

## Helyi partnerségi egyeztetés

### Sopron Megyei Jogú Város - Északnyugati városrész, Sopronbánfalva – Kutyahegy, Lőverek és Délkeleti gazdasági terület településrendezési eszközeinek módosításához

#### 1. Előzmények

Sopron Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül a **Délkeleti gazdasági területre** vonatkozóan az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- **Településfejlesztési koncepció**, amelyet a Közgyűlés a 284/2014. (XI. 27.) határozatával fogadott el, (a továbbiakban: **TFK**),
- a 270/2012. (X.25.) Kgy. határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv** (a továbbiakban: **TSZT**),
- az **Északnyugati városrész, Sopronbánfalva – Kutyahegy, Lőverek és Délkeleti gazdasági területre vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 39/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet és ennek mellékletét képező **Szabályozási terv** (a továbbiakban: **HÉSZ, SZT**).

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 228/2022. (X. 27.) határozata szerint az IKEA Industry Magyarország Kft. részéről tervezett beruházás megvalósítása céljából, a soproni 5778/62 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit, ezért az ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**. A módosítást az IKEA Industry Magyarország Kft. telephelyének **tervezett bővítése** teszi szükségessé. A módosítási igény csak a HÉSZ-t és a SZT-t érinti. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárás keretében** történik.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál, illetve a településrendezési eszközök módosításánál a rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni**, a 2. mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével.

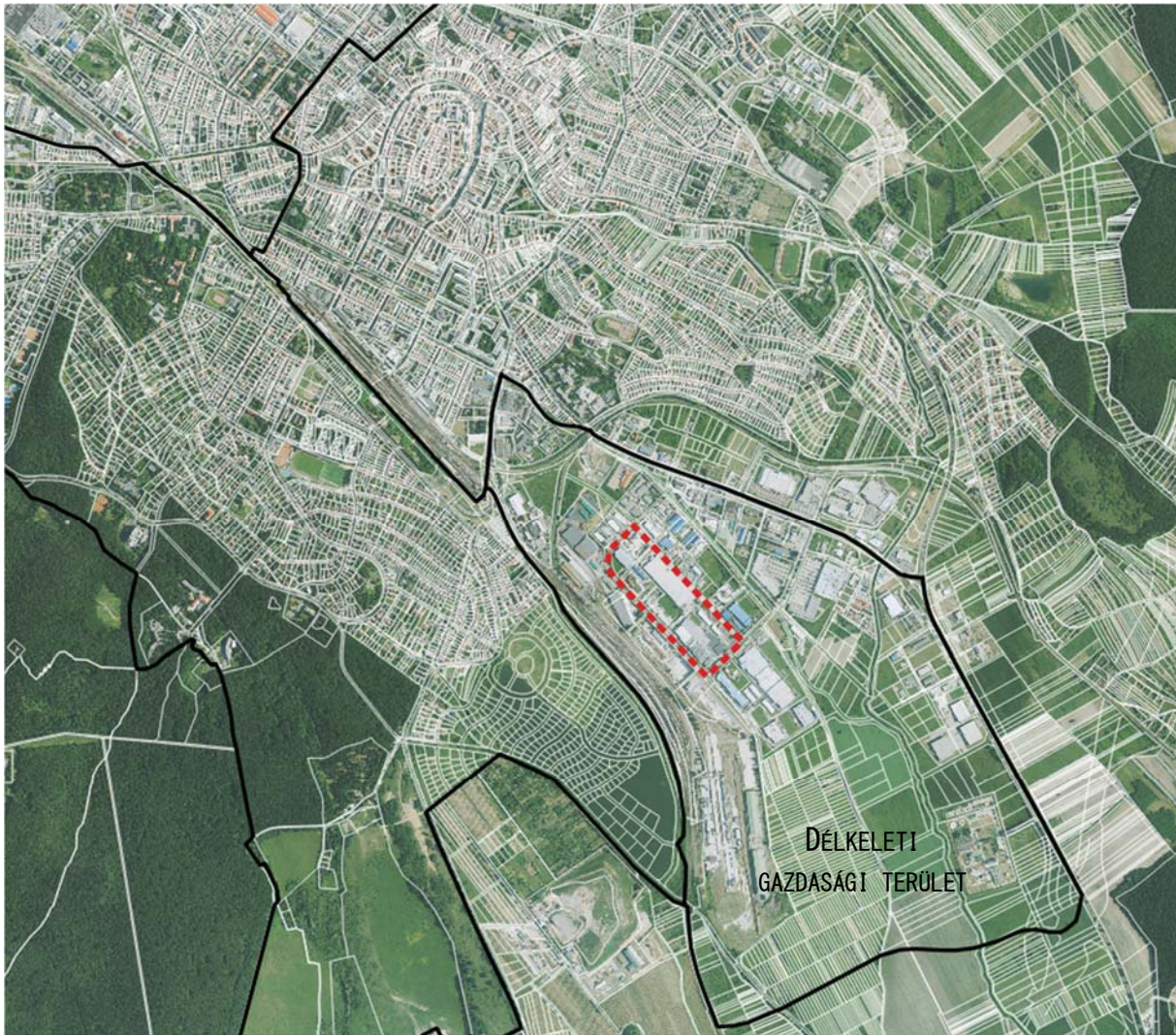
**Jelen tájékoztatás a helyi partnerségi eljárás lefolytatásához készült.**

#### 2. A módosítással érintett, tervezési terület

A tervezési terület **Sopron belterületén, a Délkeleti gazdasági terület** városrészben helyezkedik el, a tömböt az Ipari körút és a Kelta utca határolja.

A módosítással érintett 5778/62 hrsz-ú, 79.967 m<sup>2</sup>-es földrészleten az IKEA Industry Magyarország Kft. bútorgyára található, több üzemcsarnokkal és melléképületekkel.

A terület közvetlen környezetében található a GYSEV rendezőpályaudvar, valamint további nagyobb léptékű gyárterületek, gazdasági telephelyek.



A TERVEZÉSI TERÜLET TÖMBJÉNEK ELHELYEZKEDÉSE

### 3. Tervezési feladat, módosítása célja

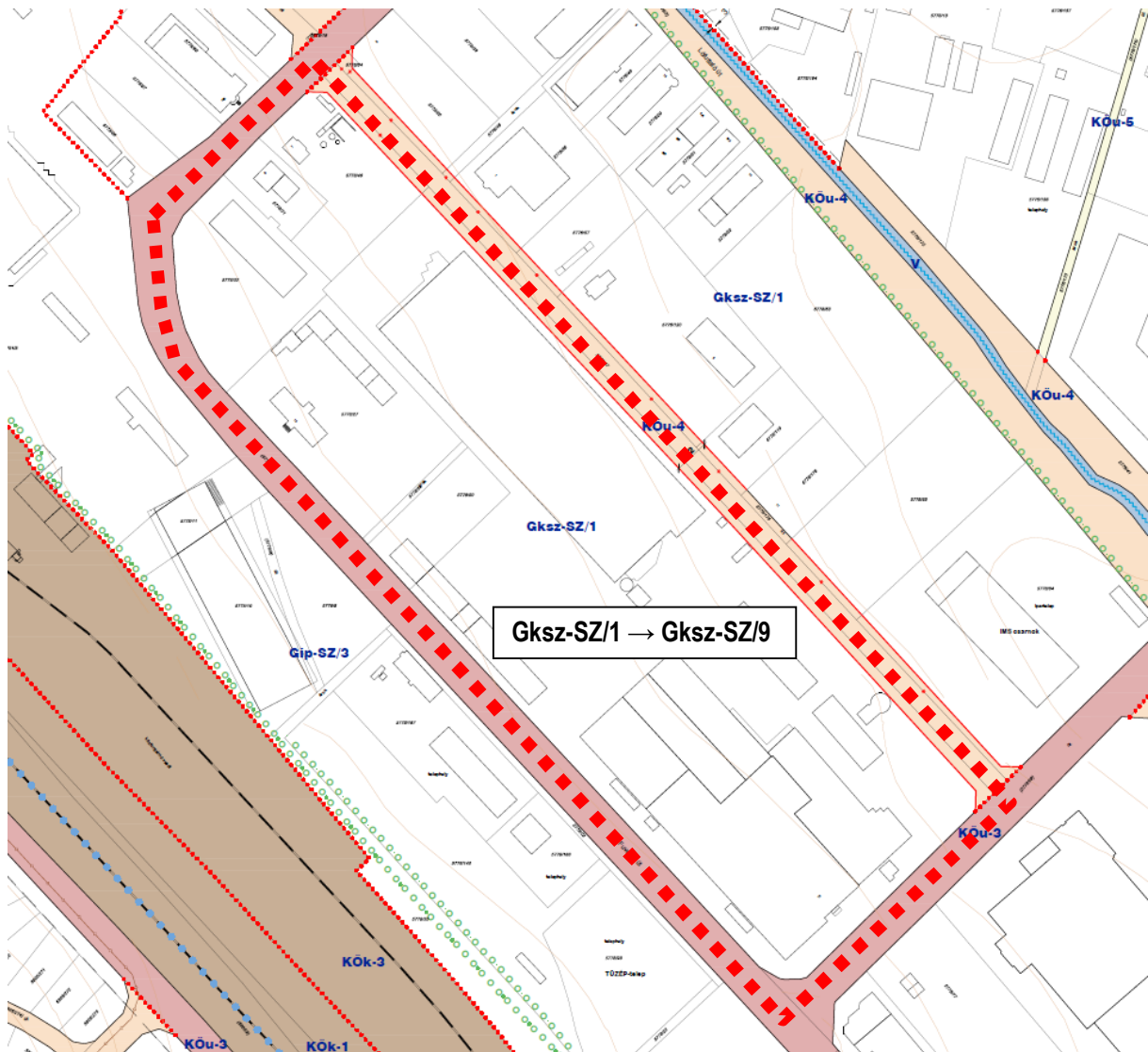
A módosítással érintett területet a **hatályos településrendezési eszközök szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és Gksz-SZ/1 jelű építési övezetbe sorolják**, amelyre a következő építési paraméterek vonatkoznak: a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett és alatt egyaránt 45%, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%, az épületmagasság legnagyobb mértéke pedig 10,5 m. A terület jelenlegi beépítettsége a megengedett beépíthetőség felső határán van.

A telken az IKEA Industry Magyarország Kft., kapacitásbővítés és az alkalmazott technológia modernizálása céljából, beszállító- és létszámfejlesztést, a **gyártócsarnokok kapacitásnövelését** tervezi. A fejlesztéseket két ütemben, az elkövetkező három évben tervezik végrehajtani.

A fejlesztési elképzelések megvalósításához a **helyi építési szabályzat módosítására** van szükség a területre vonatkozó építési paraméterek vonatkozásában. A beépítettség legnagyobb megengedett mértékének **45%-ról 65%-ra való növeléséhez és a legkisebb zöldfelületi arány 30%-ról 10%-ra történő csökkentéséhez** OTÉK alóli felmentés is szükséges, mivel a megengedett legnagyobb beépítettség felső határértékeként 60%-t, a legkisebb zöldfelület esetében 20%-ot állapít meg.

A **szabályozási terven** változik a telek építési övezeti besorolása: Gksz-SZ/1 jelű építési övezetből Gksz-SZ/9 jelű építési övezetbe kerül. A **helyi építési szabályzat** szövegében megállapításra kerülnek, az új, Gksz-SZ/9 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési paraméterei, a Gksz-SZ/1 jelű építési övezetbe képest 65%-ra megnövekedett beépíthetőséggel és 10%-ra csökkent zöldfelületi aránnyal.





KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL, TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

#### 4. A módosítás eredeti tervhez mért jelentősége

A tervezett módosítás országos vagy térségi jelentőségű szerkezeti elemet nem érint, **nincs hatása a területrendezési tervekkel való összhangra**. A terület a térségi tervek szerint **települési térség részét képezi**. A módosítás területe a világörökségi terület övezete által érintett települések övezetével, az ásványi nyersanyagvagyon övezetével, a földtani veszélyforrás terület övezetével, a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezetével érintett (településhatáros lehatárolások).

**A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti.** Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem.

**A módosítás területfelhasználási, településszerkezeti változással nem jár.** A hatályos előírásokhoz képest változik a terület beépítési intenzitása, azonban a módosítás kis léptékéből adódóan **jelentősége az eredeti tervhez képest nem számottevő**. A beruházás kapcsán helyhez kötötten, a már gazdasági céllal igénybevett terület további hasznosításának elősegítése történik.

Az IKEA Industry Magyarország Kft. vállalja, hogy a fejlesztési ütemezésekkel párhuzamosan a meglévő, ki nem használt burkolt és épített felületeket zöldfelületté alakítja, ezzel részben pótolni lehet az építés során elvesző zöldfelületeket.

**A módosítás települési léptékben nem jelentős, nincs káros környezeti hatása, az érintett területen természeti, vagy művi érték nem található.**

#### **5. A rendezési várható hatása, környezeti vizsgálat szükségessége**

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kikéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és ez alapján **szükséges-e a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatukban ennek készítését szükségesnek ítélik, **egyidejűleg azt is meghatározzák, hogy a környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni** (419/2021. Korm. rendelet 60. § (3) bekezdése).