

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2024. (IX. 27.)
önkormányzati rendelete**

**a Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A rendelet melléklete:

- a) 1. melléklet: SZT-1 rajzszámú, Rp.I.169-24 munkaszámú, szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Telektömb újraosztással érintett és újonnan beépítésre szánt övezetek, valamint telektömb feltárással érintett területek lehatárolása – SZT-2 (Msz.: Rp.I.169-16)
- c) 3. melléklet: Sopron Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területének, városrészeinek átnézeti térképe – SMJV-ÁHR rajzszámú, Rp.I.169-24 munkaszámú tervlap”

2. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez – kivéve az *a)* és a *b)* pontban szabályozott eseteket – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

- a) Az eltérő építési övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő építési övezet felé esnek, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett elmozdíthatók, elmozdítás mértéke legfeljebb $\pm 5,0$ m lehet.
- b) Az SZT-1 terven rögzített keretek között a gyorsforgalmi utak helye és mérete útépítési tervekkel igazoltan pontosítható. A pontosítás során az eltérés $\pm 5,0$ m lehet.
- c) Lakóterületként és üdülőterületként szabályozott területeket az SZT-1 terven megjelölt célra felhasználni a belterületbe vonást, illetve a művelésből való kivonást követően lehet.
- d) A belterületbe vonás, illetve a művelésből való kivonás szakaszosan, a mindenkori igényeknek megfelelően történhet.”

3. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lakó övezetben nyúlványos telek kialakítása csak az SZT-2 jelű szabályozási tervlap szerinti tömbfeltárás területén és az SZT-1 jelű szabályozási terven rajzosan jelölt helyen és módon engedélyezhető. Nyúlványos telek csak a 20,0 méternél szélesebb telkek esetében alakítható, és a nyél legfeljebb 50,0 méter hosszú lehet, és minimum 4,0 méter szélesnek kell lennie.”

4. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 5. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon jelölt telektömb újraosztással érintett és újonnan beépítésre szánt telektömb területe csak a szabályozási és övezeti előírásoknak megfelelő telekalakítás után építhető be, kivéve a már beépített telek azon részét, mely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad. Ezekben a telekrészekben a meglévő épület felújítható, bővíthető.

(4) A közterületi kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, tömör kerítés nem létesíthető. Ha a kerítés alapja támfalként (földtömeget megtámasztó fal) is működik és a két szomszédos telek terepszintje eltér egymástól, akkor a kerítés magasságát a magasabb terepszinttől kell számítani. Saroktelek esetében homlokvonali kerítés legalább 50%-ban áttört módon készülhet.”

5. §

(1) A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 6. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az építési övezetek telkein a háromnál több gépjárműtárolót, vagy önálló parkolóterület és az ezek megközelítésére szolgáló burkolatot szilárd burkolattal kell ellátni.”

(2) A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Virág völgyi városrész lakó és üdülő területein az építési övezetre előírt megengedett legkisebb beépíthető telekterületet el nem érő telkek is beépíthetőek abban az esetben, ha a telekterület a megengedett legkisebb érték alá csökkenését út céljára történő lejegyzés okozza és az út vagy útbővítés céljára lejegyzett telekrész területe nem több mint a teljes telekterület 10%-a.”

6. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A hús, illetve annál több gépkocsit befogadó önálló parkolóterületet kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, a területen keletkező csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése érdekében. A hús, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók területén összegyűlő csapadékvíz csak hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.”

7. §

A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 8. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Egy telken a kettőnél több lakó rendeltetés feletti lakó rendeltetési egységek után a lakó rendeltetésszám 50%-ának megfelelő számú – felfele történő kerekítésével – gépjárműveket gépjárműtárolóban, a fennmaradó gépjárműveket telken belül, felszínen, gépjármű várakozóhelyen kell elhelyezni, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) A felszíni gépjármű-várakozóhelyek megközelítését szolgáló közlekedési út, valamint parkolóterület nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjárművek épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága gépjárműveként 25,0 m², amibe a közlekedési út és a gyalogos közlekedésre alkalmas terület nem számítható be.

(4) A (3) bekezdésben a felszíni gépjármű-várakozóhelyek megközelítését szolgáló közlekedési út minimális szélessége 2,50 m, a gyalogos közlekedésre alkalmas terület minimális szélessége 90 cm, egy telken kettőnél több lakó rendeltetési egység fölött 1,50 m.”

8. §

A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 10. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. Natura 2000 területek”

9. §

(1) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Natura 2000 kiemelt jelentőségű természet megőrzési, valamint az országos ökológiai hálózatba tartozó területek jelölését az SZT-1 jelű terv tartalmazza.”

(2) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Bábakalács utca folytatásában tervezett, a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szerinti „C” jelű változat nyomvonalán a tervezett út abban az esetben valósítható meg, ha az biztosítja az élőhely fragmentáció mérséklését, és egyben a védett fajok elütésének kizárását. A „C” jelű útszakasz felső részén a felszínen kell vezetni, olyan terelőrendszerrel, amely megakadályozza a kétéltűek, hullók és kisemlősök útpályára jutását. Az útszakasz alsó (84 sz. főúthoz közeli) szakaszán lábakon, ill. a 84 sz. főút ingatlanán akár töltésen is vezethető, töltés esetén olyan terelőrendszer kialakításával, ami megakadályozza védett fajok (elsősorban hullók) útpályára jutását. A lábakon történő vezetés a domboldal egy részén lehetővé teszi az

ökológiai átjárást. A Bábakalács utca folytatásában tervezett, Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szerinti „C” jelű változat nyomvonalát, műszaki paramétereinek kialakítása során a szabályozási vonalon belül a minimális területi igénybevételével kell megvalósítani. A megvalósítás során szállításra kizárólag a meglévő úthálózat vehető igénybe, erdőket, természetszerű gyepeket nem érinthet. A károsítások kizárása érdekében a létesítményekkel érintett terület határát a tervezési területeken jól látható, tartós módon ki kell tűzni. Az építőanyagok depóniáit, gépek parkolóit védett és Natura 2000 területen kívül kell elhelyezni. A Natura 2000 területre vezető erdei útsatlakozásokat és nyiladékokat – a jogosult gazdálkodói és hatósági igénybevételén kívül – le kell zárni a nem kívánt gépjárműforgalom elől. A Natura 2000 területen (főként a Bécsi-dombon) meglévő illegális utakat le kell zárni, használatukat meg kell szüntetni.”

10. §

(1) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdés a) pontja a következő ae) alponttal egészül ki:

*(Beépítésre nem szánt terület
Közlekedési terület)*

„ae) közforgalom elől elzárt magánút Mu”

(2) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Beépítésre nem szánt terület)

„f) Vízgazdálkodási terület V”

11. §

(1) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertvárosias lakóövezetekben a főépületen kívül az alábbi melléképületek, melléképítmények helyezhetők el:)

„a) oldalról nyitott, fedett gépjárműtároló a (4) bekezdésben foglaltak szerint,”

(2) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kertvárosias lakóterületen lakó rendeltetési egységet magában foglaló épülethez kapcsolódóan, ahhoz illeszkedve, vagy önállóan, oldalról nyitott, fedett, 1 db maximum 40,0 m² vízszintes vetületű tetőfelülettel kialakított gépjárműtároló helyezhető el.”

(3) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kertvárosias lakóövezetekben, ahol a beépítési mód szabadon álló, de ha a kialakult beépítés oldalhatáron álló, ott a meglévő épülethez való hozzáépítés, ráépítés, átalakítás és felújítás a megengedett beépítettség mértékéig oldalhatárosan is megengedhető a tűzvédelmi előírások, valamint a telepítési távolságok betartása mellett.”

(4) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (11) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lke-V/4 jelű kertvárosias övezetek építési paraméterei)

„e) legkisebb beépíthető telek mérete 800 m²”

(5) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (12) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lke-V/5 jelű kertvárosias építési övezetek:)

„a) A terület felett jelenleg több magasfeszültségű elektromos távvezeték húzódik. A vezetékek védőtávolságait az SZT-1 jelű szabályozási tervlap tartalmazza. Az olyan telkeken, amelyek még nincsenek beépítve, de a védőtávolságok, valamint a telepítési távolságok nem teszik lehetővé építési hely kijelölését, nem lehet új épületet elhelyezni.”

(6) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 14. § (15) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lke-V/T1 jelű kertvárosias övezetek építési paraméterei:)

„k) Az építési övezet telkein – a (7) bekezdéstől eltérően – a teleknagyság függvényében, minden betöltött 1500 m² telekterület után egy-egy, legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó főépület létesíthető, de egy telken maximum négy főépület helyezhető el. Az elhelyezhető főépületek alapterülete külön-külön maximum bruttó 200 m² lehet.”

12. §

(1) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 16. § (10) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vt-V/T2 jelű településközpont vegyes övezet építési előírásai:)

„e) legkisebb kialakítható telek mérete 2500 m²”

(2) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 16. § (10) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(Vt-V/T2 jelű településközpont vegyes övezet építési előírásai:)

„k) Az építési övezet telkein telkenként legfeljebb 60 db lakás alakítható ki.”

13. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Üdülőterületen a főépületen kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:)

„a) önálló, a főépülettel nem egybeépített gépjárműtároló,”

14. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 20. § (7) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Üh-V/T1 jelű hétvégiházazas üdülőövezet övezet építési előírásai:)

„k) Az építési övezet telkein – a (2) bekezdéstől eltérően – a teleknagyság függvényében, minden betöltött 1500 m² telekterület után egy-egy, legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó főépület létesíthető, de egy telken maximum négy főépület helyezhető el. Az elhelyezhető főépületek alapterülete külön-külön maximum bruttó 200 m² lehet.”

15. §

(1) A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:

Országos közút)

„aa) gyorsforgalmi út”

(2) A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdés b) pontja a következő bc) alponttal egészül ki:

(A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:

Helyi közút)

„bc) közforgalom előtt elzárt magánút”

16. §

A Virág völgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Általános mezőgazdasági terület, szőlő – Má-V/szőlő: Má-V/szőlő jelű mezőgazdasági övezet építési paraméterei:

- a) maximális beépíthetőség 3%
- b) minimális zöldfelület 90%
- c) maximális épületmagasság 3,5 m
- d) beépítési mód szabadon álló
- e) az övezetben meglévő telkek tovább nem oszthatók, a telkek az övezetben össze nem vonhatók, a kialakult telekstruktúra megtartandó.”

17. §

A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet V. Fejezete a 34/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„25. Vízgazdálkodási terület”

18. §

A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet a következő 34/A. §-sal egészül ki:

„34/A. §

(1) A felszíni csapadékvíz elvezetés nyomvonalának övezeti kiszabályozása és biztosítása kiemelt közérdek. A vízgazdálkodási terület övezetébe a csapadékvíz elvezető árkok területei tartoznak.

(2) A beépítésre szánt övezeteken átvezető vízgazdálkodási területek, a telek be nem építhető területrészét képezik. Azon telkek beépítése esetén, melyeken átvezet a vízgazdálkodási terület, a vízgazdálkodási övezetek számára nem kell önálló telket alakítani, azokat a telek alrészleteként kell figyelembe venni. Telek beépítése esetén az elő-, oldal-, hátsó kerti méretek meghatározásánál az árkok területét és az annak a karbantartáshoz, megközelítéséhez szükséges sávot figyelembe kell venni. Vízgazdálkodási területen építményt, épületet nem lehet elhelyezni, kizárólag a vízelvezéshez szükséges műtárgyak alakíthatók ki.”

19. §

(1) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

20. §

Hatályát veszti a Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 38/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet

- a) 5. § (1) és (2) bekezdése,
- b) 6. § (5)–(7) bekezdése,
- c) 10. § (2) bekezdése,
- d) 14. § (15) bekezdés j) pontja,
- e) 16. § (2)–(4) bekezdése,
- f) 16. § (10) bekezdés h) pontja,
- g) 20. § (7) bekezdés j) pontja,
- h) 21. § (2) bekezdés b) pont ba) alpontja,
- i) 21. § (3) bekezdés a) pontja,
- j) 21. § (6) bekezdése,
- k) 22. § (2) bekezdése,
- l) 23. § (2) bekezdése.

21. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



dr. Farkas Ciprián
polgármester

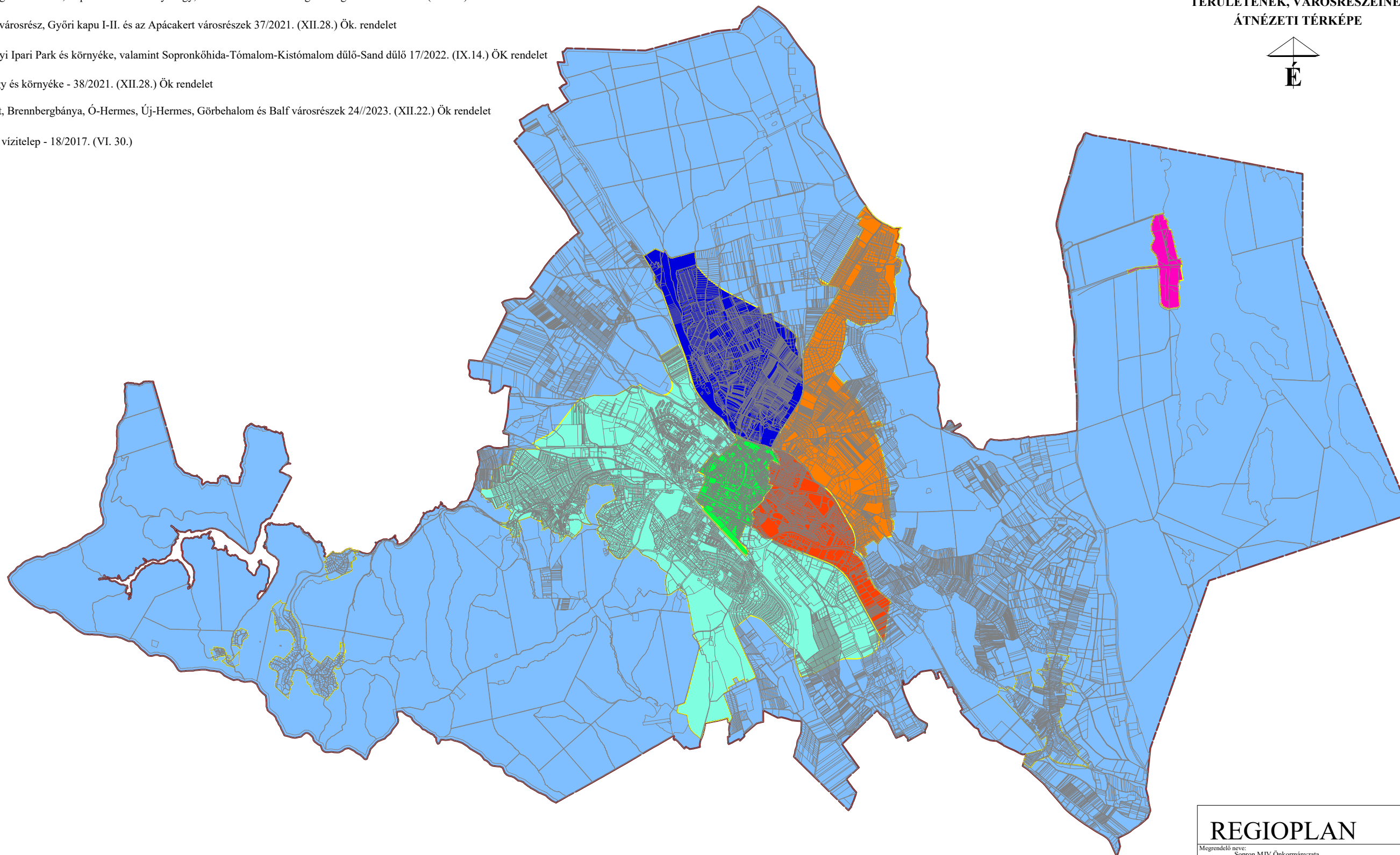
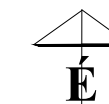


dr. Sárvári Szabolcs
jegyző

JELMAGYARÁZAT

- Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezete - 31/2021. (XI. 26.) Ök. rendelet
- Északnyugati városrész, Sopronbánfalva-Kutyahegy, Lőverek és a Délkeleti gazdasági terület 39/2021. (XII.28.) Ök. rendelet
- Délkeleti városrész, Győri kapu I-II. és az Apácakert városrészek 37/2021. (XII.28.) Ök. rendelet
- Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida-Tómalom-Kistómalom dűlő-Sand dűlő 17/2022. (IX.14.) ÖK rendelet
- Virág völgy és környéke - 38/2021. (XII.28.) Ök rendelet
- Külsőterület, Brennbergbánya, Ó-Hermes, Új-Hermes, Görbehalom és Balf városrészek 24//2023. (XII.22.) Ök rendelet
- Fertő tavi vízitelep - 18/2017. (VI. 30.)

SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS
VIRÁGVÖLGY VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
SOPRON MJV TELJES KÖZIGAZGATÁSI
TERÜLETÉNEK, VÁROSRESZEINEK
ÁTNÉZETI TÉRKÉPE



REGIOPLAN		Környezet- és Településtervező KFT. 9022 Győr, Újkapu u. 13. Tel.: 96/311-304, 529-751 e-mail: regioplan@regioplan.hu
Megrendelő neve: Sopron MJV Önkormányzata		
Munka neve: Sopron Virág völgy településrendezési terv módosítása	Munkaszám: Rp.I.169-24	
Rajz címe: Sopron MJV teljes közigazgatási területének, városrészeinek átnézeti térképe	Rajzsám: SMJV-ÁHR	
Felelős településtervező: <i>Kalmár Ágnes</i> Kalmár Ágnes TT1-08-04/9	Településrendezés társtervező: Szabó Lilla	Dátum: 2024.09.
Felelős közlekedéstervező: <i>Réder Tibor</i> Réder Tibor K1d-1/08-0133	Felelős köztervező: <i>Ferenczi Huba</i> Ferenczi Huba TE-T-08-0253	Felelős zöldfelületi és tájrendezési tervező: <i>Pekkerme Szabó Piroska</i> Pekkerme Szabó Piroska TK-08-0073