



SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA LŐVEREK VÁROSRÉSZ, SVSE SPORTTELEPE KAPCSÁN

TERVSZÁM: TT/08518-M1/20



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerint

2020. ÁPRILIS

SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
LŐVEREK VÁROS RÉSZ, SVSE SPORTTELEPE KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: TÉR-T-REND KFT.

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Wolf Beáta
okl. építésmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Munkatársak: Révész László
településmérnök

Farkas Zsuzsanna
tájrendező és kertépítő mérnök BSC.

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településtervezés: településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés: TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, TKö-01-10559

Közművek, hírközlés: Felhős Koppány
okl. építőmérnök
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-7609

Csereklyei Tibor
okl. villamosmérnök
településtervezési energia-közmű tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2020. ÁPRILIS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOM

TARTALOM	1
1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	4
3.2. VÁROSRESZ SZINTŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK	5
3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	5
3.3.1. Útkapcsolatok	5
3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése	6
3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK.....	6
3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)	6
3.4.2. A hatályos szabályozási terv (SZT)	6
3.4.3. A helyi építési szabályzat rendelkezései (HÉSZ)	7
3.4.4. 1.Településképi rendelet (Tkr)	8
3.4.4.2. Településképi arculati kézikönyv (TAK)	8
3.4.4.3. Örökségvédelem.....	9
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA.....	9
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	10
4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	10
4.1.1. A szabályozási terv módosítási javaslata.....	11
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata.....	11
4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA.....	11
4.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	12
4.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	12
4.5. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	12
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	13
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	13
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	13
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	13
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK.....	13
5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	13
5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	14
5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	14

1. ELŐZMÉNYEK

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata, beérkezett egyedi kérelem alapján, településfejlesztési elképzeléseivel összhangban, a SVSE telkére vonatkozóan **módosítani kívánja a Lőverek városrész és környéke hatályos helyi építési szabályzatát és ennek mellékletét képező szabályozási tervét.**

Sopron belterületén, a Lőverek városrészben található az SVSE sporttelepe. Ezen belül jelenleg is funkcionál 2 db keményburkolatú tenispálya, aminek állandó jellegű befedése tervezett az üzemeltetők által. A területre érvényben lévő helyi építési szabályzat előírásai, az érintett telekre vonatkozó építési övezeti paraméterek nem teszik lehetővé a beruházást. **A fejlesztés megvalósításhoz szükséges a hatályos településrendezési eszköz módosítása.** A tervezési feladattal Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A település **közigazgatási területének egészére** vonatkozó **településszerkezeti tervet** 2012-ben felülvizsgálták, és az 270/2012. (X.25.) Kgy. határozattal hagyták jóvá. A **Lőverek városrészre** vonatkozóan a 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv van érvényben. Ezeket többször, legutóbb a 4/2018. (V. 2.) önkormányzati rendelettel módosították. A város **településfejlesztési koncepcióját** a 284/2014. (XI. 27) Kgy. határozattal hagyták jóvá. **A tervezett fejlesztés a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, azokkal nem ellentétes.**

A településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények **partnerségi egyeztetésének** szabályairól az önkormányzat 6/2017. (II. 28.) rendeletével döntött. Ez alapján a településrendezési eszközök készítésével egyidejűleg zajlik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, érdekképviselői szervek, önkormányzati szervek, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, intézmények és magánszemélyek).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településügyi kódex) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet **egyszerűsített eljárás szerint**, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére. Jelen esetben a fenti követelmények teljesülnek. A módosítást követően is marad a terület-felhasználási besorolás és az építési övezeti besorolás, utóbbinak csak részben változnak a paraméterei.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan folyik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, valamint gazdálkodó szervezetekkel).

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (5) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatás kérés megtörtént a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. melléklete, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete figyelembevételével. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a szabályozási terv és a HÉSZ módosítási javaslatába.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészt**, így a helyi építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását, valamint a módosításokat megalapozó vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot **a módosítás jellegéhez igazodóan, a módosítás várható hatása szerinti területre** kell elkészíteni. Jelen dokumentáció részeként a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érint (az OTÉK 2.§ (6) bekezdése szerint). A dokumentáció az **OTÉK 2012. augusztus 6. előtti hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével** készült. Jelen módosítás keretében nem kerül sor a szabályozási tervek egységes összeszerkesztésére. A városrészre vonatkozó felülvizsgálat részeként kerülhet sor a rajzi munkarészek összeszerkesztésére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet

szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel **az építési szabályzat jelen módosításai** a településszerkezeti tervet nem változtatják meg, és a meglévő tenispályák minden évszakban használható fedése jelentős környezeti terhelésnövekedést nem keletkeztet, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása az önkormányzat véleménye szerint nem szükséges.**

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül.** A 2012-ben elfogadott településszerkezeti tervhez a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **örökségvédelmi hatástanulmány.** Ez 10 évnél nem régebbi, így nem válik szükségessé a jelen jogszabályi környezetnek megfelelő települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült,** a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. Az adatszolgáltatás sorszáma: 2202.

2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A felmerült fejlesztési igény Sopron belterületén, Lőverek városrészben a **Lővér körút – József Attila utca – Jegenye sor – Vas Gereben utca – Sport utca** által határolt tömbön belül, a 6435/1 helyrajzi számú telket érinti. (piros szaggatott ellipszis) A **3,85 ha** nagyságú telken található a Soproni Vasutas Sportegylet sporttelepe, építési övezeti besorolása: K4SP jelű különleges sportpálya. A tömbbe tartozó másik telken (hrsz. 6435/2) a Lokomotív szálló épülete áll.

A tömböt **lakóterületek övezik** a határoló utakhoz kapcsolódóan:

- északon a József Attila lakótelep sáv és tömbházai, valamint intézményei, szolgáltató házai és zöldfelületei található,
- nyugatra délre és keletre pedig kertvárosias lakótelkek húzódnak.

A tervezési területet délnyugaton a Lővér körút, északnyugaton a József Attila utca, északon a Jegenye sor, keleten a Vas Gereben utca, délen pedig a Sport utca határolja. Az ingatlanok feltárása a Lővér krt és a Sport utca felől nyugatról és délről biztosított.

A lakótelep irányába a tereprendezés eredményeként létrejött jelentős szintkülönbség zöldfelülete védelmi szerepű lehatárolást jelent. Mentesi az északi oldalt a sportterület gerjesztette forgalomtól, terheléstől. Az elválasztó szerepet a jegenyefa sor is erősíti.

A burkolt felületek aránya a sportterületen belül csekély. Telken belül 2 nagyobb labdapálya, 6 salakos tenispálya és 2 nemzetközi szabványnak megfelelő keményborítású tenispálya van.



A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ALAPTÉRKÉPEN
(forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA ORTOFOTÓN
(forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével történt a tervezési feladat jellegéhez igazodóan. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Jelen módosítás a **meglévő és évtizedek óta működő** SVSE sporttelephelyet érinti, és sem területfelhasználási, sem építési övezeti besorolás változásával nem jár, így a társadalmi, gazdasági és épített környezet részletes vizsgálata nem indokolt.

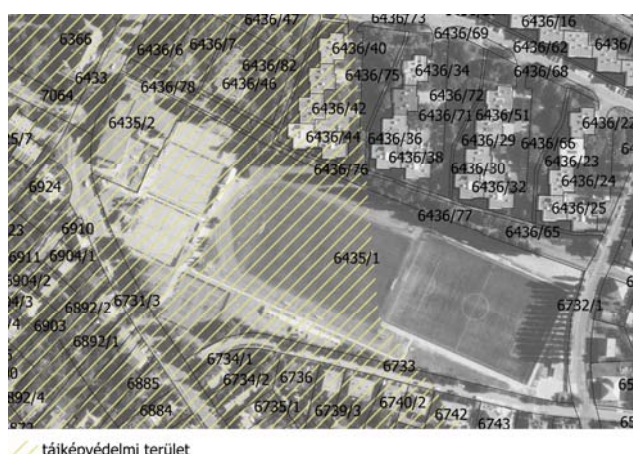
3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A térségi szintű területrendezési tervekkel – Sopron város esetében az **Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT)** és a **Győr – Moson - Sopron Megyei Területrendezési Tervvel (GYMSTrT)** – az összhangot a településszerkezeti terv biztosította, annak elkészültekor. Az OTrT helyébe azóta a **„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** lépett, ami hatályos 2019. március 16.-tól (a továbbiakban: Trtv), valamint megjelent „a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról” szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, hatályos 2019. június 22.-től. A **GYMSTrT felülvizsgálata** folyamatban van, jelen pillanatban az elfogadási fázis 1. szakaszának dokumentációja elérhető.

Jelen módosítás **nem érint sem országos, sem megyei jelentőségű országos szerkezeti elemet**. A módosítással érintett terület belterületbe tartozik, valamint az Trtv. és a GYMSMTrT egyaránt **települési térségbe** sorolja, amiben bármilyen települési terület-felhasználás kijelölhető.

Az **országos övezetek** közül a teljes közigazgatási területet fedi le az Trtv. 3/4. mellékletében lehatárolt **világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**. Az UNESCO világörökségi címet 2001-ben elnyert Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatásaként kapott pontos lehatárolás szerint Sopron Balf településrészét foglalja magában, a **módosítási helyszín** ettől 5km-re északnyugatra van. A SVSE sporttelepe **sem a világörökségi helyszínnel, sem annak védőövezetével közvetlenül nem érintett**.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete és a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a tervezési terület részben átfedésben van a **tájképvédelmi terület övezetével**. A rendelet 4. §-ának előírása szerint, a GYMSMTrT felülvizsgálatához készült megalapozó vizsgálatban meghatározásra kerültek a tájjelleg, tájkarakter helyi jellemzői: „A Soproni-medence erdőkkel, szőlőterületekkel tarkított mozaikos területei, a Soproni-hegység homogén erdőterületei és a hegylábi települési területek viszonylag kis területű, de változatos hegyvidéki tájak (Soproni Tájvédelmi Körzet). Sopron város számos, középkori eredetű épített értéket, műemléki területeket, továbbá a borvidéki szőlőterületek meghatározó táji értékeit hordozza.”



A HELYSZÍN ÉRINTETTSÉGE A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETTEL
(FHNPI adatszolgáltatás alapján)

A tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit a teljes közigazgatási területre készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében, az övezettel érintett területre a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait a településrendezési eszközökben, a településképi követelményeket a településképi rendeletben kell meghatározni. Mivel az új jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközök még nem készültek

el, a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó konkrét szabályozás jelenleg nincsen se a külterületi használatú városrészekre se a belterületi intenzíven beépített részekre.

A GYMSMTrT elfogadási fázisában meghatározott lehatárolások szerint Sopron teljes közigazgatási területét érinti az **ásványi nyersanyagvagyon területével érintett települések térségi övezete**, a **földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések** és a **soproni nagyvárosi településeggyüttes megyei övezete**, valamint a tervezési területet a tájképvédelmi területtel megegyezően érinti a **nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete**.

Az **ásványi nyersanyagvagyon övezetébe** az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerinti nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon földrészei tartoznak. Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A hatályos településszerkezeti terv „**Termőföldvédelem, földtani és egyéb korlátozások**” című 7. tervlap melléklete **szerint a tervezési terület nem érintett ásványi nyersanyagvagyon területtel**.

A **földtani veszélyforrás terület övezetébe** a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak. A 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 8. §-a alapján a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A rendelet az így lehatárolt területeken tervezett új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan tartalmaz előírásokat. A 2012-ben elfogadott településszerkezeti terv mellékleteiben feltüntetésre kerültek a felszínmozgás-veszélyes területek, ez a **tervezési terület is érintett**. Ezért a **tenispálya lefedések építészeti tervezésénél a mérnökgeológiai állapotokra különös gondot kell fordítani az alapozás és az épületszerkezetek tervezésekor**.

A GYMSMTrT a **soproni nagyvárosi településeggyüttes övezetébe** tartozó településekre a településszerkezeti terv készítésére vonatkozó előírásokat tartalmaz a térségi terv, így az térségi övezetnek jelen módosítás szempontjából **nincs jelentősége**. A **nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete** szintén **nincs hatással** a módosításra.

A területrendezési tervek lehatárolásait és rendelkezéseit, valamint az adatszolgáltatásokat figyelembe véve a területen a **tervezett beruházás megvalósítását korlátozó területrendezési térségi szintű előírás nincs érvényben**.

3.2. VÁROSRÉSZ SZINTŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK

A módosítási helyszín Sopron Lőverek városrészében, belterületen található. A Belvárostól és a vasúttól délre-délnyugatra eső hegyes-dombos településrész egykori gyümölcsösei, kertjei **nagyrészt kertvárosias lakóterületekké** alakultak, amelyeket különféle **rekreációs funkciók egészítenek ki**. A környék zöldfelületi ellátottsága magas, a délen húzódó erdőségnek és a magánkerteknek köszönhetően.

A tervezési terület az Alsólőver jellegzetes kertvárosa, villanegyede és az Egeredi-domb 1990 után beépült lakóterülete által közrezárt városrész **sűrűbben beépített, belső területén** található, a József Attila lakótelep közvetlen szomszédságában. Sopron fő infrastruktúra-elemei nem érintik a területet. A meghatározóbb **művi vonalas elemek** a területtől 300m-re északkeletre húzódó vasútvonal és vasútállomás, valamint az 550m-re keletre délkeletre haladó 8645 jelű Sopron – Harka - Kópháza összekötő út. A különböző városrészekkel a kapcsolatot a Lőver krt. – József Attila utca – a Béke út teremti meg.

A módosítással érintett 6435/1 hrsz-ú telek a SVSE sporttelepe, amely a lakó dominanciájú településrész **legnagyobb és nagy múltra visszatekintő városi szintű sporttelepe**, mintegy szigetként jelenik meg a beépített városi szövetben.

3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.3.1. Útkapcsolatok

A módosítással érintett területet minden irányból **közterületek határolják**. Ezek közül **városi forgalmi út** kategóriába tartozik a délnyugaton húzódó Lőver körút, illetve ennek folytatásában északnyugaton a József Attila utca. A két út által meghatározott főút a tervezési terület tömbjének szomszédságában csomópontot képez a városi gyűjtőút szerepét betöltő Mikoviny utcával.

A sporttelep elsődleges **bejáratai a Lőver körútról nyílnak**. A bejárat és a Sport utca közötti szakaszon az úttal **párhuzamos parkolóhelyek** is találhatóak. A Lőver körúton és a József Attila utcában **felfestett kerékpárút** is van.

A tömböt délről határoló Sport utca, keleten a Vas Gereben utca a szomszédos lakóterületeket kiszolgáló lakóutcák. Az északi tömbhatárt képező Jegénye sor a József Attila lakótelep hosszanti gyalogos útvonala, és elválasztó zöldsávja.

3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése

A sporttelep a hegyes-dombos Lőverek településrész legnagyobb viszonylag sík területe. A Soproni Vasutas Sportegylet telepén jelenleg 1 db füvesített labdarúgópálya lelátóval és 1 db műfüves futballpálya, 6 db salakos tenispálya (ebből 3 db a téli időszakban átmenetileg fedett) és 2 db keményborítású tenispálya, aszfalt burkolatú edzőpálya, irodaépület és tárolók találhatóak. A tömbbe tartozó másik telken a Lokomotiv szálló épülete áll. A környező telkek, a közterületeket leszámítva, jellemzően beépítettek, és lakó funkciót szolgálnak ki. Északon a József Attila lakótelep 5 szintes épületei, a többi utca mentén kertes családi házak földszintes vagy emeletes épületei sorakoznak.

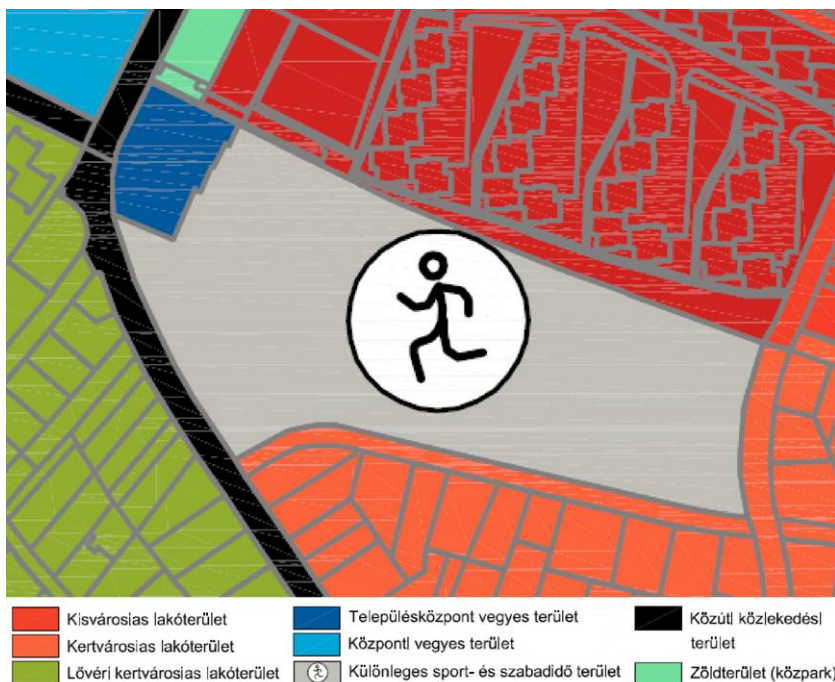
3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

A város Önkormányzatának Közgyűlése 270/2012. (X. 25.) Kgy. határozatával hagyta jóvá a településszerkezeti terv felülvizsgálatát, amely jelenleg is hatályos.

A TERVEZÉSI TERÜLET AZ 270/2012. (X.25.) KGY. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVÁGATÁN

Területfelhasználás szempontjából a fejlesztendő, **6435/1 hrsz-ú telek (3,85 ha)** beépítésre szánt **különleges sport- és szabadidő terület-felhasználásba**, a szomszédos, 6435/2 hrsz-ú telek pedig településközpont vegyes terület-felhasználásba van besorolva. A tömböt különböző besorolású kertvárosias és nagyvárosi lakóterületek övezik. Északnyugaton központi vegyes és zöldterület közpark terület-felhasználási egységbe sorolt területek is határosak a tömbbel.



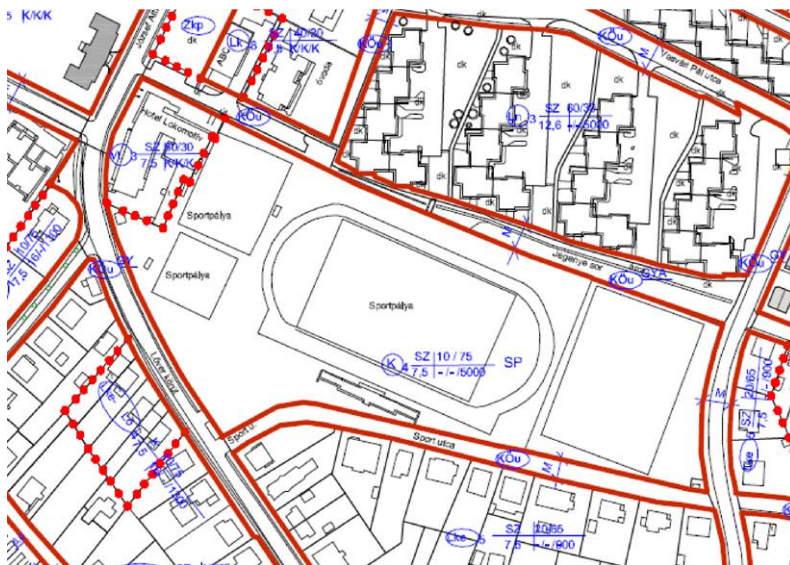
Szerkezeti jelentőségű a Lőver

körút és a József Attila utca, és a nyugatról betorkolló Mikoviny utca, ezeket a TSZT és a közlekedési tervlapja **városi főforgalmi útként, közlekedési terület-felhasználásként** jelöli. A többi határoló, kiszolgáló út és közterület a közvetlen szomszédos terület-felhasználási egység része (a jogszabályi környezetnek megfelelően).

3.4.2. A hatályos szabályozási terv (SZT)

A tervezési terület építészeti szabályait a „Lőverek városrész és környéke” a 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott, azóta többször módosított helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap rögzíti.

A szabályozási terv minden tömböt körbekeretez szabályozási vonallal. (Nem egyértelmű hogy kialakult-e a tömb, vagy némi közterületi telekhatár korrekció szükséges.) A **6435/1 hrsz-ú telek a K4SP építési övezetbe tartozik.** A Vt/3-SZ-60/30-7,5-K/K/K jelű településközpont vegyes építési övezetbe tartozó, északi kisebb sarki szomszédos 6435/2 hrsz-ú telekkel közös telekhatáron északkeletre és északnyugatra építési övezeti határ van. A Lővér krt., a József Attila utca és a Vas Gereben utca KÖu/GY jelű övezetbe tartozik, vagyis városi gyűjtőt, kialakult ingatlan nyilvántartás szerinti szélességgel az itt ott feltűnő kótából következően. A Sport utca kiszolgálót, övezete: KÖu. A Jegenye sor zöldfelülete, csapadékvíz elvezető árka KÖu /GYA jelű gyalogúti övezeti besorolást kapott.



A terven a területre vonatkozóan egyéb korlátozás nem szerepel.

3.4.3. A helyi építési szabályzat rendelkezései (HÉSZ)

A Lőverek városrészre és környékére vonatkozó hatályos, 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott és többször, legutóbb 2018-ban módosított helyi építési szabályzat 20. § (5) bekezdése a módosítással érintett területet lefedő **K4/SZ-10/75—7,5--/5000-SP** jelű építési övezetre vonatkozóan a következő paramétereket írja elő:

Az építési hely elhelyezkedése	szabadon álló
előkert	5,0m
oldalkert	6,0m
hátsókert	6,0 m
legnagyobb beépítettség	10%
legkisebb zöldfelület	75%
legnagyobb építménymagasság	7,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	- homlokvonal - mélység - telekméret
kizárólagos használat	sportpálya

A HÉSZ előírásainak a kialakult, jelenleg fennálló helyzet és a tervezett fejlesztés nem felel meg, ugyanis a 6435/1 telek zöldfelülete nem éri el az előírt 75%-ot. Az elmúlt években a füves labdapályával azonos méretben elkészült egy műfüves pálya is. A sporttelepen 6db salakos és 2db keményborítású tenispálya is van. Ezen kívül vannak kisebb kiszolgáló épületek és van egy lelátó a füves futballpálya déli oldalán. A tényleges zöldfelület jelentősen a 75% alatt van. A hátsókert a telek kapcsán nem értelmezhető, 4 oldalról közterület határolja, jellemzően előkertje van. Az előkert szélessége a nagy sportpályánál, a lelátónál, és a kiszolgáló épületeknél kevesebb, mint 5,0m. A kizárólagos használat megkötése a lefedést, a csarnoképítést nem engedi meg, annak ellenére, hogy ma már alapvető igény a sportegyesületi működés egészéves feltételeinek a megteremtése. Az építési övezeti paramétersor az OTÉK határértékeit figyelembe véve a valós helyzethez és igényhez igazítható. A különleges övezetben a beépítési mérték is lehet 40% és a zöldfelületi minimum is 40%. A beépítésre szánt építési övezetben megengedhető a pályák egészéves fedése, a pályák feletti csarnoképítés.

3.4.4. 1. Településképi rendelet (Tkr)

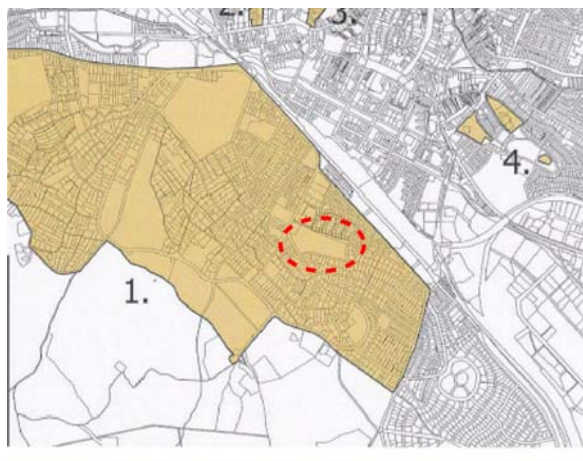
Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete határozza meg a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályokat.

A rendelet 1. melléklete alapján a módosítási helyszín helyi területi védelem alatt álló lehatároláson belül van (piros szaggatott ellipszis), a sporttelepen és a szomszédos telken nincsen egyedi helyi építészeti érték.

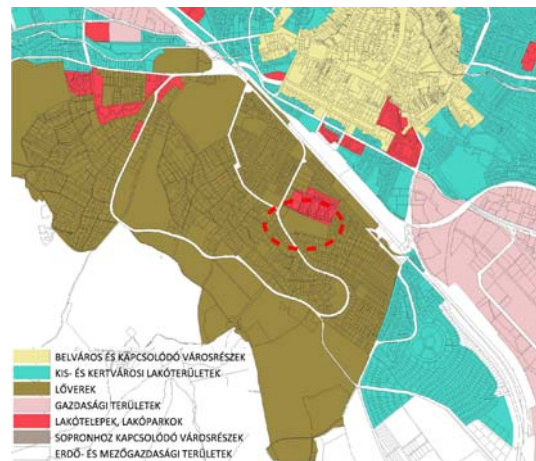
A 2. melléklet alapján a terület a helyi védelem alatt álló *Alsó- és Felsőlöverek: Ady Endre út – Szikla utca – Kőfejtő út – Récény út – Ciklámen ösvény – Várisi út – Keresztúri út – Harkai út – Felsőbüki Nagy Pál utca – Béke út által határolt terület* részeként maga is **helyi területi védelem** alatt áll. A területre a rendelet 26-27. §-ban foglaltak érvényesek:

A sporttelep meglévő épületeinek léptékét arányrendszerét, homlokzatképzését építészeti eszközrendszerét tenispályák lefedésénél nem lehet leképezni a méretekből adódó eltérések okán. A meglévő kerítés - kapu nem történelmi építészeti elem. A telepen belül a hársfák jellegzetes növénynek tekinthetők, megóvásukra különös gondot kell fordítani. Megközelítően 35mx35m-es sátoztetőnél a cserépfedés, vagy a cserép jellegű korszerű héjazat nem szerencsés anyagválasztás. Az új épület építészeti eszközrendszere választásánál a rendeltetés és az arány a meghatározó. A tenispályát lefedő könnyűszerkezetes „sátor” nem tartalmaz garázskaput.

A Tkr 4. melléklete szerint a módosítással érintett tömb a *Löverek városrész „településképi szempontból meghatározó terület”* lehatárolásának része. A településképi rendelet 11-17. §-ai tartalmazzák a fenti területekre vonatkozó területi építészeti követelményeket, a 21. § pedig a Löverekre vonatkozó egyedi követelményeket. A tenispályák befedésének a terve nem ellentétes a rendeletben megfogalmazott szabályokkal, a sporttelep építészeti karaktere sosem lesz azonos a lakótelepi karakterrel, a kertvárosias családi házas karakterrel. A sporttelep környezetének kialakult építészeti karakterére a sokszínűség a jellemző. Kialakult építészeti karakterekhez, a jellegzetes településképhez való illeszkedés a változatossága miatt nehéz. A megvalósításhoz településképi véleményezési elbírálás és építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges, így a településképi követelményeknek való megfelelés biztosítva és ellenőrizve lesz.



TKR 2. MELLÉKLET: HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ
TERÜLETEK KIVÁGATA



TKR 4. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK KIVÁGATA

3.4.4.2. Településképi arculati kézikönyv (TAK)

Sopron város 2017-ben elkészült településképi arculati kézikönyve a Löverekre vonatkozóan új beépítésekre **az illeszkedést jelöli meg legfőbb célként**, szem előtt tartva az **arányosságot**. Jelen esetben a sporttelep nem új beépítésként jön létre, a 2 db keményborítású tenispálya fölé kerül egy könnyűszerkezetes, egész évi használatot biztosító lefedés. Az arányosság nyilván a rendeltetéshez kell, hogy igazodjék tömegében és építészeti eszközeiben.

3.4.4.3. Örökségvédelem

A 2012-ben elfogadott településszerkezeti tervhez a település közigazgatási területére vonatkozóan készült **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány**. A hatástanulmány 10 évnél nem régebbi, így jelen módosításhoz települési örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges. A meglévő hatástanulmány és a kapott adatszolgáltatás alapján **jelen módosítás épített és táji védett örökséget nem érint Nyilvántartott régészeti lelőhely észak – déli tengellyel átmegy a műfüves sportpályán,**

Az UNESCO világörökségi címet 2001-ben elnyert Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatásaként kapott pontos lehatárolás szerint Sopron Balf településrészét foglalja magában, ami **távol van a módosítási helyszíntől. Az SVSE sporttelepe nem világörökségi helyszín, nem védőövezet.**

A Kulturális Örökségvédelmi Hivaltól kapott adatszolgáltatás szerint a módosítási helyszín közelében **műemlék nem található**. A tervezett beruházás sem országosan, sem helyileg védett épületet, épített örökséget, egyedi tájértéket nem érint.

A Lőverek jellegvédelméről szóló 37/1992. (XII. 30.) önkormányzati rendeletben és a hatályos HÉSZ 9. §-ában a lehatárolt **„Lőverek védett terület” nem érinti a módosítási helyszínt.** Ettől függetlenül adottság a településrész kialakult karaktere, a városképi elemek egymásmellettiisége, valamint a megfelelő városképbe illesztés.

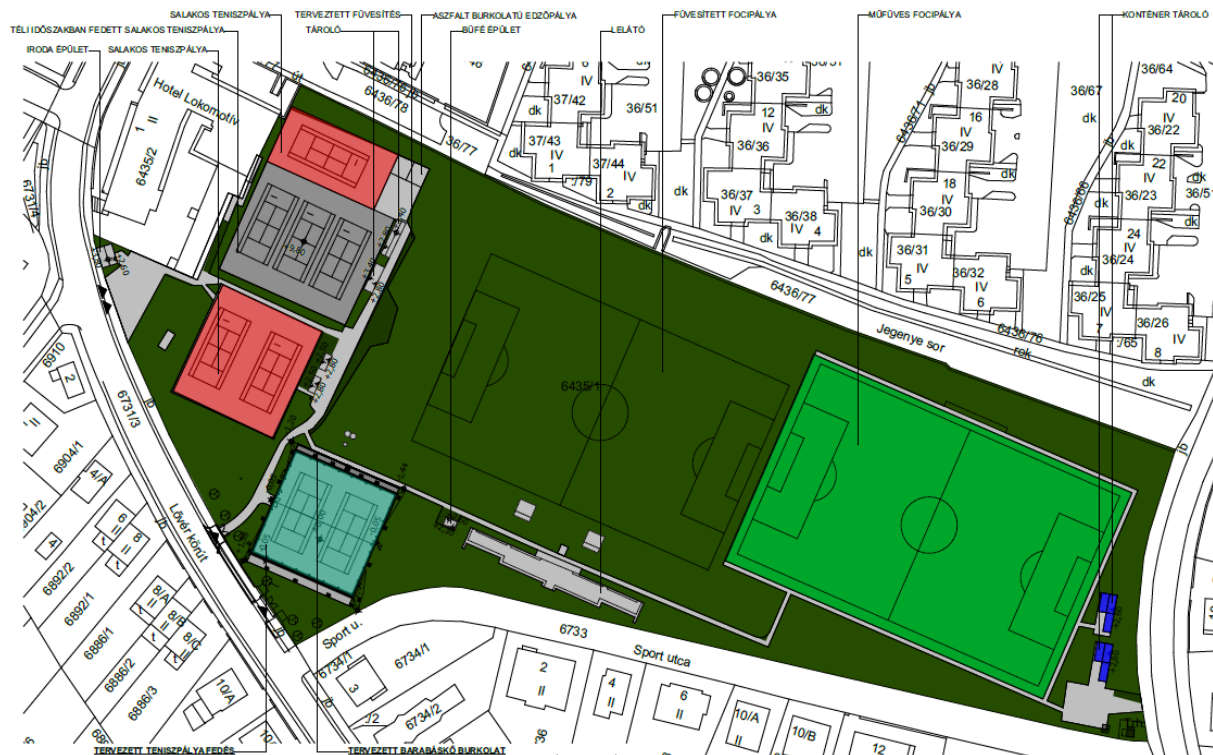
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A szabályozási terv és a HÉSZ módosítása az alábbi adatszolgáltatásként kapott dokumentációk alapján készült: *Tervezett helyszínrajz – Településképi bejelentési terv: Tenispálya lefedése, Sopron, Lővér krt. 1., rajzszám: E – 00 (tervezők: Sebestyén Tamás, Fábiánkovits Ferenc, 2019).*

A tervezett fejlesztés tárgya a jelen ütemben a 2 db meglévő keményborítású tenispálya egész éves lefedése. A kettős pálya a telek délnyugati részén, a Lővér krt és a Sport utca találkozásának közelében helyezkedik el. A telek tervezett beépítettsége a 9 %-ot közelíti, ez az érték a HÉSZ előírásainak határa közelében van, további fejlesztést nem tesz lehetővé. A telek zöldfelülete azonban már a tenispályák megépítésével a gazdasági kiszolgáló épületek létesítésével és a műfüves sportpálya létesítésével 50% alá csökkent, így nem biztosított a HÉSZ által előírt 75% telekterülethez viszonyított zöldfelületi minimum. Az OTÉK a különleges övezetekben 40%-os zöldfelületi minimumot határoz meg, így a jelentős helyi korlátozás az országos határértékig enyhíthető.

A Lővér körút 1. (hrsz. 6435/1) alatt működő Soproni Vasutas Sportegyesület telephelyén létesült **2 db keményburkolatú tenispályát állandó jellegű alumínium vázat sátorszerkezettel tervezik befedni.** A hőszigetelt kivitelű csarnokszerkezet biztosítaná a korszerű pályák használatának lehetőségét a téli időszakban is. A 35,0m x 35,27 m alapterületű dupla tenispálya fölé tervezett **alumíniumváz csarnok** tetőszerkezete kéthéjú fólia, oldalfalai a nyári szezonra eltávolítható hőszigetelő szendvicspanelek. A sátorszerkezet nyáron, az oldalfalak eltávolításával, árnyékol és eső ellen is véd. A csarnok párkánymagassága 3,5 m, gerincmagasságának külső síkja 10,5 m.

A szabályozási tervi módosítás célja a fejlesztési lehetőség építésjogi kereteinek a megteremtése. Ezért az SZT-re rákerül az építési hely. A Hész-ben részben változnak a paraméterek.



A SPORTTELEP TERVEZETT HELYSZÍNRAJZA

(készítette: Soproni Mestervonal Kft.)

A fejlesztés nyomán a tenispályák az időjárási körülményektől függetlenül használhatók lesznek, ezáltal a sporttelep kihasználtsága egészévvessé válik és az SVSE tenisz szakosztályának edzési lehetőségei hatékonyabbá eredményesebbé válnak. A módosítás nem jelent sem terület-felhasználási, sem építési övezeti átsorolást. A **HÉSZ szövege** módosul a K4SP építési övezetére vonatkozóan. Az OTÉK előírása alapján különleges terület esetében az építési telekre **meghatározandó legkisebb zöldfelület megengedett határértéke 40%**, tehát a helyi építési szabályzatban eddig az értékig csökkenthető az építési övezeti paraméter értéke.

A keményborítású tenispályák fölé épülő könnyűszerkezet – jellegéből és léptékéből adódóan – **sem a környező területhasználatokra, sem az infrastruktúra-elemekre sem a településképi követelményekre nem lesz kedvezőtlen hatással.**

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A teljes közigazgatási területre vonatkozóan a településrendezési eszközök készítése kapcsán részletes alátámasztó javaslatok készültek. **Jelen dokumentáció csak a módosítással érintett terület és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó munkarészeket.**

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait nem érinti. Az összhang eddig is meg volt és a jövőben is megmarad.

A fejlesztés nem jár TSzT módosítással, terület-felhasználási átsorolással, így nem idéz elő településszerkezeti változást.

A sportpályák fedetté tétele kismértékben intenzívebb területhasználatot eredményez, a növekedés az építési övezet jellegéhez igazodó mértékű. Ennek megfelelően mivel csak egy – egy építési övezeti paraméter növekszik vagy csökken, sem a területi mérleg, sem a biológiai aktivitásérték egyensúly nem változik.

4.1.1. A szabályozási terv módosítási javaslata

A sporttelep tömbjére készülő **SzT-1M/2020** jelű szabályozási terv beépül a hatályos helyi építési szabályzat mellékletei közé.

A szabályozási terven a 6435/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan módosulnak az **építési övezet paraméterei**, valamint a meglévő tenispályákat befoglaló **építési hely** kerül meghatározásra. Az építési hely lehetővé teszi hogy később igény esetén a salakos pályákat is le lehessen fedni. A Lőver körút keleti oldalára, a valós helyzetnek megfelelően, parkoló jel kerül. A sportpályák elhelyezkedése miatt a parkolási igény telken belül nem elégíthető ki



A HATÁLYOS ÉS A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV KIVÁGATA

4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

Az építési szabályzat **új 9/A melléklettel egészül ki**, amely a jelen szabályozási tervi módosítást tartalmazza.

A HÉSZ szövegében a **K4SP jelű építési övezet paraméterei** változnak: a beépítési mód oldalhatáron álló lesz, mivel a salakos pályák közvetlenül a nyugati telekhatár közelében vannak. A beépítési mód változásával az oldalkert a beépülő oldalsó telekhatárnál 0,0 m lesz. Az előkertet a szabályozási terv határozza meg az építési helyel. A legnagyobb beépítettség 25%-ra, a legkisebb kialakítandó, megtartandó zöldfelület 40%-ra módosul. A kizárólagos használat sport célú rendeltetesként lesz meghatározva, ami fedett sportpályák megvalósítását könnyűszerkezetes csarnok létesítését is megengedi. 2006-ban a parkolásra vonatkozóan az önkormányzat önálló rendeletet alkotott, ma a parkolásra vonatkozó rendelkezéseket a HÉSZ-nek kell tartalmaznia, így a parkolóhelyek 25%-át telken belül kell kialakítani, 75% közterületen biztosítható.

4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A fejlesztés, a **keményborítású tenispályák kihasználtságát növelve**, az SVSE tenisz szakosztályának **edzési lehetőségeit bővíti**. A módosítási helyszínen nem változik meg a területhasználat, sem az infrastruktúra-eleme., közlekedési kapcsolatok is a korábbiak maradnak. Mivel versenysportot szolgáló fejlesztésről van szó, jelentős forgalomnövekedésre nem kell számítani, elsősorban azért, mert az edzési kapacitás most is rendelkezésre áll, az idényszerűség vált folyamatos használatra. A beruházásnak kedvezőtlen hatása a környező területek területhasználataira nincs. A zárt könnyűszerkezetes csarnoknak zajvédő szerepe is van a téli időszakban, amikor is az oldalpanelek zártá teszik a keményborítású tenispályákat és a körülöttük lévő teret. A labdapattogások, megütések ritmikus monoton hangját a lakóterületek irányában jelentősen tompítja. **Zajvédelmi szempontból a lefedésnek kedvező a környezetre gyakorolt hatása.**

Az építési övezetben a teljes közműellátás az igény, így a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyezése nem következhet be. Az épület külső felületéről összegyűlő csapadékvizeket a sporttelep csapadékvíz elvezető rendszerébe be kell kapcsolni. A sporttelep 1:2 meredekséget meghaladó rézsűit, az intenzív csapadék talajt lemosó hatása ellen mérnökbiológiai eszközökkel, kell védeni. Forgalmi és porterhelés, levegőszennyezés nem jön létre, a kapacitás változatlan marad, a terhelés és kihasználtság viszont egészévéssé, egyenletessé válik.



A könnyűszerkezetes nagy méretű sátor jellegű épület nyomán a Lőver krt-ról **feltáruuló látványban következnek be változások**. A tervezett módosítás jelentős **környezeti terhelő hatást nem okoz**. A pályák az út szintjénél csak kicsit, 1,0-1,5m-rel helyezkednek el mélyebben. A csarnok párkánymagassága a rendezett terephez viszonyítottan 3,5m, gerincmagassága 10,5m lesz. Ugyan akkor a Lővér körút irányában a telekhatáron meglévő földszintes kapuépítmények állnak, valamint idős, dús lombkoronájú hársfák. A körút felől az új csarnok látványa elfogadható mértékben lesz csak érzékelhető. A József Attila utca és Mikovinyi utca irányából a Lokomotív hotel és a sporttelep központi egyemeletes közterületi telekhatáron álló épületének tömege jelentősen mérséklék a kialakuló vizuális hatást.

A sporttelepen a pályák elhelyezkedése már adott. A jelenleg fennálló helyzethez viszonyítottan a tervezett csarnokszerkezet által okozott vizuális terhelés a legjelentősebb változás. A városképbe és utcaképbe illeszkedés érdekében, a meglévő szintkülönbség és fasor hatása mellett lényeges a pályák környezetének többszintű zöldfelülettel és igényes, ahol lehet vízáteresztő burkolatokkal történő kialakítása.

4.3. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY

A módosítás nem érinti a hatályos területfelhasználási besorolásokat, ebből kifolyólag sem a település területi mérlege, sem a biológiai aktivitásérték egyensúlya nem változik.

4.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MTrTv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének (GYMSMTrT) előírásaival a településszerkezeti terv szintjén kell igazolni. A településszerkezeti terv nem módosul, **így nincs hatással a térségi és településszerkezeti tervek összhangjára**.

4.5. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

A jelenleg hatályos településfejlesztési koncepció (TFK) elfogadása a 284/2014. (XI. 27.) Kgy. határozattal történt. A koncepció alapcélja, hogy Sopron a Fertő-térség multifunkciós – gazdasági, szellemi, kulturális, egészségügyi, turisztikai – központjává váljon. A meghatározott stratégiai fejlesztési célok között szerepel az **életminőség, szociális, biztonság színvonalának közelítése az EU átlaghoz**, és ehhez kapcsolódóan, részcélként megjelenik a rekreációs, **tömeg- és versenysport infrastruktúrájának további fejlesztése**.

A tervezett módosítás a **sportolási lehetőségek bővítését, az utánpótlás versenyzők felkészülésének folytonosságát** célozza. A módosítás célja összhangban van a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célkitűzésekkel.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A sporttelep tenispályái az utca szintjéhez képest alacsonyabban helyezkednek el, a telekhatárokat pedig fasorok szegélyezik, amelyek a kilátást és a belátást némileg tagolják, a sporttelepet környezetbe illesztik. Ezáltal a módosításnak az utcaképi hatása nem jelentős, a **településkép feltárulásának változásait** nem eredményezi. A településképi hatást a településképi eljárások keretében célszerű részletesen vizsgálni. A kivitelezés és a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a **Löver körút irányában a telekhatár közelében található hársfasor védelmére**.

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett sporttelep **közlekedési kapcsolatai kielégítőek**, és a beruházás nyomán **nem változnak**. A fejlesztés megvalósításának a fő közlekedéshálózati elemekre nincs hatása.

Közösségi közlekedés: A tervezett beruházás nem terheli a jelenleginél nagyobb mértékben a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges.

Parkolás: A jelenlegi használatból keletkező parkolási igényt, a Löver körút mentén meglévő párhuzamos parkolók beszámításával, 75%-ban közterületen lehet biztosítani, így csak a fennmaradó 25%-ot szükséges telken belül megoldani. A telken belül kialakítandó parkolóhelyek OTÉK szerinti fásítását biztosítani kell.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés: A Löver körút – József Attila utca tengelyen kijelölt kerékpárút van, a helyszín kerékpárral is megközelíthető. A sportpályánál kerékpártárolóról szükséges gondoskodni. A beruházás a gyalogos- illetve kerékpáros közlekedésterhelés eloszlását egész évvé teszi.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítási helyszínen és környezetében teljes közművesítettség biztosított. Jelen szabályozási tervi módosítás új fejlesztési területet nem jelöl ki. A területen a beruházás kapcsán a közműhálózat fejlesztésre nincs szükség.

Vízi közművek: A településen a vízi közművek a Soproni Vízmű Zrt. kezelésében vannak. A tervezési terület közvetlen közelében térségi **ivóvíz** szállítóvezeték és gerincvezeték húzódik. A tömböt határoló közterületek mentén a vízellátás és a vízvezetés vonalas infrastruktúraelemei egyaránt megtalálhatók. A Löverek krt. – József Attila u. nyomvonalán jelentősebb **szennyvízcsatorna** húzódik. A tervezett beruházás az ivóvíz-ellátás és a szennyvíz-elvezetés szempontjából közműhálózati fejlesztést nem igényel.

A módosítással érintett tömb keleti és déli határán zárt **csapadékvízcsatorna** húzódik. A jövőben megvalósuló fejlesztések, korszerűsítések során figyelembe kell venni a klímaadaptációs szempontokat, és lehetőség szerint vízáteresztő burkolatok alkalmazásával, a párologtatást, szikkasztást, a csapadékvíz hasznosítását lehetővé tevő megoldásokkal csökkenteni kell a városi csapadékvíz-elvezető rendszer terhelését.

Energiaellátás: Az elektromos áramot a településen az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. szolgáltatja. A településen a teljesítményigények hosszú távon is kielégíthetőek a meglévő állomásokról. A tervezett csarnokszerkezet LED rendszerű világítása a jelenleg is működő pályák esti térvilágításához képest jelentős energia igény többletet nem eredményez, a tevékenységhez szükséges villamos energiaellátást biztosító bővítés a jelenlegi hálózaton megvalósítható.

Az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. kezelésébe tartozó középnyomású gázhálózat van, amely alkalmas a távlati gázigények kielégítésére. A tervezett sáterszerkezet fűtése meleg levegőt befűjő gázkészülékkel biztosított a tömböt határoló közterületek mentén húzódó gázhálózatról.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Sopron belterületei vezetékes és vezeték nélküli távközlési szolgáltatásokkal lefedettek. A tervezési terület környezetében több szolgáltató hírközlési hálózata megtalálható. A módosítás nyomán új fejlesztési igények várhatóan nem keletkeznek, a hálózatok fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződés alapján.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a település közigazgatási területe a **felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny** kategóriába tartozik.

A módosítási tömbje és környezete **felszínmozgás által veszélyeztetett területen** helyezkedik el (TSZT 7. tervlapja alapján). A lehatárolás területre különös gondot kell fordítani a mérnökgeológiai állapotokra az alapozás és az épületszerkezetek tervezése és megépítése során.

Összességében elmondható, hogy a tervezett fejlesztés védett elemet nem érint, a fejlesztések kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A módosításnak nincs hatása a külterületi tájhasználatra, a korábban megfogalmazott zöldfelületi javaslatokra.

A módosításnak **nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre**, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel, építkezéssel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon kivitelezni a létesítmények megépítését és a terület rendezését.

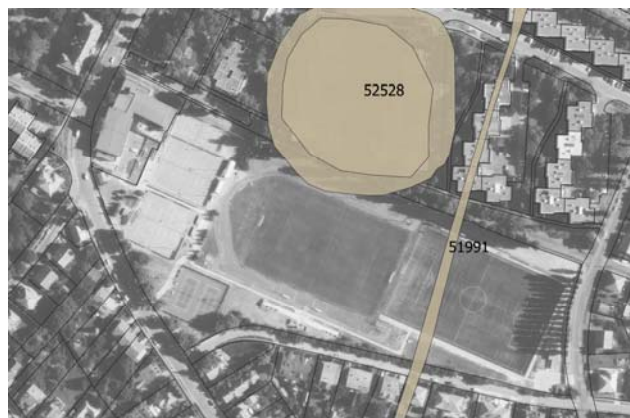
5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

Az egyes tervek, illetve 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 a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás egyetlen övezet paramétereinek változásával, valamint a szabályozási terv egy telekre vonatkozó kiegészülésével jár. Mivel a tervezett módosítás a sporttelep meglévő tenispályáinak fedetté tételét teszi lehetővé, jelentős környezeti hatást nem keletkeztet, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.**

5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal térinformatikai adatszolgáltatása szerint a tervezett beruházás által érintett 6435/1 hrsz-ú telek **átfedésben van 2 db régészeti lelőhellyel**. A földrészleten észak-déli irányban áthalad a *Borostyánkő út* régészeti lelőhely (lelőhelyszám: 9, azonosító: 52528). (Szürkés-sárga kitöltés jeleníti meg a régészeti lelőhelyet) A római időszakhoz köthető lelőhely szakmai védelem alatt áll. A módosítással érintett tenispályáktól keletre, az elmúlt években megvalósított műfüves labdapálya alatt húzódik végig.

A tervezési területtől északra található a *József Attila lakótelep* régészeti lelőhely (lelőhelyszám: 86, azonosító: 51991), amely az adatszolgáltatás alapján kismértékben belemetsz a 6435/1 hrsz-ú telekbe is. A területen egy római kori temető emlékei kerültek elő 1926-ban, a lelőhely ex lege általános védelem alatt áll. A tenispályák a régészeti lelőhelytől délnyugatra és délre vannak, egyik régészeti lelőhelyre sincsen hatásuk.



A HELYSZÍN ÉRINTETTSÉGE A RÉGÉSZETI LELŐHELYEKEL
(KÖH adatszolgáltatás alapján)

**SOPRON, LŐVEREK VÁROS RÉSZ ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
SZÓLÓ 9/2006. (IV. 7.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA
SVSE SPORTTELEPRE (6435/1HRSZ) HATÁLYOSAN**

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RENDELETTERVEZETE AZ SVSE SZÉKHELYÉRE (6435/1HRSZ)

MELLÉKLET: AZ SZT-1M/2020 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A LŐVÉR KRT. – JEGENYE SOR – VAS GEREKEN UTCA –
SPORT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBRE, 9/A JELŰ TERVLAP

**Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2020. (... ..) önkormányzati rendelete
a Lőverek városrész és környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 9/2006. (IV. 7.)
önkormányzati rendelete módosításáról**

a Lővér krt. – Jegenye sor – Vas Gereben utca – Sport utca által határolt tömbre

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt kormányhivatalok véleményének kikérésével, a partnerekkel történt véleményezést követően a következő rendeletet alkotja:

1.§

A Lőverek városrész és környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Jelen rendelet hatálya Sopron megyei jogú város Lőverek városrészére és környékére terjed ki,

- a) a 7434/2 hrsz.-ú Hársfa sor 3., a 8672 hrsz.-ú Soproni Német Nemzetiségi Általános Iskola - Deutsche Nationalitätenschule Ödenburg, a 3299/7 hrsz.-ú Erzsébet kert, a 8607/5 hrsz.-ú, a 6814/1 hrsz.-ú, a 7213/1 hrsz.-ú, valamint a 7067 hrsz.-ú ingatlanok, és a Lővér krt. – Jegenye sor – Vas Gereben utca – Sport utca által határolt tömb kivételével. A terület pontos lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.
- b) A Lővér krt. – Jegenye sor – Vas Gereben utca – Sport utca által határolt tömbre a 9/A. jelű tervlap szabályozási tervi előírásait kell alkalmazni”

2.§

A R. 1. melléklete (*Szabályozási terv*) a jelen rendelet mellékletét képező 9/A. jelű tervlappal egészül ki.

3.§

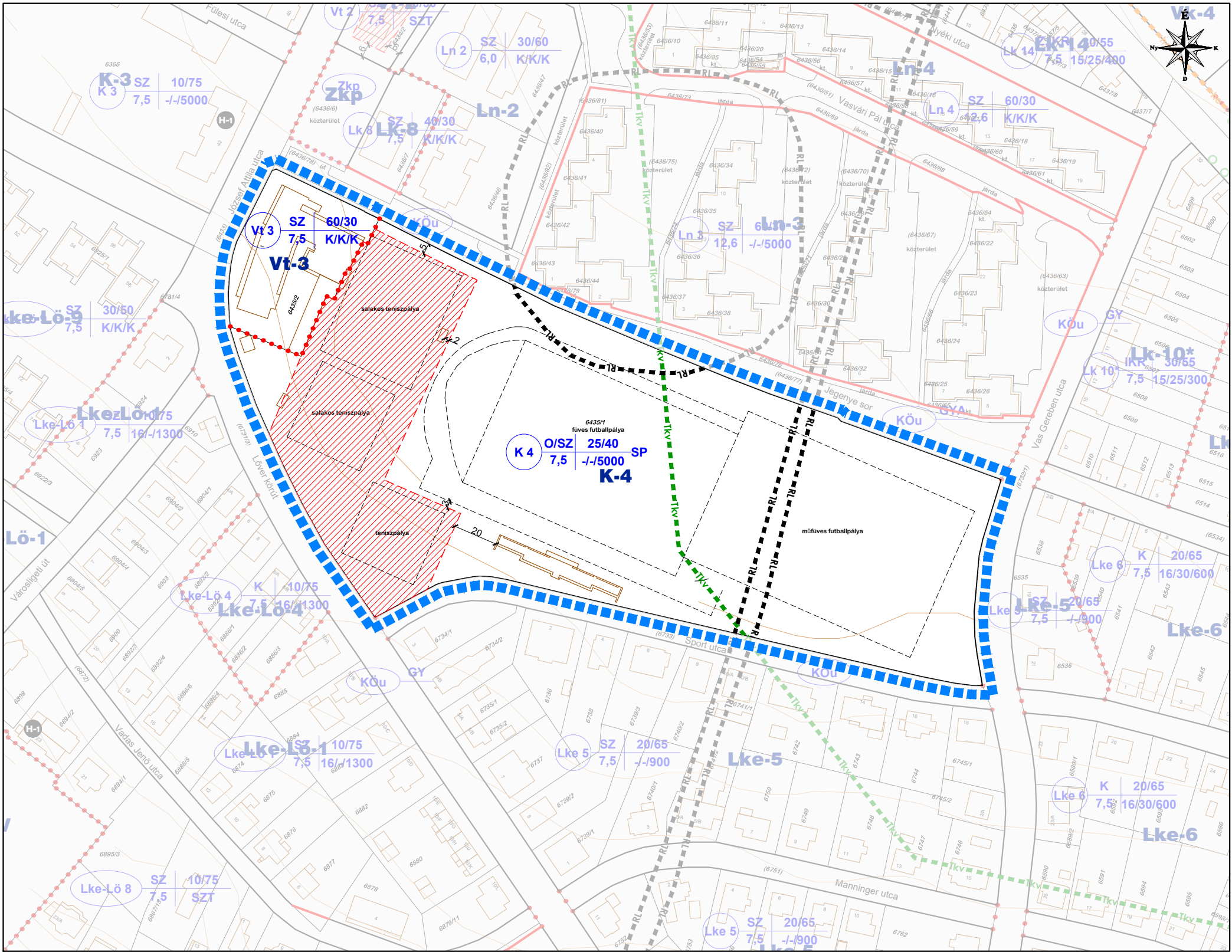
A R 20.§ (5) bekezdésében a K4SP jelű építési övezet helyébe a következő rendelkezés lép:

		K4 SP	O/SZ	25/40
			7,5	-/5000
Az építési hely	elhelyezkedése	oldalhatáron álló / szabadon álló		
	előkert	A szabályozási terv szerint		
	oldalkert			
	hátsókert			
Beépíthetőség legnagyobb beépítettsége		25%		
Legkisebb kialakítandó, megtartandó zöldfelület		40%		
Épület legnagyobb építménymagassága		7,5m		
Legkisebb kialakítható telekméret		5000m ²		
Kizárólagos használat		Sport célú rendeltetés		
Parkoló helyek		25% telken belül, 75% közterületen		

4.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Dr. Farkas Ciprián polgármester

dr. Sárvári Szabolcs jegyző



Melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez
Melléklet a 9/2006. (IV.7.) önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez
9/A tervlap

SOPRON - LŐVEREKI VÁROSRESZ
Lőver krt. - József A. u. - Jegénye sor - Vas Gerben u. - Sport u.

**Településrendezési eszközök
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**
M = 1 : 2.000

Jelmagyarázat

meglévő tervezett

módosítással érintett tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

községi területi telekhatár

szabályozási vonal

építési övezet, övezet határa

építési övezet, övezet jele

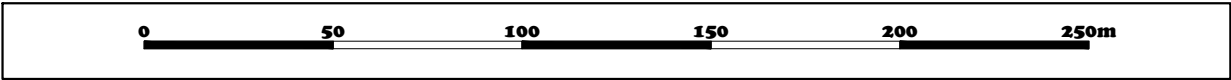
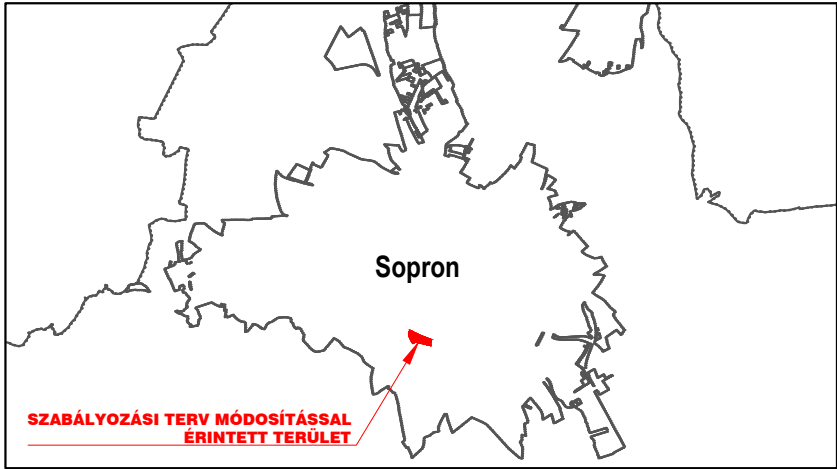
SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

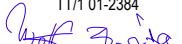
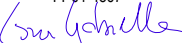
építési hely

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

régészeti lelőhely határa

tájképvédelmi terület



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok a földhivatali adatszolgáltatás alapján. Adatszolgáltatás sorszáma:.....											
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők:		Megbízó:			Rajz megnevezése:				
		Wolf Beáta vezető településtervező TT/1 01-2384  Munkatársak:		Cseri Gabriella településtervező TT 01-4867 		Sopron MJV Önkormányzata 9400 Sopron, Fő tér 1.			SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA		
		Németh Gyula településmérnök		Révész László településmérnök		Munka megnevezése: Sopron - Lővereki városrész Lőver krt. - József A. u. - Jegénye sor - Vas Gerben u. - Sport u. Településrendezési eszközök			Dátum: 2020. 04.	Rajzszám:	
						M=1:2.000			SZT-1M/2020		
Adorján Anna településrendezési földfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263 		Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 		Felhős Koppány településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 		Cserekléyi Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 		Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 			