



*A hűség és a szabadság városa*

Sopron Megyei Jogú Város  
**Dr. Fodor Tamás** polgármester

Polgármesteri Hivatal · Sopron, Fő tér 1.

58473-18/2018.

### Közlemény

Szíves tudomására hozzuk, hogy Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ban foglaltaknak megfelelően elhatározta az **Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida – Tómalom - Kistómalom dűlő - Sand dűlő Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról** szóló önkormányzati rendeletek felülvizsgálatát, egységes szerkezetbe foglalását.

A településrendezési eszköz készítésének egyeztetési eljárását fenti kormányrendelet 32. §-a alapján, teljes eljárásként folytatjuk le.

A településrendezés alá vont terület a jelenleg hatályos, fent említett önkormányzati rendeletek területi hatályával megegyező.

A településrendezés alapvető célja a településrendezés alá vont terület hatályos jogszabályok szerinti településrendezési tervének elkészítése, a jóváhagyás óta felmerült problémák, kérések vizsgálata, kezelése, a magasabb szintű jogszabályváltozások és a korábbi módosítások átvezetése, egységes szerkezetbe foglalása.

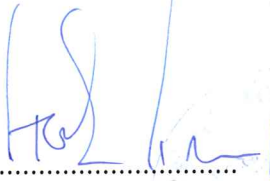
A településrendezési eszköz elfogadása, megalkotása a nyilvánosság bevonásával történhet, így a szabályozás felülvizsgálatának előzetes dokumentációját

**2018. október 10 – 2018. november 5-ig** Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal aulájában (9400 Sopron, Fő tér 1. sz. alatt)

**közzéteszem.**

A közzététel ideje alatt minden érintett észrevételt tehet a Hivatal Városépítészeti csoportjánál a kifüggesztett anyagokkal kapcsolatban, írásban véleményt, javaslatokat, észrevételeket fogalmazhatnak meg, vagy elektronikusan a [foepitesz@sopron.hu](mailto:foepitesz@sopron.hu) címre küldve. A dokumentáció Sopron város honlapján ([www.sopron.hu](http://www.sopron.hu)) is megtekinthető.

Tisztelettel:

  
.....  
Dr. Fodor Tamás  
polgármester

Sopron, 2018. október 1.



# Sopron Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

---

## Sopron Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida-Tómalom – Kistómalom dűlő – Sand dűlő Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata, egységes szerkezetbe foglalása

### Teljes eljárás Előzetes tájékoztatási tervdokumentáció

2018. szeptember

#### Tervezők

---

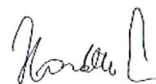
Németh Géza  
vezető tervező  
TT-1 08-0065/2001



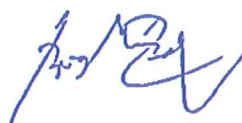
Szűcs Gábor  
tájrendezés, környezetalakítás  
szaktervező  
TK/1 05-0480



Horváth Ervin  
közműves szaktervező  
TV-T 18-0033  
TE-T 18-0033



Bogár Zsolt  
közlekedési szaktervező  
K 1d-1/08-0102



## TARTALOMJEGYZÉK

|     |                                                                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | A Tervezési feladat .....                                                                           | 3  |
| 1.1 | Előzmények .....                                                                                    | 3  |
| 1.2 | A módosítás által érintett területek.....                                                           | 4  |
| 1.3 | A módosítás célja.....                                                                              | 4  |
| 2   | Településfejlesztési Konceptió .....                                                                | 13 |
| 3   | Településszerkezeti Terv .....                                                                      | 13 |
| 4   | Szabályozási Terv .....                                                                             | 14 |
| 5   | A tervezési területeket érintő magasabbrendű területrendezési tervekben meghatározott övezetek..... | 16 |



## 1 A TERVEZÉSI FELADAT

### 1.1 ELŐZMÉNYEK

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva készítette el a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési terveket.

A településszerkezeti terv felülvizsgálatát a város 2012-ben készítette el.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti terv felülvizsgálatát a **270/2012. (X.25.) számú** Kgy. határozattal hagyta jóvá.

A városban az egyes városrészekre külön szabályozási tervek és Helyi Építési Szabályzatok készültek, amelyeket a város fokozatosan kíván felülvizsgáltatni és egységes szerkezetbe foglaltatni.

Jelen módosítási illetve felülvizsgálat iránti kérelem **Sopron Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida-Tómalom – Kistómalom dűlő – Sand dűlő** településrészek településrendezési tervére illetve Helyi Építési Szabályzataira vonatkozik.

A két településrészre vonatkozó szabályozási tervek illetve helyi építési szabályzatok a **24/2005.(V.27.)**, valamint a **11/2001.(IV.01.)** számú önkormányzati rendeletekkel kerültek jóváhagyásra.

A város településfejlesztési koncepciója a **284/2014. (XI. 27.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen tervezési területen belül több lakossági és vállalkozói kérelem érkezett, amelyek alapvetően a szabályozási terv módosítására irányulnak. A területen belül több helyen meg kell teremteni a településszerkezeti terv és szabályozási terv összhangját is, ahol eltérések mutatkoznak. Ezen túlmenően a területre vonatkozóan egy egységes szerkezetű és a hatályos jogszabályoknak megfelelő Helyi Építési Szabályzatot kíván elfogadni a város.

A településrendezés célja a tervezési területen:

- a jogszabályi harmonizáció megteremtése a helyi rendeletek között,
- a helyi építési szabályzatok hatályos magasabbrendű jogszabályokkal való összhangba hozása,
- valamint a 1.3. pontban részletezett konkrét fejlesztési és településrendezési elképzelések vizsgálata, jogszabályi háttérének biztosítása.

A tervezett településrendezés által generált várható hatások:

- egymásnak megfeleltethető, koherens településszerkezeti és szabályozási terv megvalósulása a tervezési területen belül,
- egységes szerkezetű, az egyéb településrendezéssel összefüggő helyi rendeletekkel és a magasabbrendű jogszabályokkal összhangban lévő helyi építési szabályzat hatályba léptethetősége,

- a beérkezett konkrét módosítási kérelmek közül a közösségi érdekekkel nem ütköző elképzelések beépülése a településrendezési eszközökbe,
- az elkészült szakági közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési tervek megállapításainak beépülése a településrendezési eszközökbe,
- az egyes területfelhasználási egységeknél (településközpont és gazdasági) a megengedett funkciók és rendeltetési egységek száma egyértelműen meghatározásra kerül, ezáltal a különböző funkciókból adódó feszültségek csökkenthetők.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek a jelenleg tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosításai
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Sopron Megyei Jogú Város Településrendezési Terve (és a területeket érintő hatályos módosítások)

Jelen dokumentáció a településrendezési tervek módosításának előzetes tájékoztatási anyaga. A rendelet megalkotása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás keretében történik.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37 §-ban foglaltaknak megfelelően a dokumentáció alapján a közreműködő államigazgatási szervektől kérjük a rendelet szerinti adatszolgáltatást, valamint nyilatkozatuk megtételét.

## 1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Sopron közigazgatási területeinek következő részeire vonatkozik: **Sopron Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida-Tómalom – Kistómalom dűlő – Sand dűlő településrészek**

## 1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési területen belül a településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangja megteremtésre kerüljön, a területre vonatkozó helyi építési szabályzat egységes szerkezetbe foglalva kerüljön aktualizálásra, felülvizsgálatra. A településszerkezeti tervben, valamint a szabályozási tervben eltérő területfelhasználási kategóriába sorolt tömbök besorolásának módosítása szükséges.

Ezen túlmenően az alábbi általános módosítási célok kerültek megfogalmazásra:

- Az időközben elfogadott, illetve egyeztetés alatt álló helyi rendeletekkel való összhang megteremtése (településképi rendelet, helyi természetvédelmi rendelet)

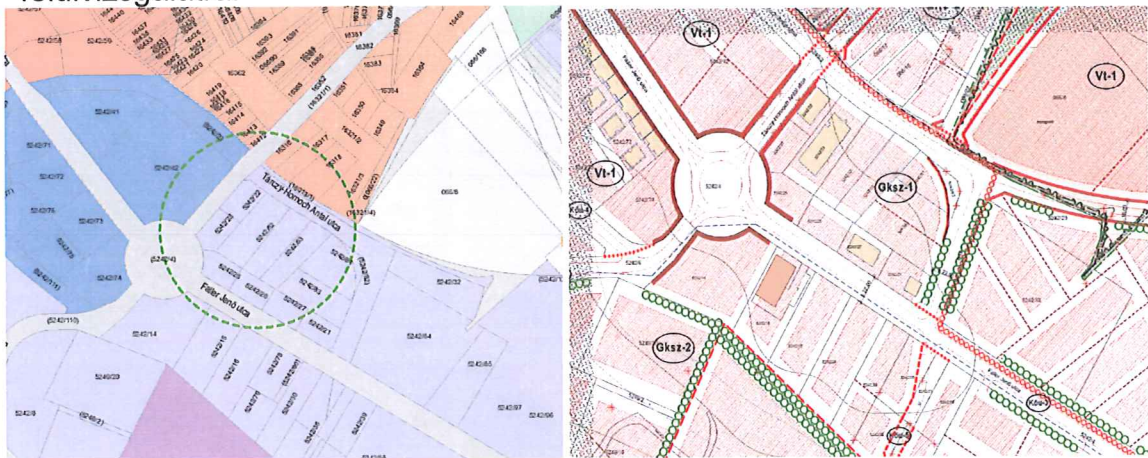


- Tanulmánytervekben meghatározott irányelvek beépítése (M85 csomópont környékén területhasznosítási koncepció, közlekedési tanulmányterv, lakásszám meghatározásra vonatkozó vizsgálat)
- A területekre készített szaktervezői munkák (pl.: csapadékvíz elvezetési koncepció) figyelembe vétele, szabályozási követelményeinek rögzítése
- Településközpont vegyes területeken az elhelyezhető funkciók, rendeltetések és ezek arányának konkrét meghatározása
- A gazdasági területeken kialakítható szolgálati lakások számának, méretének a meghatározása

A területen belül - a fentiekén túl - több konkrét módosítási igény érkezett a lakosság és a gazdálkodó szervezetek részéről, amelyeket vizsgálni szükséges.

A módosítási kérelmek az alábbiak:

1. Az IMEX Kft. az Aranyhegyi Ipari parkban lévő telephelyét kívánja fejleszteni. A cég a tulajdonában lévő 5242/52, és 5242/53 hrsz.-ú ingatlanok összevonását kezdeményezi annak érdekében, hogy a gazdasági tevékenységét jogilag is egy ingatlanon tudja végezni. A cég a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében kezdeményezi annak vizsgálatát, hogy a telephelyet tartalmazó szabályozási tömbre vonatkozó előírások közül a burkolt felületek arányára vonatkozó korlátozás kerüljön ki, illetve annak mértéke kerüljön felülvizsgálatra.



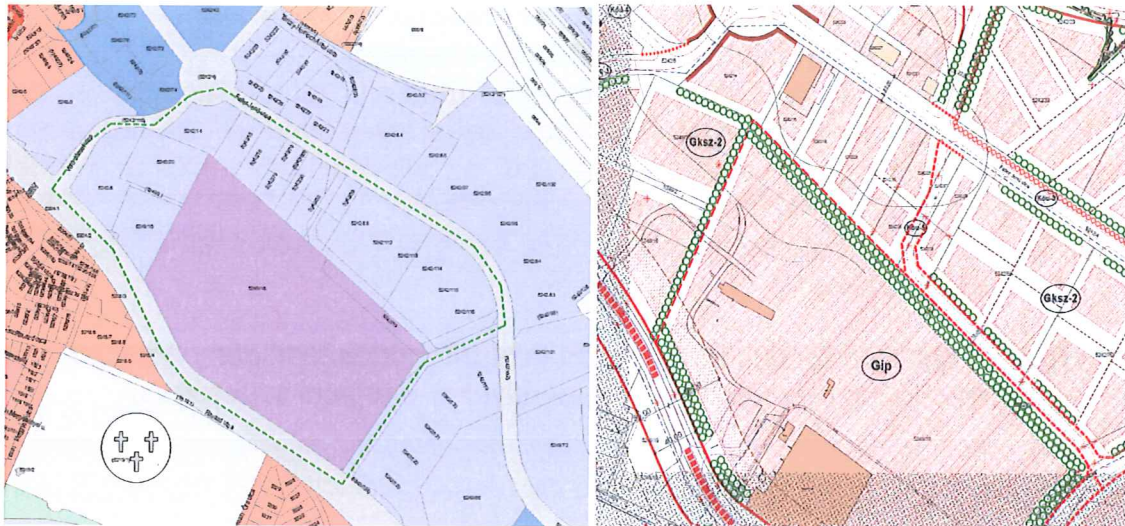
Településszerkezeti terv: nem változik

Szabályozási terv: nem változik

Helyi Építési Szabályzat: változik

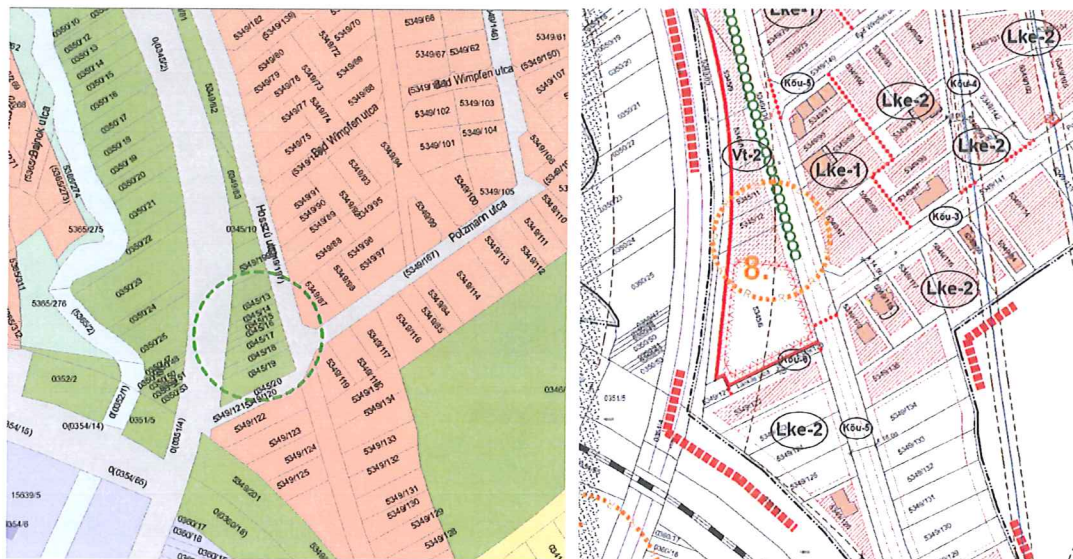
2. Az Aqua-Filt Kft. szintén az Aranyhegyi Ipari parkban lévő telephelyét kívánja fejleszteni, illetve bővíteni. A cég az 5242/15, 5242/79, és 5242/80 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa. A cég a volt téglagyári terület (5242/18 hrsz.) egy részét kívánja megvásárolni, és a terület közútkapcsolatát biztosítani. Vizsgálandó a tervezett ingatlan, valamint a teljes tömb közúti megközelítésének lehetősége, illetve ennek kapcsán a teljes volt téglagyári terület hasznosítási lehetősége, a terület komplex közlekedési feltárásának és a telekalakítások optimális szabálykörnyezetének megteremtése.





Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik

3. A településszerkezeti terven 0345/17 hrsz.-ként szereplő (a szabályozási terven 5345/6 hrsz.-ú) ingatlan jelenleg építési tilalom által érintett. Az ingatlan területén keresztül a város közlekedési koncepciójában szereplő gyűjtőút tervezett. A gyűjtőút és csomópontjának helybiztosítását, illetve szükségességét pontosítani szükséges, ezzel párhuzamosan az ingatlan területének többi részét építési övezetbe kívánja sorolni a város.

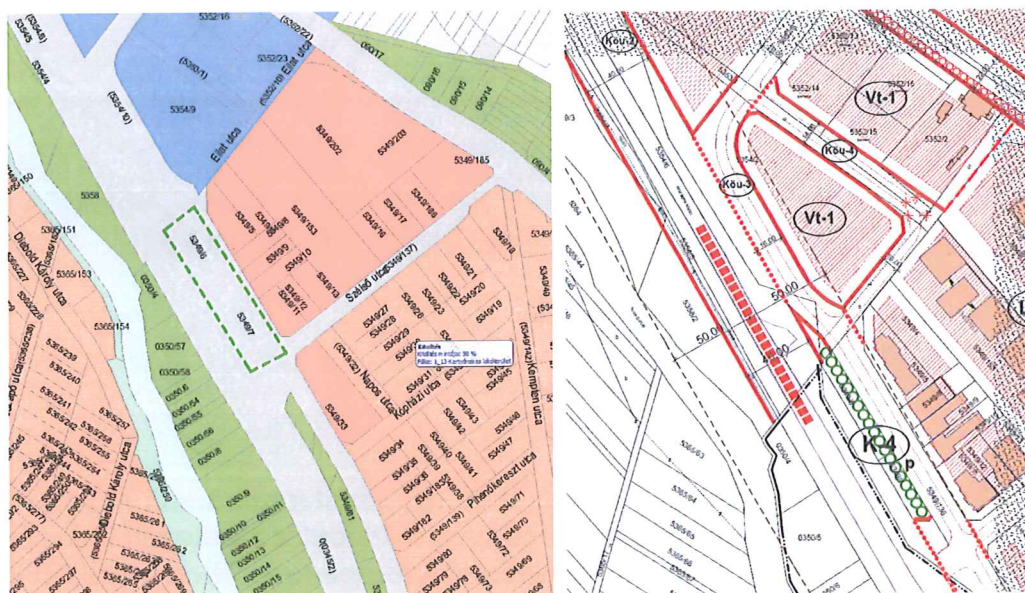


Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: nem változik

4. Az 5349/6 és 5349/7 hrsz.-ú Hosszú utca menti ingatlanok a város településszerkezeti tervében közlekedési területként szerepelnek, míg a hatályos szabályozási tervben az ingatlanok különleges területként, nem közterületi fásított parkolónak kialakítandó külön övezetként (K-4p)



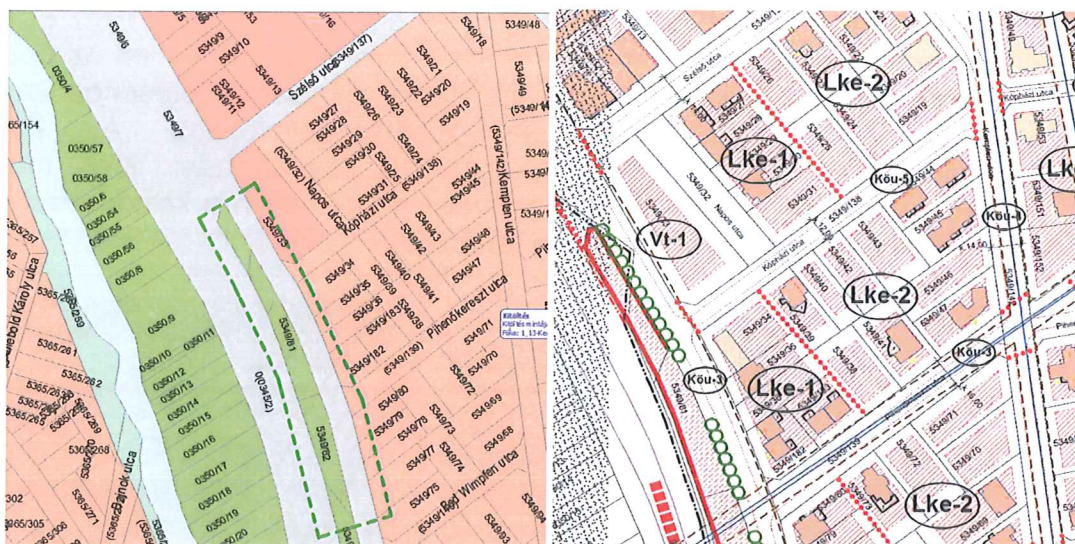
szabályozottak. A jelenlegi szabályozási előírások alapján nem egyértelmű, hogy a területen belül milyen funkciójú épület építhető és mi az építési hely határa. A cél egy kulturált parkoló, illetve az üzemeltetéséhez kapcsolódó kisebb W.C., parkolóóri épület megvalósíthatósága. Az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges. A településszerkezeti tervnek megfelelően a közlekedési területen belül külön övezet meghatározása tervezett.



Településszerkezeti terv: nem változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik

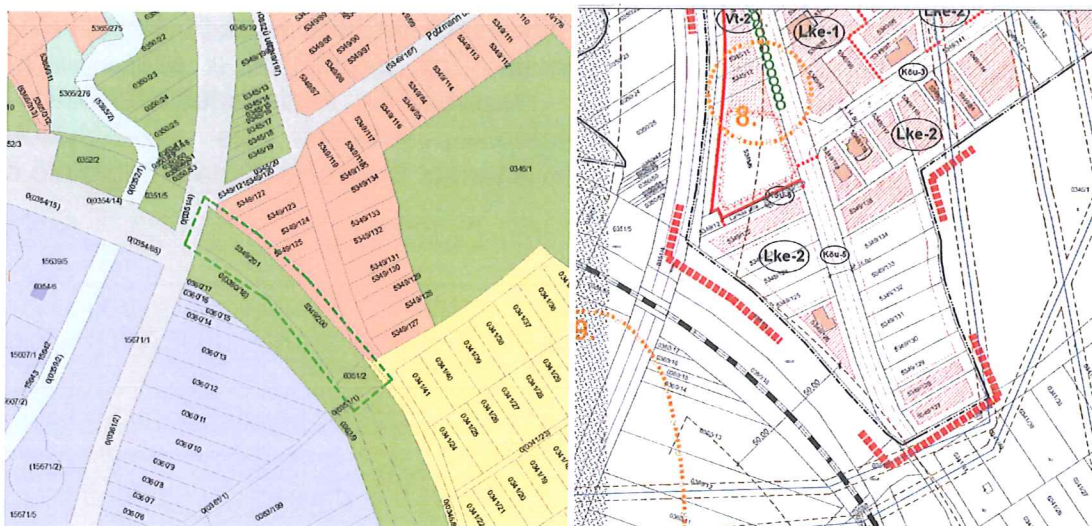
5. Az 5349/81 hrsz.-ú ingatlantól nyugatra lévő telekrészre a város buszforduló kialakítását tervezi. Jelenleg az ingatlanok területe a településszerkezeti terven zöldterületként szerepel. Ugyanakkor az ingatlanok a szabályozási terven településközpont vegyes Vt-2 övezetbe és közlekedési területbe vannak besorolva. Szükséges a településszerkezeti és szabályozási terv összhangjának megteremtése, és a terület tervezési célnak megfelelő övezetbe sorolása.





Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik

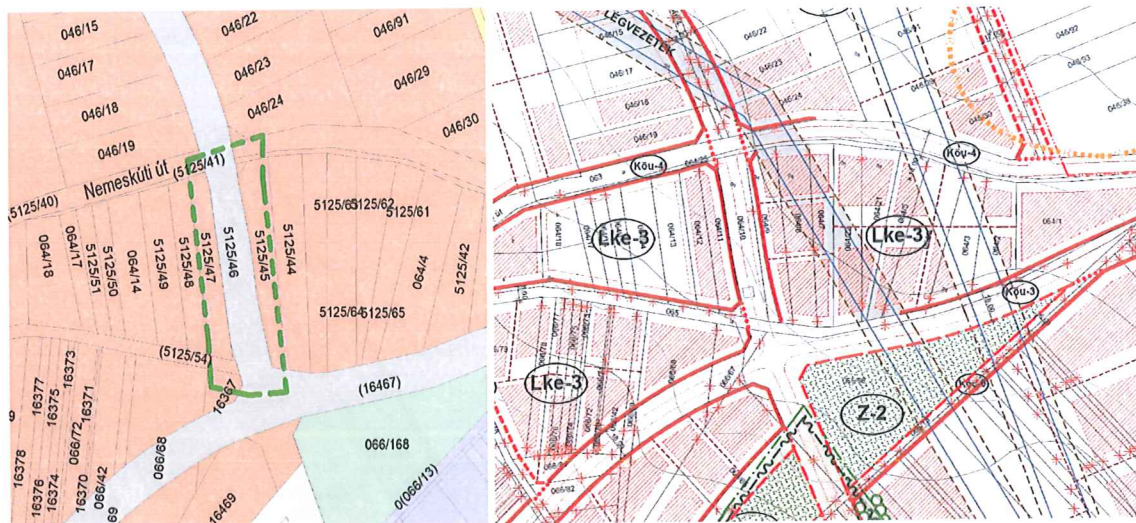
6. Az 5349/200 és 5349/201 hrsz.-ú 8. sz. vasútvonal menti ingatlanok jelenleg szintén zöldterületbe vannak besorolva a településszerkezeti terv szerint, míg a szabályozási terven vasúti területként szerepelnek. Mivel az 5349/200 hrsz.-ú ingatlan összevonásra került a Hosszú utca 22. sz. alatti lakóterületi ingatlannal, vizsgálendő a terület övezeti besorolásának módosítása a vasút hatásainak és védőtávolságának figyelembe vételével. Az 5349/201 ingatlan esetében szintén vizsgálendő a jelenlegi övezeti besorolás szükségessége illetve fenntartása.



Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik



7. Az 5125/46 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlan területén keresztülhaladó városi gyűjtőút nyomvonalának korrekcióját oly módon, hogy az ingatlanon lévő épület a továbbiakban is fenn tudjon maradni. Vizsgálandó a nyomvonal korrekciójának lehetősége, illetve a hozzá kapcsolódó csomópont geometriájának módosítása oly módon, hogy a településszerkezeti elemek továbbra is a településrendezési céloknak megfelelő nyomvonalon kerüljenek rögzítésre, ugyanakkor a magántulajdon szükséges mértékű védelme is figyelembe vételre kerülhessen.



Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: nem változik

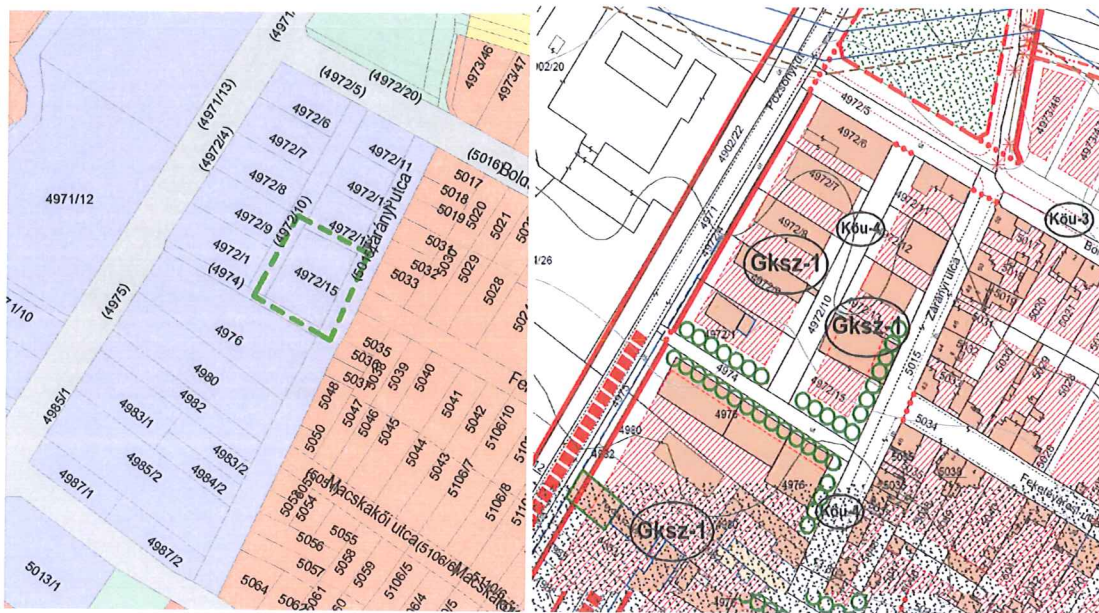
8. A 076/74-149 hrsz.-ú jelenleg mezőgazdasági ingatlanok a város korábbi településszerkezeti tervében nagy zöldfelületű különleges terület-tartalék temető területként kerültek rögzítésre. A 2012-ben jóváhagyott településszerkezeti terven már nem szerepel ez a funkció. A feladat a szabályozási terv és a TSZT összhangjának megteremtése. Vizsgálandó a terület területfelhasználásának meghatározása, esetleges módosítása, figyelembe véve a területet érintő fontos településszerkezeti elemeket (leendő M 85-ös autótút nyomvonala)





Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: nem változik

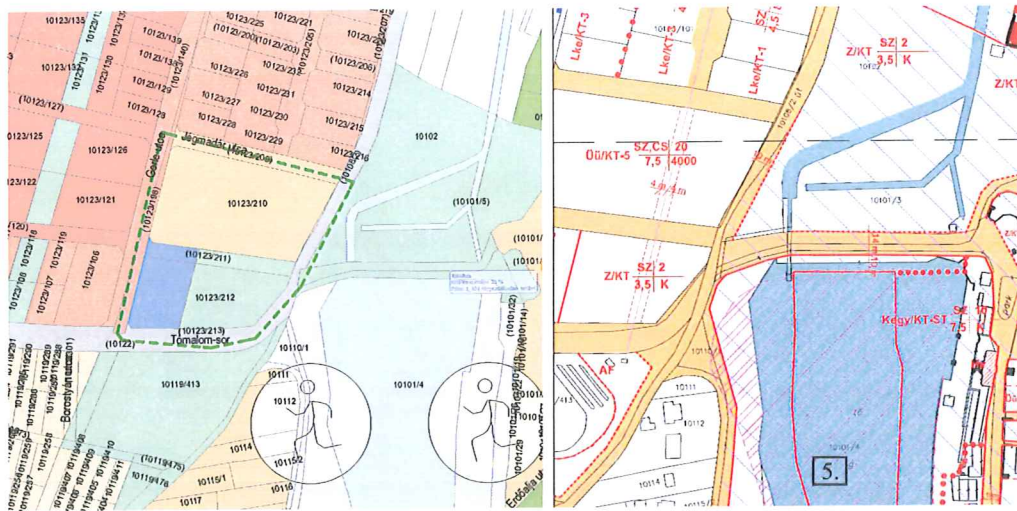
9. A 4972/15 hrsz.-ú ingatlanon működő Hirschler Köipari vállalkozás a telephelyén belül szeretné a vállalkozás működéséhez szükséges épületeket bővíteni. A jelenleg hatályos szabályozási terv a telken belül védőfásítást jelöl, illetve olyan építési helyet, ami a fejlesztési lehetőségeket nem teszi lehetővé. Vizsgálandó a telken belül tervezett fejlesztési elképzelések környezetbe illeszkedő szabályozásának lehetősége.



Településszerkezeti terv: nem változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik

10. A Sopron tóalmi városrészében lévő 10123/210 és a 10123/212 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanjainak területfelhasználási mód változtatását indítványozta az önkormányzatnál. Az ingatlanok besorolása jelenleg üdülőházas terület, illetve településközpont vegyes és közpark terület. A tulajdonos az ingatlanok területének lakóterületi besorolását kérte azzal a kitételrel, hogy a 10123/212 hrsz.-ú ingatlan területének tő felőli végéből 1500 m<sup>2</sup>-t átad a város számára.

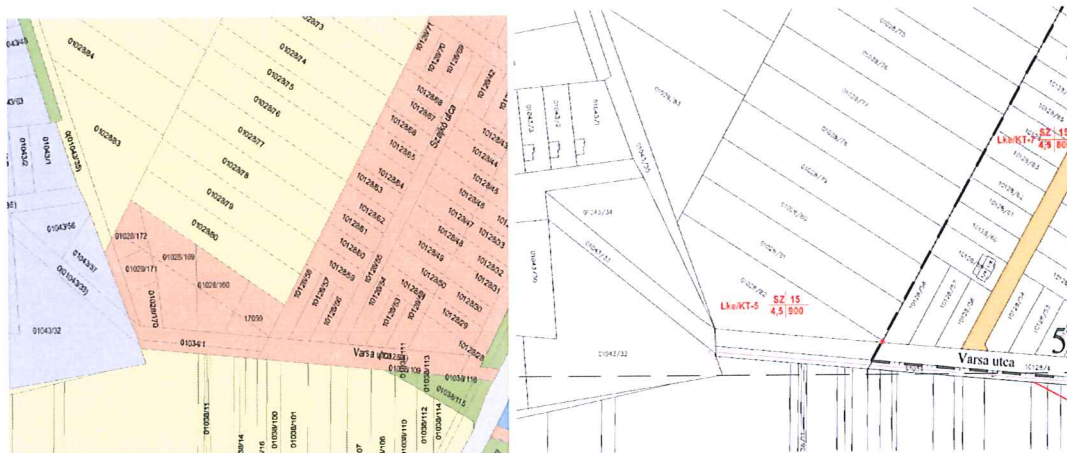




Vizsgálandó a területfelhasználási kategória módosításának lehetősége a területre vonatkozóan, annak figyelembe vételével, hogy a terület terhelhetősége, intenzitása mekkora lehet, illetve hogy a tó mellett tervezett különböző funkciók is továbbra is megvalósíthatók legyenek.

Településszerkezeti terv: változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: változik

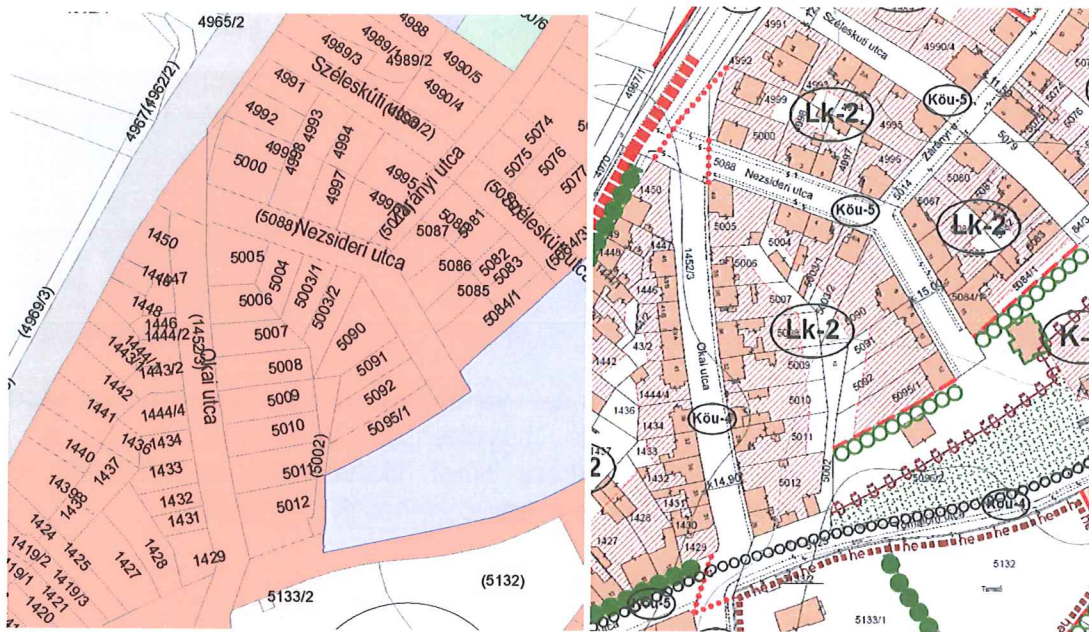
11.A 01028/81 és 01028/82 hrsz.-ú külterületi ingatlanok területe átosztásra került: jelenleg 17059, 01028/160, 01028/169, 01028/170, 01028/171, 01028/172 hrsz.-ú ingatlanok. Az ingatlanok területét a településszerkezeti terv már lakóterületként jelöli, a szabályozási tervben azonban ez még nem jelenik meg. Az ingatlanok területének lakóterületbe sorolása tervezett, a szomszédos lakóterületekhez hasonló övezeti paraméterrel.



Településszerkezeti terv: nem változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: nem változik

12.A Nezsideri utca és az Okai utca közötti tömb lakótelkei közé ékelődik jelenleg az 5002 hrsz.-ú útterület, amely jelenleg sem funkcionál útként, semmilyen

közlekedési funkciója nincs, telekkiszolgálás nem történik róla. Az út területének telekvégekhez csatolása tervezett. (Az Aranyhegyi beadványokhoz tartozik)



Településszerkezeti terv: nem változik  
Szabályozási terv: változik  
Helyi Építési Szabályzat: nem változik



## 2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Sopron Megyei Jogú Város közgyűlése a **284/2014. (XI. 27.) számú** kgy. határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

**A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.**

## 3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A jelenleg hatályos településszerkezeti terv módosítása az alábbi tervezési területek esetében vizsgálandó:

2. Az Aqua-Filt Kft. fejlesztési elképzeléseivel összhangban vizsgáljuk a teljes volt téglagyári terület övezeti besorolásának módosítását Gip övezetről Gksz övezetre. Ezzel párhuzamosan a terület komplex közlekedési kiszolgálása, feltárása, csomóponti kapcsolatai kialakítandók.
3. A területen tervezett gyűjtőúti csomópont területe közlekedési területbe kerül besorolásra, amennyiben a csomópont kialakítható. A terület többi része a jelenlegi zöldterület besorolásból a szabályozási tervnek megfelelően Vt-2 övezetbe kerül.
5. A tervezett buszforduló által igényelt terület zöldterületből közlekedési területbe kerül átsorolásra.
6. Az 5349/200 hrsz.-ú ingatlan területének a szomszédos lakóterületi övezethez csatolása tervezett. A vasút mellett a megfelelő védőtávolságokat a szabályozás során biztosítani kell. Az 5349/201 hrsz.-ú ingatlan területénél mérlegelendő a jelenlegi zöldterületi övezeti besorolás módosítása pl. védőerdő övezetre.
7. Az 5125/46 hrsz.-ú ingatlan területén keresztülhaladó városi gyűjtőút nyomvonalának és a kapcsolódó csomópont geometriájának módosítása tervezett oly módon, hogy az ingatlanon lévő épület a továbbiakban is fenn tudjon maradni.
8. A 076/74-149 hrsz.-ú jelenleg mezőgazdasági ingatlanok a város korábbi településszerkezeti tervében nagy zöldfelületű különleges terület-tartalék temető területként kerültek rögzítésre, mely a TSZT 2012-es felülvizsgálatakor kikerült a tervből. Vizsgálandó a terület területfelhasználásának meghatározása, esetleges módosítása, figyelembe véve a területet érintő fontos településszerkezeti elemeket (leendő M 85-ös autópálya nyomvonala)

10. Az ingatlanok besorolása jelenleg üdülőházas terület, illetve településközpont vegyes és közpark terület. A tulajdonos az ingatlanok területének kisvárosias lakóterületbe sorolását kérte. Vizsgálandó a területfelhasználás módosítása a környezetbe illeszkedés és a városi településfejlesztési célok megvalósíthatóságának figyelembe vételével.

## 4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A jelenleg hatályos szabályozási terv módosítása az alábbiak szerint tervezett illetve vizsgálandó:

1. A tervezési területen belül jelenleg meghatározott maximum 20%-os burkolt felületekre vonatkozó korlát a területen folyó gazdasági tevékenység figyelembe vételével indokolatlan és a funkcionális működést adott esetben ellehetetlenítő érték. A zöldfelületek szintentartásával javasoljuk ennek az értéknek a törlését vagy jelentős növelését annak érdekében, hogy azok a cégek, amelyek a maximális beépíthetőséget nem használják ki, de jelentős nagyságú manipulációs térre van szükségük a telephelyen belül, megvalósíthassák tevékenységüket.
2. A teljes téglagyári területet javasoljuk Gip övezetből Gksz területbe átsorolni, ezzel az Aranyhegyi ipari park területével egységes övezeti besorolás jöhet létre, ez a terület jövőbeli hasznosíthatóságát elősegítheti. A terület közlekedési feltárása, telekalakítási lehetőségei, szabályozási paraméterei a teljes területre vonatkozóan felülvizsgálatra kerülnek.
3. A szabályozási terven az építési tilalommal érintett terület határát pontosítani szükséges a tervezett közlekedési csomópont helyigényének, illetve szükségességének figyelembe vételével. A terület többi része Vt-2 övezetben marad továbbra is, változatlan övezeti paraméterekkel.
4. A hatályos szabályozási tervben az ingatlanok különleges területként, nem közterületi fásított parkolónak kialakítandó külön övezetként (K-4p) szabályozottak. A jelenlegi szabályozási előírások alapján nem egyértelmű, hogy a területen belül milyen funkciójú épület építhető, és mi az építési hely határa. Az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében közlekedési területen belüli külön övezet meghatározása tervezett, a területen belüli fejlesztési célok megvalósítását elősegítő szabályozási paraméterekkel.
5. A tervezett buszforduló területe Vt-2 övezetből közlekedési területbe kerül átsorolásra. A településszerkezeti tervvel összehangolásra kerül a tervezett területfelhasználást.
6. Az 5349/200 hrsz.-ú ingatlan területének a szomszédos lakóterületi övezethez csatolása tervezett. A vasút melletti területen védő zöld sáv vagy beültetési kötelezettség javasolt, amely azonban a telek zöldfelületi mutatójába beszámítható. A 5349/201 hrsz.-ú ingatlan területe alapvetően továbbra is zöldterület mérlegelendő a jelenlegi övezeti besorolás módosítása pl. védőerdő övezetre.

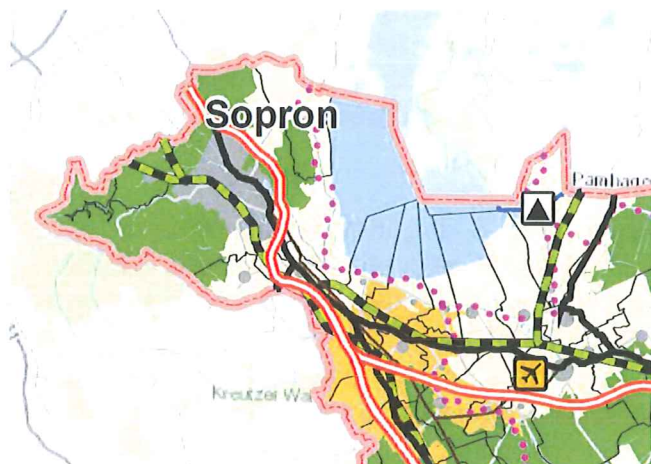


7. Az 5125/46 hrsz.-ú ingatlan területén keresztülhaladó városi gyűjtőút nyomvonalának és a kapcsolódó csomópont geometriájának módosítása tervezett oly módon, hogy az ingatlanon lévő épület a továbbiakban is fenn tudjon maradni.
8. A 076/74-149 hrsz.-ú ingatlanok a város szabályozási tervében Má-2 általános mezőgazdasági terület tartalék temető területként szerepelnek. Vizsgálandó a tartalék temető terület ezen a helyszínen történő további fenntartása, illetve a terület területfelhasználásának meghatározása, esetleges módosítása, vagy fenntartása általános mezőgazdasági területként.
9. A 4972/15 hrsz.-ú ingatlanon működő Hirschler Kőipari vállalkozás a telephelyén belül szeretné a vállalkozás működéséhez szükséges épületeket bővíteni. A tervezett fejlesztési elképzelés a jelenlegi építési helyen kívül megvalósítandó épületeket tartalmaz. A szabályozási terven jelölt építési hely módosítása tervezett, illetve a telken belüli védőfásítás törlése a környezeti hatások figyelembe vételével.
10. A tómalmi 10123/210 és 10123/212 hrsz.-ú ingatlanok besorolása jelenleg üdülőházas terület, illetve településközpont vegyes és közpark terület. A tulajdonos az ingatlanok területének kisvárosias lakóterületbe sorolását kérte. A területre vonatkozó területfelhasználási kategória és a szabályozási paraméterek meghatározása a környezetbe való illeszkedés, a terület tervezett intenzitása és a városi településfejlesztési célok megvalósíthatóságának figyelembe vételével tervezett.
11. A János-telep melletti, jelzett terület a településszerkezeti tervben lakóterület. A szabályozási tervben a településszerkezeti tervvel való összhangot biztosítani kell. Az ingatlanok területének belterületbe vonása tervezett, a terület a szomszédos kertvárosias lakó övezettel megegyező övezeti paraméterekkel kerül szabályozásra.
12. A Nezsideri utca és az Okai utca közötti tömb lakótelkei közé ékelődő 5002 hrsz.-ú út területét funkció hiányában a szomszédos Lk-2 lakóövezethez csatoljuk.

## 5 A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK

Az OTTrT által meghatározott területfelhasználások és övezetek közül a tervezési területeket, illetve környezetüket az alábbiak érintik:

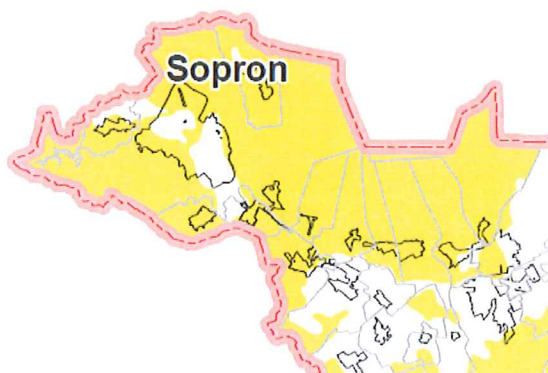
- települési térség



- országos ökológiai hálózat övezete

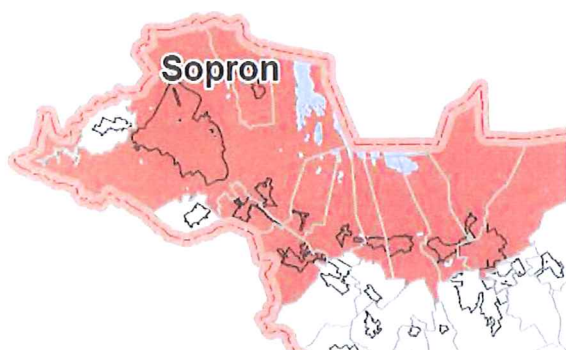


- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

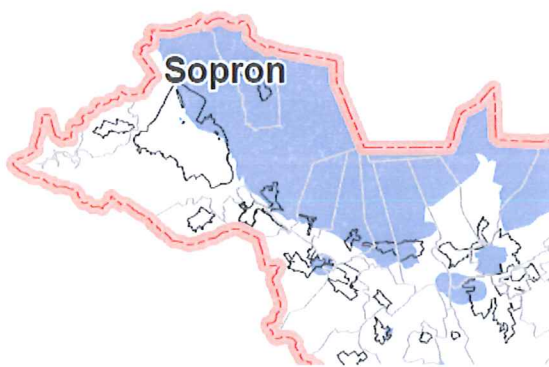




- világörökségi terület övezete

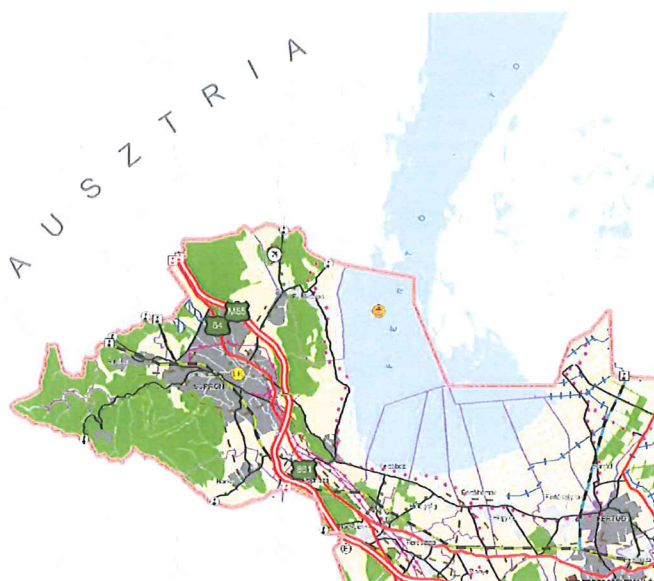


- országos vízminőség-védelmi terület övezete

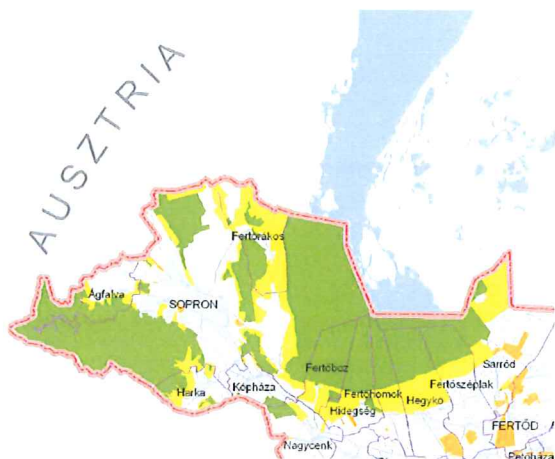


A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv által meghatározott területfelhasználások és övezetek közül a tervezési területeket, illetve közvetlen környezetüket az alábbiak érintik:

- városias települési térség



- magterület és ökológiai folyosó területe



- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi övezet területe



- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

