ECRS Magyarország Kft.

H – 1027 Budapest, Margit krt. 26.
Telefon: (+36) (1) 266 2482
Email: info@ecorys.hu
Web: www.ecrs.hu

SOPRON MJ VÁROS

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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Győr, 2020.05.

Munkaszám: Rp.I.169-19

ECRS Magyarország Kft.

H – 1027 Budapest, Margit krt. 26.
Telefon: (+36) (1) 266 2482
Email: info@ecorys.hu
Web: www.ecrs.hu

Munkaszám: Rp.I.169-19

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 FELÜLVIZSGÁLATA

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Karácsony Krisztián	ECRS Magyarország Kft –ügyvezető, terület és településfejlesztési szakértő
Kalmár Ágnes 	REGIOPLAN Kft településmérnök városépítési és városgazdálkodási szakmérnök Tervezői névjegyzék szám: TT 08-0479
Pekkerné 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
Szabó Lilla 	REGIOPLAN Kft okl. településmérnök
Ferenczi Huba 	REGIOPLAN Kft okl. gépészmérnök
Réder Tibor 	REGIOPLAN Kft okl. építőmérnök okl. közlekedésépítőmérnök szakmérnök Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133
Szeredi Gábor 	REGIOPLAN Kft településmérnök közgazdász, regionális fejlesztő

GYŐR, 2020.05.

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

ECRS Magyarország Kft.

H – 1027 Budapest, Margit krt. 26.
Telefon: (+36) (1) 266 2482
Email: info@ecorys.hu
Web: www.ecrs.hu

Munkaszám: Rp.I.169-19

S O P R O N MJ V Á R O S

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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. Előkészítés
3. Egyeztetési folyamat
4. Hatályos településrendezési dokumentumok
5. Egyéb, figyelembe veendő szakmai dokumentumok
6. Módosítással érintett területek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felülvizsgáltatja a Belváros és környéke szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, mely magában foglalja a történeti belvárost, a Deák tér és környékét, és a Szent-Mihály dombot.

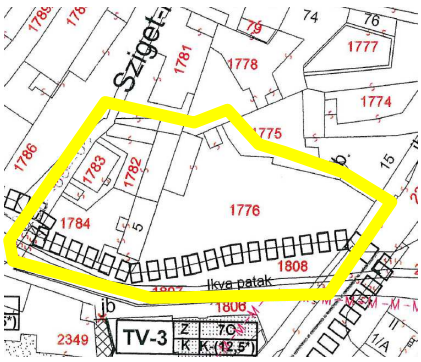
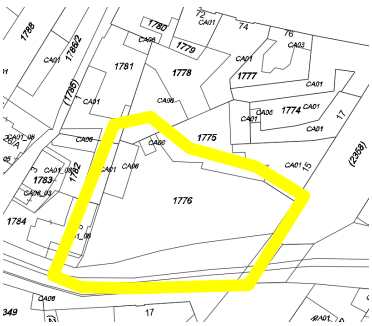
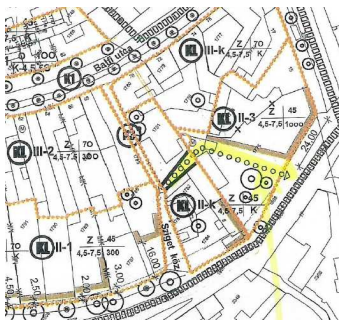
A felülvizsgálat oka, célja

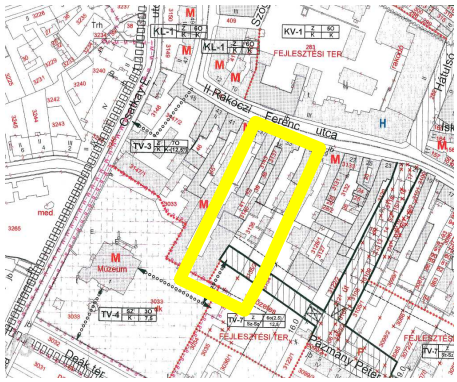
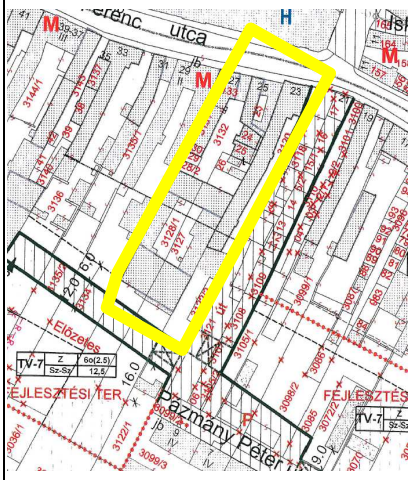
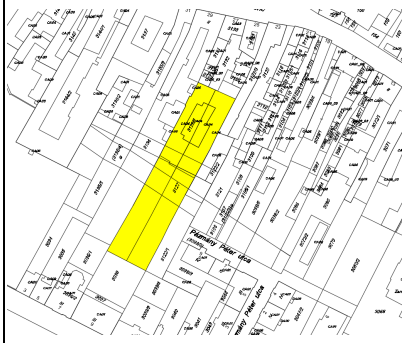
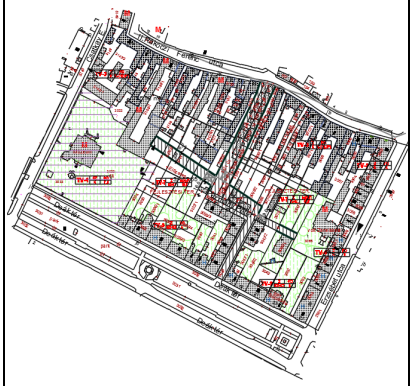
- meg kell vizsgálni a felmerült lakossági, tulajdonosi igényeket, problémákat, a szükség és lehetőség szerint a megoldásuk érdekében módosítani kell a terveket,
- a hatályos helyi építési szabályzatról szóló rendeletet meg kell feleltetni a tervekkel releváns, hatályos önkormányzati rendeleteknek és 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

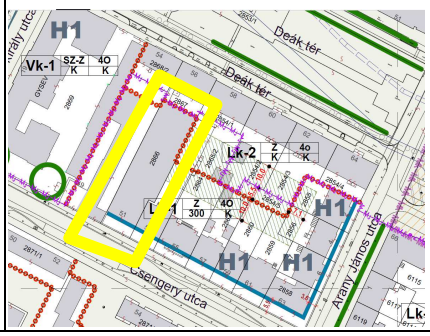
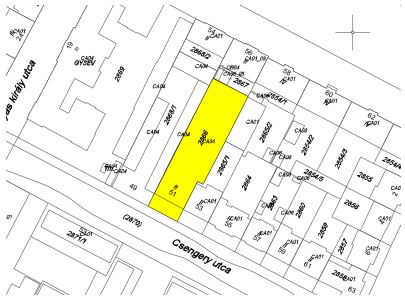
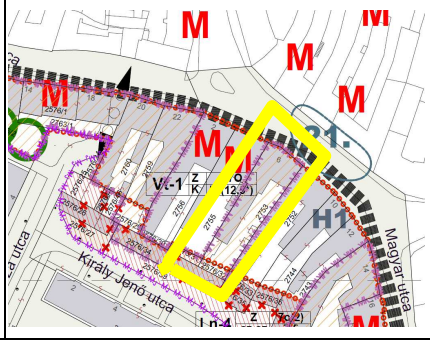
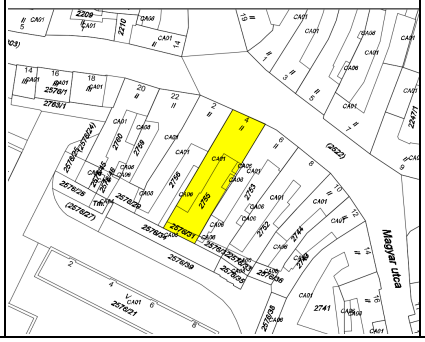
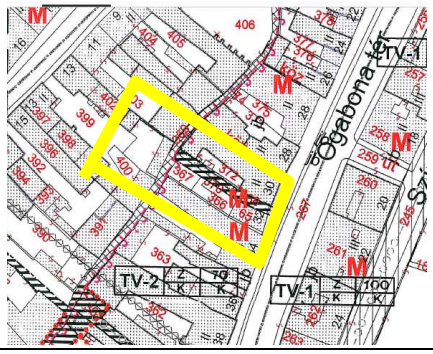
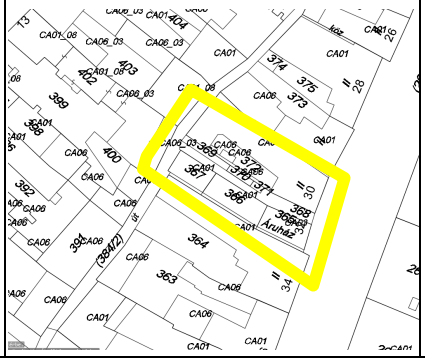
2. ELŐKÉSZÍTÉS

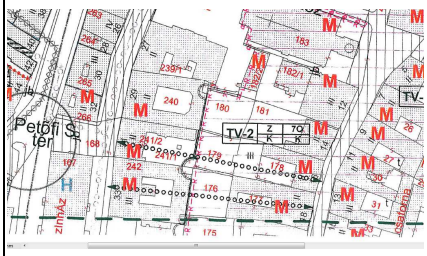
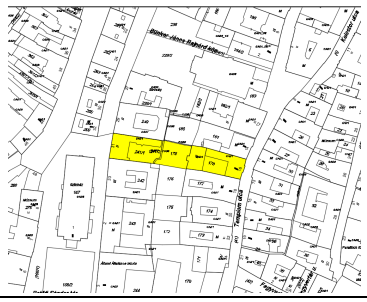
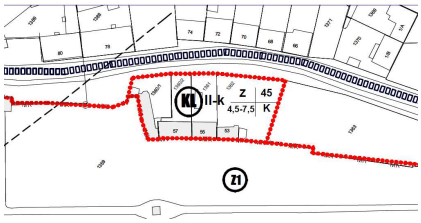
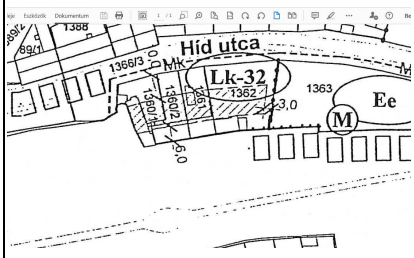
Az előkészítés keretében a területen tulajdonnal bírók, vagy fejleszteni szándékozók írásban közölték kéréseiket, észrevételeiket. Az önkormányzat ugyancsak jelezte a számára felmerülő szabályozási problémákat.

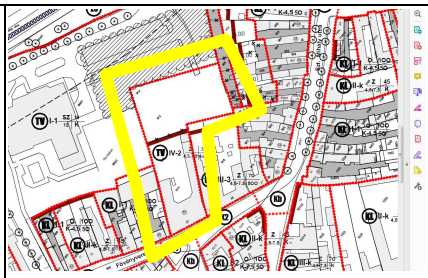
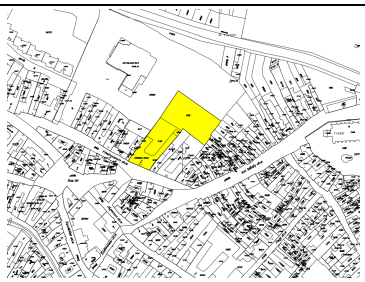
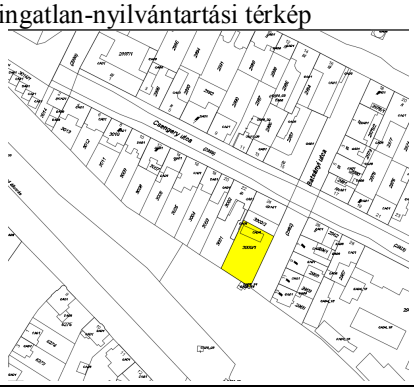
Kérelmek, észrevételek

1.	kérelmező megnevezése	érdekeltségi területe	kérés, észrevétel
	Sopron MJV Önkormányzata	1776, 1782, 1783 és 1784 hrsz.	Az Önkormányzat egy közlekedési tanulmány, javaslat alapján kéri az érintett területen a gyalogos átközlekedés biztosításának szabályozási tervi lehetőségének vizsgálatát
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem melléklete 

2.	Magánszemély	3136/2 hrsz	A tulajdonos kéri a hatályos terv előtti szabályozási állapot visszaállítását a Pázmány Péter u. folytatásának kiszabályozása tekintetében, a már megvalósult beépítések alapján.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
3.	Magánszemély	3127 és 3128/1 hrsz. hrsz	A tulajdonosok kérik a korábbi szabályozási terv szerinti út kiszabályozás visszaállítását
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem melléklete 

4.	Magányszemély	2866 hrsz, Csengery u 51.	Az épületmagasság növelése a tömbben.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
5.	Sopron MJV Önkormányzata	2576/31, 2755 hrsz.	Az önkormányzat kezdeményezte a két ingatlan összevonási lehetőségének felülvizsgálatát.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
6.	Sopron Holding Zrt.	369 hrsz – Ógabona tér 32.	A hatályos szabályozási terv gyalogos átkötést jelöl az érintett ingatlanon, kérik ennek felülvizsgálatát, lehetőség szerinti törlését.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	

7.	Sopron Holding Zrt.	179 hrsz. Templom u. 16 – Színház u. 31. között	A szabályozási terv az érintett ingatlanokon keresztül gyalogos átjárást irányoz elő. A gyalogos átjárás kiépítése a meglévő szintkülönbség miatt nem lehetséges, annak törlését javasolják.
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
8.	Önkormányzat	Szent Mihály domb 1360/1, 1360/2, 1361 és 1362 hrsz	Az érintett tömb duplán került szabályozásra, mind a Szent Mihály domb HÉSZ, mind pedig a Délkeleti Városrészre vonatkozó HÉSZ kezeli, két különböző övezeti szabályozással. A duplikált szabályozást megszűntetni szükséges.
	hatályos szabályozási terv Szent Mihály domb  DK-i városrész 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	
9.	Grafjódi Péter	912, 913 hrsz	A tulajdonos kéri az érintett terület lakóövezetbe sorolását.
	hatályos szabályozási terv	ingatlan-nyilvántartási térkép	kérelem melléklete

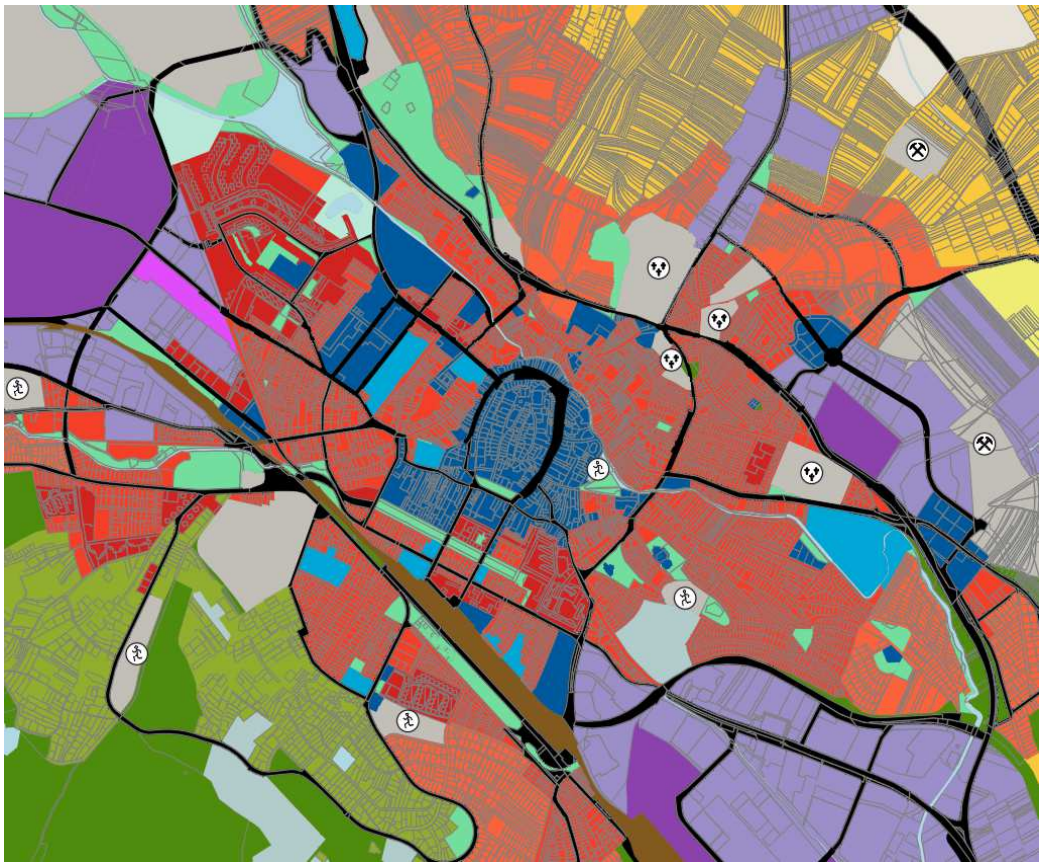
				
10.	Kátai Lászlóné Reisch Erzsébet	3001, 3000/1 hrsz	A kialakult állapotnak és használatnak megfelelően kérik a társasházak megközelítését szolgáló út közterületi kiszabályozását.	
	hatályos szabályozási terv 	ingatlan-nyilvántartási térkép 	kérelem melléklete	

3. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

A településrendezési terv módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírási alapján **teljes eljárással** történik, a folyamat az előzetes tájékoztatási szakasszal indul.

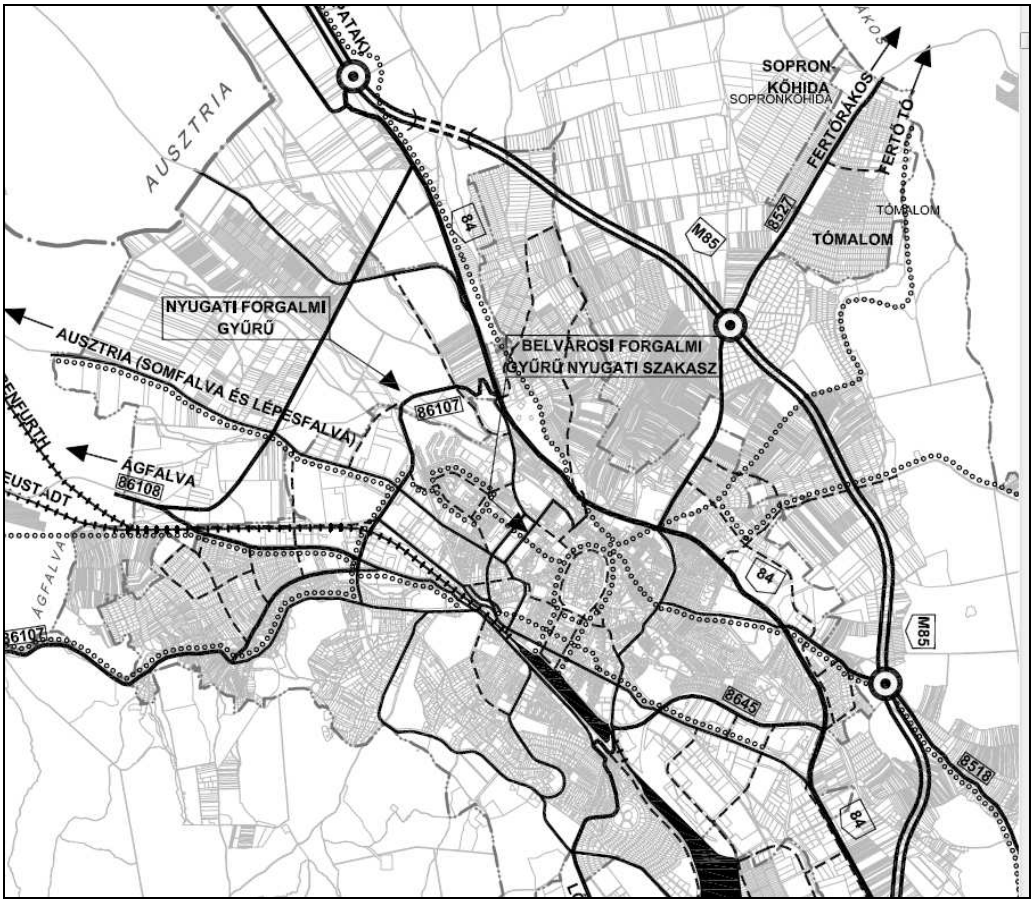
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

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

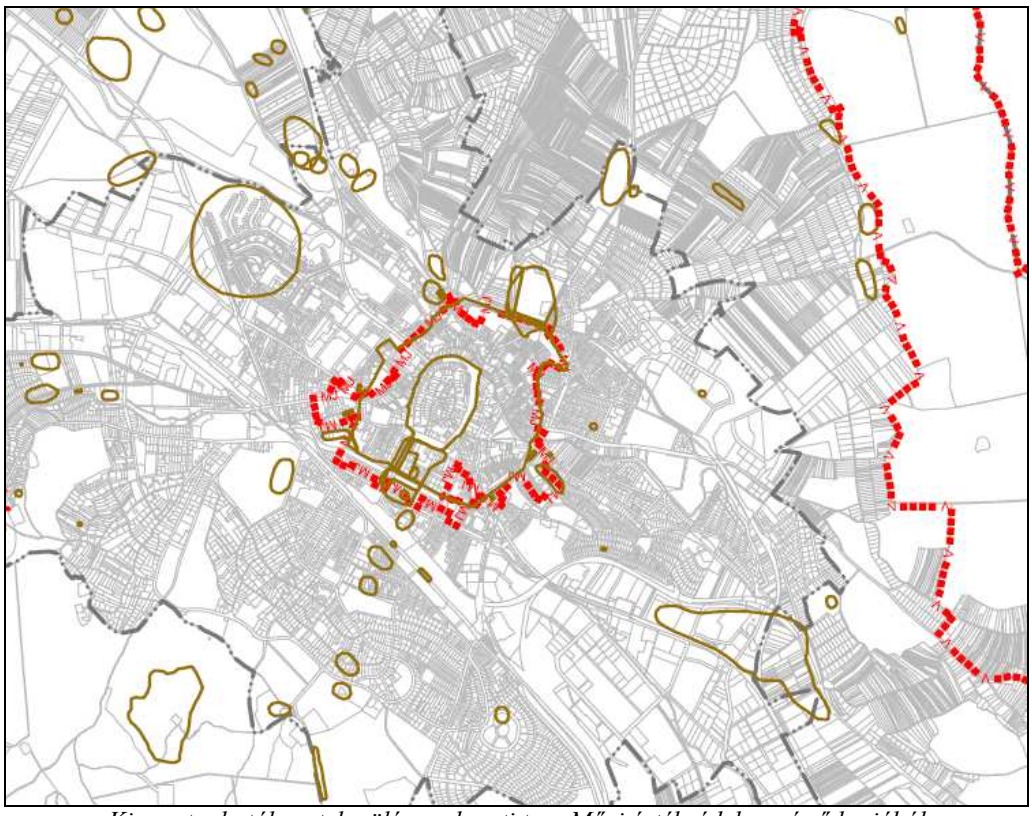


Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Területfelhasználás című lapjából

A hatályos településszerkezeti terv a Belváros, a Szent Mihály domb, és a Deák tér környékének legnagyobb részét kisvárosias lakóterületbe és településközpont vegyes területbe sorolja.

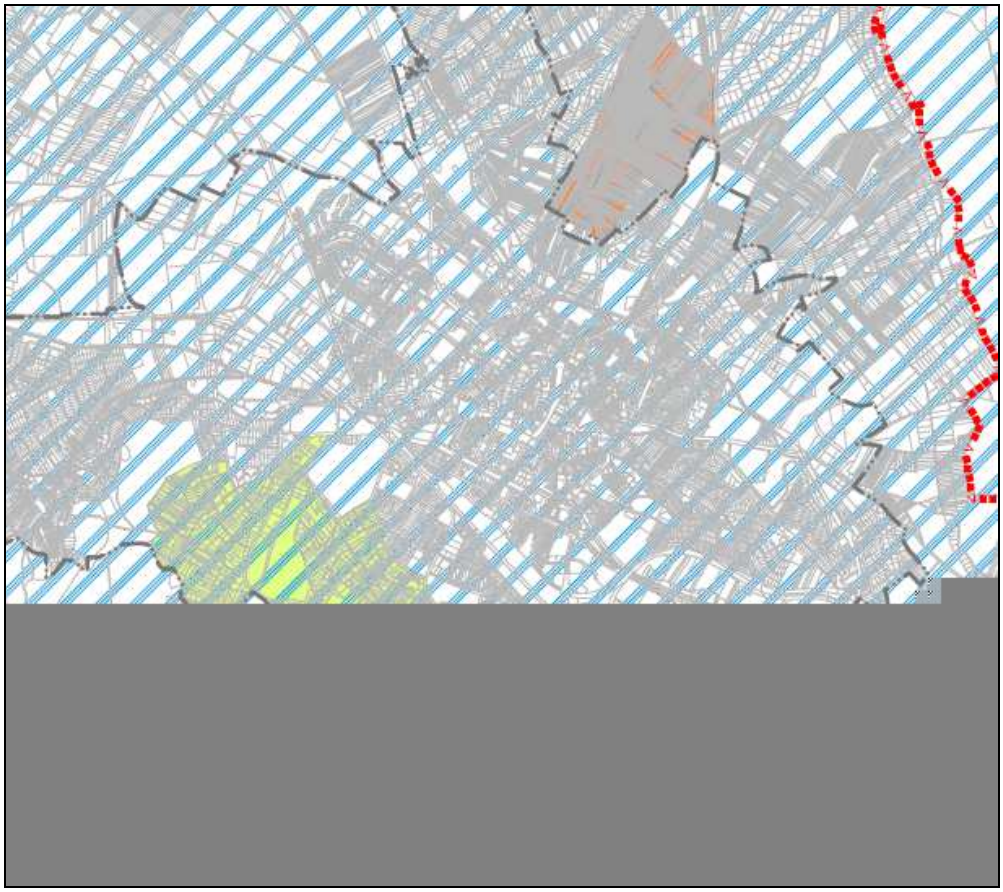


Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Közlekedés című lapjából



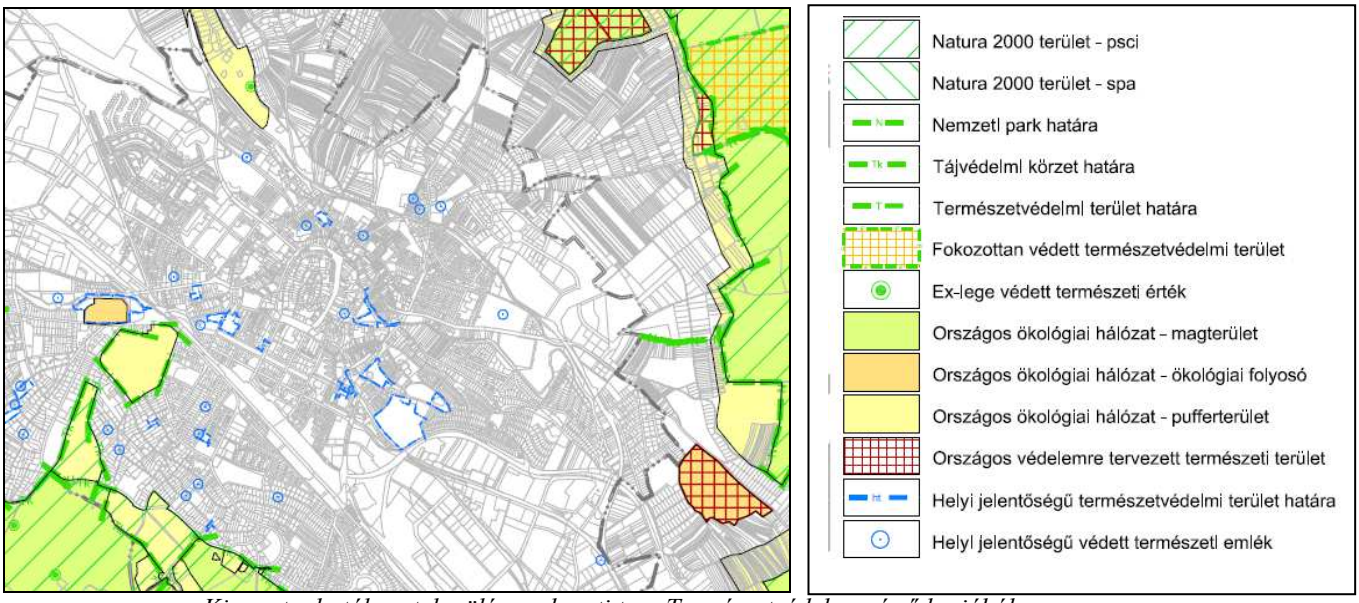
Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Művi értékvédelem című lapjából

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.



Kivonat a hatályos településszerkezeti terv Természetvédelem című lapjából

A településszerkezeti terv leírásának főbb megállapításai a módosítás alá vont területre vonatkozóan

A Belváros, mint városrész területe magába foglalja a belső várfallal körülvett Óvárost, az ahhoz közvetlenül kapcsolódó Várkerületet és a belső várfal övén kívüli belvárosi területeket, vagyis a történeti belső külvárosokat: a Bécsi-, a Balfi-, a Győri-és az Újteleki-külvárost.
Utcanevekkel: 84. sz. főút – Stornó Ferenc u. – Híd u. – Fapiac u. – Győri út – Kőszegi út – vasútvonal - GySEV pályaudvar – Csengery u. – Frankenburg u. – Vörösmarty u. – Wesselényi u. – Flandorfer u. – Gyár u. – Lackner Kristóf u. Óváros-Történelmi belváros

A megújítás első lépései a turisztikai szempontból kiemelkedő fontosságú műemléki és régészeti örökség egyes elemeinek felújítását, bemutatását célozzák: Sopron jelképe, a Tűztorony statikai megerősítése, megóvása, a hozzákapcsolódó a Borostyánkő út maradványát bemutató, múzeumi fogadó és információs központ kialakítása, a Borostyánkő út vonalának megjelenítése a Főtér burkolatán és a középkori várfalak mellett húzódó várfalsétány körbejárhatóvá tétele.
Ezzel párhuzamosan tudatos tevékenységgel újjá kell éleszteni az Óvárost, úgy is mint lakókörnyezetet és be kell vonni a város vérkeringésébe. Ennek egyik eszköze lehet a szociális jellegű lakófunkció helyén egyetemi szálláshelyek, apartmanok kialakítása. A város egyik problémája, hogy a több, mint ötezer egyetemista jelenléte nem érzékelhető a város életében, nyilvánvalóan azért, mert a campus jellegű egyetem a hozzákapcsolódó kollégiumokkal eleve kivonja a fiatalokat ebből a fizikai térből. A fiatalok könnyen tudnának alkalmazkodni azokhoz a lakáskörülményekhez, amelyek ma az idősek számára problémát jelentenek az Óvárosban. Az idősebbek számára kedvezőbb lenne a nyugodt, zöldövezeti elhelyezés, ezzel szemben a fiatalok az ingerszegény környezet helyett nyüzsgő, eseményekkel teli diákéletre vágynak. Az így megváltozó lakónépesség aktív résztvevőjévé válna a város kulturális rendezvényeinek, vendéglátó és szórakozóhelyek létesítését vonzaná, egyben garanciájává válna a megújulásnak, mely csak a fiatalok bevonásával képzelhető el.
Az Óváros újraélesztését a kereskedők és vendéglátók megtelepedésének támogatása, az segítése önkormányzati források felhasználásával és a szisztematikus ingatlanpolitika teszi lehetővé. Ennek révén az Óváros jelenlegi lakói igényeiknek jobban megfelelő, fenntartható lakásokhoz juttathatók a történelmi belvároson kívül.
Az Óváros teljes terjedelmével a műemléki jelentőségű területen (MJT) belül helyezkedik el. Az intézmények sokasága miatt településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába tartozik, a felülvizsgálat során nem történt változás.

<u>Várkerület</u>
A Várkerület új térszerkezetének kialakításához elengedhetetlenül fontos a „Külkerület” megléte, amely mint egy külső körút a belvárost tehermentesíti az átmenő forgalomtól. Ezért első lépésben ennek a megvalósításával kell foglalkozni.
Ezt követően kell kialakítani a Várkerület új térszerkezetét, amely megnyugtatóan és funkciót bővítő módon biztosítja a Várkerület mentén elhelyezkedő és elhelyezendő intézmények, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi vállalkozások – továbbá a belvárosi viszonyok, adottságok mellett létező lakások – organikus működését. A térszerkezet a Várkerület jelenlegi, közlekedési csatorna-rendszer jellegét megszüntetve elősegíti az egykori köztér-jelleg visszaállítását, gyalogos dominanciájú, klasszikus vegyesforgalmú közterület létrejöttét. A térszerkezet biztosítja a terület gépkocsival történő bejárhatóságát, feltárhatóságát, működtetését, de az átmenő forgalom indirekt módon történő teljes kizárásával, a célforgalmi parkolás kényelmes, városias, harmonikus és arányos biztosításával. Az átmenő forgalomtól megszabadított területeken lehetővé teszi a kereskedelmi és vendéglátó felületek városias, organikus, tradicionális mintákat idéző kialakítását, sopronias arculatot tükröző közterületi dizájn, egységes utcabútor-rendszer elhelyezését. A térszerkezet kertépítészeti elemek beiktatásával növeli a zöldfelületeket és javítja a tér mikroklímáját. Lehetővé teszi a belváros karakterébe illeszkedő tömegközlekedés biztosítását.
A Várkerület teljes terjedelmével a műemléki jelentőségű területen (MJT) belül helyezkedik el és településközponti vegyes kategóriába tartozik, a területfelhasználásban a felülvizsgálat során nem történt változás.

Belső várfal övén kívüli belváros
A belső várfal övén – Várkerület–Széchenyi tér–Petőfi tér–Ógabona tér–Színház utca – kívüli, a rajtuk átvezető országutak szerint elnevezett történeti belső külvárosok: északon a Bécsi-, keleten a Balfi-, délen a Győri- és nyugaton az Újteleki-külváros. Az egyes „külvárosok" sajátos adottságainak és lehetőségeinek megfelelő felújítását el kell végezni annak érdekében, hogy az újjáélesztett Óvároshoz és az új arculatot kapó Várkerülethez történő illeszkedésük biztosított legyen.
Ezeknek a „külvárosoknak" a felújítása összetett feladat, amely a műemlék-helyreállítástól a tömb rehabilitáción keresztül a panelfelújításig felöleli annak különböző módozatait.

A módosítás alá vont területet szabályozását, helyi építési szabályzatát három külön rendelet kezeli:

Belváros	27/2001. (VII.5) Ök. rendelet
Szent Mihály domb	25/1999. (XI.1.) Ök. rendelet
Deák tér és környéke	37/2011. (XI.30) Ök. rendelet

5. EGYÉB, FIGYELEMBE VEENDŐ SZAKMAI DOKUMENTUMOK

Sopron településarculati kézikönyv (TAK)

4. Belváros és kapcsolódó városrészek

19. § (1) Közterülethez csatlakozó vagy onnan látható épületrészeknél kizárólag
a) hagyományos anyagok használata, hagyományos szerkezetek – vakolt architektúra, kő- vagy vakolt lábazat – kialakítása,
b) utcaképbe illeszkedő fal-nyílás arány kialakítása,
c) nyílászárók cseréjekor az eredetivel egyező arányú, osztásrendszerű, tokszerkezetű nyílászárók alkalmazása,
d) az épület homlokzati architektúrájával összhangban lévő üzletportálok kialakítása megengedett.
(2) Utcai homlokzaton tilos külső látszótokos redőnyszerkezet beépítése.
(3) Homlokzati felületen épületgépészeti vagy hírközlési elem kizárólag közterületről nem látható módon helyezhető el.
(4) Fényes és a környezettel nem harmonizáló színű tetőhéjazat kialakítása, valamint kirívó homlokzati szín alkalmazása tilos.
(5) Kizárólag tömör falas, vakolt vagy vakolatlan – vegyes vagy kőfal – kerítés építhető.
(6) Utcaképbe nem illeszkedő hajlásszögű tető építése tilos. A Gazdanegyedben az utcafronton 50 cm-nél nagyobb térdfalemelés, valamint 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű tető építése tilos.
(7) Meglévő homlokzattal, nyíláskiosztással és homlokzati hangsúlyokkal nem harmonizáló tetőablak beépítése tilos.

Általános ajánlások:
Telepítés:
- Későbbi beruházások alkalmával csak a környezetébe (használatában és építészeti formálásában is) illeszkedő épület helyezhető el. A meglévő beépítési mód és intenzitás követendő.

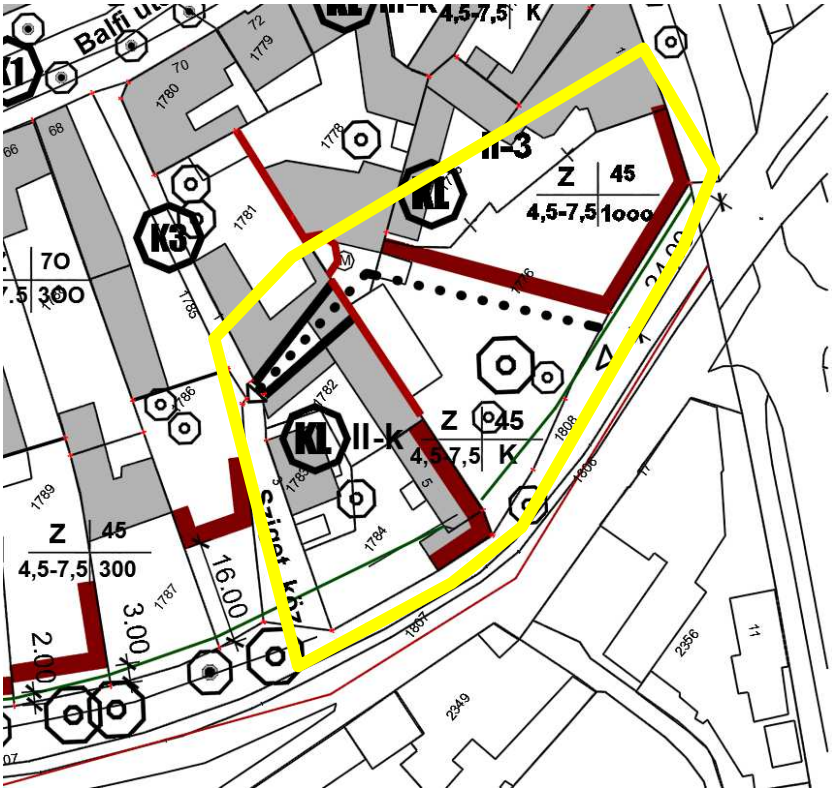
Épület:
- Óvjuk a területeket a szétesö, karakter nélküli, végeláthatatlan épületrengetegtől, a karakteres városépítészeti motívumok, rendező elemek nélküli beépítésektől. A 19-20. századi kisvárosi és kertvárosi negyedek védendők, a szép polgárházak értékvesztése, építészeti arculat torzulásához vezet.
- Épület felújítás során törekedni kell az egységes utcakép megőrzésére, illetve kialakítására.
- A tervezett épületet minden esetben a meglévő épületek magasságához kell illeszteni.

- Az alacsonyabb családi házak mellett és között gyakorta megtalálhatók társasházak, sorházak. Általános elvként ajánlható, hogy a városképbe, környezetbe nem illő magas lakóépület létesítését kerülni kell
- A hivalkodó, egymást túlkiabáló épület kialakítása kerülendő. Fontos az összhang, törekedni kell az igényes anyag - és színhasználatra, az épületgépészeti elemek eltakarására. A meglévő épületek színéhez és anyaghasználatához illeszkedő, átgondolt felújítási terv. Nem elfogadható a feltűnő és harsány színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok.
- A hagyományos építőanyagok dominanciáját a felújításoknál, új építéseknél is ajánlott biztosítani.

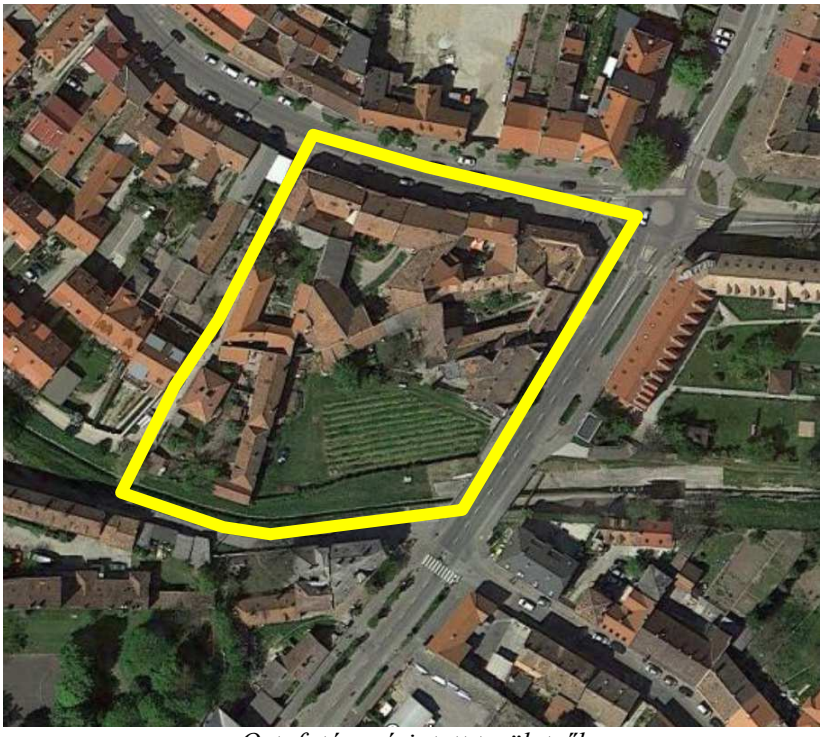
6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

1. 1776, 1782, 1783 és 1784 hrsz

Az Önkormányzat egy közlekedési tanulmány, javaslat alapján kéri az érintett területen a gyalogos átközlekedés biztosításának szabályozási tervi lehetőségének vizsgálatát



Hatályos szabályozási tervkivonat



Ortofotó az érintett területről

A hatályos szabályozási terv a Sziget közből a Híd u. felé gyalogos átjárás biztosítását jelöli. Felmerült az igény az átjárás biztosításának törlésére.
A tömbben ma nem lehetséges az átjárás, nincs kiépített gyalgogos út a jelölt nyomvonalon.
A gyalogos kapcsolat a Sziget köz felől a Híd utca felé kicsit hosszabb útvonalon, de az Ikva-patakon keresztül megoldott, kiépített.

A hatályos szabályozás a gyalogos átjárással érintett 1776 hrsz-ú telken beépítési vonalat jelöl a Híd utca felé eső tömbhöz kapcsolódva, ezzel a telek Ikva-patak felé forduló részét beépítetlenül hagyva.
A szabályozás telket építészeti szempontból indokolatlanul korlátozza, az építési lehetőségeket beszűkíti. Egyebekben a „foghíj" teleknek tűnő beépítetlenül hagyandó telekrész nyugati határával szomszédos telken álló épületek telekre néző homlokatai leromlottak, utcaképi szempontból sem túl kívánatos nyílászáró nélküli, tagolatlan homlokzati látványa. A gyalogos átjárás a jelen szabályozással sikátor szerű lenne, közbiztonsági szempontból sem kívánatos annak megvalósítása.

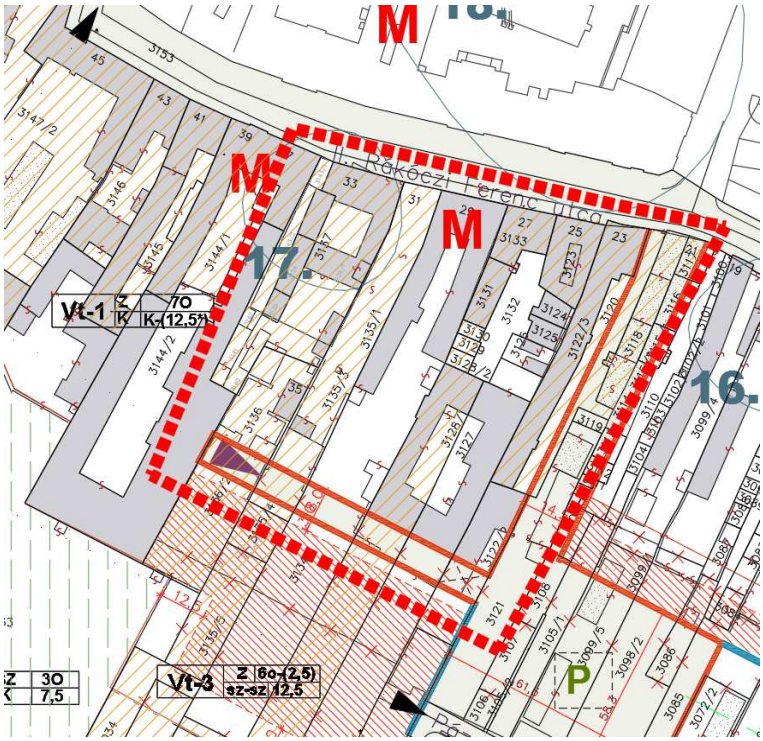
Megfontolásra javasolt, hogy a telken jelölt gyalgos átjárás és beépítési vonal is törlésre kerüljön, ezzel nagyobb szabadságot biztosítva a telek beépítési lehetőségeiben. A korlátozó szabályozási elemek törlésével a tömb bezárásra kerülhetne

2. 3136/2 hrsz

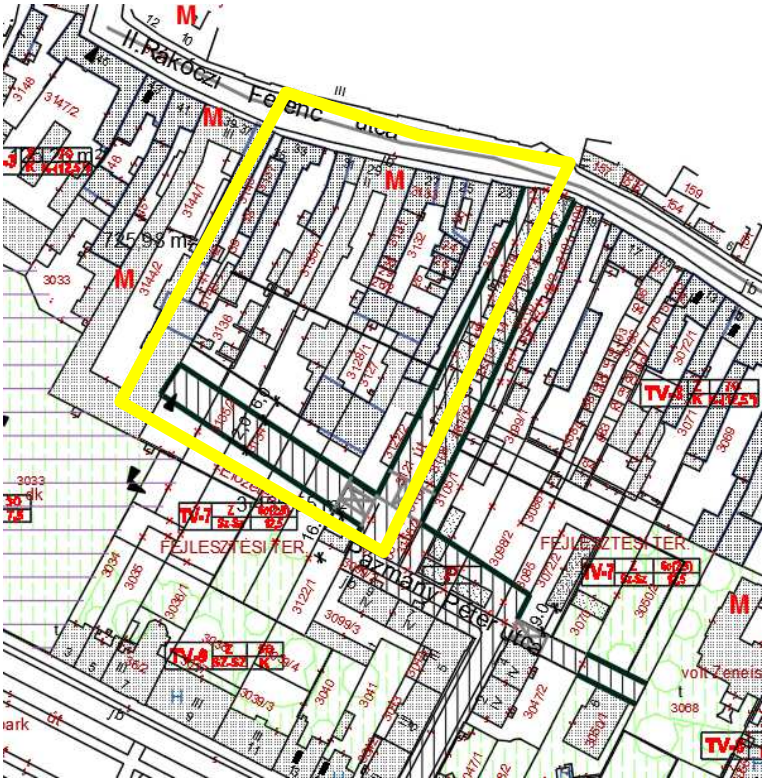
A tulajdonos kéri a hatályos terv előtti szabályozási állapot visszaállítását a Pázmány Péter u. folytatásának kiszabályozása tekintetében, a már megvalósult beépítések alapján.

3. 3127 és a 3128/1 hrsz

A tulajdonosok kérik a régebbi szabályozási terv szerinti út kiszabályozás visszaállítását.



Hatályos szabályozási tervkivonat



Előző szabályozási állapot

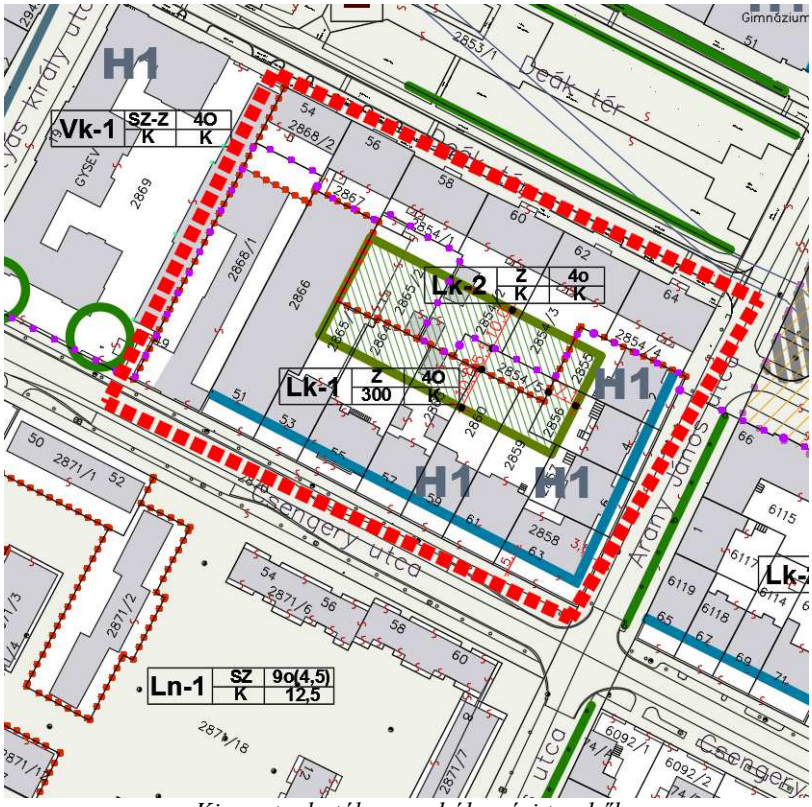
Ortofotó az érintett területről

Az érintett terület korábban módosításra került, melynek során a tömbbelső feltárást biztosító út nyomvonala megváltozott. A módosítás előtt azonban több telken is megindult az engedélyezési eljárás, mely még a módosítás előtti hatályos terv szerinti nyomvonalat vette figyelembe. Az eltérés az építési engedélyek szerinti telekalakításokat akadályozza, gátolja, a régebbi szabályozási tervben szereplő nyomvonal visszaállítása vizsgálandó a tömbbelsőben.

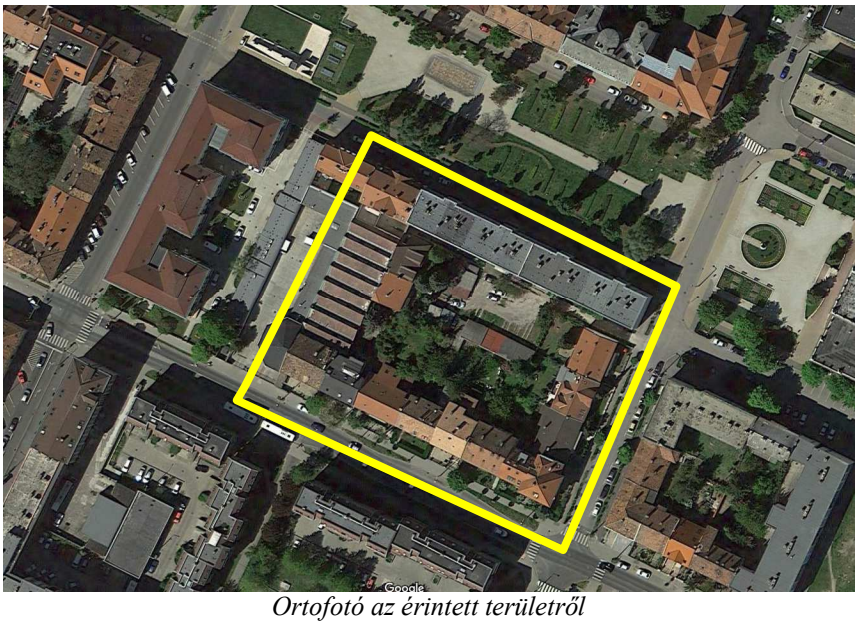
A módosítás során a kiszabályozott közterületi út az előző szabályozási állapot szerint visszaállításra kerül.

4. <u>2866 hrsz Csengery u 51</u>

A kérelem tárgya az épületmagasság növelése a tömbben.

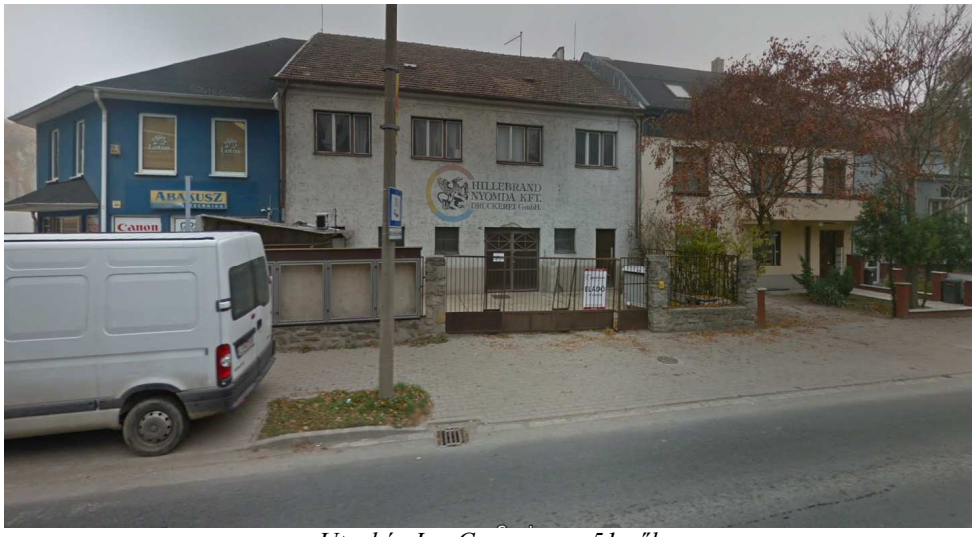


Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Ortofotó az érintett területről

A módosítás tárgya a Csengery út 51. szám alatti (2866 hrsz) ingatlan épületmagasságának növelése. A hatályos szabályozási terv szerint az érintett kisvárosias lakóövezetben az épületmagasság „kialakult (K)”. A hatályos szabályozás szerint az épületmagasság nem növelhető. Az érintett tömbben egységes utcakép van, az épületek földszint+1 emelet kialakításúak. Kivétel a Csengery u. Arany J. u. sarkán elhelyezkedő társasház, mely földszint+1 emelet+tetőtér beépítésű. A Csengery út szemközti oldalán 4 emelet+tetőtér beépítésű, nagy társasház van.



Utcakép I. a Csengery u. 51-ről

Utcakép II. a Csengery u

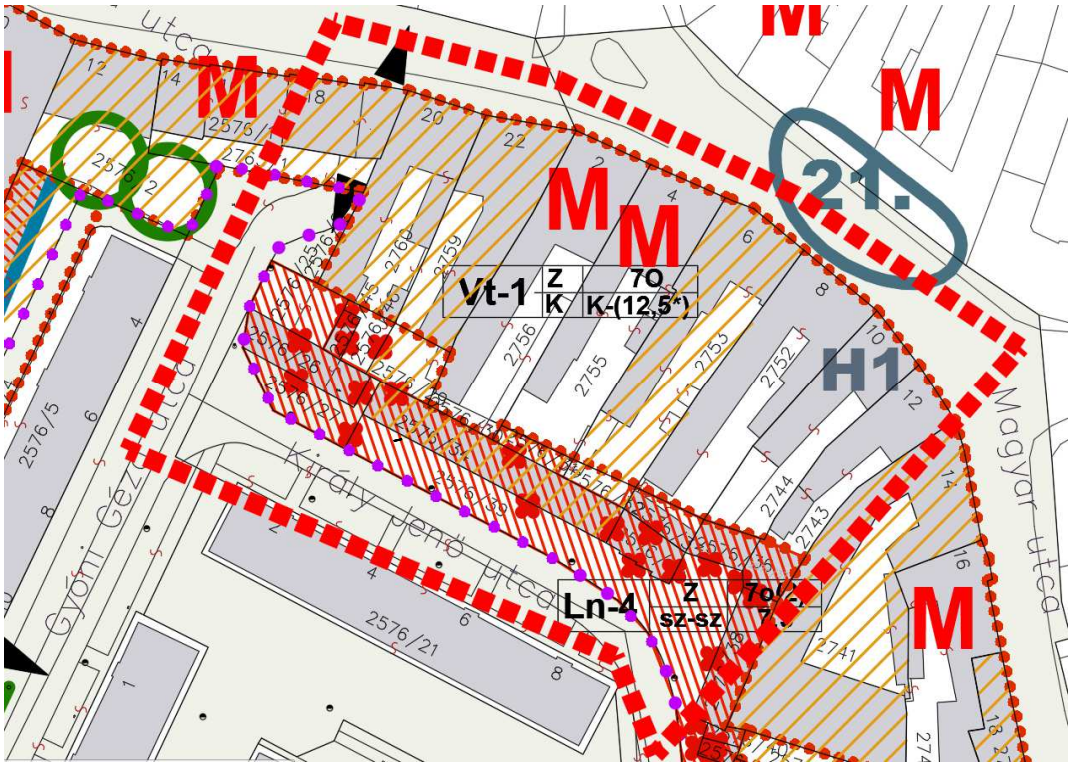
Utcakép III. a Csengery u.

Az épületmagasság egyedi elbírálása, csak egy telken való megemelése semmiképpen sem támogatható. Az építési paraméterek és intenzitásmutatók minden esetben tömbre vizsgálandók.

Az érintett tömbben az épületmagasság növekedése, ezzel az intenzitás, telekkihasználtság növekedése nem kívánatos. Az Önkormányzat, városüzemeltetési feladatai szempontjából ez az intenzitás növelés problémákat okozhat, többlet forgalmat generál, ezáltal a parkoló szám igény is párhuzamosan nő, illetve az újonnan kialakított rendeltetési egységek többlet közmű igényét is kiszolgálni szükséges, a kiépített közmű kapacitások pedig nem erre a többlet igényre vannak méretezve, esetleges kapacitás bővítés is felmerülhet.

5. <u>2576/31, 2755 hrsz-ú területek</u>

Az önkormányzat kezdeményezte a két ingatlan összevonási lehetőségének felülvizsgálatát.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Ortofotó az érintett területről

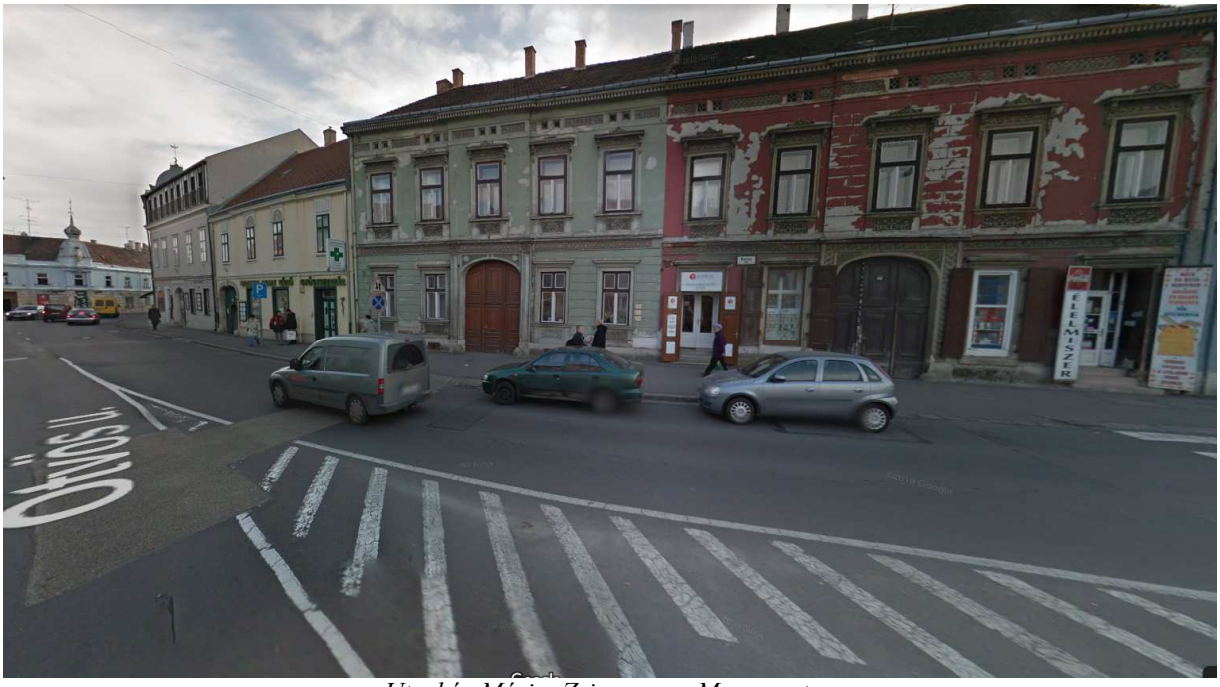
A kérelem tárgyát képező 2755 és a 2756/31 hrszú telkek a Magyar u. – Gyóni Géza u. – Király Jenő u. által határolt tömbben helyezkednek el. A kérelem a két telek összevonási lehetőségére irányul.

A hatályos szabályozási terv az érintett két ingatlant más övezebe sorolja.. A 2755 hrsz-ú telek telelpülésközpont vegyes övezetbe, a 2576/31 hrsz-ú övezet nagyvárosias lakóöveztebe tartozik. A kialakult használat azonban ezzel nincs összhangban.

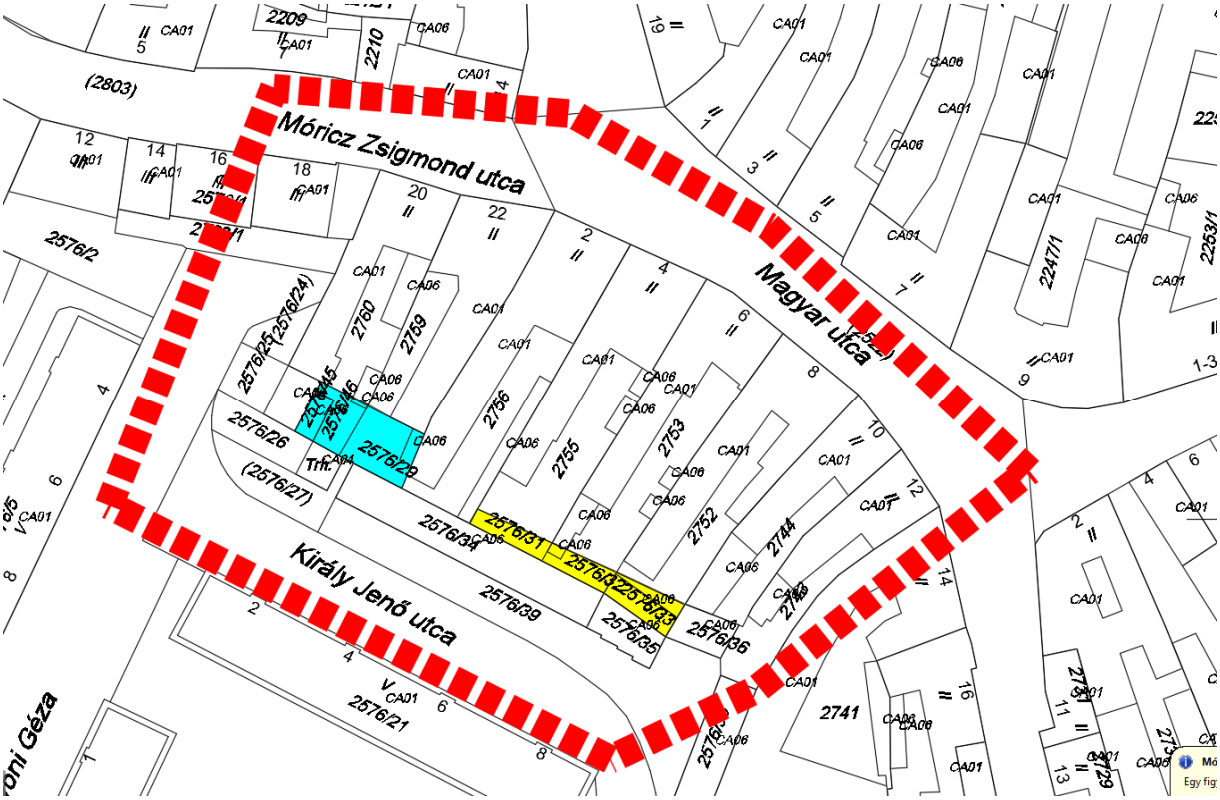
Utcakép a Gyóni G. utca felől

Utcakép a Király Jenő utcáról

Az utcaképekből is jól látszik, hogy a Király Jenő utca felől meglévő, összefüggő, zártsorú garázssor van. A 2755 hrsz-ú ingatlan a Magyar utca felől megközelíthető. A 2576/31 hrsz-ú telek jelenleg zárványtelek.



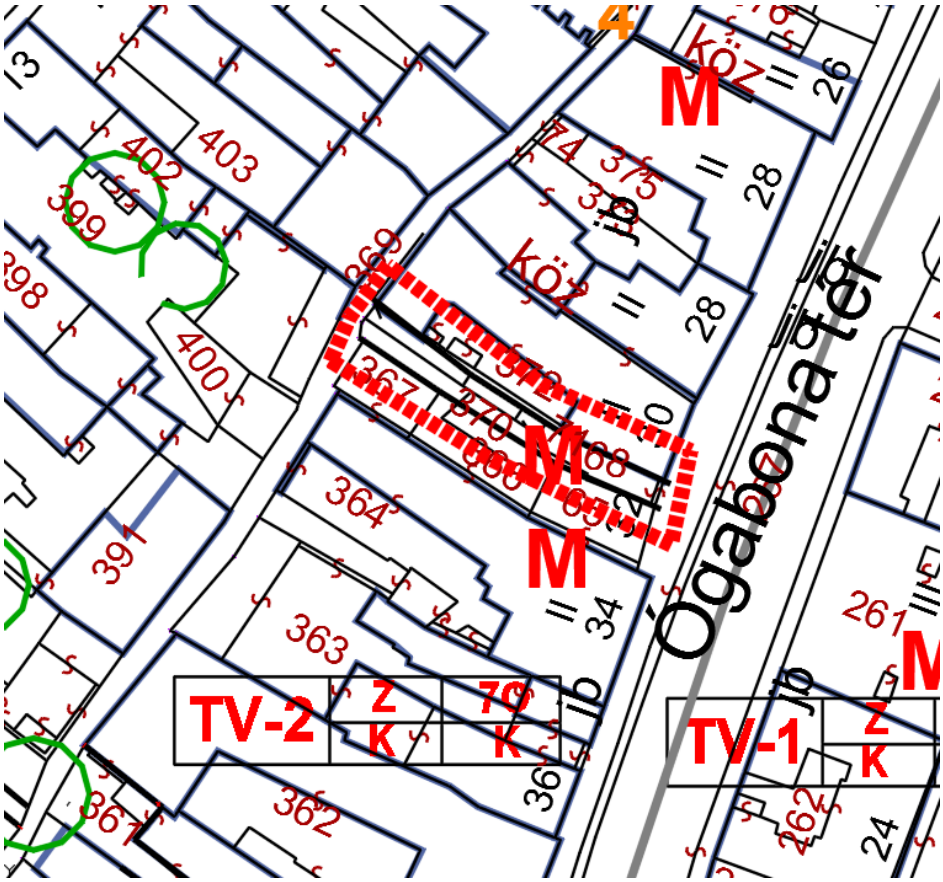
Utcakép Móricz Zsigmon u.- Magyar utca



Kivágat az alptéképből

6. Ógabona tér – 3.

A hatályos szabályozási terv gyalogos átkötést jelöl az érintett ingatlanon, kérik ennek felülvizsgálatát, lehetőség szerinti törlését.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Ortofotó az érintett területről

Utcakép – Ógabona tér 32.

A hatályos szabályozási terv az érintett tömbön keresztül gyalogos átközlekedésre alkalmas közterületi kiszabályozást jelöl. A közterületi kiszabályozás magánterületeket érint, annak kisajátítási eljárásának lefolytatása nem kívánatos. A gyalogos átkötés megtartása szabályozási szempontból és közlekedési szempontból sem indokolt. A gyalogos átközlekedés az Ógabona tér 40. és 44. között biztosított, a gyalogos köz kiépítése megtörtént.

A területen ez az intenzitás növekedés a fent említett városrendezési szempontok alapján nem támogatott.

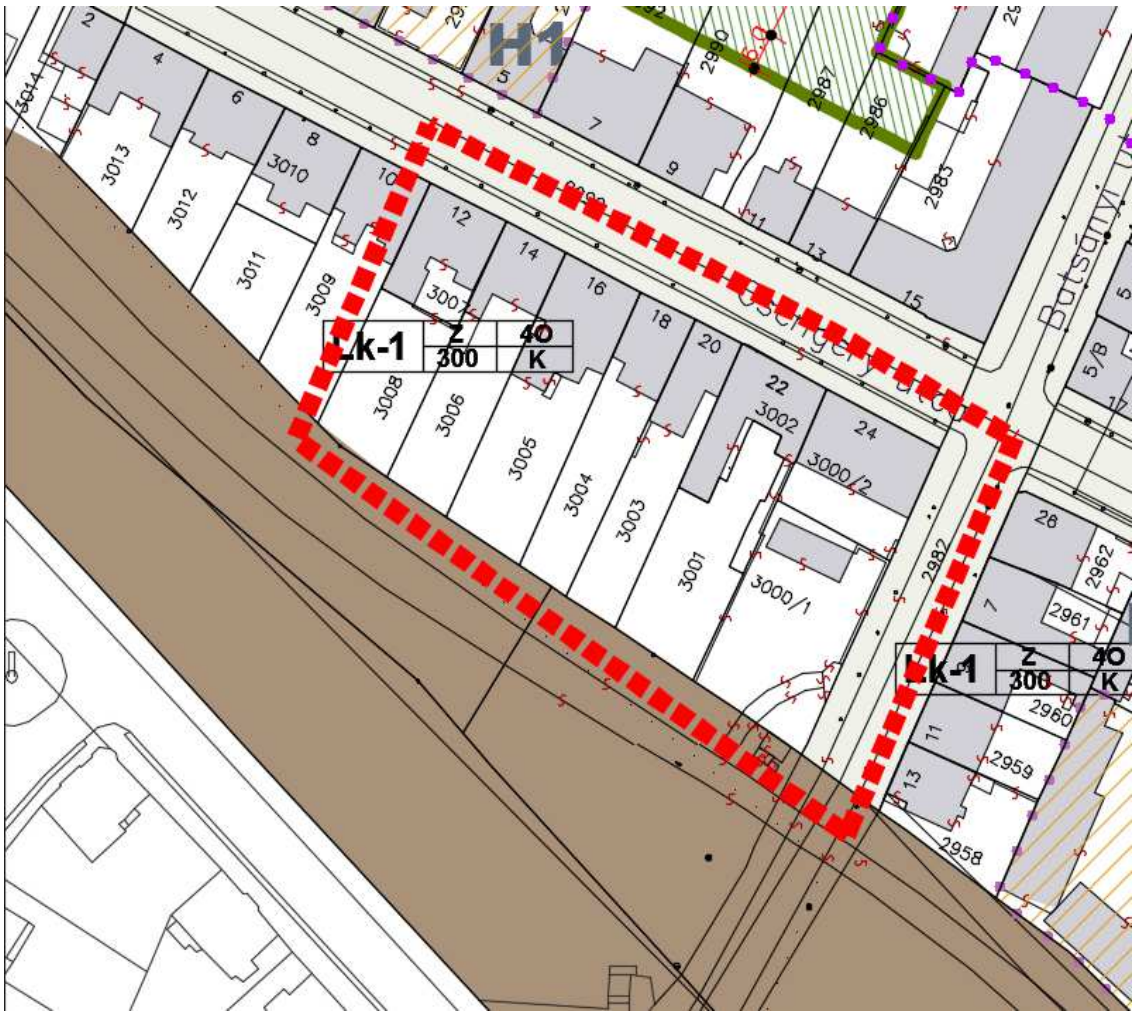
A terület nagyságát figyelmbe véve hosszú távon inkább az intézményi funkció, esetleg a meglévő hotelhez kapcsolódó szolgáltató, turisztikai funkció telepítése lehet átgondolandó. A lakó területté minősítés egyebekben a terület értékvesztésével is járahat.

Ortofotó az érintett területről

Utcakép – Fövényverem u. 21.

10. 3001, 3000/1 hrsz – megoszthatósága, burkolt út, közterületi kiszabályozásának lehetőségének vizsgálata:

A módosítandó terület Sopron belterület 3000/1 és 3001 hrsz-ú telkek. Az érintett terület a Csengery u. – Batsányi u. – és a vasút területe által határolt tömbben található, mely kisvárosias lakóövezeti besorolású.
A 3001 hrsz-ú telekre Batsányi u. felől a 3000/1 hrsz-ú telken keresztül egy meglévő kialakított burkolt úton közlekednek be, szolgalmi joggal. A 3000/1 hrsz magántulajdon, a 3001 hrsz az önkormányzat tulajdonában van. A kérelem tárgya, hogy a meglévő burkolt út közterületi kiszabályozást kapjon, illetve a 3001 hrsz-ú telken 3 új garázs építésére legyen lehetőség.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Ortofotó az érintett területről

Az ortofotón jól látszik, hogy a szolgalmi joggal érintett út a tömbben meddig benyúlik a hátsókerteken keresztül a vasúttal párhuzamos telekhatárok mentén. A telkekre a Csengery útról behajtani nem lehet, a beépítés zártsorú.
A kérelemben a tulajdonos a közterületi kiszabályozását kéri az útnak, illetve másik megoldásként a 3000/1 hrsz-ú önkormányzati telek megvételi lehetőségét is megemlíti.
A tulajdonszerzéssel a 3000/1 és 3001 hrsz-ú telek összevonható lesz, de a többi úttal érintett telek problémája nem oldódik meg, a szolgalmi jog kérdése továbbra is fennmarad.

A telkek hosszú távú megközelítése érdekében az út közterületi kiszabályozása akár indokolt is lehet.

A telkek hátsókerti feltárásának két lehetősége van:

1. A vasúti terület mentén az érintett telkek hátsókerti területéből az út **közterületként** kiszabályozásra kerül. Ebben az esetben az utat legalább 12 m szabályozási szélességgel szükséges kialakítani.

A minimális szabályozási szélességéről az OTÉK 26§ (2) bekezdése rendelkezik, jelen esetben az a bekezdés e) pontja alkalmazandó:

26.§

(2) A közút, a vasút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

a) gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 m,
b) főút esetén 40 m,
c) országos mellékút esetén 30 m,
d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,
e) kiszolgáló út esetén 12 m,
f) kerékpárút esetén 3 m,
g) gyalogút esetén 3 m,
h) kétvágányú vasút esetén 20 m,

i) egyvágányú vasút esetén 10 m.

Új közterületi út kialakítása nem támogatott, Városüzemeltetési szempontból új feladat, új költség vállalása nem kívánatos.

2. A 3000/1 hrsz-ú telek megvétele esetén lehetséges lenne, hogy az út nem közterületi kiszabályozást kapna, hanem **magánútként** kerülne kialakításra. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az út szélessége kisebb legyen, annak minimális szélességét a HÉSZ-ben rögzíteni lehet.

A magánutat ki kell alakítani, a földhivatali ingatlanjogi nyilvántartásba át kell vezetni, az érintett telkek tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonát kell, hogy képezze, ezzel a szolgalmi jog megszüntethető.

Ez a megoldás az összes telektulajdonos egybehangzó szándékát feltételezi, az osztatlan közös tulajdonú magánút fenntartása, kezelése (állagmegóvása, kátyú mentesítése, burkolatának javítása, télen a jégtelenítése)**, karbantartási munkái és költségei a tulajdonosokat terheli.**

A rendezési tervben, a szabályozási terven hosszú távon nem célszerű teret engedni a magánutak kialakítási lehetőségének, ezzel az esetleges nem kívánatos tömbbelsők feltárásának szabályozási lehetőséget biztosítani. A magánút kiszabályozása városrendezési szempontból nem támogatható.