



SOPRON MJ VÁROS

BELVÁROS, SZENT MIHÁLY DOMB, DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



SOPRON MJ VÁROS

BELVÁROS, SZENT MIHÁLY DOMB, DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE 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. közlekedéscsopótómérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2023.01. 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

BELVÁROS, SZENT MIHÁLY DOMB, DEÁK TÉR ÉS KÖRNYÉKE 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 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Sopron Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezetére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról rendeletét.

Jelen településrendezési termódosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

- 1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

GYSEV Zrt kérelmének településrendezési tervi szintű kezelése.

- 1.3. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Sopron Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezetére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelete módosítása a 6122/1, 6017/2, 6017/3, 6018, 6057/2, 6064, 6065, 6078/4, 6079/2, 6121 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan (GYSEV tulajdonú és szomszédos ingatlanok területe)

A GYSEV Zrt parkoló fejlesztési beruházást tervez, melynek célja az Arany János utca felőli, jelenleg elzárt parkolók bővítése és átalakítása, napelemmel ellátott, fedett P+R parkolók üzemeltetése.

- 1.4. TERVEZÉSI FOLYAMAT

Sopron MJV Önkormányzatának Közgyűlése 229/2022.(X.27) határozatával a jelen módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településrendezési termódosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68 szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 229/2022. (X. 27.)
határozata
ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy a soproni 6017/2, 6017/3, 6018, 6057/2, 6064, 6065, 6078/4, 6079/2, 6121 és 6122/1 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Győr – Sopron – Ebenfurti Vasút Zrt. beruházás megvalósítása céljából és egyúttal dönt a településrendezési terv módosításának megindításáról, valamint jóváhagyja a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Felelős: dr. Farkas Ciprián polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Farkas Ciprián
polgármester



Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző

Melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 229/2022. (X. 27.) határozatához

Főépítési feljegyzés a Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezetére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításához a 6017/2, 6017/3, 6018, 6057/2, 6064, 6065, 6078/4, 6079/2, 6121 és a 6122/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan (érintett GYSEV területek és környéke)

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ 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.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesítése	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 veszélyeztetendő 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, 2022. 10.

Németh Gergely
városi főépítész



69436 - 2/2022

Győr - Sopron - Ebenfurti Vasút

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

anno 1872

2022 OKT 25. E-62376/2022



GYSEV • Raaberbahn

Sajnos: Ufo/Béla és

**Sopron Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

Sopron, 2022.10. 24.

Dr. Farkas Ciprián polgármester

9400 Sopron, Fő tér 1.

Ügyiratszám:005177-3/2022.

Tárgy: SMJV Önkormányzat Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezete Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása iránti kérelem

Ügyintéző: Petik-Nagy Eszter

Telefonszám: +36 30 677-7548

E-mail: nagy@gysev.hu

2022 OKT 26.
CF
NG
AA

Tisztelt Polgármester Úr!

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata és GYSEV Zrt. között a Sopron vasútállomás P+R parkoló fejlesztésével kapcsolatban az elmúlt napokban tartott személyes találkozón született megállapodás értelmében a **GYSEV Zrt. a Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezete Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzata módosítását kéri, hogy a bemutatott napelemekkel fedett P+R parkoló megvalósítható legyen.**

A tervezett munkák a GYSEV Zrt. saját tulajdonú ingatlanain (hrsz. 6121 és 6122/1) valósulnak meg, a közterületet nem érintik.

A tervezett parkolóterület két részből áll:

- az utazóközönség számára megnyitott P+R, napelemekkel fedett (kb. 1.200 m2 méretű, 265 kW-os naperőmű) területből és
- kizárólag a dolgozóknak fenntartott fedetlen területből.

A tervezési folyamat előrehaladott állapotban van, az engedélyezési tervek elkészültek, jelenleg a kiviteli tervek véglegesítése folyik. A mellékelt tervek megvalósíthatósága érdekében kérjük a vonatkozó rendezési terv módosítását, „közút” törlését a területről, ezzel egyben a beépítés építési feltételeinek a megteremtését.



Cg. 08-10-001787
Adószám: 10008676-2-08
Községi adószám: HU 10008676
KSH szám: 10008676-4910-114-08

H-9400 Sopron, Mátyás király u. 19.
Postacím: H-9401 Sopron, Pf. 104.





Győr - Sopron - Ebenfurti Vasút

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

anno 1872



Előre is köszönöm Polgármester úr támogatását és az Önkormányzat soron kívüli döntését az ügyben annak érdekében, hogy a közlekedési- de jelenlegi helyzetben főként energiapolitikai szempontból stratégiai jelentőségű fejlesztésünket sikeresen megvalósíthassuk!

Tisztelettel:

Kövesdi Szilárd István

Elnök-vezérigazgató

MELLÉKLETEK:

I. P+R parkolóépítés tervei (digitálisan elküldve)

Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen
Működő Részvénytársaság



Cg. 08-10-001787
Adószám: 10008676-2-08
Közösségi adószám: HU 10008676
KSH szám: 10008676-4910-114-08

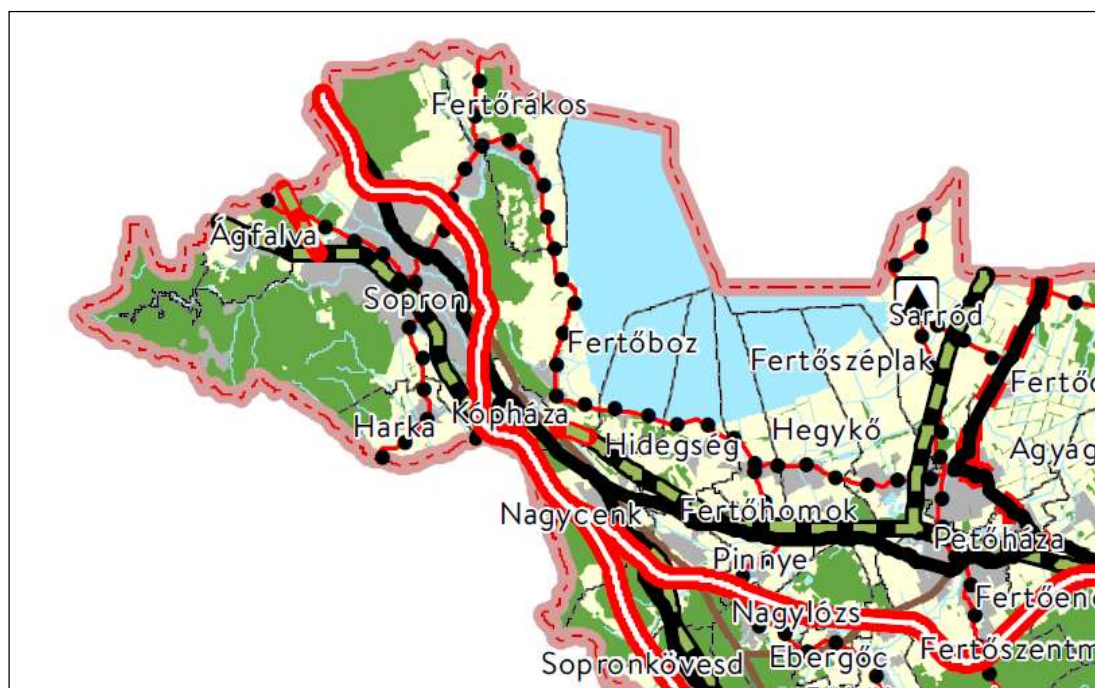
H-9400 Sopron, Mátyás király u. 19.
Postacím: H-9401 Sopron, Pf. 104.



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

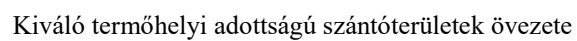
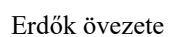
Az Országos területrendezési tervben Sopron térségét érintő vonalas elemek:

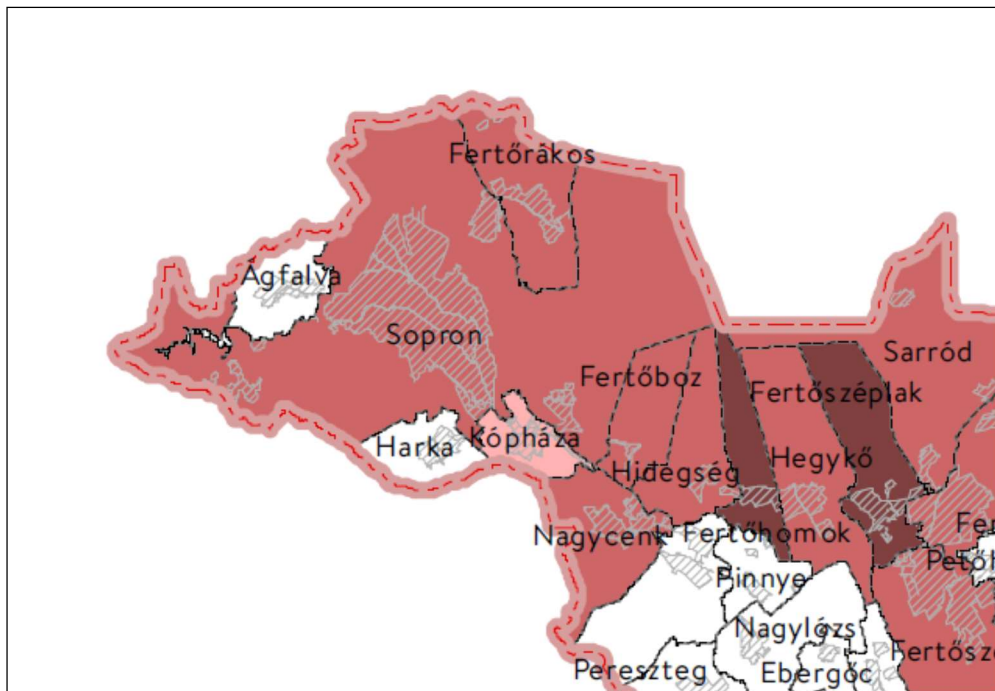
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (meglévő)
- - - Országos kerékpárút

Sopron Város közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

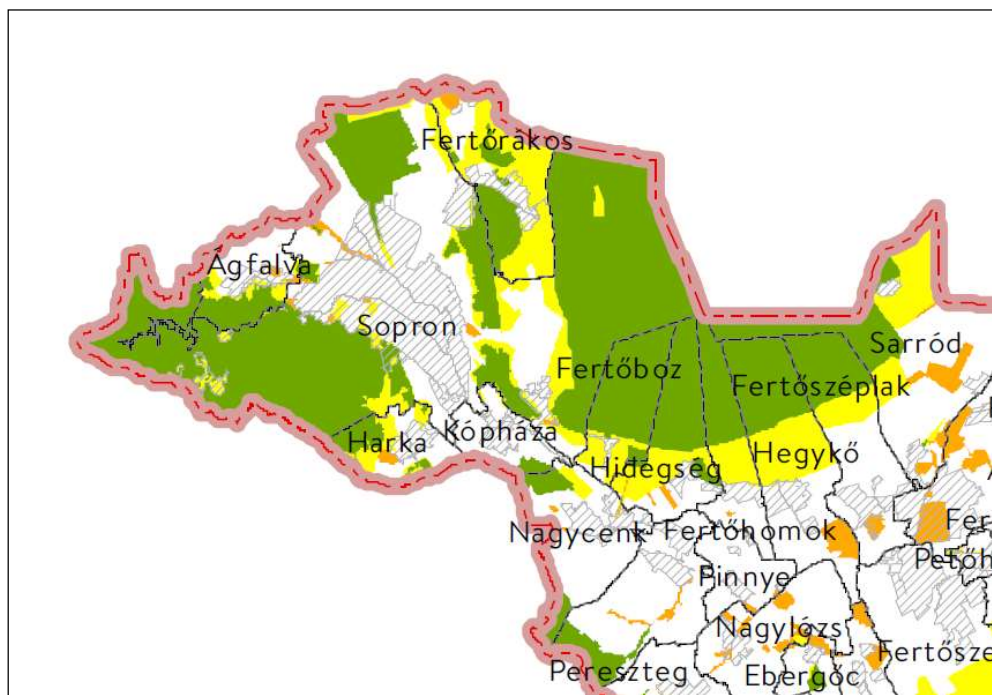
Országos területfelhasználási kategóriák

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





Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterület övezete

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

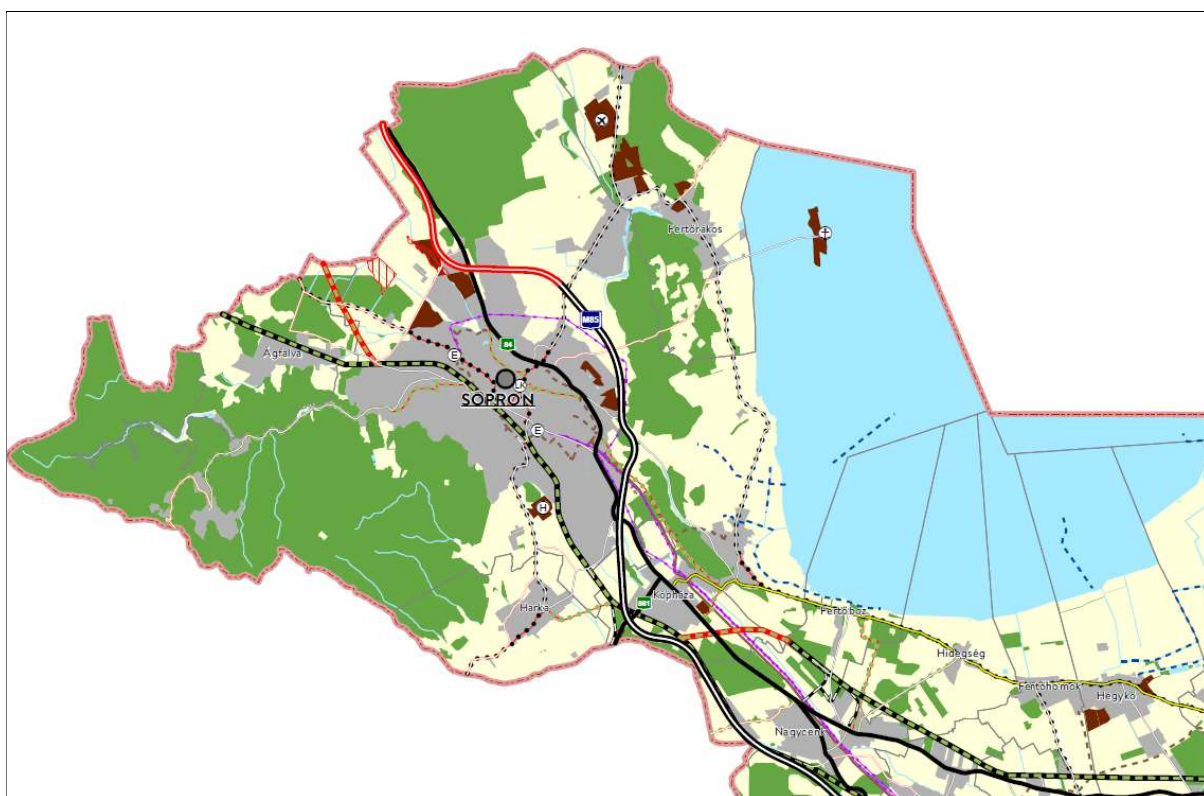
A GYMS MEGYEI TRT ÉS A MÓDOSÍTÁSOK VIZSGÁLATA

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.

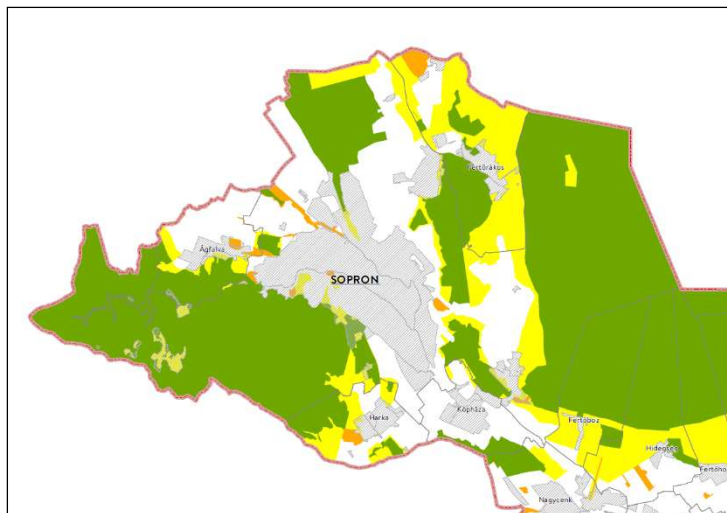
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

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	101,09	132,09	5975,23	368,32

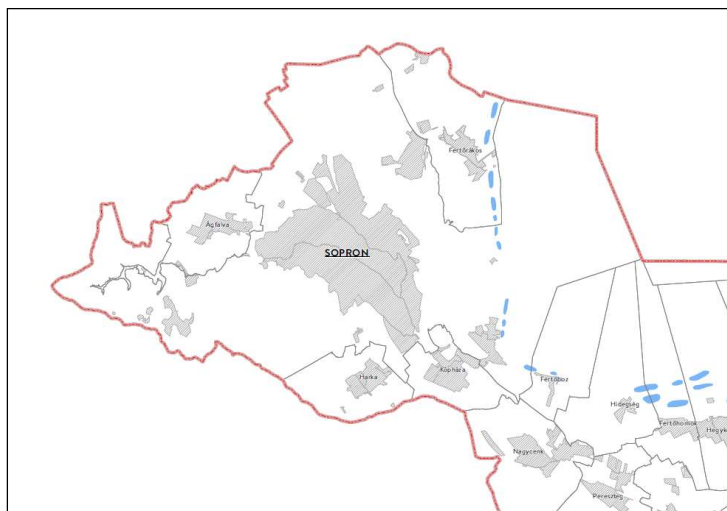
Település	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések	Vízminőség védelmi terület övezete (ha)	Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földalatti veszélyforrás területe 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)	Szélróziónak kitett terület övezete (ha)	Nap és szélrózsa létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)	Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete
Sopron	IGEN	10654,89	1,39	15018,58	11489,42



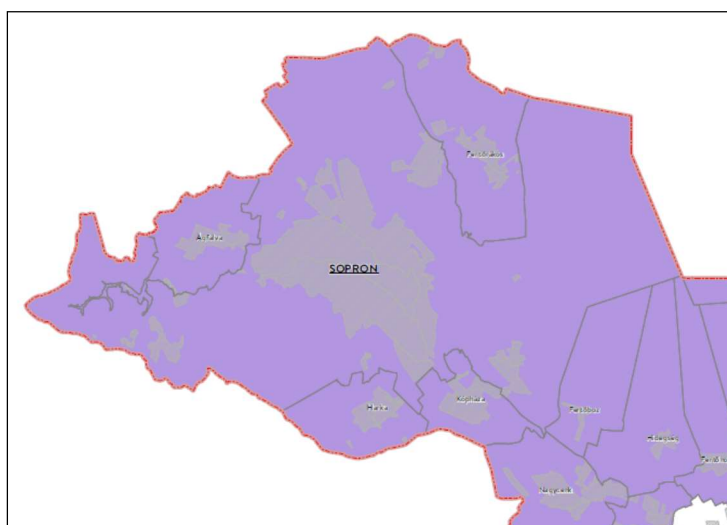
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

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



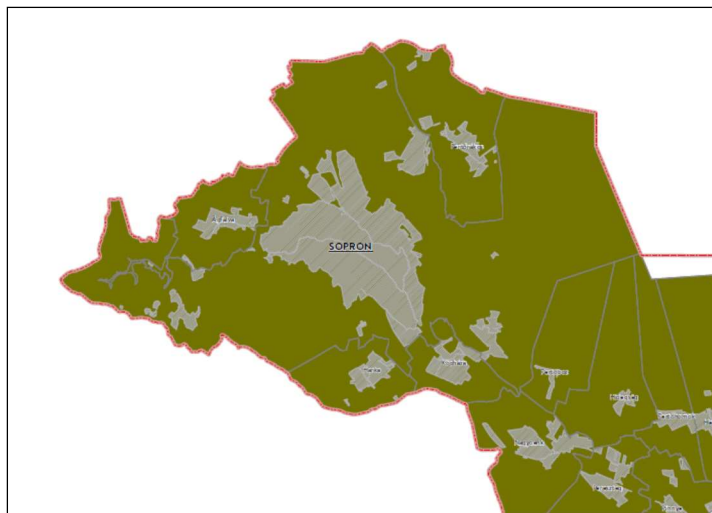
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

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



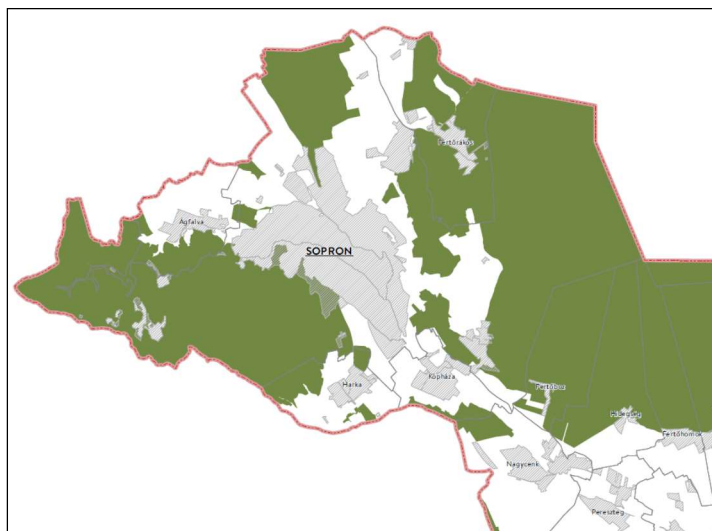
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

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



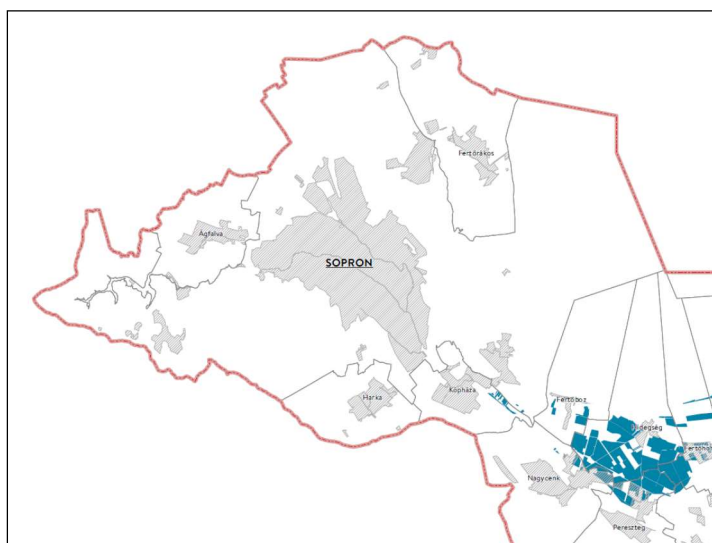
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

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



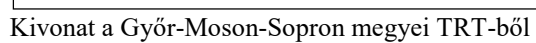
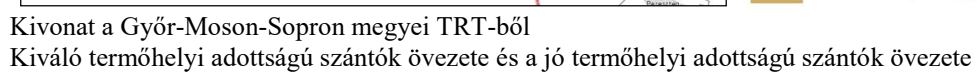
Natura 2000 területek övezete

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

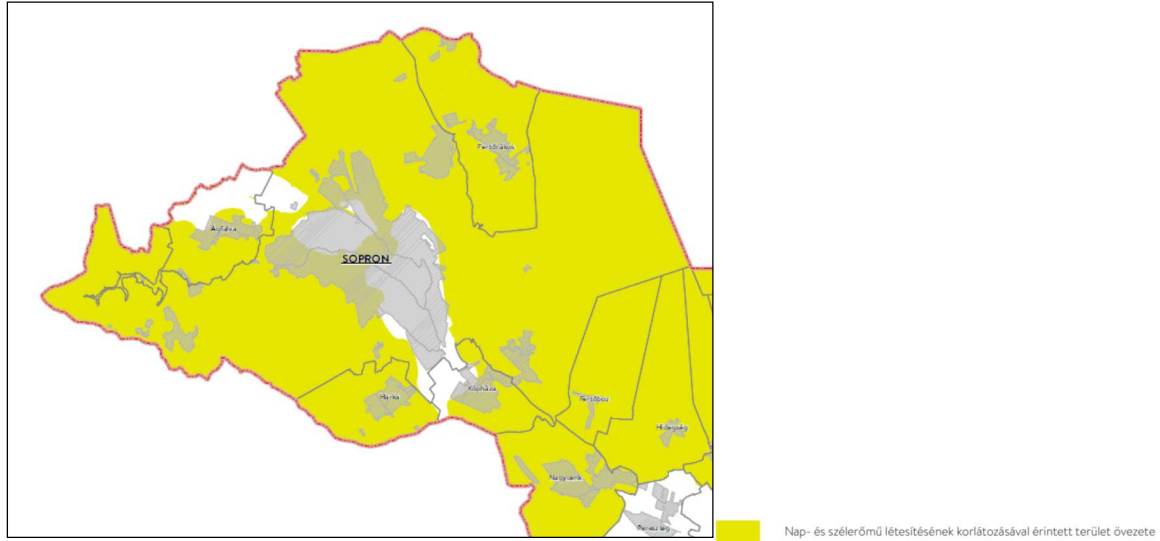


Szélerózióknak kitett terület övezete

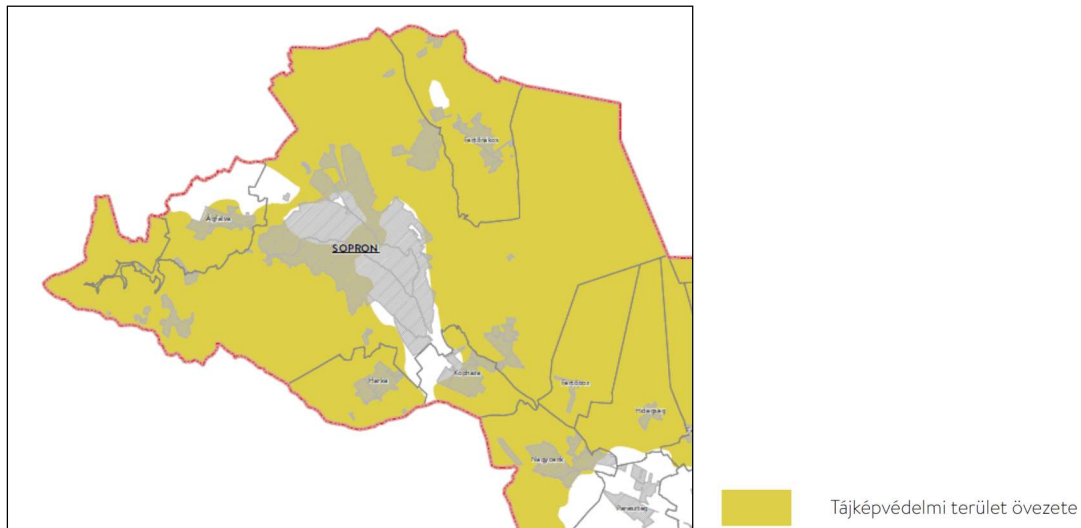
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Szélerózióknak kitett terület övezete



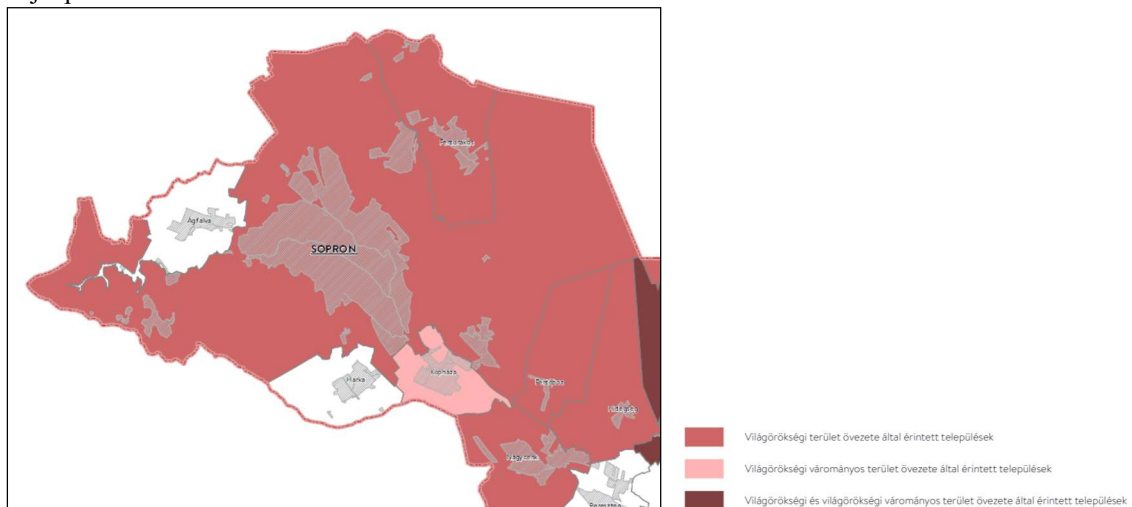
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete



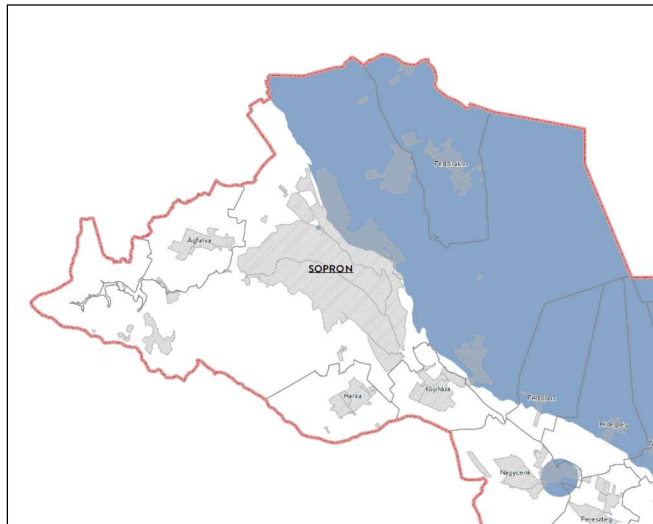
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak megyei TRT-ből Nap és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



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

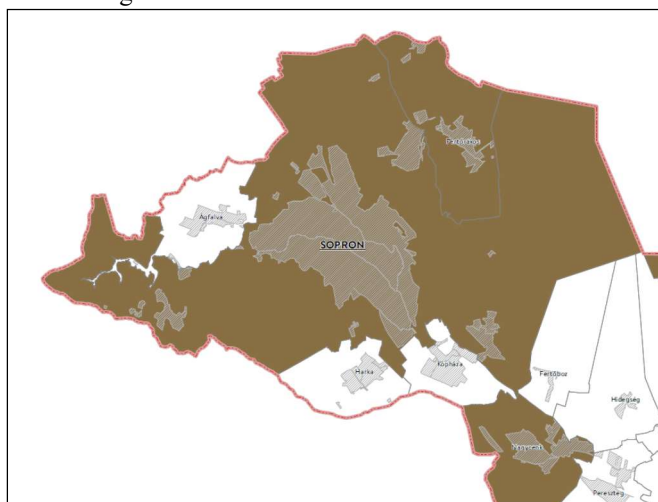


Kivonat a Győr-Ménfőcsanak megyei TRT-ből Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



Vízminőség-védelmi terület övezete

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



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

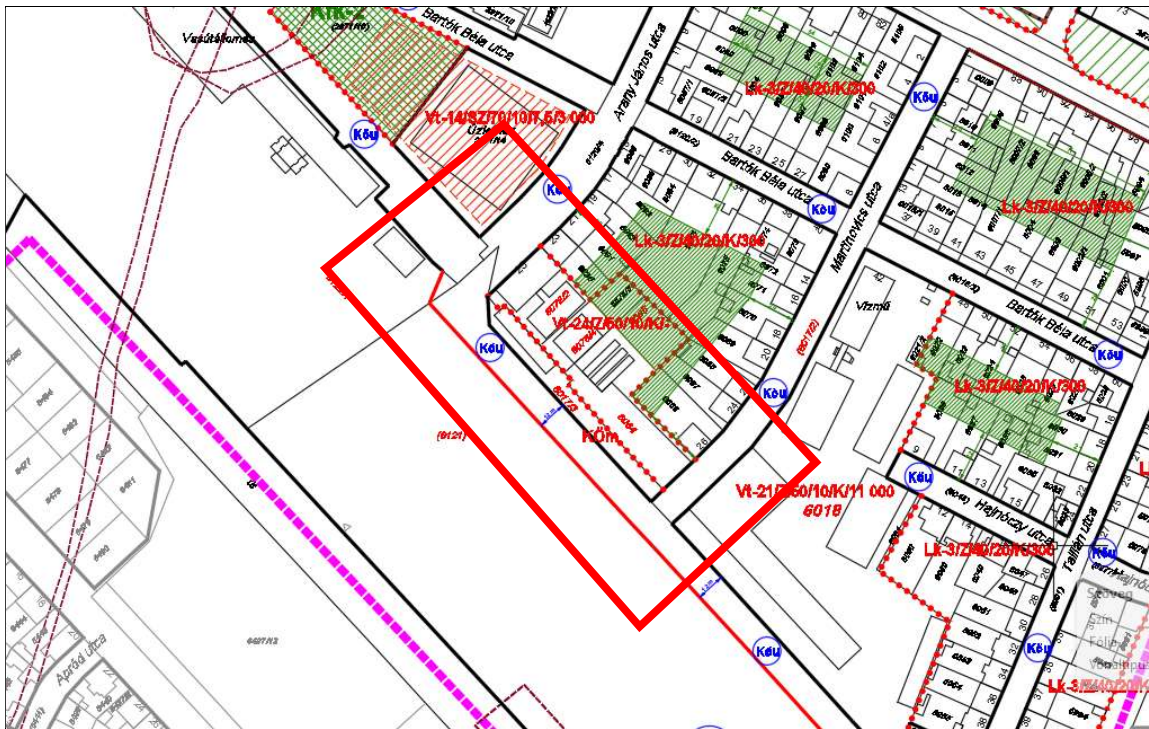
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település

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

A módosítással érintett terület, forrás: e-közmű



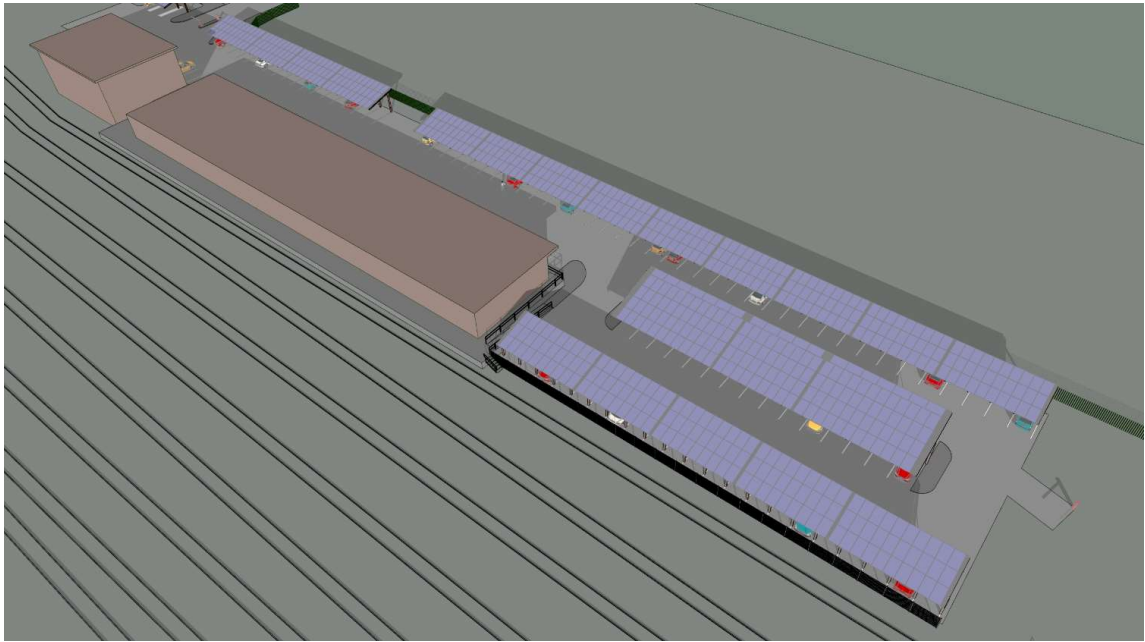
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv a GYSEV Zrt területén tervezett feltárási utat szabályoz ki az Arany János és a Tallián utca összekötésére a Martinovics utcát érintve. A szabályozási terven szereplő, tervezett út érinti a GYSEV jelenlegi kültéri parkolóit, melyeknek fejlesztését tervezi a tulajdonos.

A szabályozási terv módosítás során a tervezett út nyomvonala északabbra kerül, annak érdekében, hogy a GYSEV ZRT a tervezett parkoló fejlesztést a jelenlegi parkoló területének igénybe vételével meg tudja valósítani.



A tervezett, napelemmel fedett parkolók, forrás Pannonplan Kft

3. A KÖRNYEZET JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

