



## **SOPRON MJ VÁROS**

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA**

- A DÉLKELETI VÁROSRESZEN – INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI CENTRUM LÉTESÍTHETŐSÉGE  
CÉLJÁBÓL

#### **PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§)

ECRS Magyarország Kft.

Budapest, 2018. július

---



## **SOPRON MJ VÁROS**

# **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA**

- A DÉLKELETI VÁROSRESZEN – INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI CENTRUM LÉTESÍTHETŐSÉGE

## **PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

### **MŰSZAKI LEÍRÁS**

ECRS Magyarország Kft.

### **Tartalomjegyzék**

1.	Előzmények .....	4
2.	Tervezési folyamat.....	4
3.	tervezési program.....	4
4.	Alapadatok, vizsgálati megállapítások.....	12
5.	Területrendezési összefüggések.....	16
6.	Településrendezési összefüggések.....	23
7.	Rendezési leírás .....	29
8.	Terviratok .....	44

---



ECRS Magyarország Kft.  
Cím: 1027 Budapest, Margit krt. 26.  
Tel: +36-1-1 266 2482  
Fax: +36-1-317 2091  
E-mail: info@ecorys.hu  
Honlap: www.ecrs.hu

Karácsony Krisztián

ECRS Magyarország Kft. – ügyvezető, terület- és településfejlesztési szakértő

Pekkeré Szabó Piroska

REGIOPLAN Kft. –  
okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
vezető településtervező  
Tervezői névjegyzék szám: TT1-08-007  
TK-08-0073

Ferenczi Huba

REGIOPLAN Kft. –  
okl. gépészmérnök  
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253  
TV-T-08-0253  
TH-T-08-0253

Réder Tibor

REGIOPLAN Kft. –  
okl. építőmérnök  
okl. közlekedésepítőmérnök  
szakmérnök  
Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

---

## 1. ELŐZMÉNYEK

### A településrendezési terv módosításának oka:

Magyarország Kormánya és Sopron MJV Önkormányzata 2015. márciusában együttműködési megállapodást kötött több, a város életében meghatározó szerepet játszó fejlesztés megvalósítása érdekében.

Az egyik ilyen terület a gazdaságfejlesztést szolgáló, azt támogató és kiszolgáló ipari és innovációs központ létesítésének elősegítése, az optimális gazdasági környezet megteremtése.

Az Önkormányzat megvizsgálta a célzott beruházás megvalósítására alkalmas területeket, s ennek eredményeként a fejlesztésre a 0390/79, 0390/82, 0390/85, 0390/88, 0390/91, 0390/93, 0390/95, 0390/99, 0390/102, 0390/111, 0390/114, 0390/116, 0390/118, 0390/120, 0390/122, 0390/124 helyrajzi számú ingatlanokat jelölte ki.

### A településrendezési terv módosításának célja:

A vállalkozásokat segítő innovációs központi beruházás településrendezési megalapozása.

### A településrendezési terv módosításának várható hatása:

A gazdasági vállalkozások segítségével a város gazdasági potenciáljának növekedése

## 2. TERVEZÉSI FOLYAMAT

A Modern Városok Program keretében egyes turisztikai és városfejlesztési célra irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 202/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. pontja nevesíti Sopron gazdasági programja – ITC (Innovációs Technológiai Centrum) néven a Sopron közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 0390/79, 0390/82, 0390/85, 0390/88, 0390/91, 0390/93, 0390/95, 0390/99, 0390/102, 0390/111, 0390/114, 0390/116, 0390/118, 0390/120, 0390/122, 0390/124 helyrajzi számú ingatlanokat.

A fentiek alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontjának megfelelően a településrendezési terv egyeztetési eljárása a Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárással történik.

Ennek első fázisa a tervezet partnerekkel történő egyeztetése.

## 3. TERVEZÉSI PROGRAM

### Felhasznált dokumentumok

- **Sopron, Innovációs központ – Ipari Park** 9400 Sopron, tervezett új déli Ipari Park területén (jelenleg mezőgazdasági külterület, Hrsz: 0390/79,82,85,88,91,93,95,99,102); Tanulmányterv; KÖZTI 2016.10.25.
- **Körforgalom a harkai úton**; Munkaközi anyag; UTIBER Kft; 2018
- **Sopron, Innovációs központ – Ipari Park**; Közműfejlesztési összefoglaló; Schekulin Nándor városi főmérnök; 2018. március 1.

A tervezési program alapjait a **Sopron, Innovációs központ – Ipari Park** tanulmányterv jelenti. A tanulmányterv az ipari-gazdasági zóna M85 gyorsforgalmi út, Harka-Sopron tervezett összekötő út, vasút közötti, jelenleg mezőgazdasági területként besorolt területére kiterjedően tesz javaslatot. Ezen belül e terület déli, mintegy 42ha kiterjedésű területrésszel foglalkozik részletesen, míg az ún. innovációs központ által elfoglalt területen az építészeti megoldásokat is bemutatja.

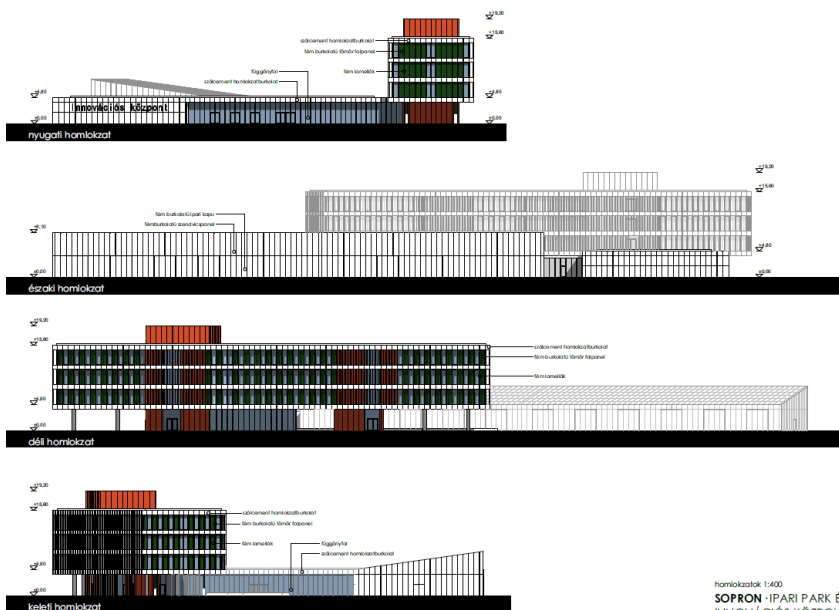
---



- JELMAGYARÁZAT**
1. Parkolófelület (83 gépkocsi)
  2. Éterem terasz
  3. Fogadóter./Főbejárat
  4. Maniipulációs és kötétkedési felület
  5. Ligetes/erdős kertterület
  6. Trafó és környezete
  7. Beltő pihenő- és díszkert
  8. Zöldtető
  9. Javasolt felelőhatár
  10. Főbejárat
  11. Gazdasági bejárat
  12. Műhely bejárat
  13. Kerékpártároló

Helyszínrajz 1:1000  
**SOPRON IPARI PARK ÉS INNOVÁCIÓS KÖZPONT**  
 Tervezők: Dr. KÖZSÉNYI Péter, Tóth Judit - 2016.10.25.

Az innovációs központ helyszínrajza



homlokzatok 1:400  
**SOPRON IPARI PARK ÉS INNOVÁCIÓS KÖZPONT**  
 Tervezők: Dr. KÖZSÉNYI Péter, Tóth Judit - 2016.10.25.  
**Homlokzatok**



Készítve  
**SOPRON - IPARI PARK ÉS  
 INNOVÁCIÓS KÖZPONT** 11  
 Tervezők: HCSK - HCSK Judo - 2014.10.23

Látványterv

### Innovációs központ építészeti és telepítési koncepció

„A javasolt helyszínrajzi telepítést a funkcióknak és az ütemezésnek megfelelő alaprajzi elrendezés valamint az Ipari Park egységes tájépítészeti koncepciója határozta meg. Az épületegyüttes három, funkciójában és tömegében is jól elkülönülő épületrészből áll: a műhelyblokk és a központi épület földszintes épületei az irodablokk részben lábakra állított négy szintes épületrészével együtt egy keretes, „U” jellegű beépítést alkotnak. A központi épületrész főbejárata nyugatra, az Ipari Park fő feltáró útja/bejárata felé tájolt, ehhez északon és délen csatlakoznak a 2. ütemben keleti irányban meghosszabbított műhely és irodaszárny hosszanti épülettömege. A telepítési és a tömegalakítási koncepció egyik fő szempontja volt, hogy az épületegyüttes a főbejárat felől már az 1. ütemben is egységes és befejezett állapotot mutasson, a műhely és irodaszárnyak hátsó, keleti bővítése az épület működésének nagyobb zavarása nélkül megoldható. Az 1. ütemben nagyrészt megvalósulnak a teljes épületegyüttest kiszolgáló és technikai helyiségek is (hőszivattyú központ, központi elektromos helyiségek, raktárak, hulladék tárolók, vizes blokkok, liftek, stb.), így a 2. ütemben csak az irodákhoz/műhelyekhez közvetlen kapcsolódó (pld. teakonyha, 2. ütemű műhelyek öltöző blokkja) kiszolgáló helyiségek telepítése tervezett. Az Innovációs Központ épületegyüttese a kb. 30.000 m<sup>2</sup> nagyságú, trapéz formájú telek északi részére telepített oly módon, hogy egyrészt megfelelő területek álljanak rendelkezésre a főbejárat előtt és az irodaszárnytól délre telepített szabadtéri parkolónál, valamint a műhelyek külső bejáratai előtt a gépkocsi és gyalogos közlekedés számára, másrészt a telek déli részén tervezett nagyobb, egybefüggő zöldterület szervesen kapcsolódhasson az Ipari Parkot keletről és délről lehatároló rekreációs zöldsávhoz. Az „U” formájú elrendezés a kialakuló belső udvarokkal és előterekkel együtt lehetővé teszi a különböző funkciójú bejáratok és az épület körüli közlekedő/manipulációs/pihenő területek megfelelő elválasztását is. A telek javasolt mérete lehetővé teszi az épületegyüttes esetleges további bővítését is. Az Innovációs Központ négyszintes, egységes homlokzatképzésű déli irodaszárnya az Ipari Park közúti főbejárata felől a park beépítését követően is meghatározó, emblematikus megjelenésű marad az előtte kialakított zöldterületekkel együtt.”

---

## Környezetrendezési koncepció

„Zöldfelületek ipari parki jelentősége:

Az ipari parkok területein megjelenő zöldfelületeket és az azokat alkotó, változó intenzitású növényállományokat több szempontból is kiemelt jelentőségűnek kell tekinteni. A növényzet nem csak a területek természetközeli megformálásához nyújtanak kiváló alapanyagot, hanem tudatos alkalmazásuk révén mind ökológiai, mind pedig esztétikai értelemben is kimagasló érték-növelő hatással rendelkeznek. A növényzettel borított felületek jelentősen elősegítik a csapadékvíz helyben tartását, párologtatásuk révén javítják a környező területek mikroklimatikus viszonyait: meleg időszakokban képesek hűsítő hatást gyakorolni szűkebb és tágabb környezetükre. Esztétikailag átgondolt alkalmazásukkal képesek az épített elemek karakterességének oldására, a vizuálisan zavaró épületek, építmények okozta konfliktusok esztétikus és városökológiai értelemben előremutató enyhítésére.

A nagy lombkoronával rendelkező faegyedek jelentős árnyékoló hatással bírnak, melynek köszönhetően a lombkoronájuk alatt elhelyezkedő felületek sokkal kisebb mértékben melegszenek fel, mint a közvetlen napsütésnek kitett területrészek. Az árnyékolás következtében a felső, humuszban gazdag talajréteg vízkészletének párologása lassítható, a burkolt felületek felmelegedése - és ezáltal annak környezetre történő kisugárzása - tekintélyes mértékben mérsékelhető.

Az építészeti szerkezeteken megjelenő zöldfelületek jelentősen javíthatják az épületek hőháztartását. A zöldtetők (legyen szó extenzív félintenzív, vagy intenzív zöldtetőről, tetőkertről) mind épített szerkezeteiknek, mind pedig termőrétegüknek és növényállományuknak köszönhetően kimagasló hőszigetelő hatással rendelkeznek. Meleg, nyári napokon a rajtuk elhelyezkedő növényzet képes elnyelni a napsugárzás jelentős részét, ezáltal gátat szabva a termőréteg, a födémszerkezet és az épületeken belüli légréteg felmelegedésének. Mindezek mellett a zöldtetők termőréteg-vastagságuktól és növénytakarójuktól függően bizonyos mértékig a telekre előírt minimális zöldfelületi mértékbe is beszámíthatók.

Az épületek homlokzatain elhelyezhető vertikális zöldfelületek (falra, támasztékra futó, kúszó, kapaszkodó növények) a zöldtetők jótékony hatásaihoz hasonló módon segítik az épületek belső hőháztartását, valamint felületi kiterjedésük révén kimagasló mértékben képesek hozzájárulni az egyes épített elemek környezetbe illesztéséhez.

Közműnyomvonalak kijelölésének szempontjai:

A zöldfelületek jótékony hatásait figyelembe véve elengedhetetlen a fejlesztési területek közműrendszereinek a zöldfelületekhez és azok elemeihez illeszkedő, azok létesítését nem ellehetetlenítő irányelvek mentén történő kialakítása.

A közművezetékek nyomvonalának kijelölésénél különös tekintettel kell lenni a tájépítészeti koncepcióban felvázolt fasorok nyomvonalaira. A fák felszín felett megjelenő lombzatuk és törzsük mellett felszín alatt húzódó gyökérzettel is rendelkeznek. A gyökérzet fizikai kiterjedése a faegyedek jelentős része esetén megegyezik lombzatának méretével. Nem elvárható, hogy a közművezetékek nyomvonalai ezen elvnek megfelelő távolságban kerüljenek kijelölésre, de a fáktól tartandó minimális védőtávolságot minden típusú közművezeték esetében figyelembe kell venni és be kell tartani!

A kötelezően fásítandó parkolófelületek közművezetékeinek elhelyezése során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájépítészeti koncepció által jelölt faegyedekre. A parkolók kötelező fásítását és annak mértékét jogszabály írja elő (OTÉK - 1997/253. Korm. rendelet), melyet annak megfelelően, az abban foglalt irányelvek mentén kell megvalósítani. A parkolófelületeken elhelyezendő közművezetékek és közműkiállások nyomvonalainak és pozícióinak kijelölése a fáktól minimálisan előírt védőtávolságokat betartva kell, hogy megtörténjen.

A szabadabb tájépítészeti formálás számára lehetőséget biztosító területeken a növényegyedek pozíciójának, befoglaló formájának kijelölése során van lehetőség a közművezetékek nyomvonalaihoz történő igazodásra. Ezen területrészek zöldfelületeinek formálását a közműlétesítmények kijelölésével egyidejűleg, a közműtervezési és tájépítészeti tervezési szempontrendszer kölcsönös figyelembe vételével, egymáshoz alkalmazkodva lehet megtenni.

Felszíni közműelemek kijelölésének, formai kialakításának szempontjai:

---

A felszín felett megjelenő közműkiállások és közműelemek elhelyezését a környező építészeti, tájépítészeti és szabadter-építészeti elemek teljes körű figyelembe vételével, szükség esetén az alkalmazkodási lehetőségek mérlegelésével kell megtenni.

A felszín felett megjelenő, közműcsatlakozást igénylő elemek, berendezési tárgyak (kandeláberek, ivókutak, vízarchitektúrák, stb.), közműhálózati részegységek (elektromos elosztószekrények, tisztítóaknák, gépészeti aknák, stb.) vizuális kialakítását az elkészített arculati terv, vagy arculati kézikönyv előírásai szerint kell megtenni. Típus termékek esetén elengedhetetlen azok arculati koncepcióba történő illeszkedésének megvizsgálása, így alkalmazhatóságának mérlegelése.

Csapadékvíz helyben tartása:

Ökológiai szempontból általános érvényű elv, hogy a területre lehulló csapadékvizet a legnagyobb mértékben helyben kell tartani. Ehhez olyan záportározó felületek kialakítása szükséges, melyek nagyobb zöldfelületi kiterjedéssel rendelkező területrészekben a talajfelszín mélyítésével képezhetőek. A záportározók révén a zöldfelületekre, épületekre, burkolt felületekre hullott és a szükséges mértékben megtisztított csapadékvíz helyszínen szikkasztható és/vagy tározható, jelentős mértékben hozzájárulva ezzel a csatornahálózat tehermentesítéséhez.

Tűzoltási szempontok figyelembe vétele:

A fejlesztési terület tájépítészeti és a zöldfelületi koncepciójának megfogalmazása és felvázolása során kiemelten kell kezelni az egyes telkek tűzoltó felvonulási útvonalait és területeit. Ezen közlekedési területeken növényzet csak azok zavartalan használatát lehetővé tévő követelmények figyelembe vételével helyezhető el.

A tájépítészeti és közműkonceptiók kialakítása során mérlegelni kell tűzvíz tározására alkalmas vízfelületek, tófelületek kialakítását. A megfelelő gondossággal létrehozott, természetesen megformált vízfelületek nem csak tűzvíz tározóként, hanem az egyes területekre lehullott csapadékvíz puffertározójaként is funkcionálhatnak. Ezek a folyamatos vízborítottsággal rendelkező vízfelületek - elősegítve a csapadékvíz helyben tartását - pozitív vizuális és rekreációs hatásuk mellett ökológiai szempontból is kiemelkedő jelentőséggel bírnak”.

### Közműellátás

„Ipari Park víz és primerenergia (gáz)ellátási igénye

A Park területének feltételezett telekkiosztása és beépíthetősége alapján (építészeti tanulmányterv) megbecsülhetőek a közműigények.

Kommunális ivóvíz: 122 m<sup>3</sup>/nap

Locsolás: 324 m<sup>3</sup>/nap

Összesen: 446 m<sup>3</sup>/nap

Szennyvíz: 103 m<sup>3</sup>/nap

Tűzvíz igény (külső): ~6.000 l/p

Gázigény: 4.000 Nm<sup>3</sup>/h

A terület ivóvíz igénye három részből adódik össze: a kommunális ivóvíz fogyasztás, a locsolási illetve technológiai vízfelhasználástól. Ezek közül a technológiai felhasználás értéke jelentős eltéréseket mutathat a különböző gyártási eljárások miatt (pl. egy papírgyárnak az átlagnál nagyobb a vízfelhasználása). A locsolási vízigényt az épületekre jutó esővíz gyűjtésével és betárolásával, majd öntözési célú felhasználásával lehet csökkenteni. A terület ellátására kiépítendő ivóvíz vezeték méretét a tűzvíz igénye határozza meg, ez a legjelentősebb egyidejűséget igénylő vízfogyasztás. Általánosságban a külső tűzvíz igény ~6.000 liter percenként, amit csak nagyméretű hálózat kialakításával lehetne biztosítani, ami jelentős beruházási és üzemeltetési költséget jelentene. A fentiek alapján gazdaságos és biztonságos ivóvíz és tűzvíz ellátásra egy NA200-as vezeték-hálózat kerül kialakításra körvezeték-ként, ami 3.800 l/p vízmennyiséget tud biztosítani. A tűzvíz igény különbözetet tűzvíz tárolóval kell biztosítani épületenként/telkenként. Az egyes épületek tűzvíz igénye az adott épület kialakításának függvénye, ezt minden egyes épület esetében külön kell meghatározni és biztosítani.

Speciális esetek kivételével a kiépítésre kerülő külső NA200-as hálózat a vízmennyiséget biztosítja a szükséges oltóvíz mennyiséget, a nyomásfokozás az adott épület gépészeti feladata.

A Park szennyvizét a kommunális vízmennyiségből lehet meghatározni, annak 90%-a. Ezt a szennyvizet a külső kiépítendő hálózattal lehet a szomszédos szennyvíztisztító telepre szállítani. A



---

technológiai, konyhai és az útburkolatra, parkolókra jutó szenny- és csapadékvizeket kezelni, semlegesíteni szükséges a kommunális hálózatra csatlakoztatás előtt. Amennyiben olyan technológia kerül telepítésre valamely épületben, amely során keletkezett szennyvíz nem engedhető közvetlenül a kommunális szennyvíz hálózat, annak kezelése adott épület közmű vagy épületgépészeti feladata.

A Park energiaellátására középnyomású gázhálózat kiépítése javasolt. A nyomáscsökkentés telkenként történhet. Egyéb, megújuló primerenergia előállítását a bérelő a saját telkén önállóan tud kialakítani, pl. talajszondás vagy talajkollektoros hőszivattyú, napkollektor, napelem rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek, stb..

Ipari Park vízellátási koncepciója

A Park területét haránt irányban keresztezi a jelenleg nem üzemelő, felújításra szánt DN600 mm azbesztcement vízvezeték, valamint a vele párhuzamosan haladó vízmű

jelzőkábel. Az Ipari Park kommunális vízigénye (122 m<sup>3</sup>/nap) a 84 sz. közút déli oldalán meglévő DN 200 mm GÖV vízvezetékre csatlakoztatott  $\phi$  110 mm KPE vízvezetékkel kielégíthető. Célszerű körvezetékes ivóvíz hálózatot kialakítani. A tervezett ipari parkon belül javasolt ivóvíz vezeték rendszer vissza kell kötni az Ipar körúton meglévő DN 200 mm GÖV vízvezetékre. Így a vízellátó rendszer kétoldali betáplálással rendelkezik.

A tervezett Ipari Parkot ellátó vízvezeték a Villa sori övezetbe tartozik. A Villa sori medence üzemi vízszintje 253,70 mBf. A tervezési terület terepszintje 182 – 205 mBf. szinten kerül el, így a statikus nyomás 4,9 – 7,1 bar között lehet a vízvezetékben. A közüzemi vízellátást szabályozó 58/2013 (II.27.) kormányrendelet 1,5–6,0 bar közötti hálózati nyomást enged meg. Az alsó területek esetében csökkentett nyomású övezet kialakítása válik szükségessé.

Az oltóvíz igények kiszolgálását a javasolt  $\phi$  110 mm KPE vízvezeték hálózat kapacitásáig lehet figyelembe venni. A javasolt vízhálózat kapacitás feletti oltóvíz igényeket oltóvíz tározók kialakításával lehet kielégíteni. Amennyiben jelentős ipari terület alakul ki és szükséges a maximális (jelenleg hatályos 54/2014 (XII.5) OTSZ szerint 6000 l/perc) oltóvíz kiadása közüzemi vízhálózatról, úgy körvezetékes, DN 200 mm GÖV vízellátó rendszer kialakítása szükséges. Sopronban jelenleg korlátozott a vízbázisok kapacitása.

Addig, amíg a Hegykői vízbázis nem kapcsolódik be a város ellátásába, a locsoló víz igényeket nem javasoljuk ivóvíz hálózatról ellátni. A locsoló vízigényeket csapadékvíz tározóból és/vagy fűt kútból célszerű kielégíteni.

Ipari Park szennyvízelvezetési koncepciója

Az Ipari Park kommunális szennyvíz kibocsátását (103 m<sup>3</sup>/nap), a soproni szennyvíztisztító telep fogadni tudja. Az ipari park topográfiai adottságai lehetővé teszik a tervezési területen a gravitációs szennyvízelvezetést. A terület déli végénél szennyvíz végátemelőt kell kialakítani. A végátemelő szennyvíz nyomócsövön keresztül tudja a szennyvíztisztító telepre juttatni az összegyülekező szennyvizeket. A tervezési területen DN 200 mm PP szennyvízelvezető hálózat kialakítása javasolt. Hosszabb távon a gravitációs szennyvízelvezető rendszernek fogadnia kell a Harkai út – Egeredi domb környezetében összegyülekező szennyvizeket. Így a tervezett ipari park nyugati oldalán DN 300 mm PP szennyvízelvezető vezeték kialakítása javasolt. A szennyvíz csatornába kizárólag kommunális szennyvíz vezethető be.

Ipari Park csapadékvíz-elvezetési koncepciója

Az Ipari Park topográfiai adottságai várhatóan lehetővé teszik a tervezési területen, a gravitációs csapadékvíz elvezetést, befogadó az Ikva patak, valamint a Déli vasúti árok lehet. A tervezett Ipari Park déli oldalán teljesen kisimul, vízszintessé válik a terep, így a terület pontos és részletes geodéziai felmérése után lehetséges a csapadékvíz elvezetés végleges koncepcióját elkészíteni. Minden kialakításra szánt ingatlan esetében javasolt az összegyülekező csapadékvíz elő tározása, annak érdekében, hogy a csapadék árhullám csúcsokat csökkenteni, az összegyűjtött csapadékvizeket hasznosítani lehessen.

Ipari Park gázellátási koncepciója

Az Ipari Park vezetékes gáz igényét (4000 Nm<sup>3</sup>/óra) a Soproni gázellátó rendszer biztosítani tudja. Az ÉGÁZ-DÉGÁZ Gázelosztó Zrt.-vel történt előzetes egyeztetésen további felvilágosítást nem adhattak. Előzetes gázigényt bejelentő dokumentumot kell benyújtani a gázszolgáltatónak, amely alapján írásban adják meg válaszukat a pontos gázellátási lehetőségeiről.

Villamos energiaellátás igényei, fogyasztásmérés

---

Az Ipari Park és a központi épület (Innovációs Központ) elektromos ellátására két villamosan független, középfeszültségű vonalat kell kiépíteni a telekhatáron létesítendő közműfogadó épületig. A közműfogadó épület más közművek fogadására is alkalmas lehet, valamint a központi épülethez opcióként kialakítható diesel aggregát is elhelyezhető benne. A diesel aggregát elhelyezésének feltétele, hogy a közműfogadó épület és a központi épület közötti nyomvonal 100m-en belül legyen. A közműfogadó épületbe kerül elhelyezésre a két Áramszolgáltatói középfeszültségű elektromos helyiség is.

Az elektromos energia csatlakozás történhet kiefeszültségen és középfeszültségen is. A kiefeszültségű vételezés esetén a transzformátorok és azok középfeszültségű csatlakozó kábeleik (közműfogadó épülettől) az Áramszolgáltató tulajdonában maradna és a tulajdoni határ a kiefeszültségű mérőhely lenne minden egyes épületnél. Ennek előnye, hogy minden csarnoknak, épületnek saját tulajdonában lévő csatlakozást lehetne biztosítani. A középfeszültségű vételezés esetén, a fogyasztásmérés a közműfogadó épület Áramszolgáltatói középfeszültségű kapcsoló helyiségeiben történne. Az épületeket, csarnokokat ellátó transzformátorok az Ipari Park tulajdonában lenne és az Ipari Park biztosítaná almérőkön keresztül az elektromos csatlakozásokat. Az almérők Modbuszos almérőkkel kerülnének kialakításra, így távleolvasással ellátottak lennének. Azoknál a csarnokoknál, amelyek elektromos csatlakozásainak biztosításához külön-külön transzformátor szükséges, a csatlakozás lehet kiefeszültségen, illetve középfeszültségen is. Az Ipari Park központi épületén felüli kb. 100.000 m<sup>2</sup> csarnok épület és külső terület várható elektromos igénye a parkba telepítendő épületek funkcióinak megfelelően változhat:

a. Alacsonyabb százaléku magas technológiájú épületek kiépítése esetén:

Gyártócsarnok –  $P_{be}/P_{ei}=220/160W/m^2$  (5%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)= 1100/800kW

Szerelőcsarnok –  $P_{be}/P_{ei}=90/55W/m^2$  (10%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)= 900/550kW

Laborépület –  $P_{be}/P_{ei}=250/175W/m^2$  (5%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)= 1250/875kW

Raktár csarnok –  $P_{be}/P_{ei}=35/20W/m^2$  (80%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=2800/1600kW

Külső területek –  $P_{be}/P_{ei}=1/0,5W/m^2$   $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)= 390/195kW

ÖSSZESEN  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=5540/4020kW

A fenti teljesítményt, a kapacitás és a területi elhelyezkedés figyelembevétele alapján 5db 1MVA-es trafóállomásra lenne szükség. Egyes csarnokok kettős betáplálást igényelhetnek technológiai előírásaik, illetve OTSZ szerint. Ezen épületek kettős betáplálására 1db 1MVA-es (villamosan független középfeszültségű hálózatról ellátott) transzformátort kell telepíteni.

b. Közepes százaléku magas technológiájú épületek kiépítése esetén:

Gyártócsarnok –  $P_{be}/P_{ei}=220/160W/m^2$  (10%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=2200/1600kW

Szerelőcsarnok –  $P_{be}/P_{ei}=90/55W/m^2$  (30%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=2700/1650kW

Laborépület –  $P_{be}/P_{ei}=250/175W/m^2$  (10%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=2500/1750kW

Raktár csarnok –  $P_{be}/P_{ei}=35/20W/m^2$  (50%),  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=1750/1000kW

Külső területek –  $P_{be}/P_{ei}=1/0,5W/m^2$   $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)= 390/195kW

ÖSSZESEN  $P_{be}/P_{ei}$  (összesen)=9540/6195kW

A fenti teljesítményt, a kapacitás és a területi elhelyezkedés figyelembevétele alapján 9db 1MVA-es trafóállomásra lenne szükség. Egyes csarnokok kettős betáplálást igényelhetnek technológiai előírásaik, illetve OTSZ szerint. Ezen épületek kettős betáplálására 2db 1MVA-es (villamosan független középfeszültségű hálózatról ellátott) transzformátort kell telepíteni.

c. Magas százaléku magas technológiájú épületek kiépítése esetén 14db 1MVA-es transzformátorral kellene számolni, amely 18.000kW/12.600kW beépített/egyidejű teljesítményt lenne képes kiszolgálni. Ebben az esetben a várható kettős betáplálást igénylő épületek százaléka is ugrásszerűen megnövekedhet, így 3-4db 1,0MVA-es trafóval kellene számolni a középfeszültségen független vonalon.

A tartalék betáplálás (kettős betáplálás) diesel aggregáttal is megvalósítható, így a villamosan független középfeszültségű nyomvonal és hálózati transzformátor kiváltható.

Ipari Park elektromos ellátása

Az Ipari Park elektromos energia igényét – amely 18.000kW/12.600kW beépített/egyidejű teljesítmény – a Sopron, Győri úton meglévő Keleti állomásról lehet kielégíteni. Sopron, Győri úton meglévő Keleti állomástól 2 db 22 kV-os földkábel kell kiépíteni a javasolt 14 db 1 MVA-es transzformátorok ellátására. A két különálló 22 kV-os földkábel biztosítja a kétoldali betáplálást. Előzetes energiaigényt bejelentő dokumentumot kell benyújtani az EON Áramszolgáltató Zrt-nek, amely alapján írásban adják meg válaszukat a pontos elektromos ellátási lehetőségekről.

### Ipari Park közmű ellátás, vezeték nyomvonalak elrendezése

Az ipari park kialakítása során a meglévő DN 600 mm azbesztcement vízvezeték, valamint a vele párhuzamosan haladó vízmű jelzőkábel továbbá az összes javasolt közmű nyomvonalat közterületre kell helyezni, az Ipari Park belső úthálózatához igazodóan. Az ipari park ellátását szolgáló közművek, valamint az ipari park területén tervezendő közmű vezetékek nyomvonalát közterületen, az MSZ 7487/3-80 számú szabvány szerint, valamint a 2.1.3 pont Ipari Park környezetrendezési koncepciójában megfogalmazott közműnyomvonal kijelölési szempontoknak megfelelően kell elhelyezni.”

### Tájépítészeti koncepció

„Az ipari park tájépítészeti arculatának felvázolása során a természeti környezet és annak elemeinek megóvását, a park területén tulajdonosként, és/vagy bérlőként megjelenő vállalatok és az azok dolgozóinak igényeit kell előtérbe helyezni. A koncepciónak a megfelelő egyensúlyt megtalálva kell tükröznie az innovációt, a gazdaságosságot és a természeti környezet védelme iránti elkötelezettséget.

#### Burkolt felületek

Az ipari park területén létrehozott burkolt felületek mind minőségükben, mind pedig vizuális megjelenéseikben alkalmazkodnak a különböző használati módokhoz, terhelési osztályokhoz. Az egyes telkeket feltáró utak felületei aszfalttal, a hozzájuk csatlakozó parkolósávok nagy teherbírású, vízáteresztő burkolatokkal kerülnek kialakításra. Ezek a felületek nem csak a rájuk hulló csapadékvíz helyben tartását kezelik, hanem a közlekedési sávok vízelvezetésében is jelentős szerepet játszanak. Az aszfaltozott felületeken a kerékpársávok a gépjármű közlekedési sávoktól festéssel elválasztva jelöltek. A burkolatok festésével nem csak sávjelölést, hanem egyéb jellegű, a tájékozódást segítő információk átadását is célszerű szolgálni. A közlekedési útvonalakkal párhuzamosan futó gyalogos járdák felülete vizuálisan a parkolósávokhoz igazodik. A rájuk hulló csapadékvíz elvezetését a mellettük futó zöldsávok teszik lehetővé. Az egyes telkeken belül megjelenő burkolt felületek kialakítása során szintén törekedni kell a csapadékvíz helyben tartására, ezért ezen területrészek alaprétegeinek építése esetén is a vízáteresztő szerkezeti rétegek képzését kell előtérbe helyezni. A burkolatok a felmerülő igényeknek megfelelően készülhetnek stabilizált szórt, térkő, aszfalt, vagy természetes kő felületekkel.

#### Zöldfelületek

A terület természetbarát jellegének hangsúlyozása, valamint a magas szintű vizuális megjelenést nyújtó arculatának kialakítása érdekében a park teljes területén törekedni kell a jogszabályokban előírt, min. 3 szintes növényállomány (40 db cserje és 1 db nagy lombkoronát nevelő fa / 150 m<sup>2</sup>) minőségű zöldfelületek létrehozására. A koncepció az ipari parkot feltáró útvonalak mentén kétoldali fásítást, valamint a parkolósávok 2 parkolóállásonként történő fásítását irányozza elő. A terület zöldfelületi koncepciójának megfogalmazása során általánosan követendő elvként kell felvázolni, hogy a kiszabályozott parkolófelületeket a jogszabályokban előírt mértékben kell fásítani, valamint hogy az alkalmazott növényegyedek a városi klímát jól tűrő, a Vasi és Soproni dombvidék növényföldrajzi és klimatikus viszonyaihoz, valamint a Nyugat-Dunántúl vagy Alpokalja flóraidék növényfajaihoz alkalmazkodó fajok és fajták (*pl. Fraxinus, Acer, Tilia, Quercus nemzetségek fajtái, alfajtái és fajtái*) lehetnek. A parkban kiszabályozott telkek zöldfelületi minimumát 20-30% között javasoljuk meghatározni. Ez alól az Innovációs Központ területe képez kivételt, itt célszerűnek tartjuk a zöldfelületi minimumot min. 55%-os mértékben szabályozni. A park teljes területének növényesítésére olyan átfogó zöldfelületi koncepciót kell készíteni, mely javaslatot ad mind a zöldfelületek formai kialakítására, mind pedig az alkalmazandó vezérfajok megnevezésére. A park teljes területén elsősorban a minőségi zöldfelületek kialakítására, nem pedig azok területi növelésére kell törekedni!

#### Berendezési tárgyak

Az Ipari Park egységes tájépítészeti arculatának meghatározásában a növényzet és a burkolt felületek mellett a szabadtéri berendezési tárgyak is kiemelt szerepet játszanak. A terület egységes vizuális megjelenését olyan arculati kódex létrehozásával kell segíteni, mely ajánlásokat tartalmaz mind az alkalmazható burkolati elemek, mind pedig a kihelyezhető berendezési tárgyak formai és műszaki paramétereit illetően. A berendezési tárgyak vizuális egységességét azonos

színvázatékkel, azonos anyaghasználattal és formai megjelenéssel lehet fokozni. Ezen elvek ésszerű és átgondolt lefektetése nemcsak a későbbi tervezési munkát, hanem az egész terület szabadtereit érintő fenntartási folyamatok megszervezését és ütemezését is jelentősen segíti.”

#### 4. ALAPADATOK, VIZSGÁLATI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A jelen településrendezési eszközök módosítás csak az innovációs központ területére terjed ki, a közlekedési és közművesítési hatásokra kitekintéssel.



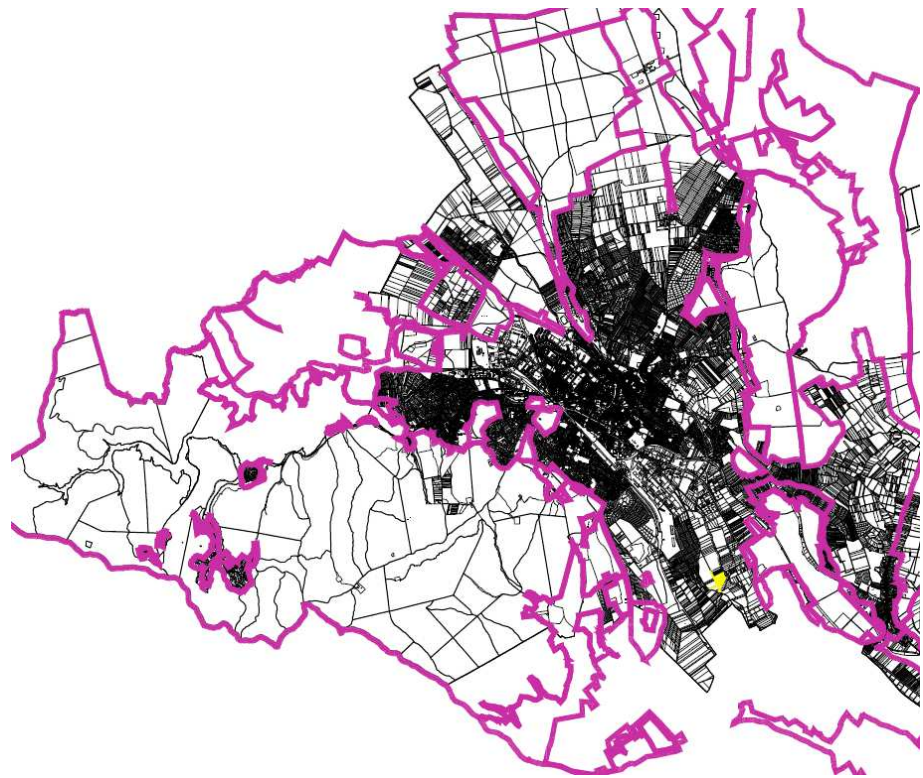
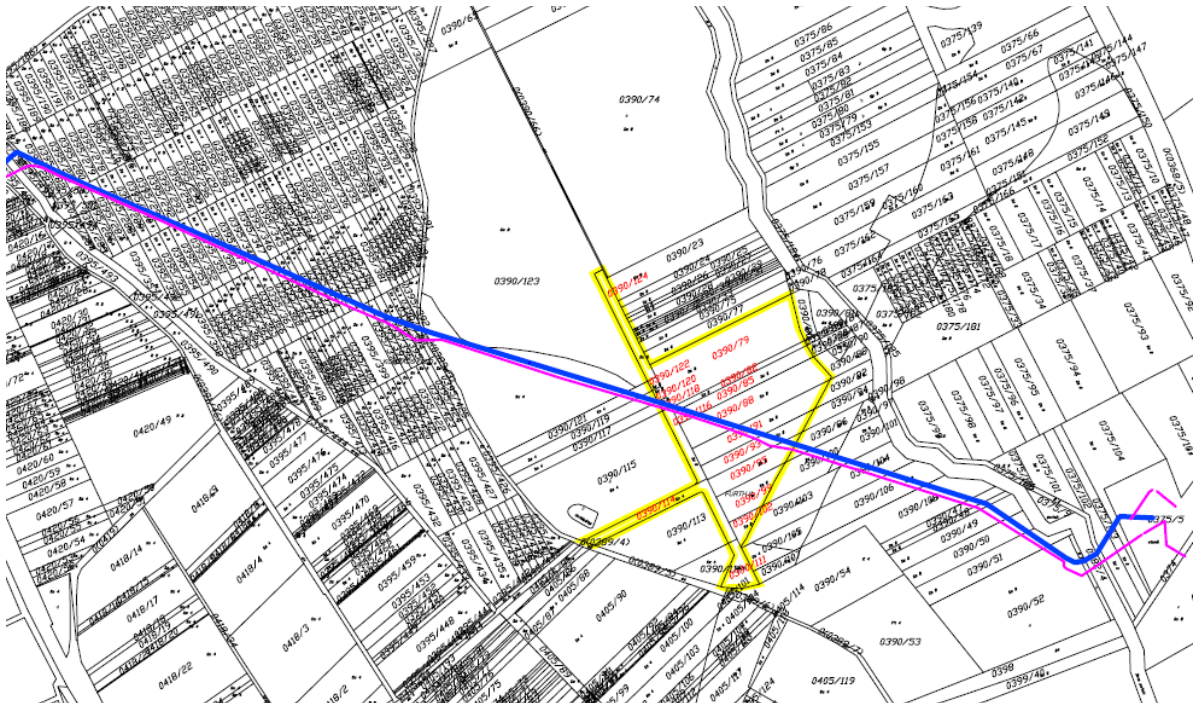
A kiemeltté nyilvánított beruházási terület az ingatlan-nyilvántartási térképen



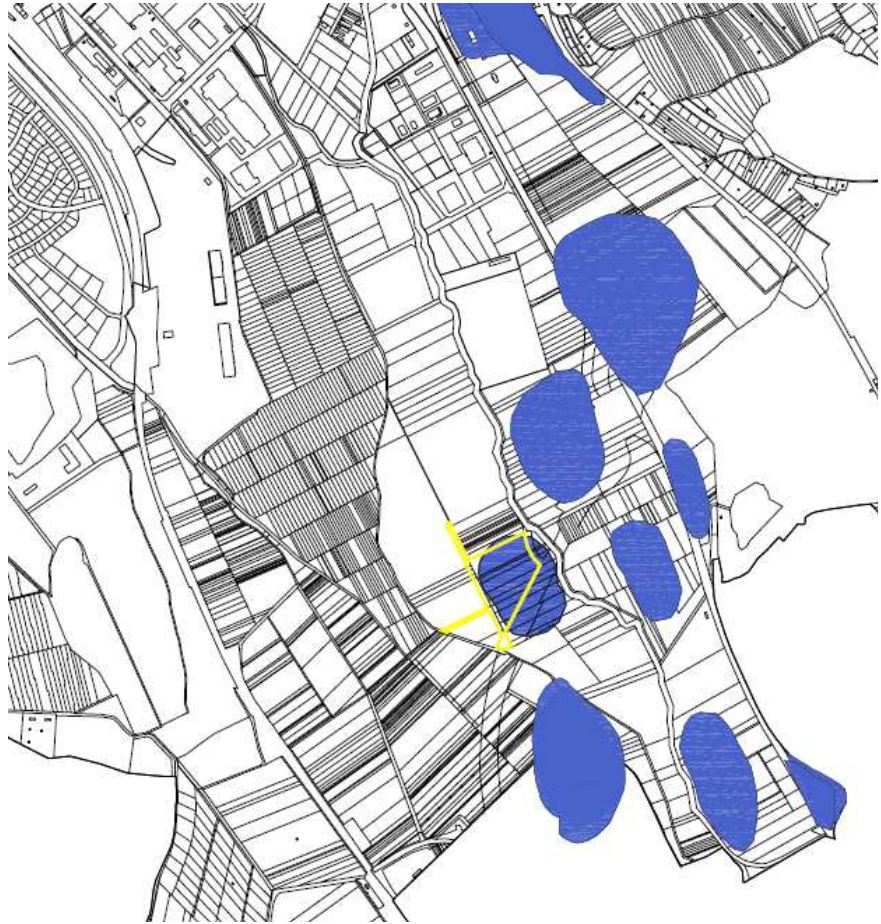
A kiemeltté nyilvánított beruházási terület a Google Earth térképen

A mintegy 4,7 ha-nyi terület az útterület 0,85ha, a telekterület 3,85ha. A telkek mezőgazdasági művelés alatt állnak, minőségi osztály szerint szántó 2 besorolásúak, az átlagosnál jobb termőképességűek.

A területet keresztülszeli egy jelenleg nem üzemelő, felújításra szánt DN600 mm azbesztcement vízvezeték, valamint a mellette vezetett vízmű jelzőkábel.



A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint az országos ökológiai hálózat elemeit nem érinti a tervezett módosítás.



A fejlesztési terület régészeti lelőhelyet érint. (Azonosító: 88981; Lóversenytér). A lelőhelyet érinti az M85 gyorsforgalmi út nyomvonala is, amelynek építése keretében a szükséges intézkedések megtörténnek.

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

### Az Országos Területrendezési Terv

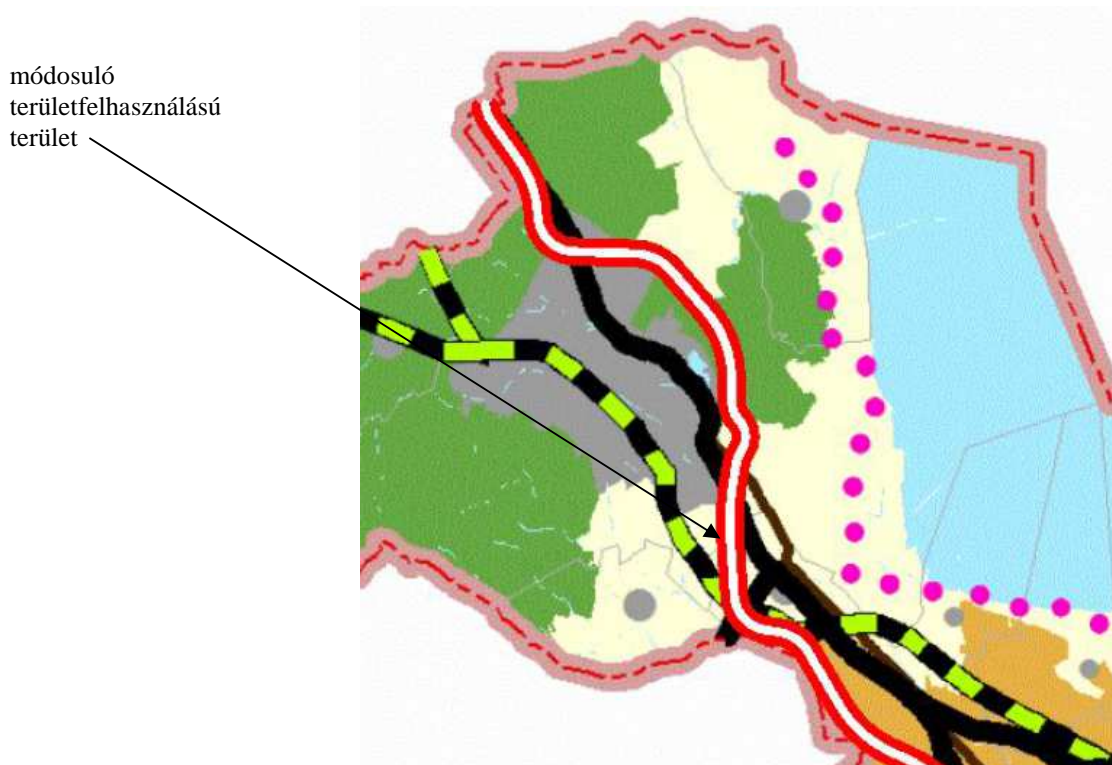
Az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvényt. A törvényt az azóta eltelt időszakban többször módosították.

Sopron város közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

- erdőgazdálkodási térség (■)
- mezőgazdasági térség (■)
- városias települési térség (■)

A település közigazgatási területét és térségét érintő elemek:

- gyorsforgalmi út (—)
- főút (—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (■)
- országos kerékpárút törzshálózat eleme (●)
- burkolt út (—)



Az Ország Szerkezeti Terve

A módosítással érintett terület az OTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt.

Sopron város közigazgatási területét érintő országos övezetek:

1. Országos ökológiai hálózat övezete
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
5. Országos vízminőség-védelmi terület övezete
6. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
7. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



---

1. Országos ökológiai hálózat övezete



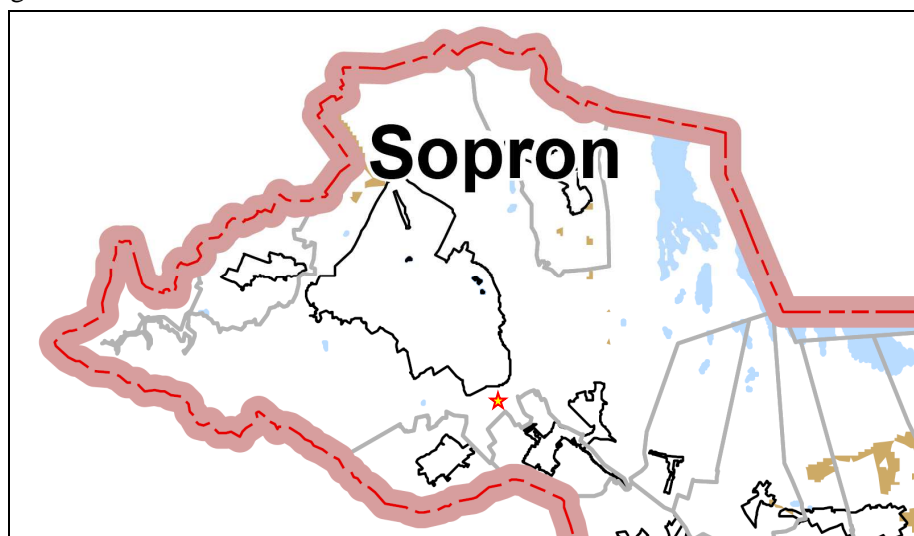
Az övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Az övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

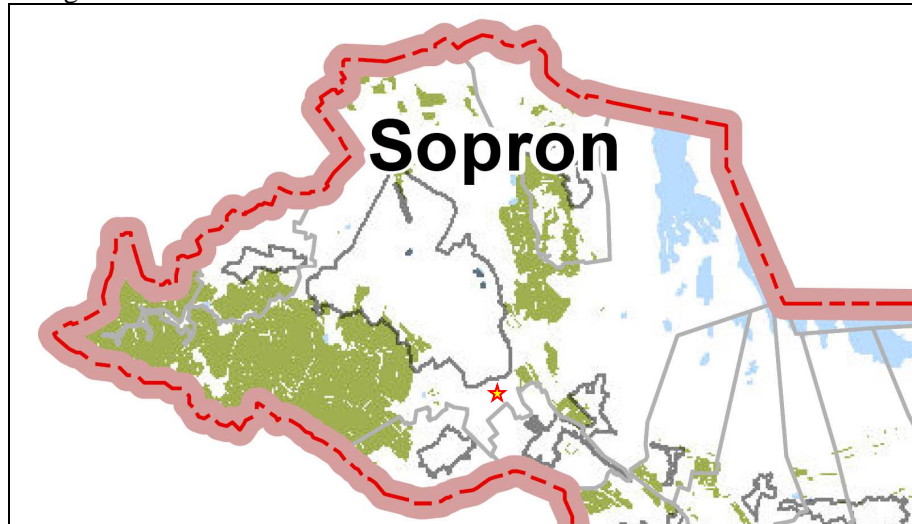


Az övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

---

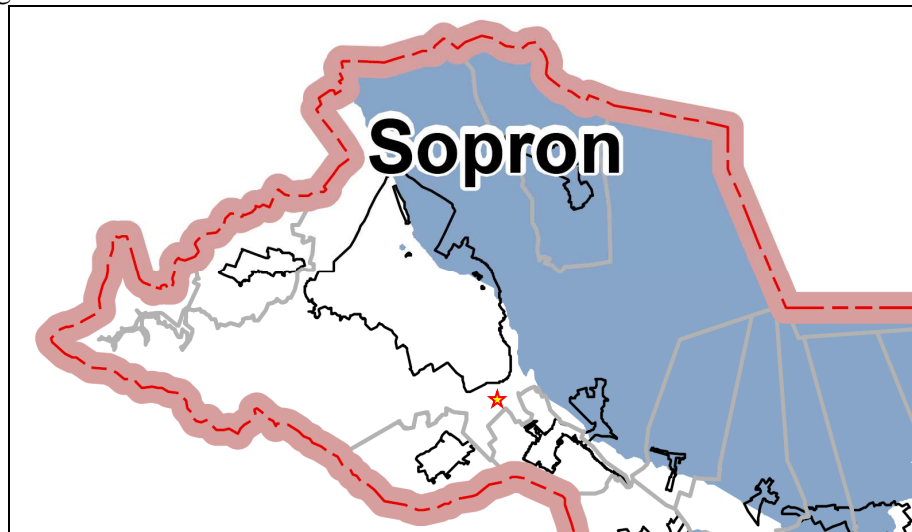
---

4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Az övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

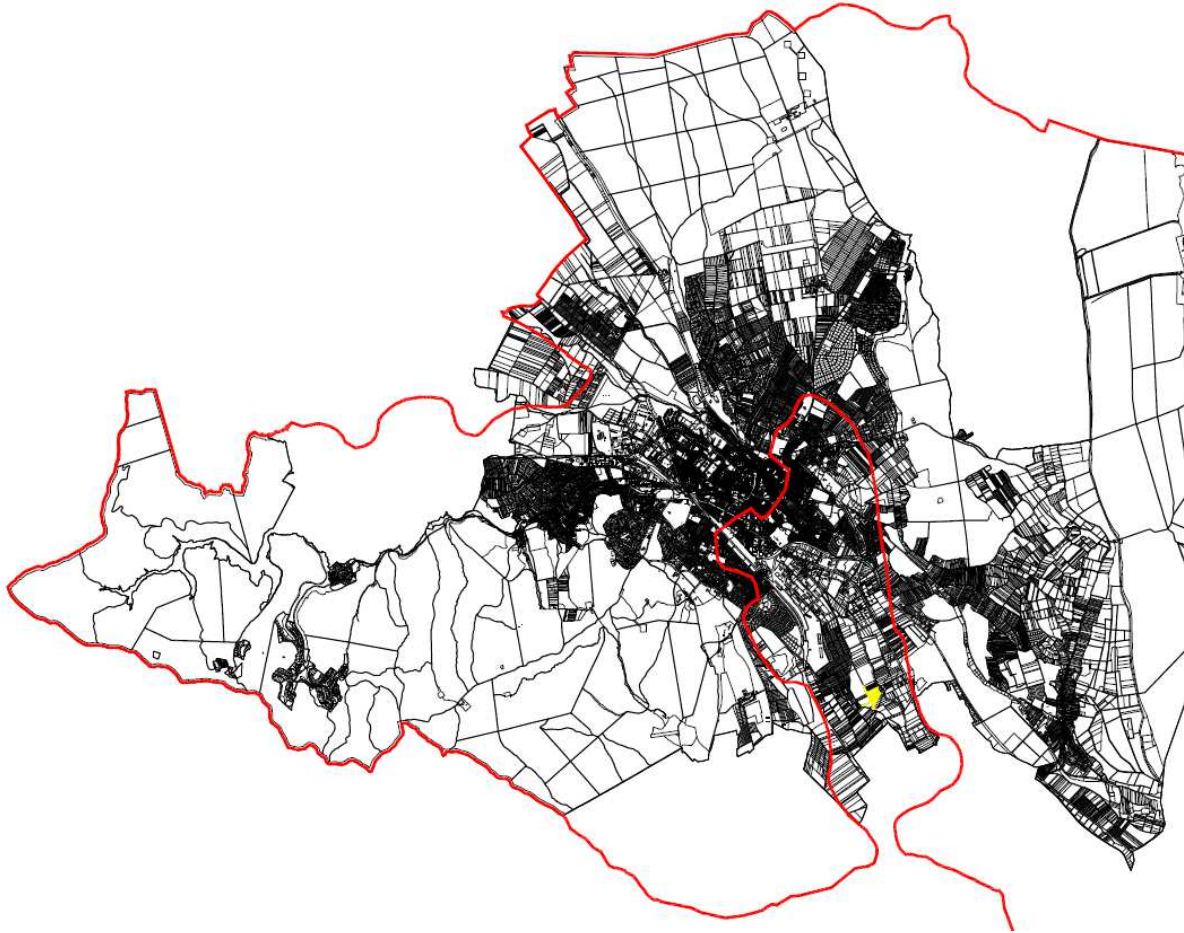
5. Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Az övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

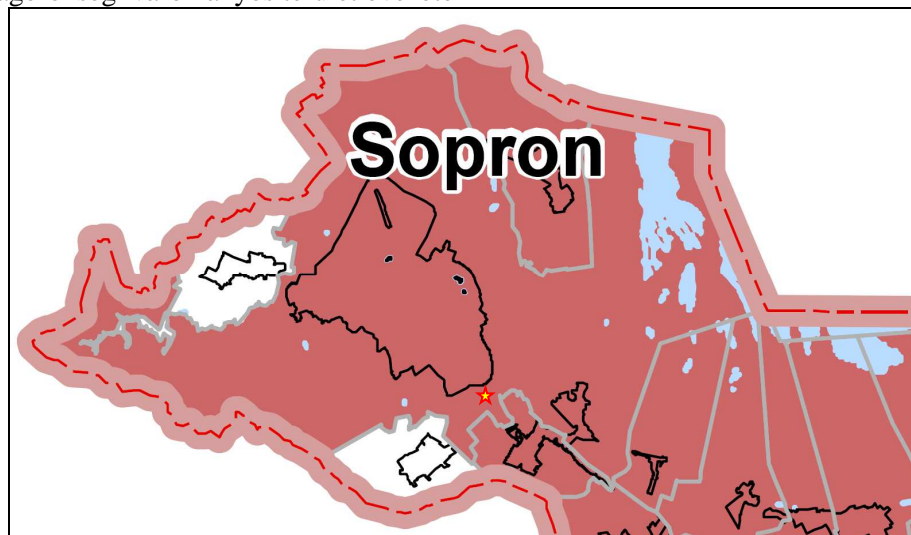
6. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete





A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint övezetet nem érinti a tervezett módosítás.

#### 7. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



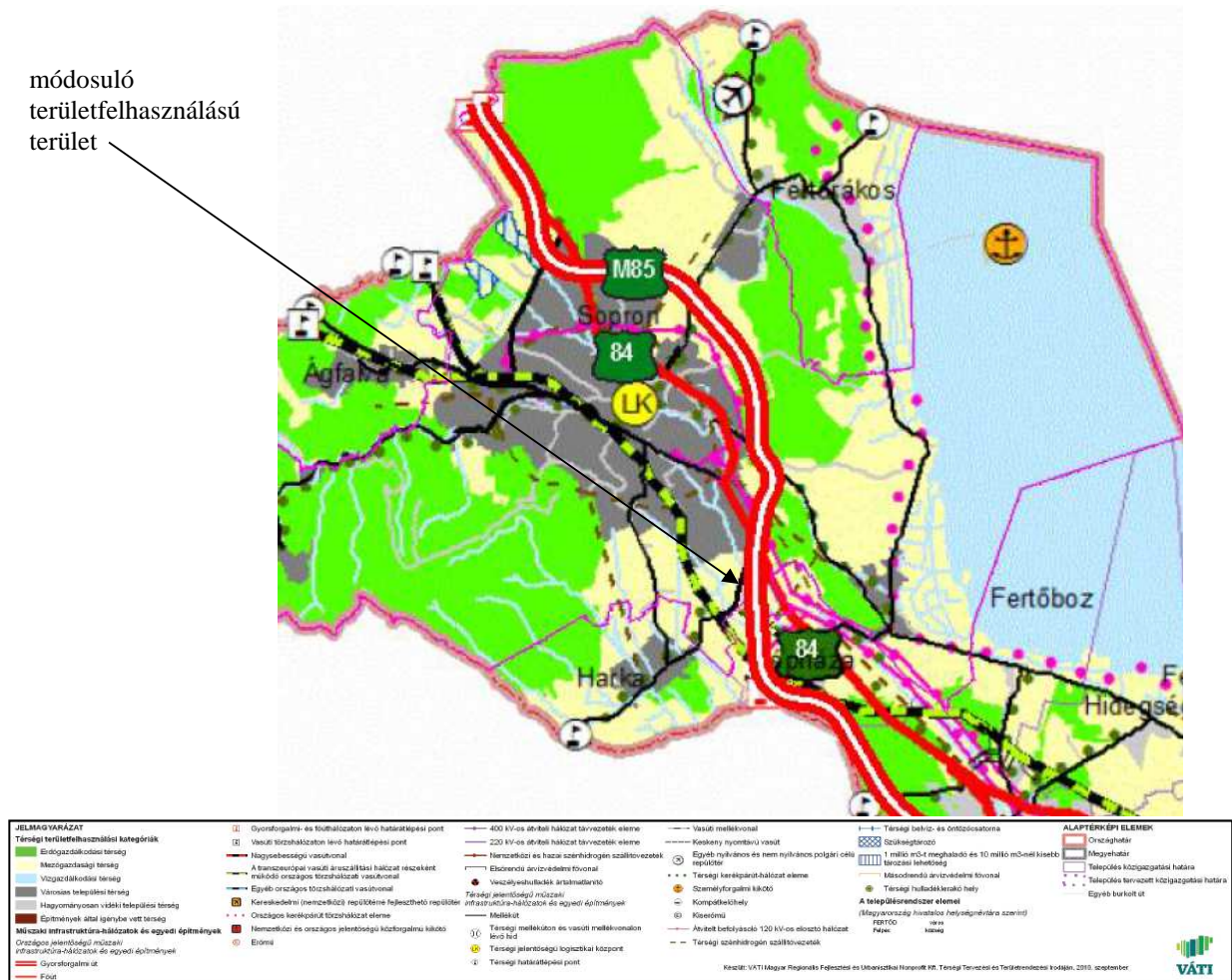
Az övezetbe Sopron teljes közigazgatási területe beletartozik. Sopron város területén a Fertő-Neusiedlersee Kultúrtáj Világörökség terület található. A tervezett módosítás ezt a területet nem érinti.

Megállapítható, hogy a módosítás az OTrT-vel nem ellentétes.

## Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT): az önkormányzat közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá. A megyei terv módosítását a Közgyűlés 12/2010. (IX. 17.) számú rendeletével, valamint 190/2010.(IX.17.) határozatával fogadta el.

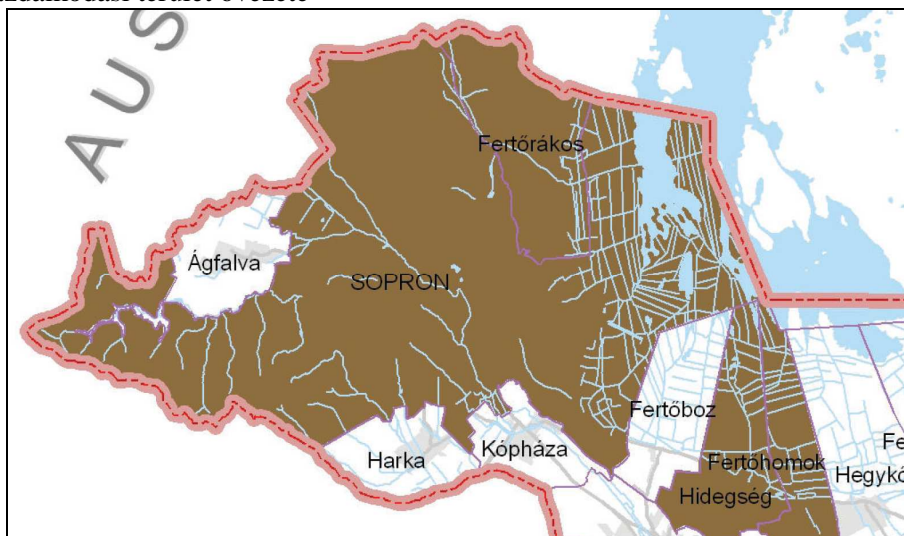
módosuló területfelhasználású terület



## Győr-Moson-Sopron Megye Térségi szerkezeti terve

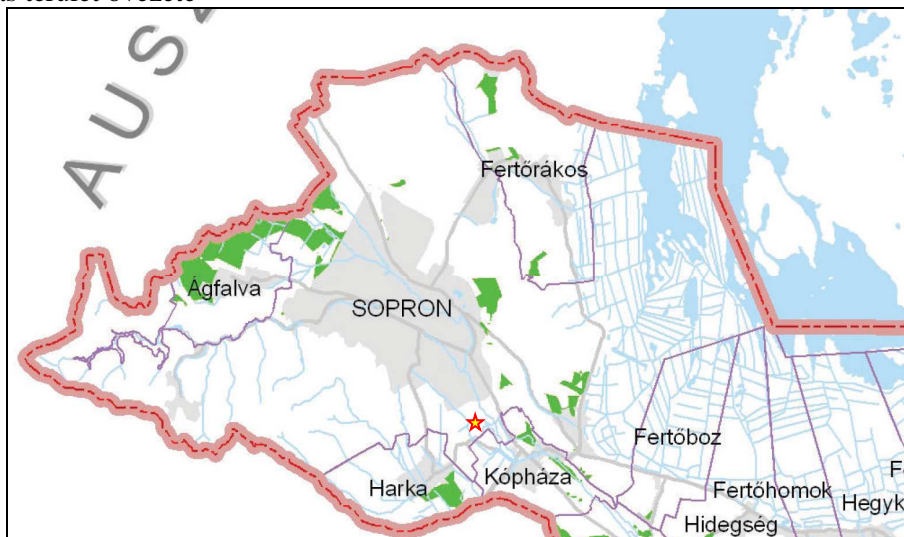
A módosítás mezőgazdasági térséget érint. Az ipari területbe sorolt 3,8ha-nyi terület kijelölése nem ellentétes a térségi területfelhasználási előírásokkal.

Az országos övezeteken túl Sopron város területét érintő megyei övezetek:  
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



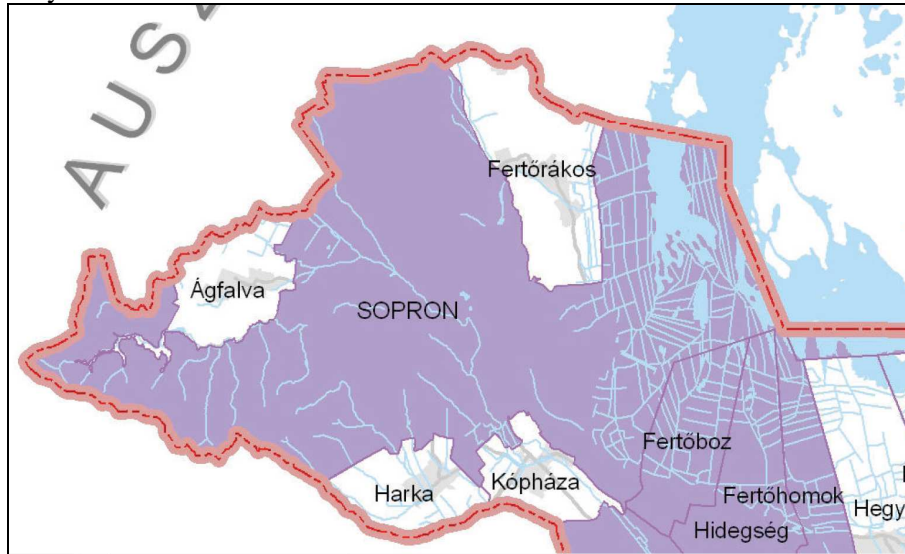
Az övezet lefedi a teljes közigazgatási területet. A módosítással érintett területen kijelölt bányatelek, megkutatott bányászati terület nincs.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete



A módosítás az övezetet nem érinti.

## Földtani veszélyforrás területének övezete



Az övezet lefedi teljes a közigazgatási területet. A módosítással érintett területen földtani veszélyforrás nincs.

A módosítás az MTrT-vel nem ellentétes.

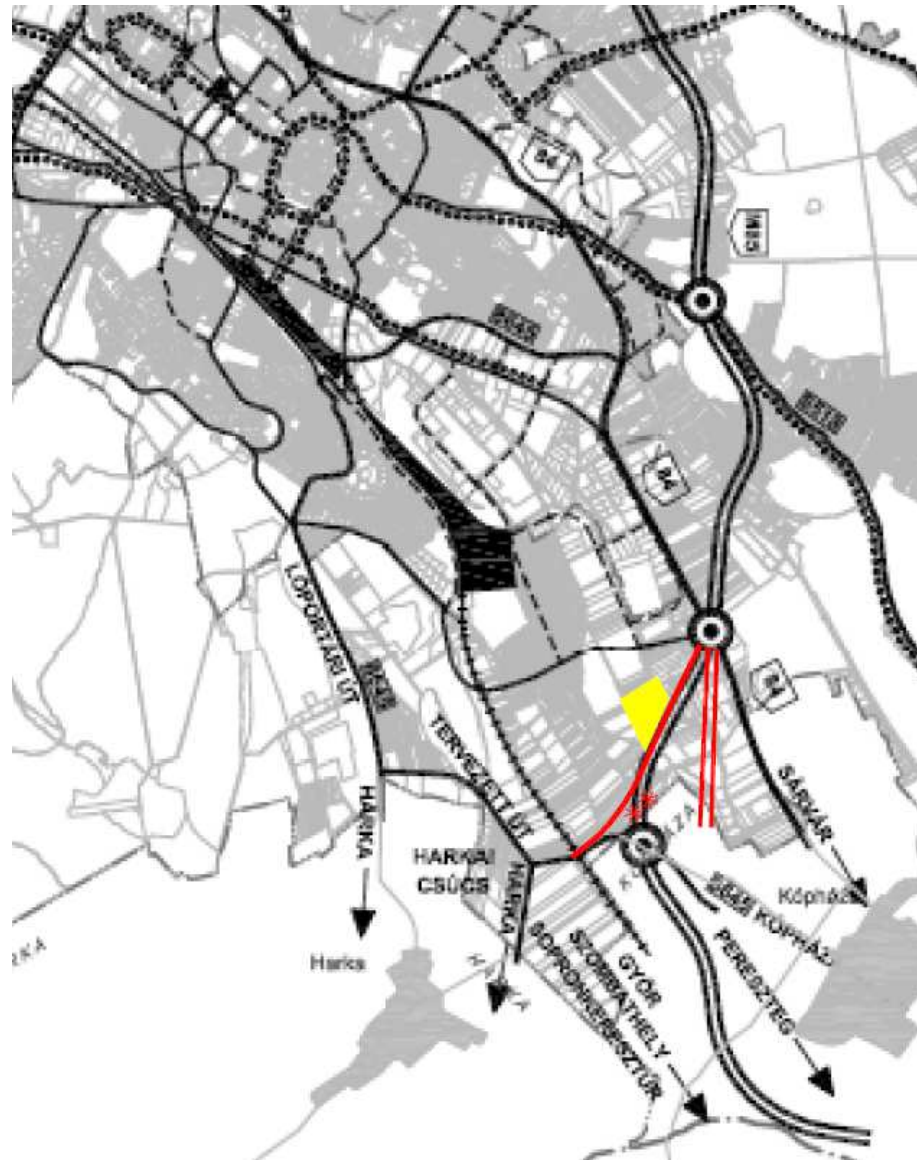
## 6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK



Kivonat a hatályos Településszerkezeti terv – 1. Területfelhasználás című tervből

A hatályos településszerkezeti terv Területfelhasználás című tervlapja a területet mezőgazdasági területbe sorolja.

A fejlesztési cél megvalósíthatóságához a területfelhasználás módosítása szükséges.

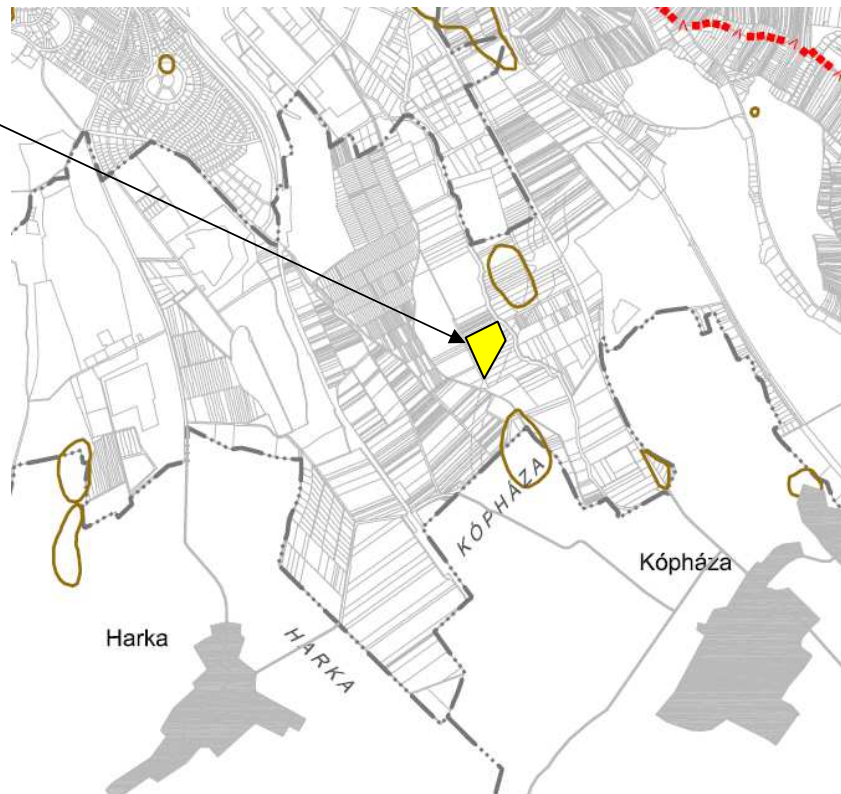


A hatályos településszerkezeti terv Közlekedés című tervlapja szerint a terület közel van az M85 jelű gyorsforgalmi út – 84. számú – főút – Harka-Sopron összekötő utak csomópontjához, közvetlenül határos a Harka-Sopron tervezett országos mellékúttal. A területet – mezőgazdasági besorolásából adódóan – a terv közúthálózattal nem strukturálja.

A fejlesztési terület belső közlekedési hálózathoz való kapcsolása gyűjtőúti szinten szükségessé válik.

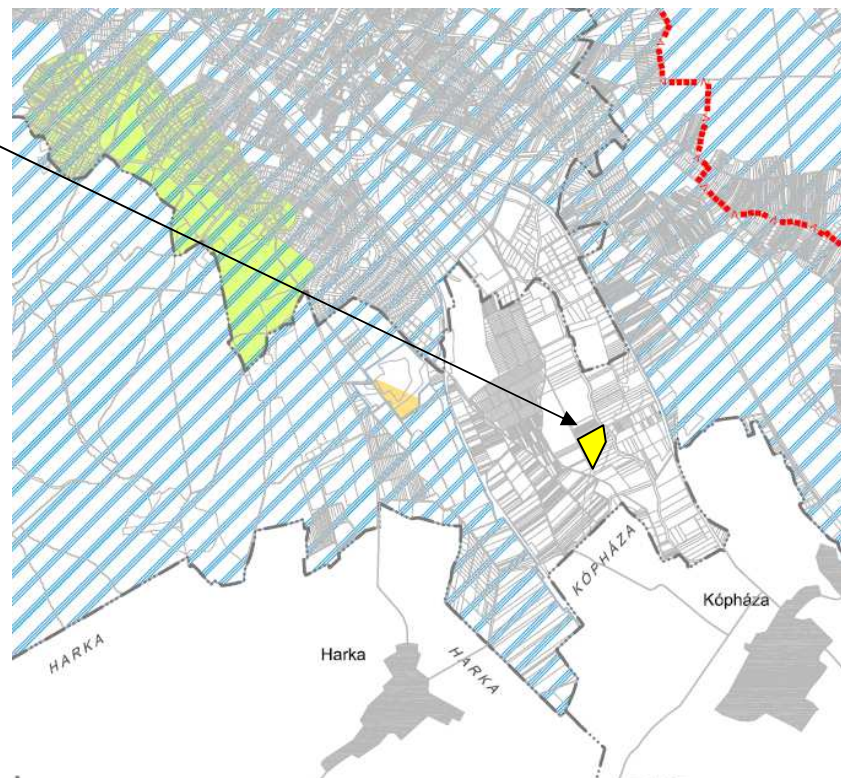


módosítással  
érintett terület



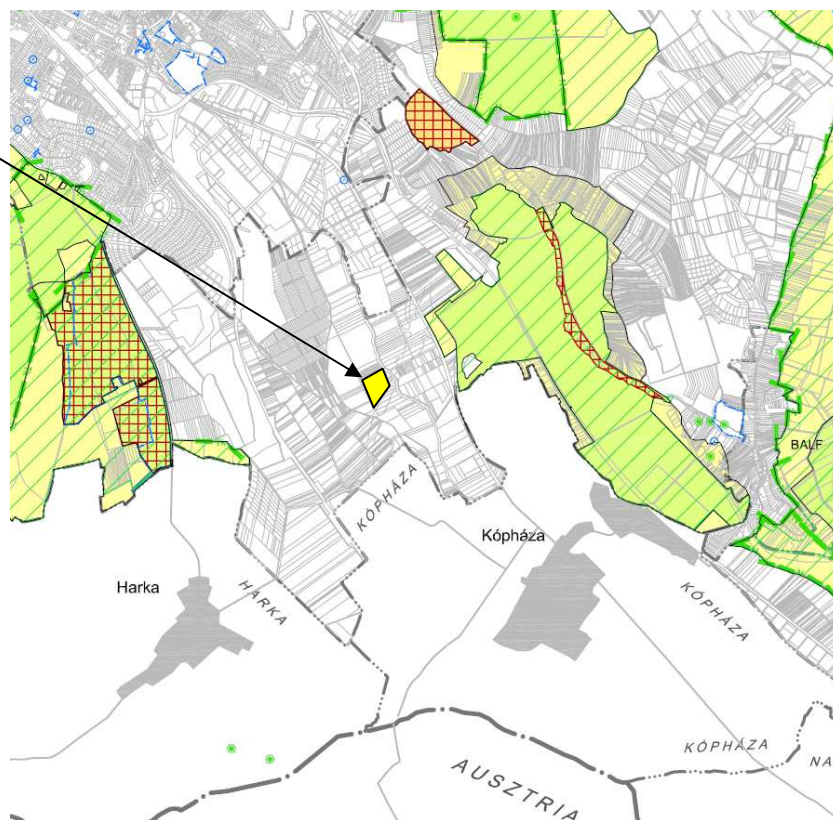
A hatályos településszerkezeti terv Művi értékvédelem című tervlapja feltünteti a régészeti lelőhelyeket is. A fejlesztési területet érintő lelőhely nincs rajta, ezért ezt a tervlapot módosítani kell.

módosítással  
érintett terület



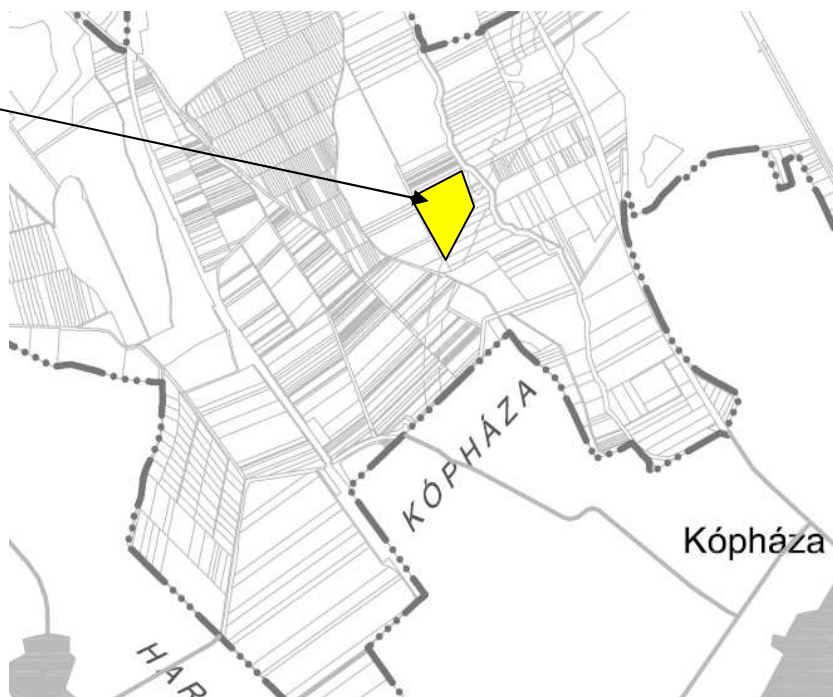
A hatályos településszerkezeti terv Tájvédelem című tervlapja szerint a fejlesztési terület nem tartozik egyik védelmi kategóriába sem.

módosítással érintett terület



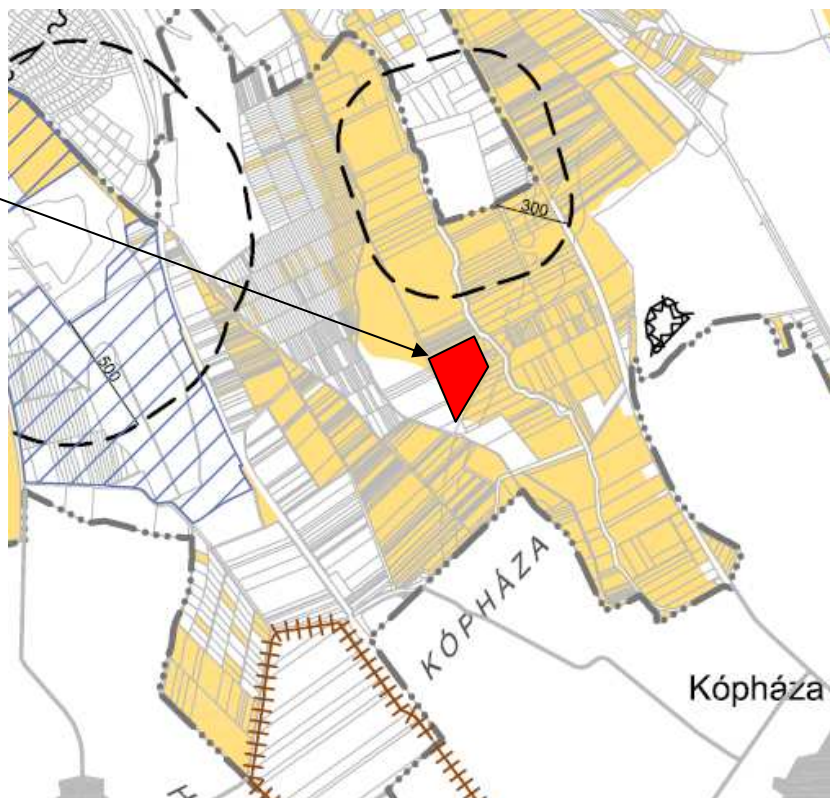
A hatályos településszerkezeti terv Természetvédelem című tervlapja szerint a fejlesztési terület nem tartozik egyik védelmi kategóriába sem.

módosítással érintett terület



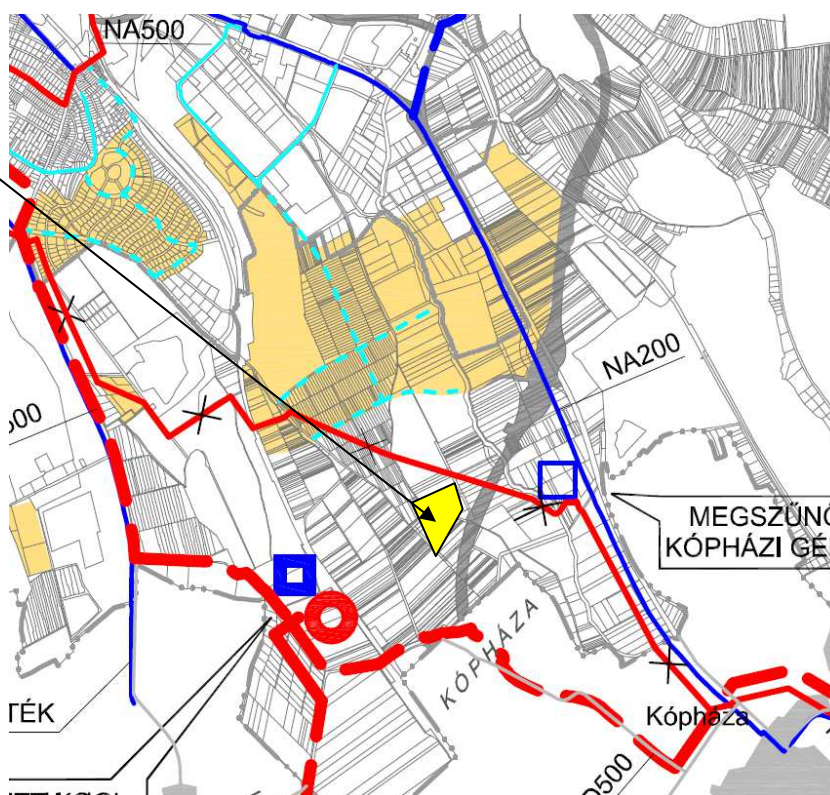
A hatályos településszerkezeti terv Vízvédelem, gyógyhely című tervlapja szerint e védelmi tényezők tekintetében a terület nem érintett.

módosítással érintett terület



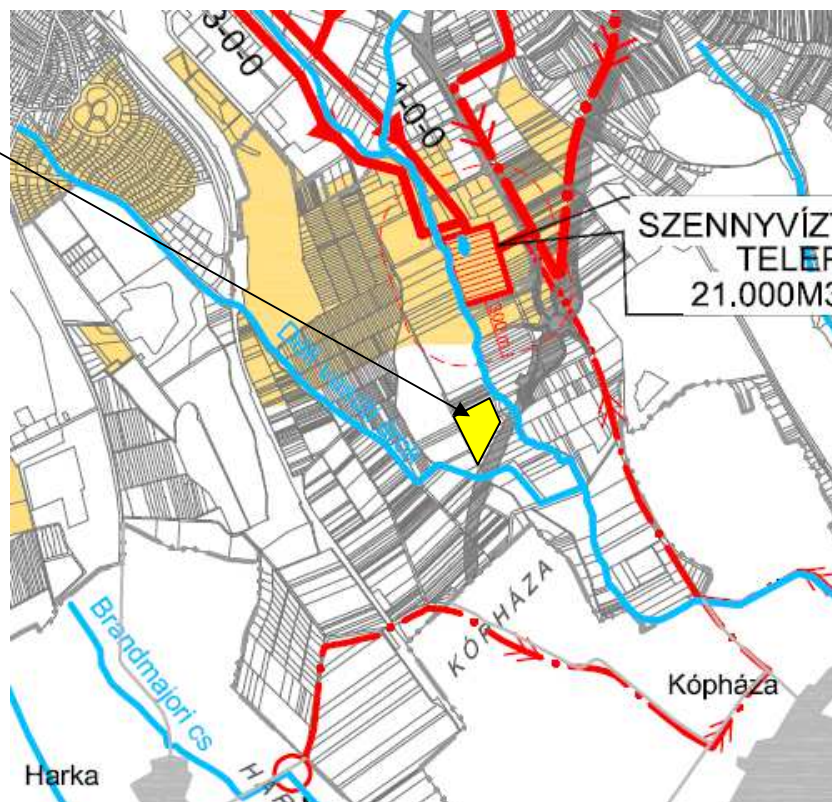
A hatályos településszerkezeti terv Termőföldvédelem, földtani és egyéb korlátozások című tervlapja szerint a fejlesztési terület az átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.

módosítással érintett terület



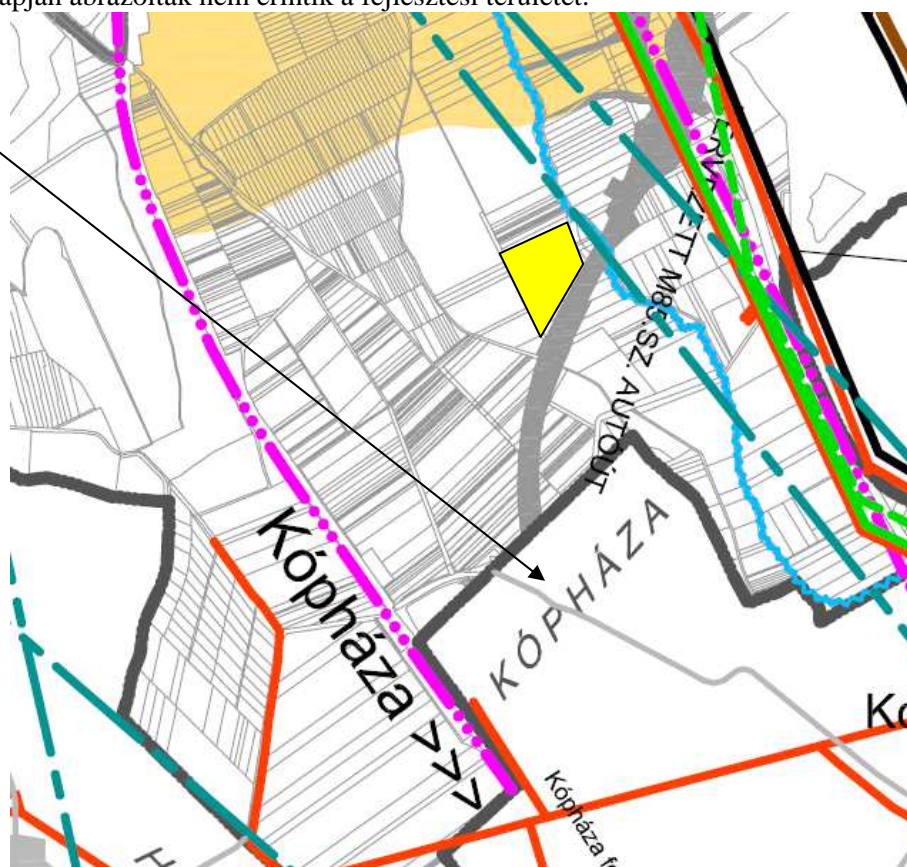
A hatályos településszerkezeti terv Vízellátás - Térségi hálózati kapcsolatok című tervlapja a fejlesztési területet átszelő ivóvíz szállító vezeték kiváltását jelöli. A településszerkezeti tervet e tekintetben nem kell módosítani.

módosítással érintett terület



A hatályos településszerkezeti terv Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés – Térségi hálózati kapcsolatok című tervlapján ábrázoltak nem érintik a fejlesztési területet.

módosítással érintett terület



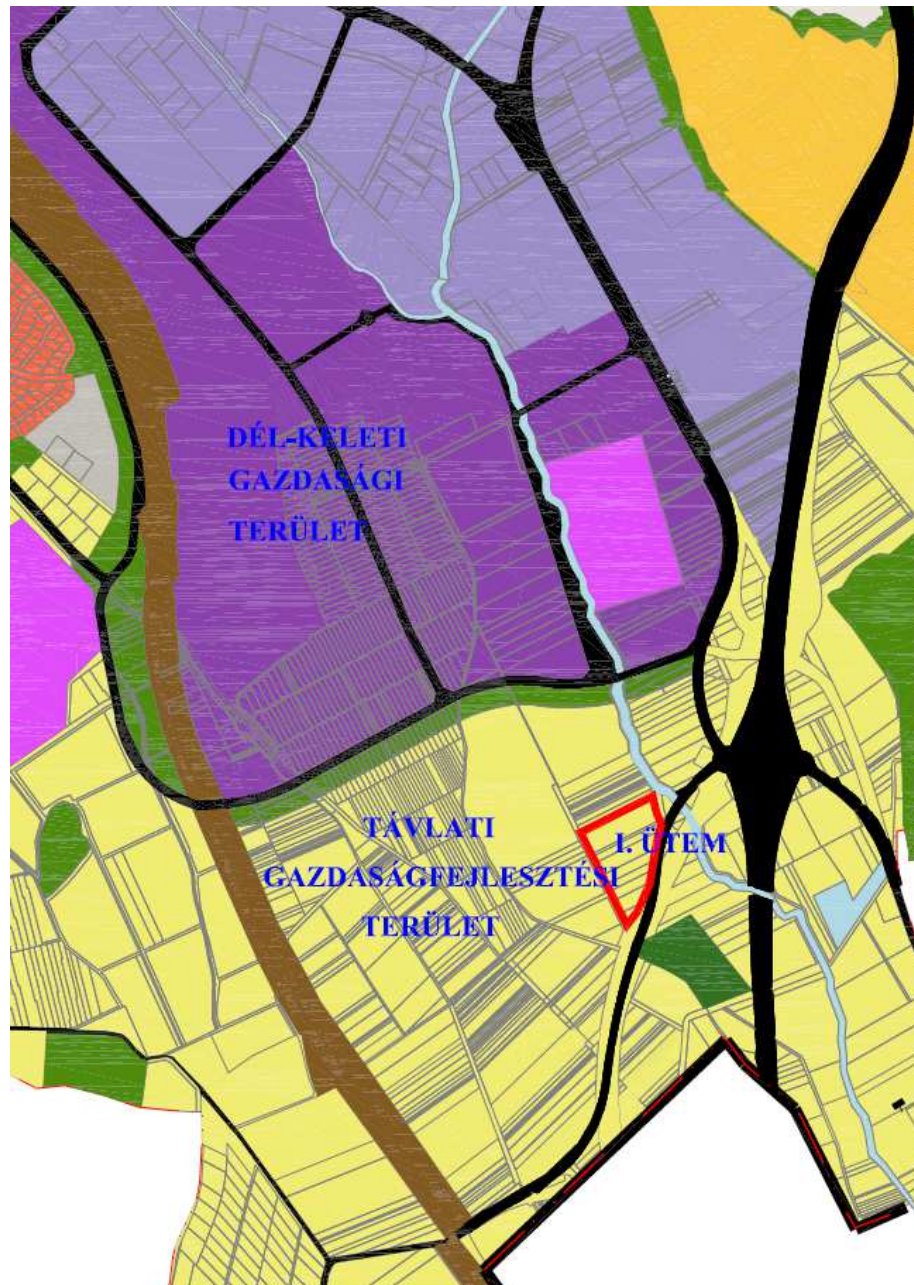
A hatályos településszerkezeti terv Energia közművek, elektronikus hírközlés – Térségi hálózati kapcsolatok című tervlapján ábrázoltak nem érintik a fejlesztési területet.

## 7. RENDEZÉSI LEÍRÁS

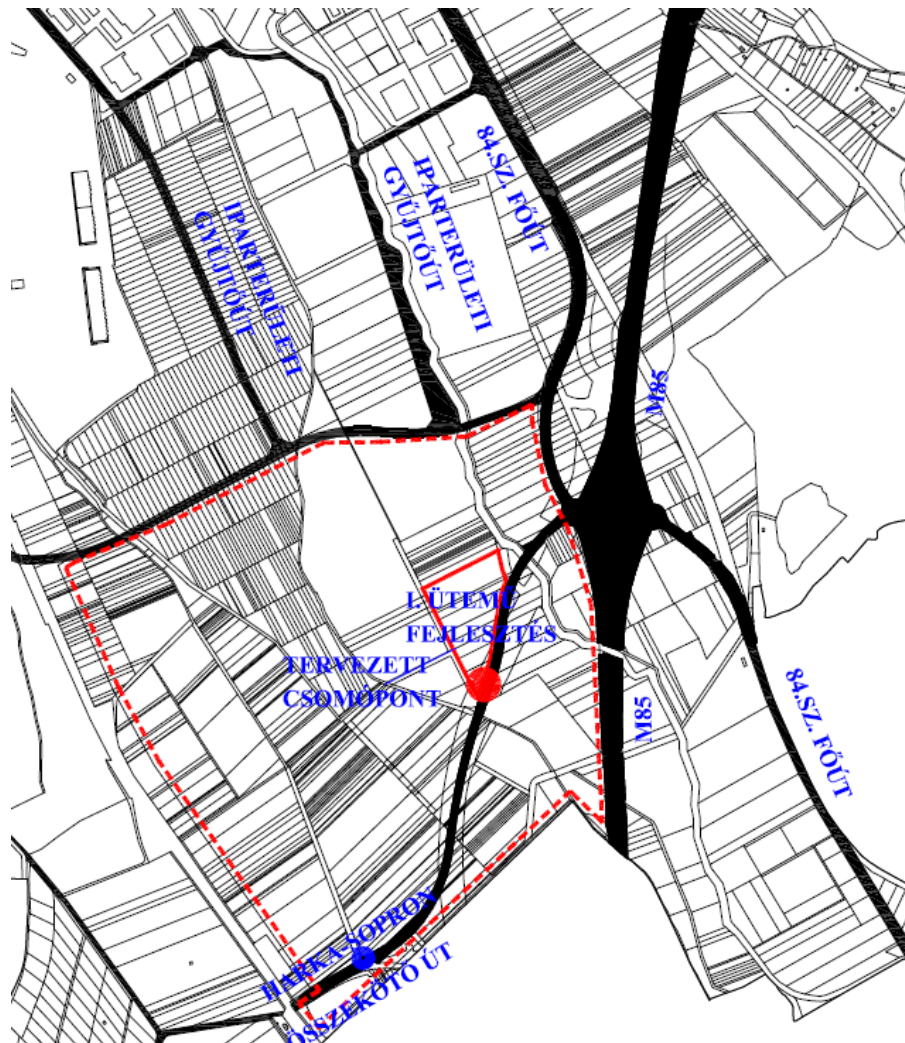
### Értékelés és javaslat a tervezési program szempontjából

#### *Területfelhasználás*

A módosítással érintett terület a dél-keleti gazdasági terület hatályos településrendezési tervekben jelölt területe déli irányú kiterjesztésének kapujaként, első ütemű beruházási helyszínként értékelhető.



A terület közlekedési kiszolgálás szempontjából kedvező helyzetű. Az M85 jelű tervezett gyorsforgalmi út 84. számú főúttal és a Harka – Sopron tervezett összekötő úttal alkotott csomópontja a gazdaságfejlesztési területtel határos. A terület közvetlen közúti kiszolgálására a Harka –Sopron mellékúton körforgalmú csomópont tervezett.



M85 – 84. sz.  
főút – Harka-  
Sopron mellékút  
csomópontja

gazdaságfej-  
lesztési terület I.  
ütem

a tervezett  
gazdaságfejlesz-  
tési terület  
csomópontja



Munkaközi terv (Utiber Kft)

Tekintettel arra, hogy a kiemelt fejlesztési terület és környezete az átlagosnál jobb minőségű szántóterületet érint, a termőföld védelme céljából a szükséges legkisebb területre kell a beépítésre szánt területet kijelölni a településrendezési tervekben.

### *Közlekedés*

#### Közlekedésszerkezet

Az országos, állami fejlesztésekből adódó külső közlekedési kapcsolatok mellett a belső, városi közlekedési hálózatokhoz is szükséges megadni a kapcsolatokat. Az országos mellékúton tervezett csomópontot össze kell kötni a Dél-keleti gazdasági terület gyűjtőúti rendszerével egy gyűjtőúttal. A távlati fejlesztési terület kiterjedését, a Dél-keleti gazdasági terület közlekedési hálózatát, a telekalakítás hatályos terven tervezett rendjét figyelembe véve, a gyűjtőutat a fejlesztési terület tengelyében javasoljuk kijelölni és kialakítani. Ehhez a gyűjtőúthoz a majdani teleknagyság-igényeknek megfelelően lehet egy újabb gyűjtőúti hurkot kapcsolni.

Az I. ütemű fejlesztési területektől északra eső terület ebben az esetben igény esetén egy nagy telekként, vagy egy kiszolgáló út kialakításával több kisebb telekként használható majd fel.

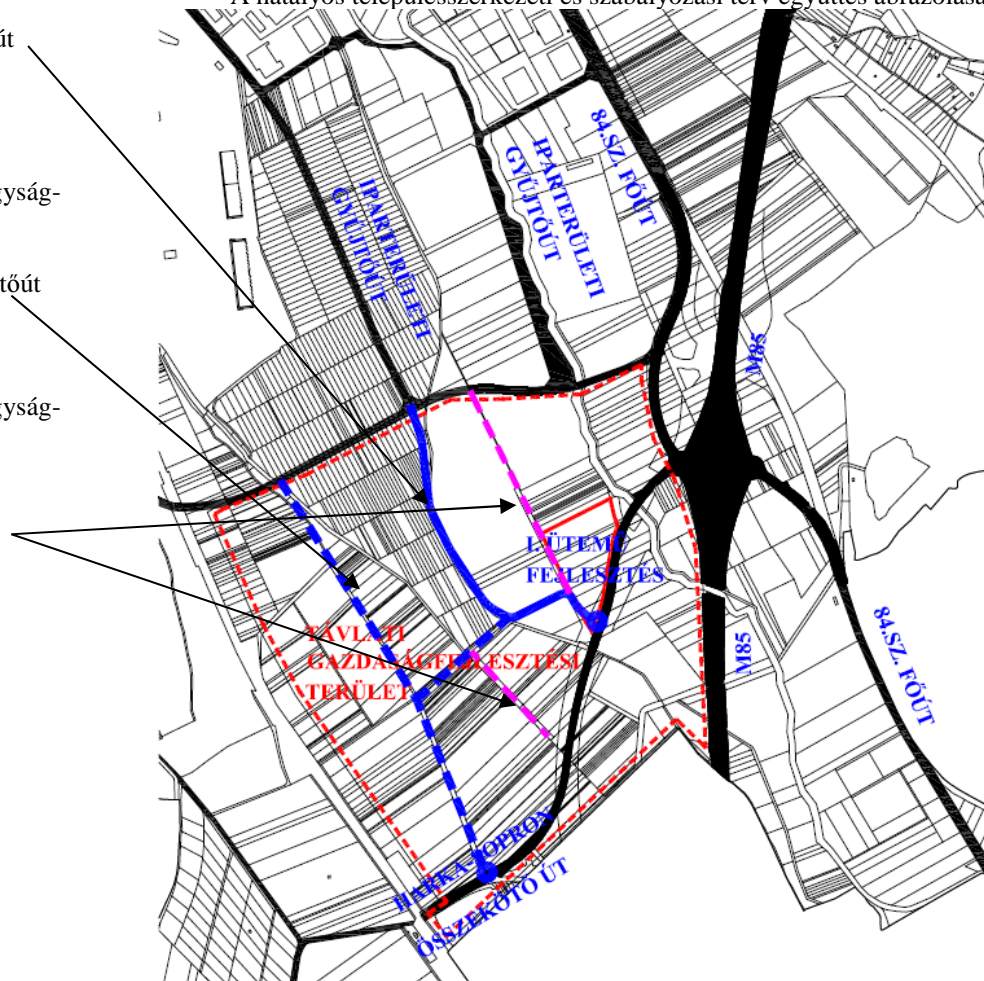


A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv együttes ábrázolása

javasolt gyűjtőt

a teleknagyság-  
igények  
függvényében  
lehetséges gyűjtőt

a teleknagyság-  
igények  
függvényében  
lehetséges  
kiszolgáló út



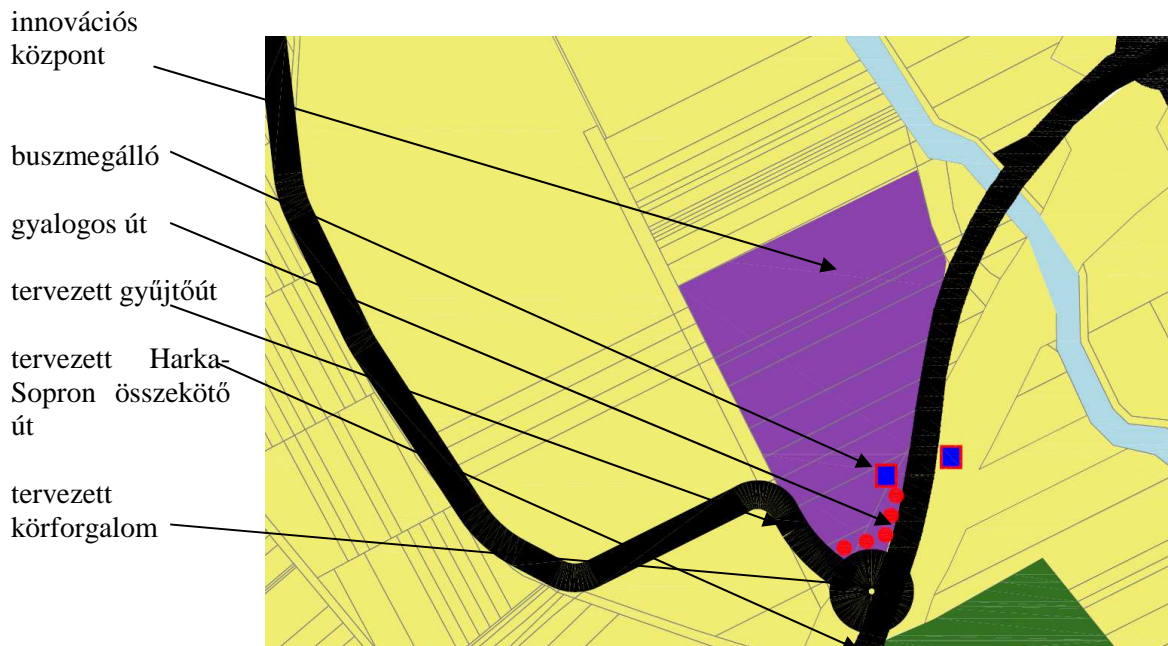


### Tömegközlekedés, gyalogos, kerékpáros közlekedés

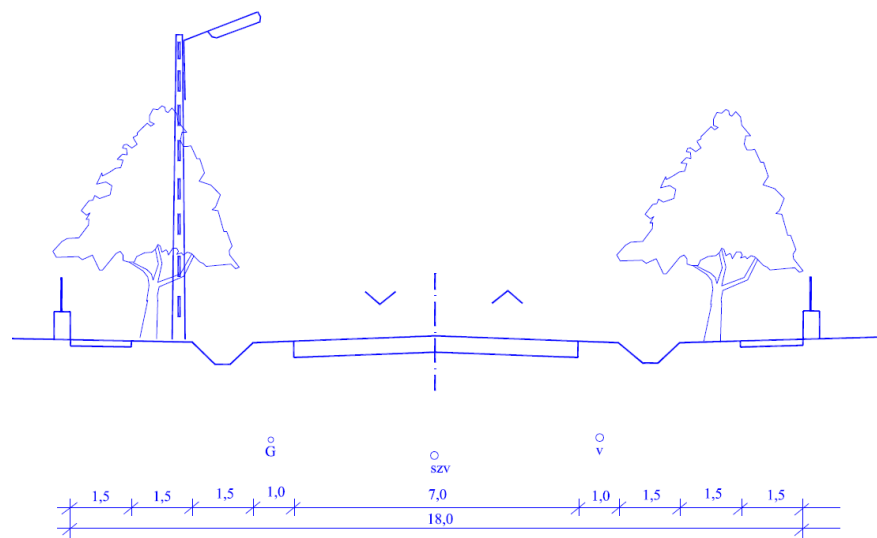
A távlati gazdaságfejlesztési terület tömegközlekedési, gyalogos és kerékpáros megközelítése, feltárása a területet a Dél-keleti gazdasági területtel összekötő gyűjtőút kiépítése esetén a belső úthálózatokon történik.

Tekintettel arra, hogy a fejlesztés a legdélibb területen indul el, ennek tömegközlekedéssel, kerékpárral és gyalog történő megközelítését a város beépített területe felől a 84. számú főút és a Harka-Sopron tervezett összekötőút nyomvonalán kell biztosítani.

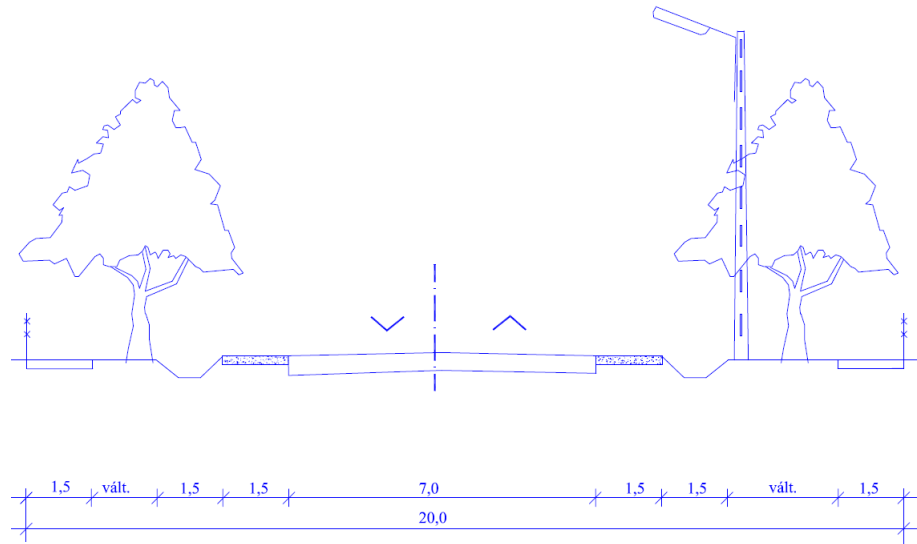
Ennek megfelelően a Harka-Sopron tervezett összekötőút vonalán tervezett körforgalmú csomópont innovációs központ melletti szakaszán és az áttellenes oldalon javasolunk egy buszmegálló párt kiépíteni (a buszok visszafordulása a körforgalomban lehetséges). Az összekötő út melletti, ezt megközelítendő járdát kell építeni. Mindezek helyének biztosítására az állami mellékút határától 5,0m széles önkormányzati útterület kijelölése szükséges a szabályozási terven.



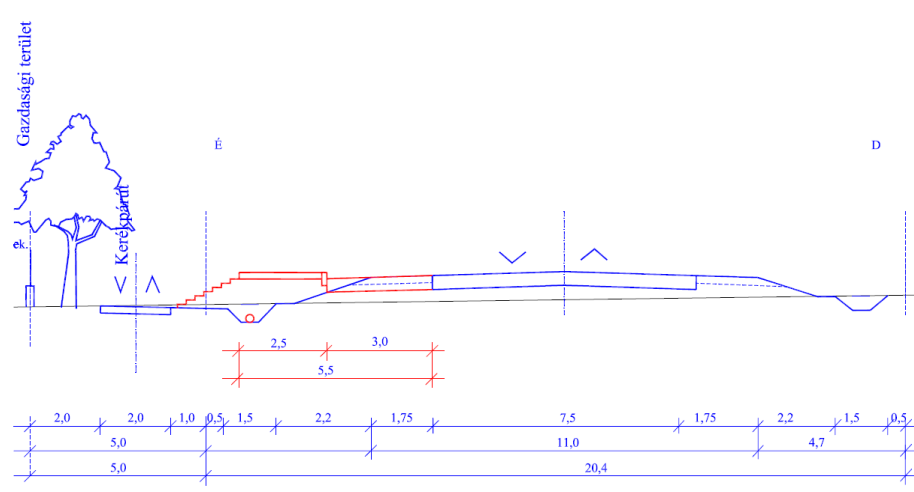
### Keresztmetszeti elrendezések



18,0m széles kiszolgálóút



20m széles gyűjtőút



Harka-Sopron összekötőút a tervezett buszmegállóval, gyalogos- és kerékpáros úttal

### *Közműellátás*

A távlati gazdaságfejlesztési területen ellátó közmű nem található. Az I. ütemű fejlesztési területet is átszelő ivóvíz szállító vezeték kiváltása a településszerkezeti terven a területen kívülre tervezett.

A tervezett innovációs központi fejlesztés kapcsán Sopron, Innovációs központ – Ipari Park tanulmányterv mellett a Polgármesteri Hivatal munkatársai is kidolgoztak egy közműellátási koncepciót amely a költségek megbecsülése mellett azok műszaki tartalmát az alábbiak szerint fogalmazza meg:

**„Sopron Innovációs Központ – Ipari Park**  
*9400 Sopron, Déli Iparterület*  
Közműfejlesztési összefoglaló

#### **1. Műszaki tartalom**

1.1. **Kommunális ivóvíz, oltóvíz, csapadékvíz és locsolóvíz:** a 84 sz. főút déli oldalán meglévő DN 200 vízvezetékre csatlakoztatott (NA 160, ~700 méter hosszban) vízvezeték kielégíti a felmerült igényt, és ez részben biztosítani tudja a várható oltóvíz igényt. A kapacitás feletti oltóvíz igényt tározók kialakításával lehet kielégíteni, melyekbe a lehetséges legnagyobb mennyiségben a csapadékvizet hasznosítani kell. Locsolóvíz igényeket csapadékvíz tározókkal kell kielégíteni. A fennmaradó illetve lökészerű csapadékvíz mennyiséget az IKVA patak befogadóba kell vezetni.

Javasolt, de nem szükségeszerű - ezért a költségbecslés sem tartalmazza - körvezetékes ivóvíz hálózat kiépítése, melyet az Ipar körüli meglévő vezetékre csatlakoztatva biztosíthatná a terület kétoldali megtáplálását.

1.2. **Szennyvíz elvezetés:** Az Ipari park szennyvíz kibocsátását a soproni szennyvíztisztító telep tudja közvetlenül fogadni. A tervezett terület geodéziai mélypontjában kell végátemelőt telepíteni, és nyomott vezetékhalozatot kiépíteni a befogadóig. Az átemelő helyét a terület geodéziája határozza meg. A költségbecslésben ez a terület déli pontja.

1.3. **Gázenergia ellátás:** a Park ellátása középnyomású vezetékkel javasolt, a soproni gázellátó rendszer biztosítani tudja az igényelt mennyiséget. A betáplálásra két meglévő hálózatról történő csatlakozási pont alkalmas.

Az első pont az Ipar körúton meglévő DN160 vezetékről történő betáplálás az Önkormányzat tulajdonában lévő „kivett út” nyomvonalon a tervezett területen. Itt a meglévő kapacitás felmérését elvégezte a szolgáltató a szolgáltatási pont 1000m<sup>3</sup>/h kapacitásával.

A második megoldás a Sopron-Balf középnyomású vezetékről történő csatlakozás. A költségbecslés ezt a drágább megoldást tartalmazza.

1.4. **Villamos energia ellátás:** Az Ipari Park elektromos igényét a Sopron Győri úti keleti állomásról lehet kielégíteni. Két különálló földkábel kiépítése javasolt a 7 db MVA transzformátor állomás kielégítésére. Folyamatban van egy ellenőrző számítás a meglévő, a terület északi és keleti oldalán futó légvezetékek kapacitásának felmérésére. Ez esetben költségcsökkentés érhető el.

Sopron 2018. március 1.

Schekulin Nándor  
városi főmérnök



### Ivóvízellátás, szennyvízelvezetés

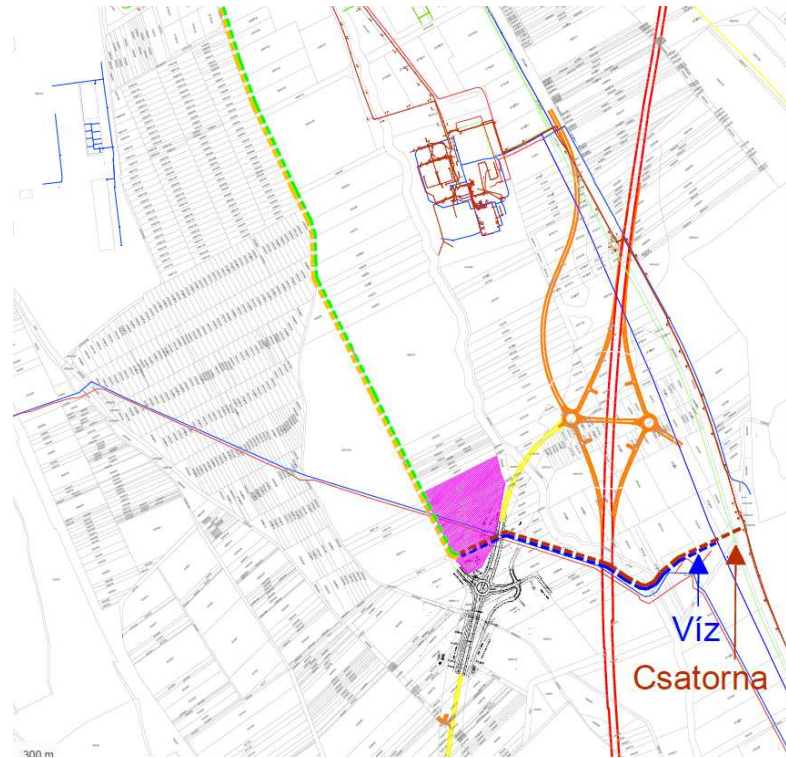
A Sopron, Innovációs központ – Ipari Park tanulmányterv a szennyvíz gerincezetéket az Ikva mellett, a vízvezetéket a tervezett innovációs központ melletti csak egy szakaszon meglévő útterületen vezeti.

A vízvezeték tanulmányi tervi nyomvonal nincs összhangban a hatályos szabályozási terv közterületi rendszerével, mert a vonalán telkeket jelöl a terv, valamint ez a nyomvonal nem teszi

lehetővé a tervezett innovációs központtól északra és nyugatra lévő terület egy egységként való felhasználhatóságát.

Egyik lehetőségnek tartjuk az ivóvíz gerinc vezetéket is az Ikva melletti sávba tervezni. Ez a zóna a tanulmányterv szerint rekreációs övezet, amelyben a növényzet szabad telepítésével hely biztosítható mindkét közművezetéknek.

A másik javaslat, hogy a közmű gerincvezetékek a majdan kialakuló gyűjtőúton kerüljenek kiépítésre. A Polgármesteri Hivatal munkatársai által kidolgozott közműellátási koncepció szerint ugyanis az I. fejlesztési ütemben magvalósuló innovációs központ az ivóvizet a 84. számú főút mellett lévő D200 kpe vezetékről kaphatná, a szennyvíz befogadója pedig az ugyanitt lévő D150 kpe szennyvízvezeték lehet. Az esetleg szükséges szennyvízátemelő a rekreációs terület sarkán helyezhető el.



forrás: Polgármesteri Hivatal Sopron

### Energiaellátás

A Polgármesteri Hivatal munkatársai által kidolgozott közműellátási koncepció szerint a gázvezeték és elektromos vezeték a tervezett innovációs központ melletti úton és folytatásában tervezett. Ezzel ugyanaz a probléma, mint a tanulmánytervi vízvezeték vonallal, hogy nincs összhangban a hatályos szabályozási terv közterületi rendszerével, mert a vonalán telkeket jelöl a terv, valamint ez a nyomvonal nem teszi lehetővé a tervezett innovációs központtól északra és nyugatra lévő terület egy egységként való felhasználhatóságát.

Egy másik ellátási lehetőségként jelöli a koncepció a gázvezetéknek az Ipar körüti vezeték helyett a Sopron-Balf vezetékről való leágazását.



forrás: Polgármesteri Hivatal Sopron

Javasoljuk, hogy az energiaellátó gerincvezetékek a majdan kialakuló gyűjtőúton kerüljenek kiépítésre.

*Zöldfelületek*

A tervezett innovációs központ Ikva felőli telekhatára mellett, a természeti környezethez illeszkedés és a biológiai aktivitásérték nagyságának megőrzése céljából háromszintű takaró-védő fásítást kell létrehozni.

Biológiai aktivitásérték változás:

Területfelhasználási elem	Szorzószám	Hatályos terv szerinti		Módosított terv szerinti	
		terület (ha)	érték	terület (ha)	érték
általános mezőgazdasági terület	3,7	3,7	13,69	-	-
ipari terület	0,4	-	-	3,7	1,48
<b>összesen</b>		<b>3,7</b>	<b>13,69</b>	<b>3,7</b>	<b>1,48</b>

A tervezett módosítással 12,21 értékkel csökken a biológiai aktivitás érték.

A helyi építési szabályzatban előírásra kerül, hogy az ipari terület telkeinek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzet elültetésével.

Ennek következtében a biológiai aktivitás érték  $3,7 \times 0,5 \times 7 = 12,95$  értékkel nőni fog, így teljesül az elvárás, a beépítésre szánt terület kijelölésével a biológiai aktivitásértéke nem csökken.

Módosítás

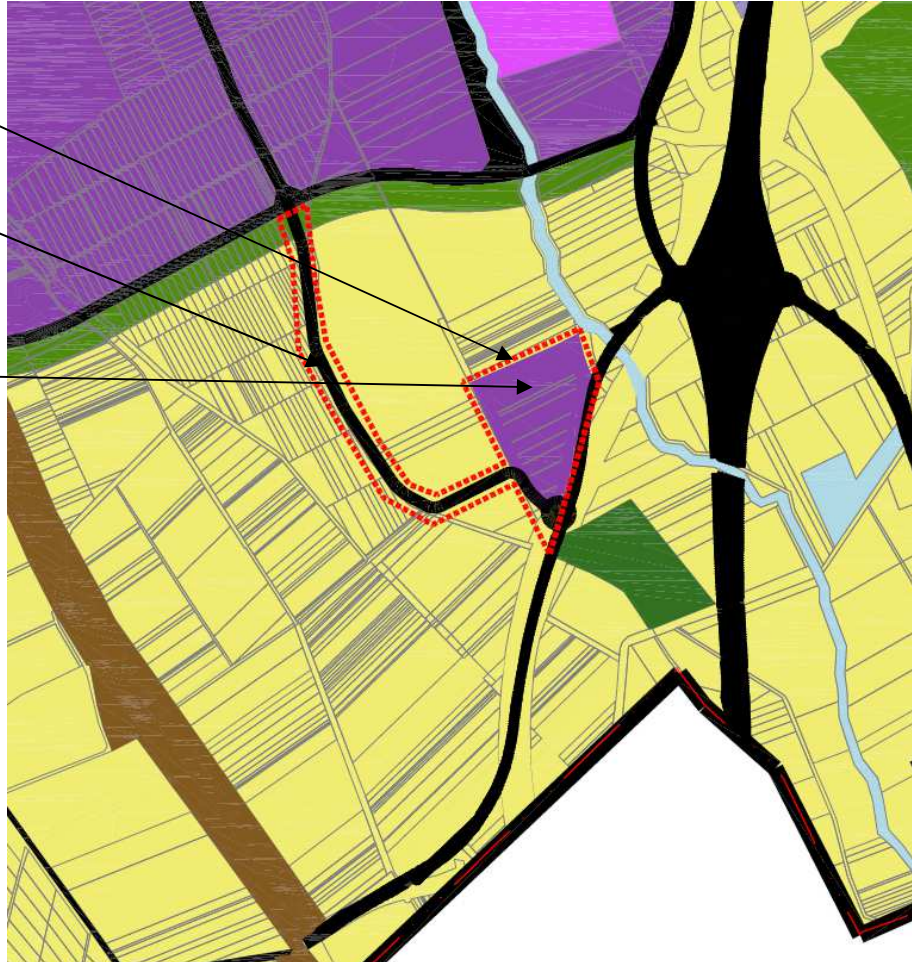
Az értékelés és javaslat fejezetben megfogalmazottak alapján javasolt településszerkezeti és szabályozási tervi módosítások, előírások az alábbiak:

**Településszerkezeti terv***Területfelhasználás módosulás*

módosuló  
területfelhasználá  
sú terület határa

közlekedési  
terület

egyéb ipari  
gazdasági terület



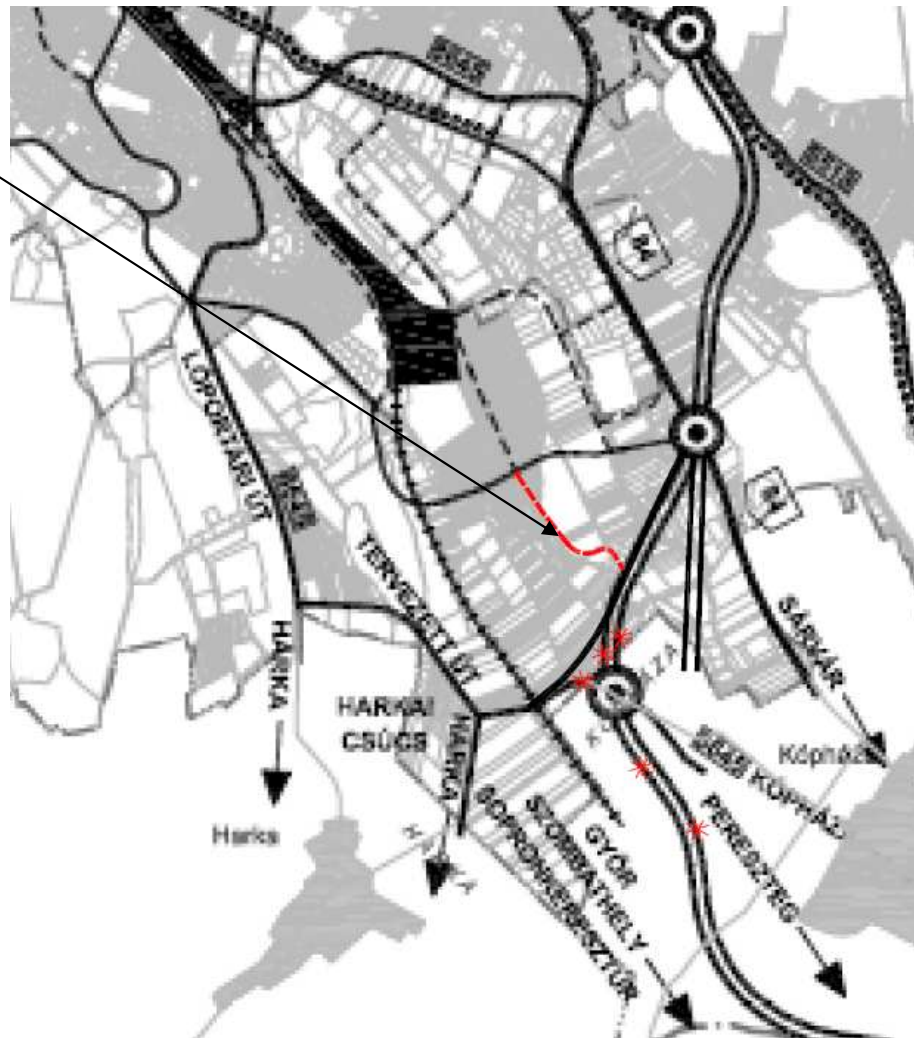
Településszerkezeti terv, Területfelhasználás tervlap módosítás



Településszerkezeti terv, Művi értékvédelem tervlap módosítás

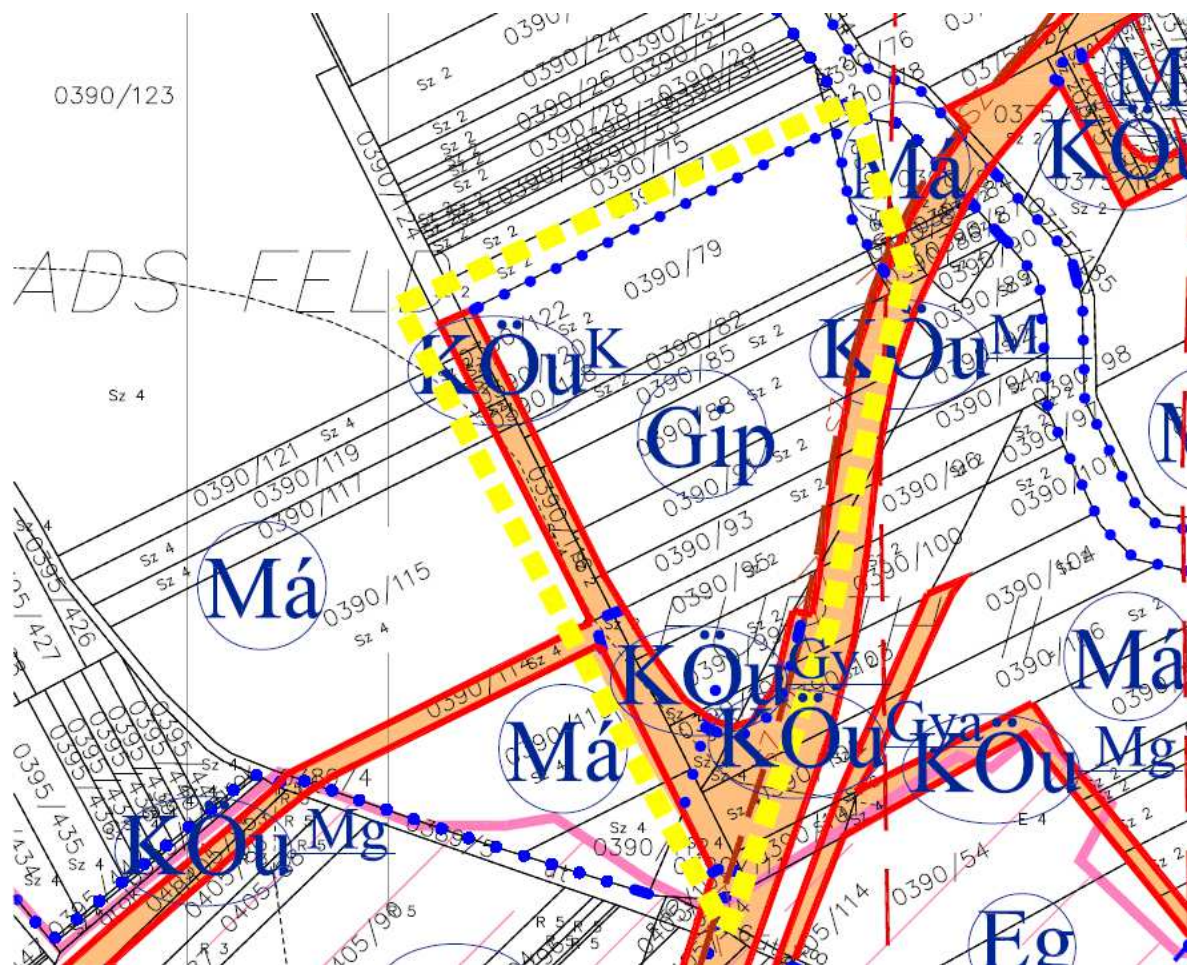


tervezett  
gyűjtőtűt



Településszerkezeti terv, Közlekedés tervlap módosítás

A településszerkezeti terven egyéb ipari gazdasági területi megjelölést kap a tervezett innovációs központ 3,7ha-os kiterjedésű területe, közlekedési területként kijelölésre kerül a Dél-keleti gazdasági terület közlekedési hálózatához kapcsolódó gyűjtőtűt, feltüntetésre kerülnek az ismert régészeti lelőhelyek.

**Külterület szabályozási terv***Szabályozási terv módosulás*

Külterület szabályozási terv Szabályozási terv módosítás

A szabályozási terven beépítésre szánt területként kijelölésre kerül az egyéb ipari gazdasági terület. Kiszabályozásra kerül a tervezett csomóponti terület, valamint a gyűjtőút kezdeti szakasza, a kiszolgáló út számára szükséges terület és a buszmegálló és az azt megközelítő gyalogút területe. A gyűjtőút szabályozási szélessége 20,0m, a kiszolgáló út szabályozási szélessége 18,0m, a gyalogút szabályozási szélessége 5,0m.

*Helyi építési szabályzat*

Az egyéb ipari gazdasági területre vonatkozó szabályozási előírások:

Alakítható legkisebb telek területe:	10 000m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség:	45%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	12,5 m
Az építési hely határai:	a telekhatároktól 5,0m
Egyéb:	az építési telek zöldfelületén háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m <sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m <sup>2</sup> ) növényzetet kell kialakítani

### A módosítás hatásai

#### *Településszerkezet, közlekedésszerkezet*

A terület kijelölése predestinálja hosszú távon, hogy a kijelölt Dél-keleti fejlesztési terület és a Harka-Sopron összekötő út – Ikva-patak közötti terület gazdasági területként beépül.

Az összekötő út és a már kijelölt iparterületi gyűjtőút összekötésével a 84. számú főúttal és a Győri úttal egy párhuzamos iparterületi közlekedési gerinc alakul ki, amely jelentősen tehermentesítheti a Győri utat a gazdasági forgalomtól.

#### *Termőföld védelem*

A fejlesztési terület jó minőségű szántóterületeket érint.

#### *Környezetvédelem*

A fejlesztési terület közelében védendő építmény nincs.

#### *Örökségvédelem*

A fejlesztési terület régészeti lelőhelyet érint. A szükséges eljárásról az örökségvédelemért felelős hatóság egyedi eljárásban rendelkezik.

---

## 8. TERVIRATOK

### 1. Munkaközi emlékeztető



**REGIOPLAN**

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT  
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.  
TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304  
e-mail: regioplan@regioplan.hu

#### EMLEKEZTETŐ EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRÓL

Tárgy:	Sopron külterület szabályozási terv módosítás		
Tárgyalás helye:	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész hivatali helyisége		
Tárgyalás ideje:	2018. július 11.		
Jelen vannak:	Gyimóthy Ákos	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész munkatársa	
	Kanczler István	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály munkatársa	
	Pekkerne Szabó Piroska	REGIOPLAN Kft, mint az ECRS Kft alvállalkozója, munkatársa	

A Modern Városok Program keretében egyes turisztikai és városfejlesztési célra irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 202/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. pontja nevesíti Sopron gazdasági programja – ITC (Innovációs Technológiai Centrum) néven a Sopron közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 0390/79, 0390/82, 0390/85, 0390/88, 0390/91, 0390/93, 0390/95, 0390/99, 0390/102, 0390/111, 0390/114, 0390/116, 0390/118, 0390/120, 0390/122, 0390/124 helyrajzi számú ingatlanokat.

Ez a terület a hatályos településrendezési tervek szerint mezőgazdasági területi besorolású. Sopron MJV Önkormányzata a fejlesztés megvalósításának előkészítéseként a területre vonatkozó településrendezési terveinek módosítását határozta el.

A fejlesztési terület a tervezett Harka-Sopron országos közúton létesülő csomópont szomszédságában, a Dél-keleti gazdasági terület M85 gyorsforgalmi út felőli kapujaként fog funkcionálni. A Dél-keleti gazdasági terület és a fejlesztési terület a majdani beruházások, fejlesztési igények szerinti ütemben várhatóan egy összefüggő gazdasági területi felhasználású területként fog kialakulni.

Tekintettel arra, hogy a kiemelt fejlesztési terület és környezete az átlagosnál jobb minőségű szántóterületet érint, a termőföld védelme céljából a szükséges legkisebb területre kell a beépítésre szánt területet kijelölni a településrendezési tervekben.

Ezt a szempontot, valamint azt figyelembe véve, hogy a kiemelt státusz csak a felsorolt telkekre vonatkozik, jelen lévők elfogadhatónak és támogathatónak tartják, hogy a beépítésre szánt terület kijelölése tekintetében a településrendezési tervek módosítása csak a kormányrendeletben felsorolt telkekre készüljön, illetve a közlekedési és közművi infrastruktúra fejlesztések területi igénye kerüljön kijelölésre.

A jelenlévő államigazgatási szervek részletes szakmai véleményüket a településrendezési eszközök módosításának tervezete részletes megismerése után, a tárgyalásos eljárás folyamatában fogják megadni.

Győr, 2018. július 12. Az emlékeztetőt összeállította: Pekkerne Szabó Piroska