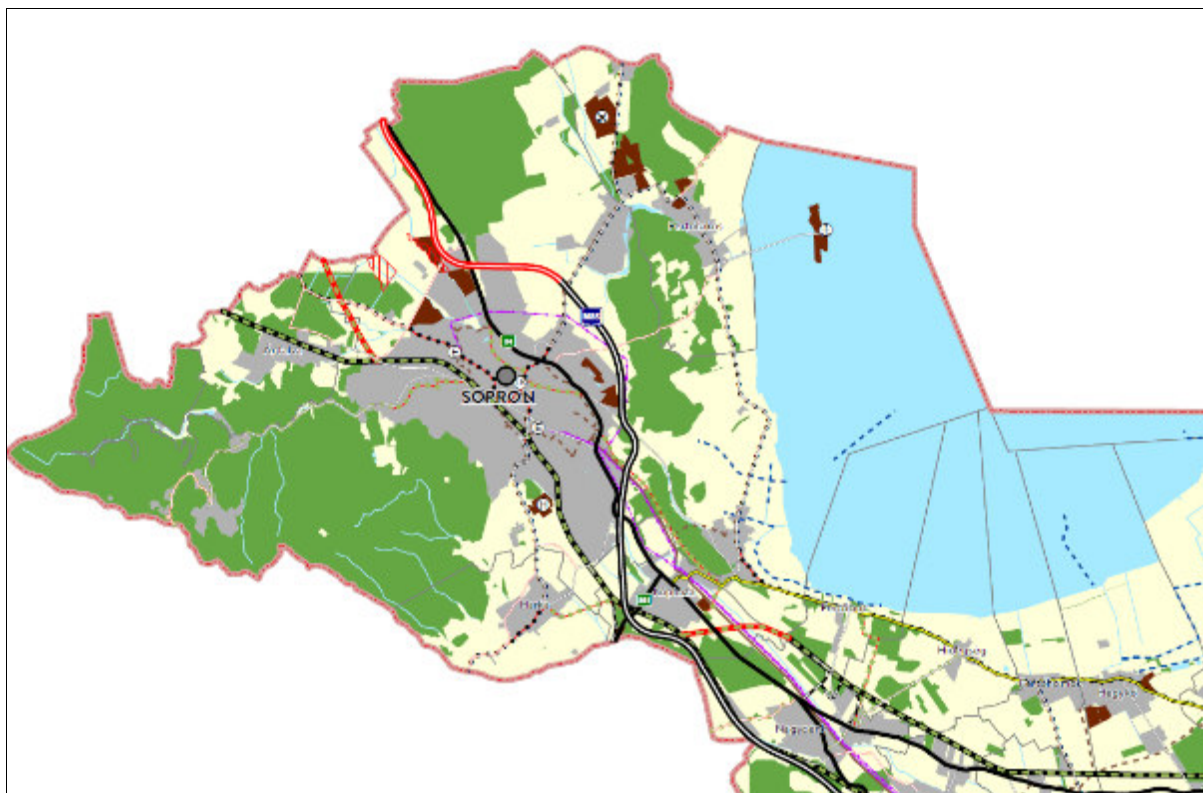
A GYMS MEGYEI TRT ÉS A MÓDOSÍTÁSOK VIZSGÁLATA

7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervéről

A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Sopron MJV közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

Sopron Város közigazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra elemek.

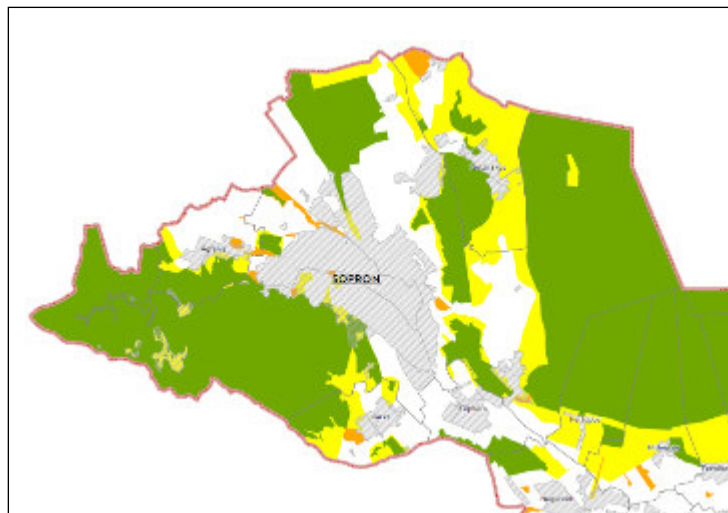
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési Terve térségi övezetei közül Sopron Város területét az alábbiak érintik, ezeket a településrendezési tervezés során figyelembe kell venni.

Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffer területének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)
Sopron	9702,84	125,29	1388,84	100,21	132,09	5975,23	368,32

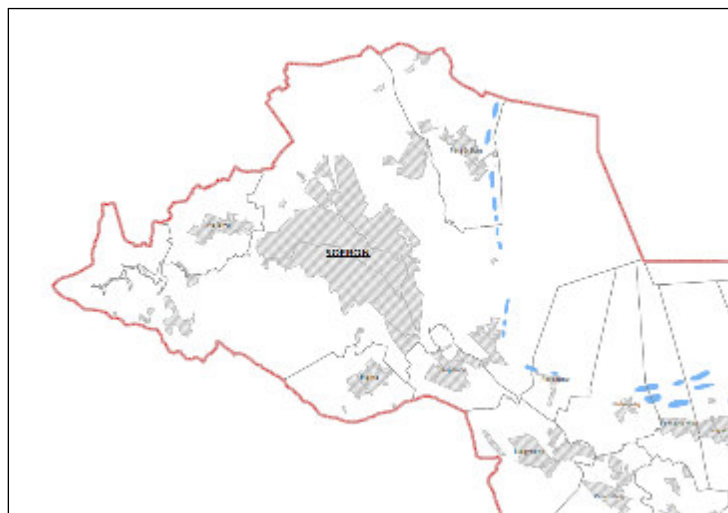
Település	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések	Vízminőség védelmi terület övezete (ha)	Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földalatti veszélyforrás területe által érintett település
Sopron	14982,58	IGEN	8745,24	IGEN	30,78	IGEN

Település	Győri agglomeráció és Soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete	Natura 2000 területek övezete (ha)	Szélerózióknak kitett terület övezete (ha)	Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)	Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete
Sopron	IGEN	10654,89	1,39	15018,58	11489,42



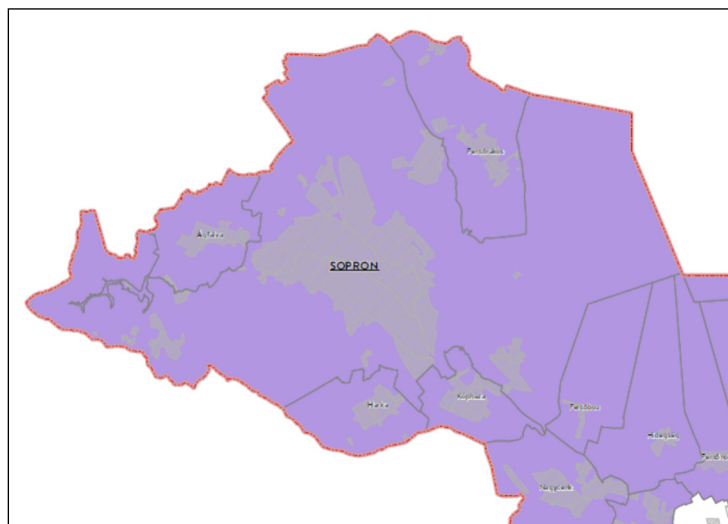
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

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



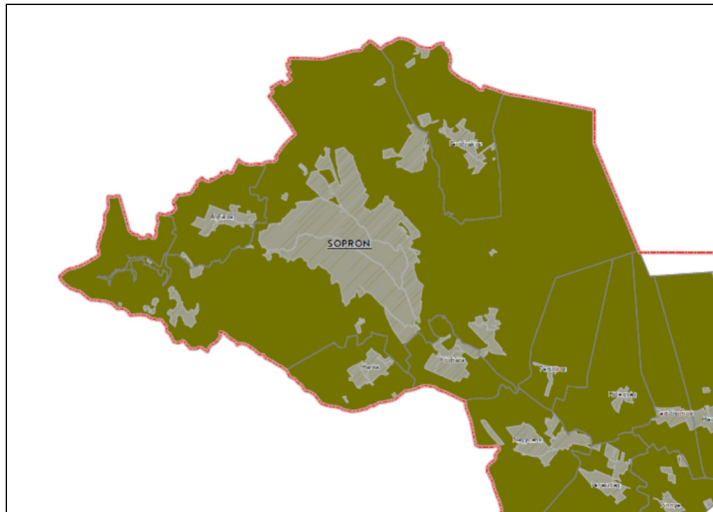
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

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



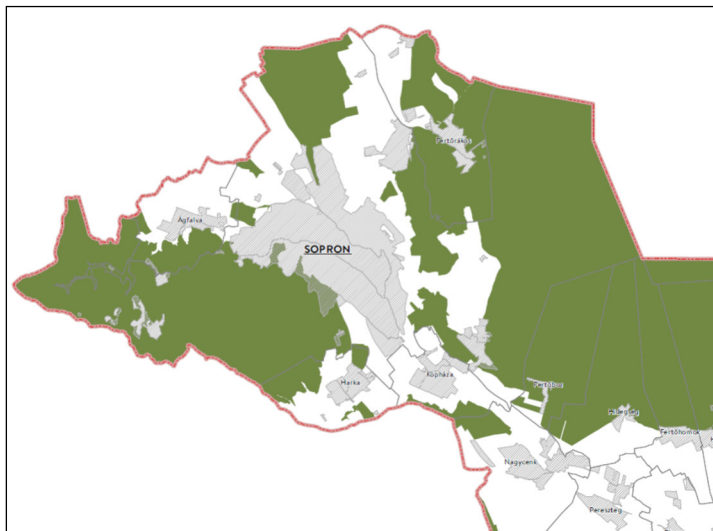
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Kivonat a Győr-Ménfőcsanak-Sopron megyei TRT-ből
Földalatti veszélyforrás területe által érintett települések



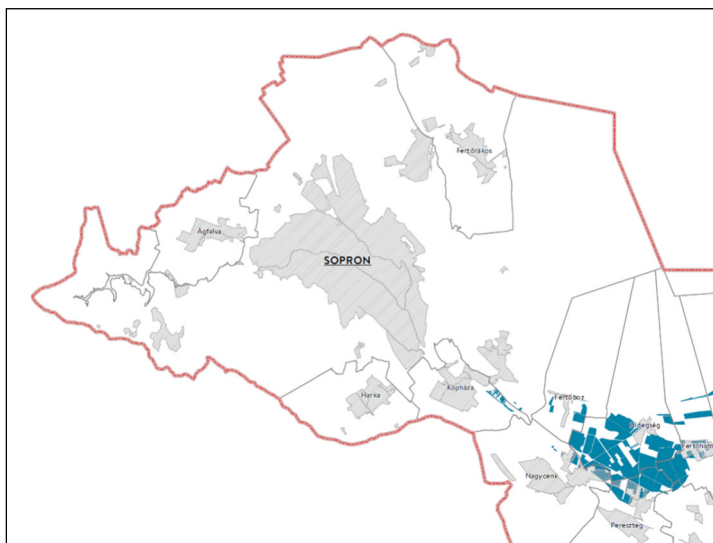
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegység övezete

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



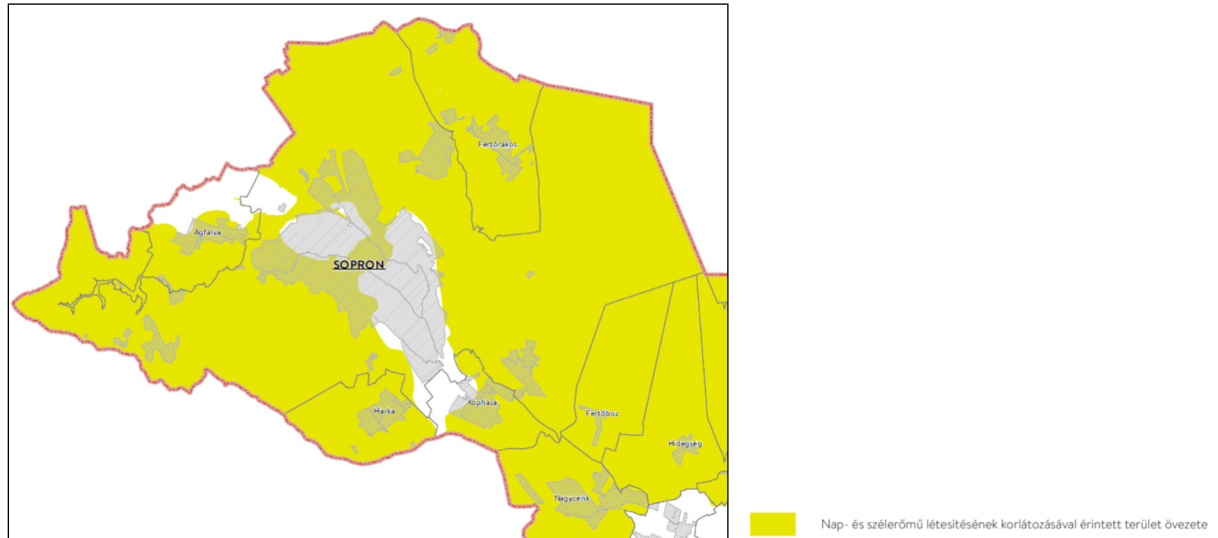
Natura 2000 területek övezete

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

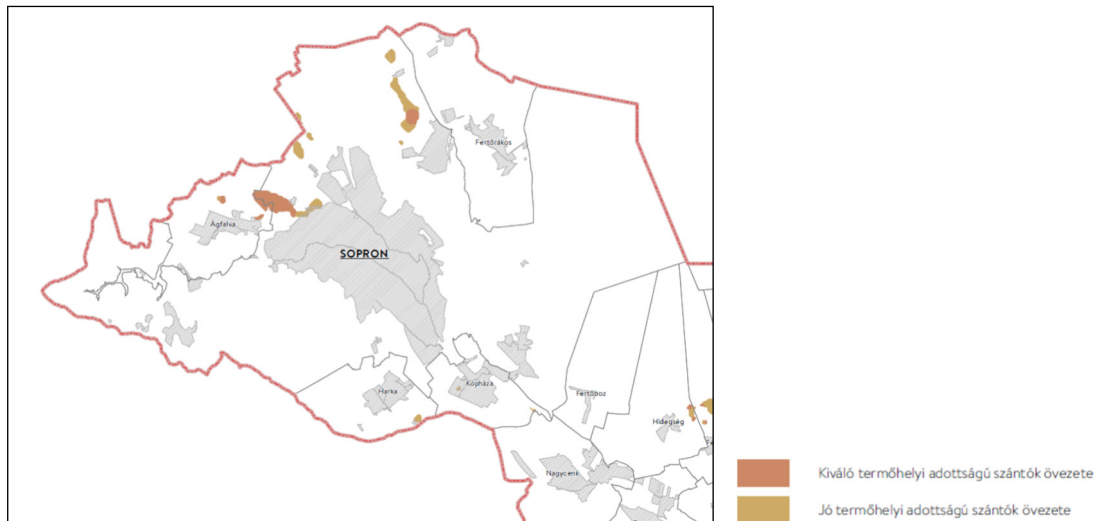


Szélerózióknak kitett terület övezete

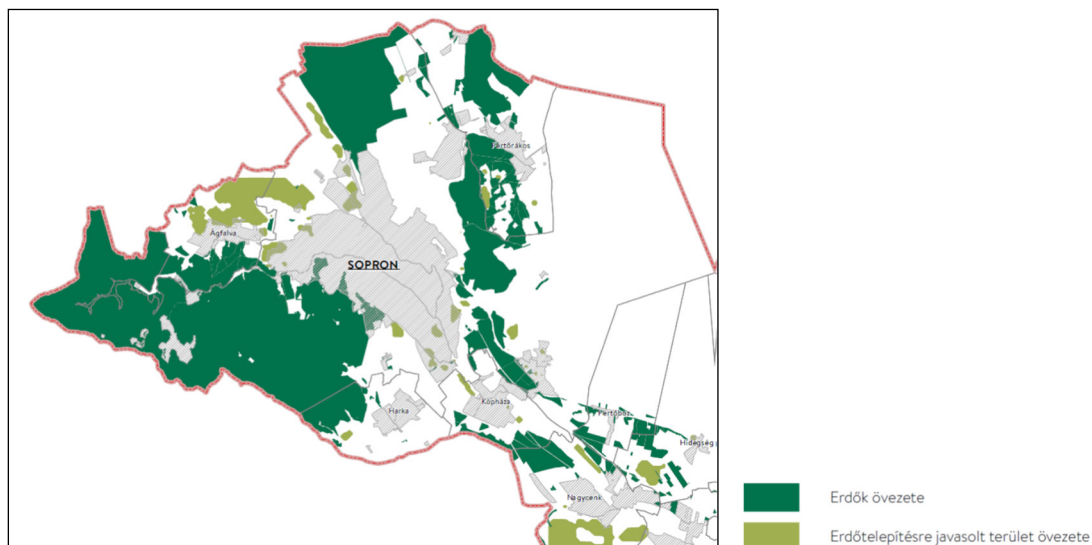
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Szélerózióknak kitett terület övezete



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak-Sopron megyei TRT-ből
Nap és szélenergiát létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

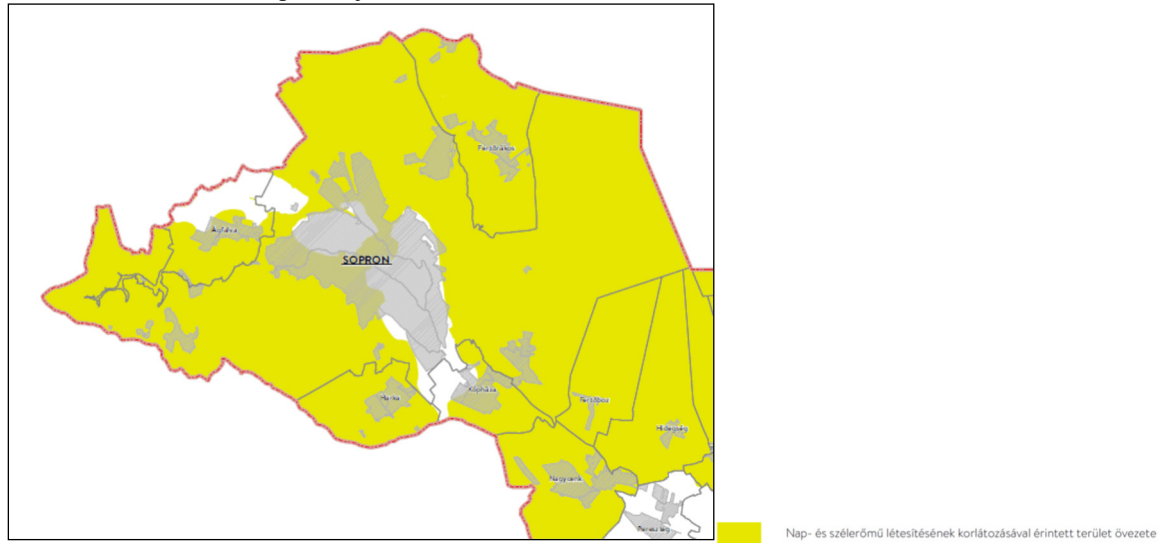


Kivonat a Győr-Ménfőcsanak-Sopron megyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

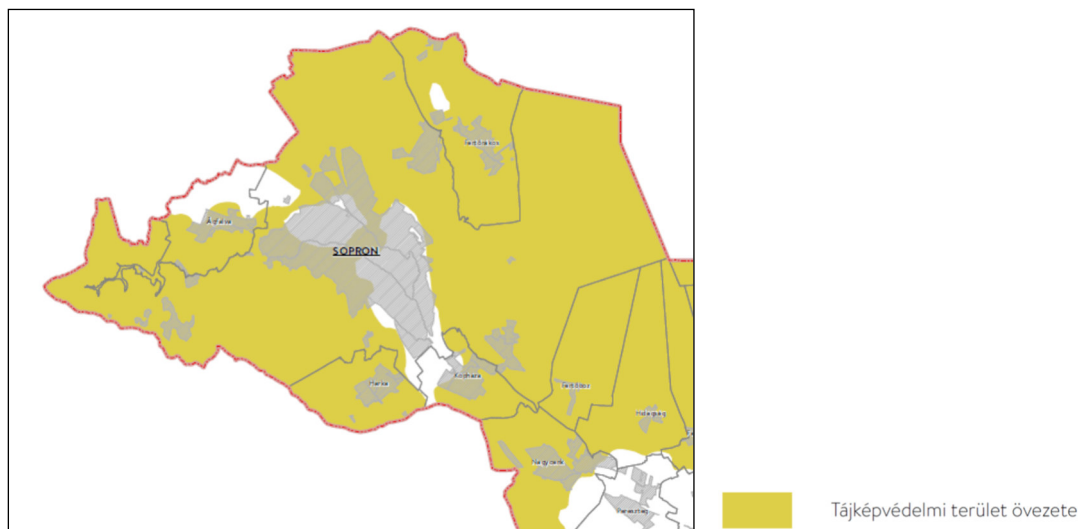


Kivonat a Győr-Ménfőcsanak-Sopron megyei TRT-ből

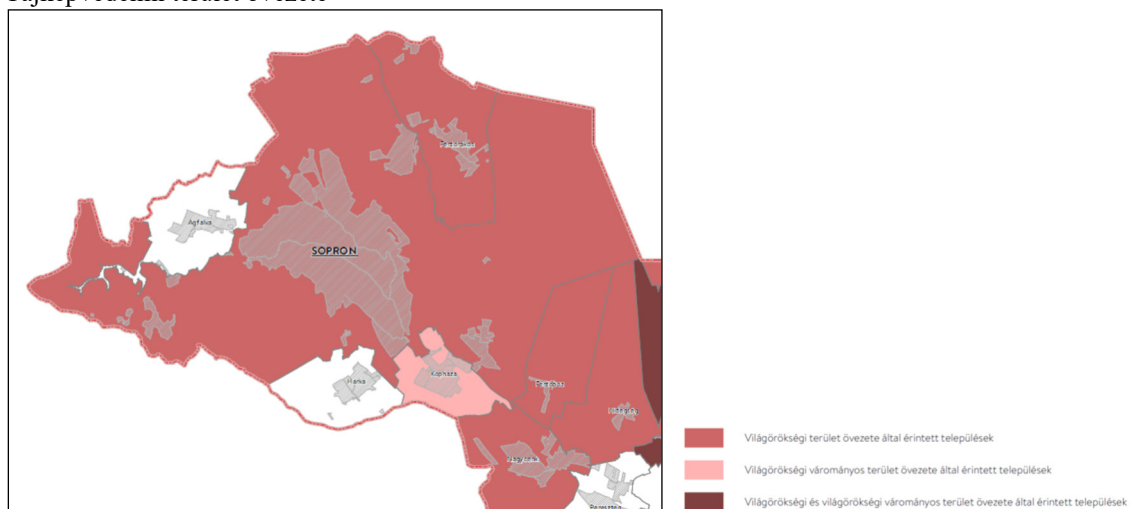
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete



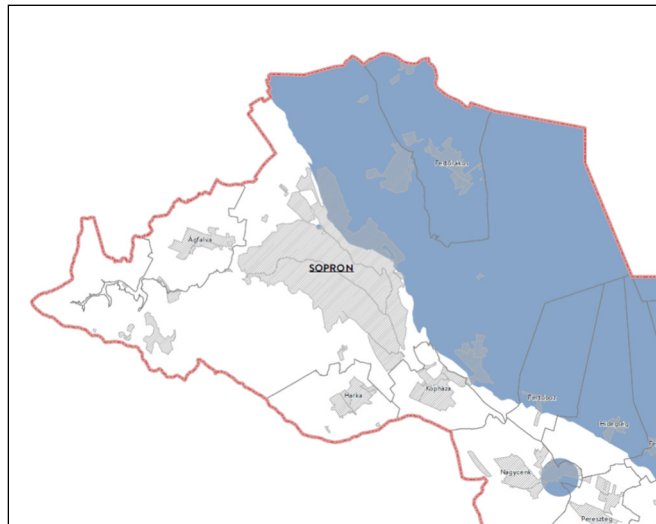
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak megyei TRT-ből Nap és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak megyei TRT-ből Tájképvédelmi terület övezete

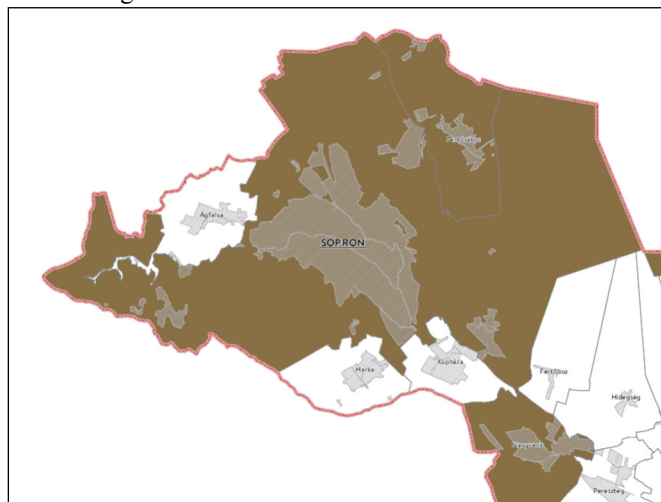


Kivonat a Győr-Ménfőcsanak megyei TRT-ből Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



Vízminőség-védelmi terület övezete

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



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

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

A tervezett módosítás a belterületet érinti, nem térszerkezeti jelentőségű, a területrendezési tervekkel nem ellentétes.

2. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE.

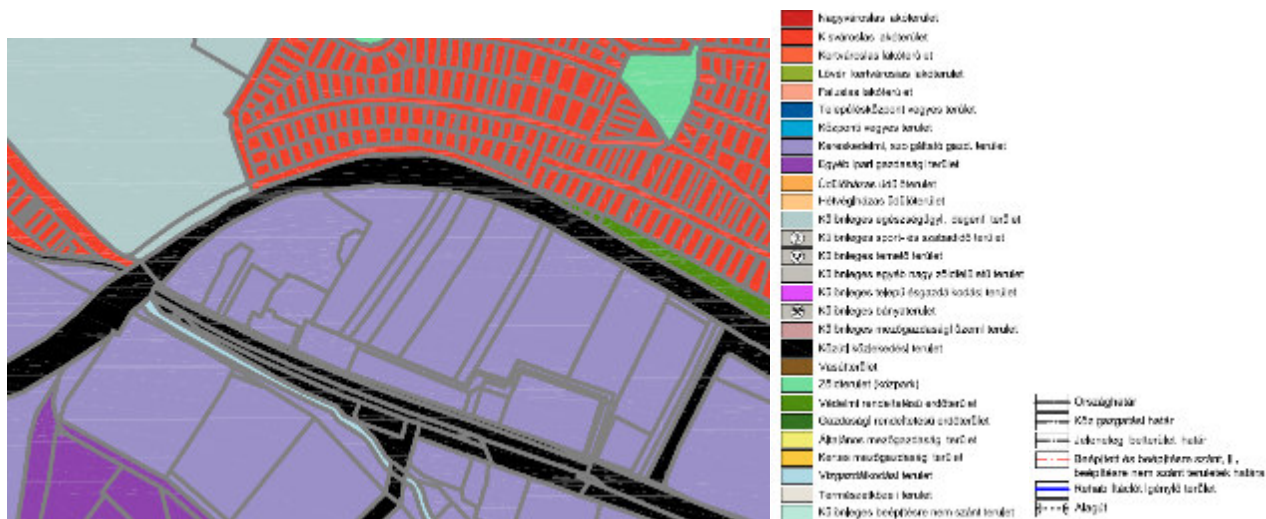
Sopron MJV Önkormányzatának Közgyűlése 37/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Délkeleti városrész, Győri kapu I.-II. és az Apáca kert városrészek vonatkozó Szabályozási Tervét és Helyi Építési Szabályzatát.



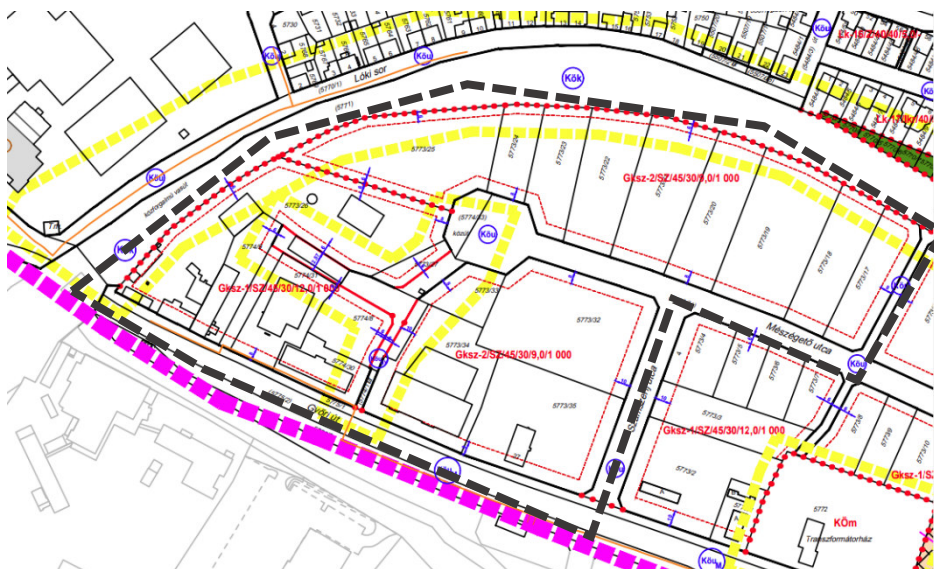
A módosítással érintett terület, forrás: e-közmű



A módosítással érintett terület, forrás: e-közmű



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

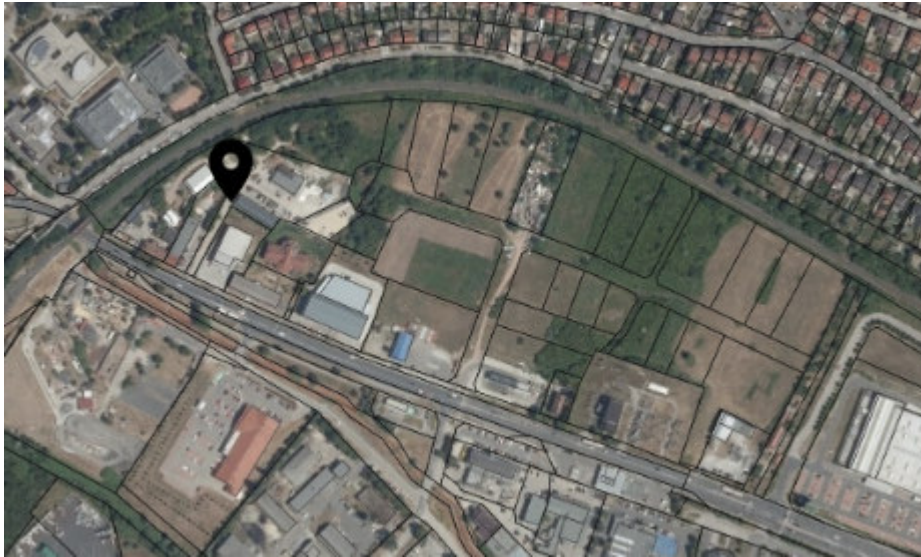


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási tervben a tömb nyugati oldalát feltáró belső út kiszabályozásra került. Amíg a tervezés zajlott, azzal párhuzamosan az 5773/26 hrsz-on lévő csarnok teljes felújítása megtörtént, valamint az 5774/31 hrsz-on kialakult beépítés terepbe süllyesztve valósult meg, azaz a feltáró útról való megközelítése sem lehetséges. Az 5774/26 hrsz-ú telek közúti kapcsolata jelenleg is biztosított, valamint a kiszabályozott útról is több irányból biztosított a megközelítése. Mindezen indokok alapján a belső kiszolgáló út szabályozásának módosítása, a valóságnak megfelelő állapot szerinti módosítása indokolt.

A területen a jelenlegi építési helyen kívül meglévő épületek is helyezkednek el, melyek felújítása érdekében az építési hely felülvizsgálata szükséges.

3. A KÖRNYEZET JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület, forrás: e-közmű

A módosítással érintett területet északról és nyugatról a GYSEV ZRT. területe határolja, ahol a kötöttpályás közlekedés létesítményei találhatók. Az érintett telkek magántulajdonban állnak, a területen kereskedelmi szolgáltató létesítmények találhatók. A terület belső közlekedési hálózatáról az összes érintett ingatlan megközelíthető és feltárható.

A Győri útra régebbi épületei előkert nélkül utcafrontra épültek, melyek kornak megfelelő követelmények szerinti felújítása a tulajdonosi szándék, elbontásuk és új épületek építése nem cél.



Felújított csarnoképület



Tervezett közút nyomvonala – statikai szakvélemény alapján bontandó épület és az új csarnok



Terület megközelítése – terepbe süllyesztett beépítés



Utcafronton lévő beépítés

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA

Jelen településrendezési terv módosításnak nincs hatása a környezeti elemekre.

5. A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

Jelen településrendezési terv módosítás nem befolyásolja a környezeti elemeket.

6. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSTERVI INTÉZKEDÉSEK

Jelen településrendezési terv módosítás kapcsán kedvezőtlen környezeti hatások nem keletkeznek, nincs szükség a környezeti hatások csökkentésére irányuló településtervi intézkedésekre.