

SÓLY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

24/2021(V.27.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
DÖNTÉS ALAPJÁN







314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) C) SZERINTI **TÁRGYALÁSOS** ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 42. § (1) BEKEZDÉS SZERINTI **PARTNERI EGYEZTETÉS** DOKUMENTÁCIÓJA

2021. július 1.

Sóly Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Sóly Község Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221	
Településtervezés:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221	
Munkatárs:	VARGA ORSOLYA okl. településmérnök	
Táj- és természetvédelem:	BRUCKNER ATTILA (TK 19-0244), (Sz-043/2009.), (K/1 19-0244)	
Munkatárs:	NÉMETH KRISTÓF okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök	
Közlekedéstervezés:	STURCZ MIHÁLY Okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117	
Munkatárs:	MÁTHÉ ZSOLT Okl. építőmérnök	

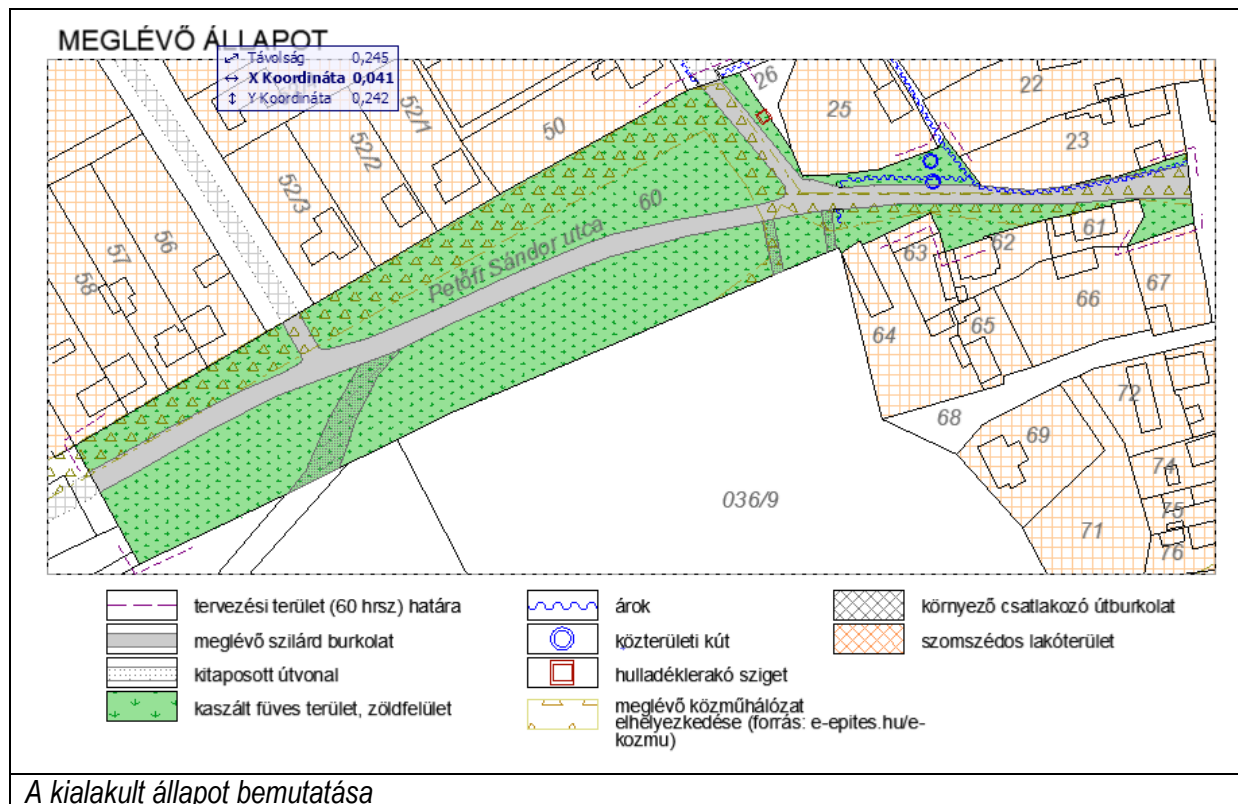
TARTALOMJEGYZÉK

- I. Előzmények ismertetése
- II. Aktualizált vizsgálati munkarész
- III. Alátámasztó javaslati munkarész
- IV. Határozat tervezet
- V. Rendelet tervezet
- VI. Melléletek
 - 24/2021(V.27) sz. kt. döntés
 - Önkormányzati főépítési Feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek meghatározásáról
- VII. Rajzi melléletek
 - Határozat tervezet mellélete: Településszerkezeti terv-szerkezeti tervlap (Sze-M-2021 tervlap)
 - Rendelet tervezet mellélete: Szabályozási terv (Bsza-M-2021 tervlapok)
 - Alátámasztó javaslat mellélete: Mintakeresztelvény (Uksz-2021 tervlap)
 - Alátámasztó javaslat mellélete: Út terv (Út-2021 tervlap)

I. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

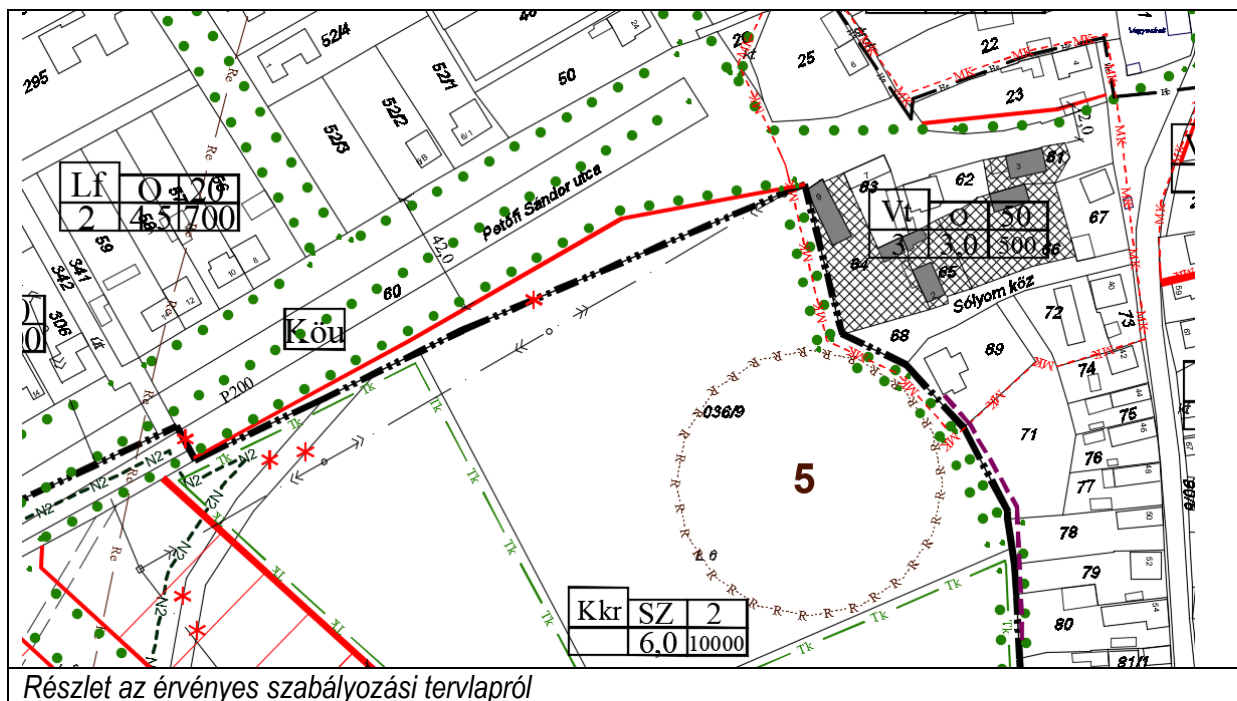
1. A módosítás rövid leírása

Sóly Község a tulajdonában álló 60 hrsz-ú ingatlanon közművesített építési telkek kialakítását, illetve az ezek megközelítését biztosító közút kijelölését tervezi.



Az érintett ingatlan jelenlegi övezeti besorolása:

A szabályozási terv közlekedési (KöU) illetve egy keskeny sávban különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kkr) övezetbe sorolja.



Az érintett ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan az ófalutól nyugatra, az újonnan beépült lakótömböktől délre helyezkedik el, déli oldala a belterület határáig húzódik, szomszédja dél felől a Királyi Kard Domb. Területét egyrészt közútként használják, másrészt alulhasznosított terület.

Közútként szerves része a kialakult közlekedési hálózatnak, Petőfi Sándor utca néven az újonnan nyitott lakóutcák (Zrínyi Miklós utca, Fenyves utca és az Erdőalja utca) összeköttetését biztosítja a fő úttal.

Az érintett ingatlan tervezett övezeti besorolása:

Részben közlekedési terület (KöU), részben a tervezett építési telkek területén falusias lakóterület (Lf-2) övezeti besorolást kap.

2. A vonatkozó önkormányzati döntések ismertetése

Sóly Község Önkormányzata 2017-ben elfogadta új településfejlesztési koncepcióját, melyben összefoglalta a településfejlesztési szándékait, megfogalmazta a település jövőképét, valamint javaslatot tett a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására.

A koncepció, és az abban megfogalmazott szemlélet mentén kívánja megalkotni a településrendezési eszközöket, melyek az építés rendjét és feltételeit, végső soron a település építészeti arculatát határozzák meg. A településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálatának megkezdése előtt azonban az önkormányzat egy, a tulajdonában lévő telken lakóterületet kijelöléséről döntött. A lakóterület kijelölése a településfejlesztési koncepció *Részcelok, beavatkozási területek pontjának* 5. alpontjával van összhangban, ebben az szerepel, hogy a meglévő lakóterületek bővítésének racionalizálása, „reálisan kialakítható lakóterület szabályozása szükséges”. Jelen eljárás tárgyát képező lakóterületi fejlesztés reális, kis léptékű, valamint szerves folytatása a meglévő lakóterületnek.

A Magyar Falu Program keretében 2021-ben az önkormányzatok lehetőséget kaptak arra, hogy támogatás segítségével alakítsanak ki közművesített építési telkeket, erre a felhívásra pályázatot adott be Sóly község Önkormányzata is. Az önkormányzat kevés saját ingatlannal rendelkezik, jelenleg kizárólag ezen a területen tudja saját ingatlanán biztosítani a település lakóterületének bővítését. A lakóterületi telkek kereslete az utóbbi években fokozódott, és az önkormányzat mértékletesen, de szeretne teret biztosítani a beköltözni vágyó családok számára. Ezért kiemelten fontossá vált a lakóterület településrendezési eszközökben való szerepeltetése valamint ehhez a pályázati forrás igénybevétele. A képviselő testület ezért beruházás céljából kiemelt fejlesztési területté minősítette a területet a 24/2021.(V.27.) döntéssel.

A pályázati feltételek és határidők miatt indokoltá vált, hogy az érintett lakóterületi fejlesztést jelen eljárás keretében, tárgyalásos formában, és ne a teljes közigazgatási területet érintő felülvizsgálat során vezessék át.

II. AKTUALIZÁLT VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

Sóly Község Önkormányzata 2017-ben határozta el, hogy elvégzi Településfejlesztési koncepciójának és a Településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát. A felülvizsgálat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Eljrz.) alapján készült.

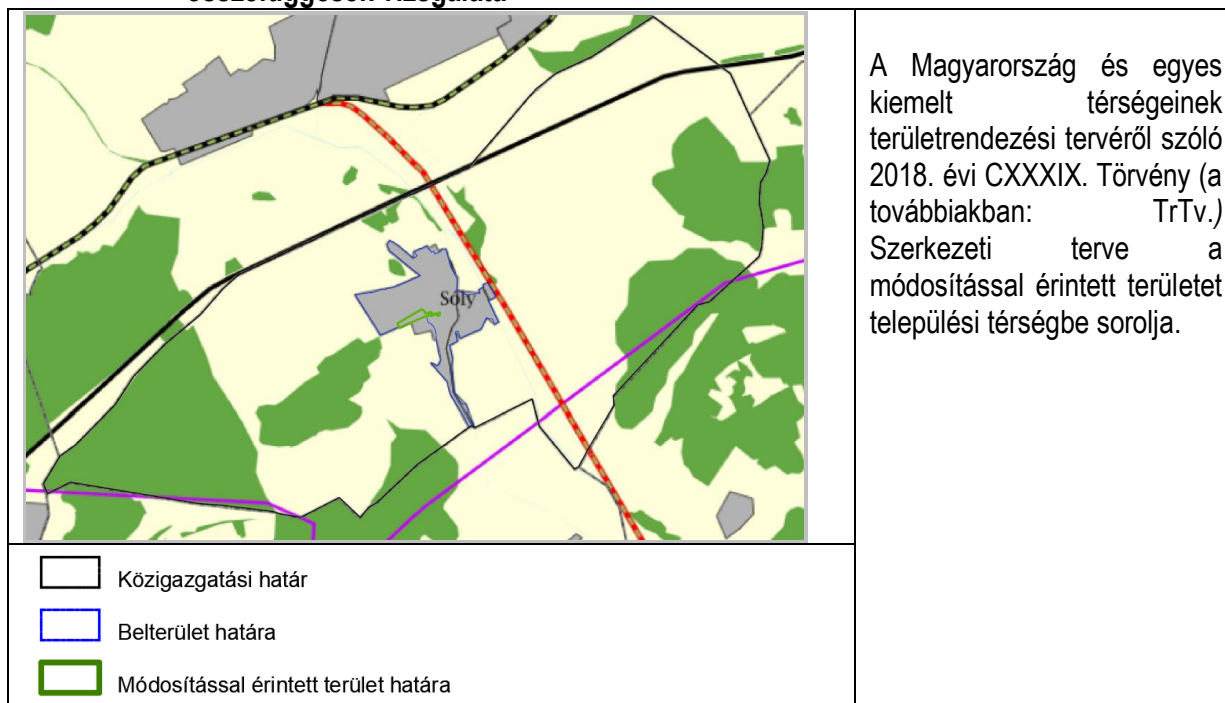
A munka első lépéseként az Eljrz. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat készült el. A vizsgálat a meghatározott tartalom minden elemével foglalkozott, amely érinti Sóly községet, az egyes elemek helyenként összevonásra, átcsoportosításra kerültek a település sajátos adottságai alapján.

A Kormányrendelet 3/A.§ (1) pontja lehetőséget biztosít arra, hogy az 1. melléklet szerint készült megalapozó vizsgálat felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is. A 2017-ben készített vizsgálat hét évnél nem régebbi, így az Eljrz. 3/A.§ (3) alapján felhasználható jelen eljárás során is.

Ugyanakkor a megalapozó vizsgálat tartalmát 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 (Eljrz. 3/A.§ (2)).

1.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

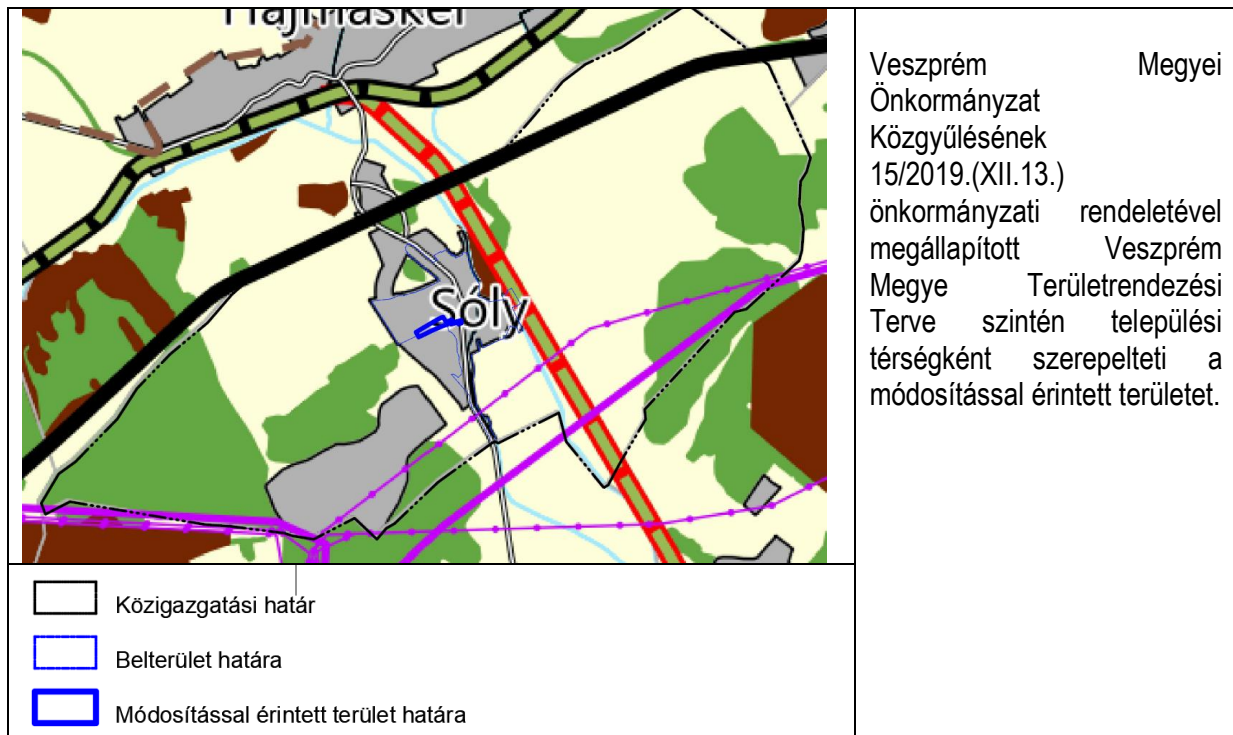
1.1.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével való összefüggések vizsgálata



Az országos övezetek közül az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosó övezete, pufferterület övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezete, erdők övezete, világörökségi és világörökségi várományos terület övezete nem érinti a módosuló területet.

A település teljes területén szerepel a honvédelmi és katonai célú terület övezete. A módosítással érintett terület azonban nem honvédelmi és katonai célú terület.

1.1.2. Veszprém Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata



VMTrT által megállapított térségi övezetek közül az alábbiak **nem** érintik a tervezési területet:

- Országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete,
- Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Világörökségi várományos terület
- Nagyvízi meder övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete

VMTrT által megállapított térségi övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

- **Tájképvédelmi terület övezete**

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az alábbi előírásokat rögzíti az övezettel kapcsolatban:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

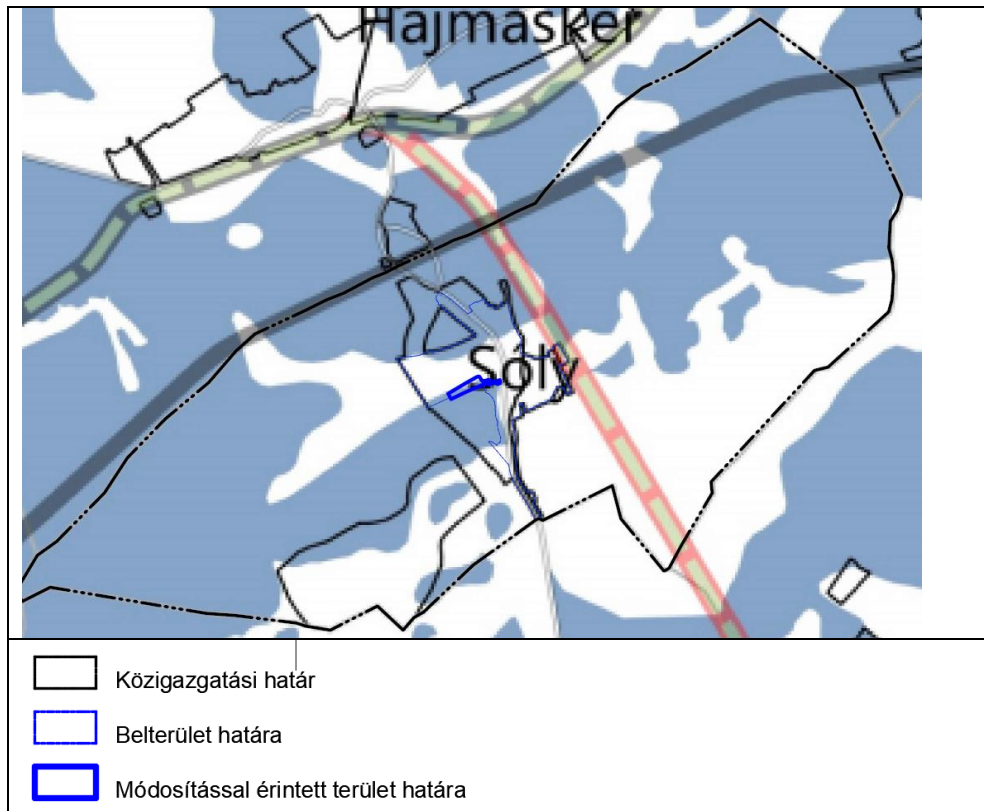
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Megfelelés igazolása:

A hatályos Helyi építési szabályzat tartalmazza a tájkép védelmével kapcsolatos előírásokat (9. § táj- és kilátásvédelmi fejezet, valamint az egyes övezetek előírásai). Új övezet nem kerül kialakításra, a lakóterület bővítés a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan Lf-2 övezet besorolású lesz.

- **Vízminőség-védelmi terület övezete:**



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az alábbi előírásokat rögzíti az övezettel kapcsolatban:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

Megfelelés igazolása:

A VmTrT tervlapján a vízminőség védelmi övezet kis mértékben érinti a településrendezési eszközökben módosítással érintett területet. A településrendezési eszközök teljes közigazgatási területet érintő felülvizsgálata során kerül lehatárolásra, telekhatárokhoz illetve domborzathoz ”igazításra” a vízminőség-védelmi terület övezete.

A vízminőség védelmével a hatályos helyi építési szabályzat foglalkozik. Az Lf-2 övezetben (20.§ (2) pontja) teljes közművesítettséget ír elő. A Hész 7.§-a a közművekről szól, és az alábbi előírásokat tartalmazza:

„(4) A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területéhez tartozik, ezért a közüzemi szennyvízelvezetést a település TSZT-ben és a HÉSZ Részletes övezeti előírásaiban teljes közüzemi közművesítettség követelményével meghatározott terület felhasználási egységeinek területén meg kell oldani. Ezekben a területeken az építés csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat érintett szakaszának elkészülte és használatba vétele után engedélyezhető.”

Ezek alapján a Hész biztosítja a vízminőség védelmét.

- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete (teljes települést jelöl)**

TrTv. az alábbi előírásokat rögzíti az övezettel kapcsolatban:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Megfelelés igazolása:

A módosítással érintett terület nem honvédelmi célú.

- **Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes települést jelöl)**

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.

(VI. 14.) MvM rendelet az alábbi előírásokat rögzíti az övezettel kapcsolatban:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Megfelelés igazolása:

A módosítással érintett területet nem érinti ásványi nyersanyag vagyon.

- **Együtt tervezendő térségek övezete (Veszprém várostérsége)**

- **A EKF 2023 program érdekében együttműködő térség településeinek övezete**

1.2. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Az érvényes településfejlesztési koncepcióba foglalt jövőkép szerint Sóly fejlődő, az agglomerációs előnyöket kihasználó, erősödő gazdasággal rendelkező családbarát kistelepülés kíván

lenni, ahol a gyermekektől az idősekig mindenki megtalálja a kellemes lakhatáshoz feltételeit, egyre bővülő települési szolgáltatásokkal. A történelmi értékekre és a természeti adottságokra alapozva, a szomszéd településekkel együtt turisztikai, szabadidős fejlesztéseket kezdeményez, amely fejlesztések hozzájárulnak a települési közösség és a vidéki identitás erősödéséhez.

Három átfogó célt szerepeltet a dokumentum: Élhető település - Gazdasági fejlődés - Természeti és épített környezet fejlesztése lett a vezérgondolata, amit öt rész cél vonatkozásában az alábbi területekre vetített ki:

1. Társadalmi aktivitás fenntartása – közösségi terek felújítása, gyarapítása
2. Szelíd turisztikai fejlesztés
3. Környezeti konfliktusok megszüntetése
4. Szőlőhegy helyzetének rendezése.

Sóly településfejlesztési koncepciójának átfogó céljai között szerepel az épített- és természeti környezetének fejlesztése, a részcélok között pedig kiemelten szerepel a település térbeli bővítésének újragondolása a valós igények alapján. Ez azt jelenti, hogy a településrendezési eszközök készítése során különösen nagy figyelmet kell fordítani az újonnan kialakításra kerülő lakóterületek méretének és elhelyezkedésének racionalizálására, hiszen kialakításuk és fenntartásuk jelentős infrastrukturális beruházással jár. A település elhatározta a túlzó mértékű bővítési területek megszüntetését, reálisan kialakítható lakóterületek szabályozását tervezi.

1.3. Sóly településrendezési tervi előzményei

1.3.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök – 2017-hez képest változatlan

A jelenleg érvényes településszerkezeti tervet a 71/2002. (VI.04.) sz. határozattal fogadták el és a 5/2006.(III.21.), 7/2009.(I.29.), 138/2010. (XII.29.), 1/2012.(I.10.), 141/2013.(XII.19.), 116/2014.(IX.30.) sz. határozattal módosították.

Az érvényben lévő szabályozási tervet 6/2002.(X.17.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő-testület, amit később a 114/2004.(IX.23.), az 5/2006.(III.21.), a 2/2009. (I.30.), 10/2010.(XII.30.), az 1/2012.(I.11.), 14/013.(XII.20.), és a 8/2014.(X.01.) sz. önkormányzati rendeletekkel módosította.

1.4. Telekstruktúra vizsgálata

A tervezett változtatás hatása a településszövetre:

A 60 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése a koncepcióban szereplő megismert szempontok alapján kiváló, szegélyezi a meglévő lakóterületet, és közúti funkciója ma is jelentős része a közlekedési hálózatnak. Kialakítása reális cél, logikus folytatása a meglévő lakószövetnek, a tervezett övezeti előírások és a készülő szabályozási terv pedig biztosítják a településképi illeszkedését. Az ingatlanon a változási vázrajz szerint tervezett építési telkek nem eredményeznek jelentős terhelést a környező kialakult lakóterületre, élhető falusias karakterű terület marad ezután is.

A tervek szerint az érintett ingatlan északi felén közút kerül kialakításra, mely a tervezett építési telkek megközelítésén túl továbbra is biztosítja a Zrínyi Miklós utca, Fenyves utca és az Erdőalja utca déli csatlakozását a fő útként szolgáló Kossuth Lajos utcával. Az ingatlan jelenleg összközműves, a közművek gerincvezetékei a kialakításra váró közút alatt helyezkednek el. A tervezett építési telkek közművesítése ezért megoldható.

Az ingatlan déli felén kerülnek kialakításra az építési telkek, valamint a fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület kijelölése két részletben.

A tervezett lakóterület szoros településképi kapcsolatban a Petőfi Sándor utcára nyitó 52/1-52/3 hrsz-ú, valamint az 56-59 hrsz-ú ingatlanokkal. A tervezett 12,0 m szabályozási szélességű közút és az érintett ingatlanokon meglévő valamint későbbiekben kialakított épületek által alkotott együttes hagyományos utcás-telkes beépítést eredményeznek. A tervezett lakóterület a szomszédos telektömbökhöz hasonló helyzetű, ezért hasonló módon kerül szabályozásra a településrendezési eszközökben. A tervezett övezeti besorolása falusias lakóterület (Lf-2).

A tervezett zöldterület kijelölése során figyelembe vettük a kialakult zöldfelület állomány értékes elemeit, valamint a lakóterület és a szomszédos különleges, beépítésre nem szánt terület kapcsolatának biztosítását.

1.5. Közlekedés

A módosítással érintett területre vonatkozó közlekedési vizsgálat:

Közúti kapcsolatok, közúti közlekedés

A település közúti hierarchiája kialakult. A település fő gyűjtő útja a települést átszelő országos közút, a Kossuth Lajos utca, 7216 sz. Litér-Sóly összekötő út. Tervezési osztály: B.V.c.B, vt=50 mh/h

A község helyi útjai kis forgalmú kiszolgáló utak, jellemzően lakó funkcióval, helyi forgalommal. Tervezési osztály: B.VI.d.A, vt=40 km/h.

A Petőfi Sándor utca a település nyugati oldalán lévő három lakóutca kapcsolatát biztosítja az országos közúttal. A jelenlegi beépítés szerint feltáró funkciója van, azonban a forgalom jellegét és nagyságát tekintve kiszolgáló út kategóriába esik.

A 7216 sz. úthoz való csatlakozás környezete kialakult falusias zárt beépítésű, ezen a szakaszon a Petőfi utca belterületi kiszolgáló út, B.VI.d.C tervezési osztállyal, vt=3230 km/h tervezési sebességgel. Az új telekosztás környezete már szellős, szélesen kiszabályozott. A Zrínyi-Fenyves-Erdőalja utcák között a közterületi szélesség 40-60 m, melyben a jelenlegi aszfalt burkolatú út feltételezhetően az egykori kialakult földút nyomvonalát követi. A tervezési osztály ezen a szakaszon B.VI.d.A, vt=40 km/h.

Az új telekosztás során létrejövő rendezett, a meglévő beépítés geometriáját is követő szabályozás a Petőfi Sándor utcát új nyomvonalra helyezi. A Zrínyi és Fenyves utcák között a szabályozási szélesség 12 m, a kialakításra kerülő út nyomvonala az északi ingatlanhatárral párhuzamos. A csatlakozás a meglévő utcákhoz biztosított, az útcsatlakozások geometriája a jelenlegi állapotnál kedvezőbbben, a forgalomcsillapítási lehetőségeket is biztosítva rendezetten kiépíthetővé válik.

Az új kialakítással a Petőfi utca keleti szakaszán, a Zrínyi utcai csatlakozás válik főiránnyá, mely a jelenlegi beépítést figyelembe véve 30 km/h tervezési sebességnek megfelelő paraméterekkel alakítható ki. A Petőfi utca új nyomvonala 40 km/h tervezési sebességnek megfelelő paraméterekkel kiépíthető. Az útcsatlakozások burkolatszél lekerekítései R=6-8 m sugarú vízszintes ívekkel kiépíthetők.

A Petőfi utca javasolt burkolatszélessége 5.50m, kétoldali 1.0 m széles padkával, azonban az út kicsiny forgalma miatt a szakági tervek készítésekor a mértékadó járműtalálkozások által számított burkolatszélesség a mérvadó. Jellemző jármű: személygépkocsi.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés:

A kicsiny gyalogos és kerékpáros forgalom, a kicsiny gépjárműforgalommal együtt, nem teszi szükségessé önálló gyalogos, vagy kerékpáros infrastruktúra kiépítését. A meglévő kis forgalmú utak forgalomtechnikai beavatkozás nélkül alkalmasak a gyalogos és kerékpáros forgalom bonyolítására.

Parkolás:

A parkolás saját telken, közterületen történik, külön parkolónak kijelölt terület kijelölése nem tervezett.

Helyi és helyközi tömegközlekedés:

A településen helyi autóbusz közlekedés nincs, funkcióját a helyközi és távolsági járatok látják el, melyek megfelelő kapcsolatot biztosítanak a környező településekkel. Az autóbusz megállóhelyek a 7216 sz. összekötő úton találhatóak.

1.6. Közművesítés

A módosítással érintett területre vonatkozó közművesítési vizsgálat:



Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

Az e-közmű szolgáltatás tájékoztatása alapján a 60 hrsz-ú ingatlant az alábbi közművek érintik:

- hírközlés,
- földgáz vezeték,
- villamosenergia hálózat,
- ivóvíz ellátás,
- szennyvíz elvezetés.

Az ábrán látható hogy a közműhálózat elemei nem a jelenlegi aszfalt burkolat alatt találhatóak, hanem az ingatlan északi telekhatára mentén. A tervezett 12 m szabályozási szélességű közlekedési terület egybe esik a közművek által igénybevett területsávval. A közút alatt húzódó gerinchálózat alkalmas a tervezett telkek ellátására is.

Az e-on 22 kV-os hálózata a telek keleti oldalhatárától megközelítőleg 1,0 m-re halad, valamint a dél-keleti sarkát át is szeli. Ez utóbbi terület vezetékjoggal terhelt. A vezetékek védőtávolsága a szélső alkotótól mért 5-5 m.

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Sóly az elmúlt évtizedekben folyamatosan biztosítani próbálta a lassú tempóban növekvő számú lakosság lakhatási igényeinek kiszolgáltatását. A településrendezési eszközei ehhez próbáltak tartalék területeket kijelölni, azonban ezek némelyike igen költségesen és a táj karakterének jelentős megváltoztatásával alakítható csak ki. Az önkormányzat elkötelezett a kis léptékű, ésszerű lakóterületi fejlesztések megvalósításában, ehhez jelen módosítással a saját területén próbál pályázat segítségével

hét új falusias lakóterületi telket kialakítani. Ezzel a párhuzamosan az érintett útszakasz, a burkolattal és a meglévő közmű hálózattal együtt a megfelelő helyre kerül.

A lakóterülethez kapcsoló zöldterület egyaránt alkalmas az új lakóutcák rekreációs igényeinek kielégítésére (játszótér, pihenőpark), illetve a mellette található rekreációs terület (kard-domb) megközelítésére. A zöldterület, bár kis méretű, berendezésével alkalmassá tehető ezekre a funkciókra, és kiválóan együtt tud működni a szomszédos zöldfelületekkel is.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ – A KÖRNYEZETALAKÍTÁS

TERVE

A településrendezési eszközök készítése során az alátámasztó javaslat az Eljr. 3. melléklete szerint készül, és kitér minden a módosítással érintett, releváns pontra.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Az utóbbi évtizedek lakosságának növekedése hozta létre a település nyugati felén található néhány "új utcát", melyek falusias lakóterületként a meglévő hosszú telkes ófalu északi részének szerves folytatását eredményezték. Jelen módosítás ezt a szerkezetet egészíti ki hét lakó funkciójú építési telek és a hozzá kapcsolódó zöldterület fejlesztéssel. Kis léptékű változtatás, ugyanakkor a Petőfi Sándor utca keleti szakasza ezzel kapja meg végleges utcaképét. A Petőfi Sándor utca északi felén, az utcára forduló meglévő épületek és a fejlesztési terület beépülésének eredménye egy hagyományos légtérarányú lakóutca lesz.

A tőle délre található kard-domb, mint rekreációs terület megközelítése ezután is biztosított lesz több oldalról is: a 64 hrsz telek mellett majdnem 15 m széles közterület kapcsolat biztosított, valamint a kijelölt zöldterület és a tőle nyugatra fekvő telekmaradvány mind ezt a funkciót is képes ellátni.

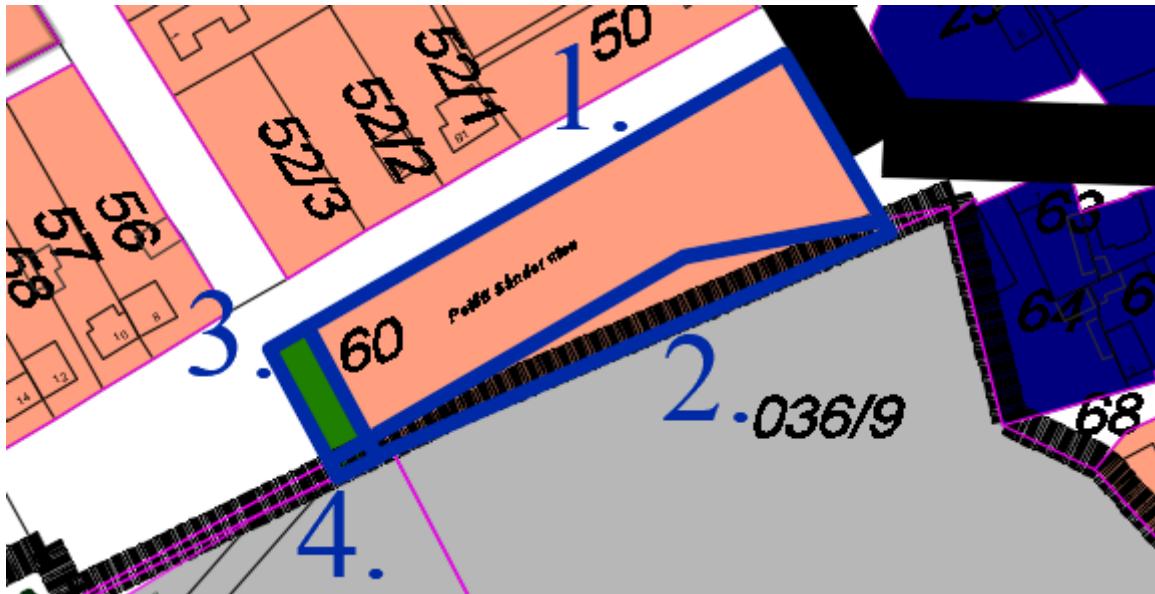
A település magaslati pontjai közül a kard-dombról való kilátás szempontjából változik meg leginkább a településkép, innen az új lakótelkek hátsó kertje lesz látható. A telkeken belül ésszerű növénytelepítéssel ez a konfliktus mérsékelhető.

A tervezett fejlesztés a forgalmi helyzetben is változást eredményez, a Petőfi utca elveszti gyűjtőút funkcióját, és a Petőfi utca keleti szakaszán, a Zrínyi utcai csatlakozás válik főiránnyá és veszi át a gyűjtőút szerepét.

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A módosítás során a 60 hrsz-ú ingatlanon nagyobb részt közlekedési területen, kisebb részben különleges beépítésre nem szánt-rekreációs területen kerül kijelölésre lakóterület, valamint a hozzá kapcsolódó zöldterület.



Válozó terület száma	Korábbi besorolás	Tervezett besorolás	Az eltérés indoklása
1.	KöU	Lf	Lakóterület kijelölése
2.	Kkr	Lf	Lakóterület kijelölése
3.	KöU	Z	Lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület kijelölése
4.	Kkr	Z	Lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület kijelölése

A településszerkezeti terven szerepel a forgalmi rend változás is, a gyűjtőútként a Zrínyi Miklós utca kerül kijelölésre.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

1. Területrendezési tervekkel való összhang bemutatása:

A 60 hrsz-ú ingatlan Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve és Veszprém Megye Területrendezési Terve is települési térségként szerepelteti. A megyei területrendezési terv

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete:
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete (teljes települést jelöl)
- Ásványi nyersanyagvagyron övezete (teljes települést jelöl)
- Együtt tervezendő térségek övezete (Veszprém várostérsége)
- A EKF 2023 program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

övezetekkel is illeti az ingatlan, a fejlesztési szándékok és a településrendezési terv módosítás megfelel a térségi övezeti előírásoknak (vizsgálat lásd II. Aktualizált vizsgálati munkarész).

2. Zöldterület kijelölése

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: MaTrt.) 12. § (3) alapján Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt

beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nagysága: 5329 m²

A kijelölt zöldterület nagysága: 341 m²

A kijelölt zöldterület aránya az új beépítésre szánt területéhez: **5,9%**

A kijelölt zöldterület 100%-a kapcsolódik a kijelölt új beépítésre szánt területéhez. A fentiek alapján az MaTrt 12. § (3) pontjának a módosítások megfelelnek.

3. A területekkel való takarékos gazdálkodás elvének érvényesülése

Az MaTrt 12. § (1) pontja rögzíti, hogy miket kell mérlegelni a beépítésre szánt területek kijelölése során:

„a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

Jelen módosítás során kijelölt új lakóterület csatlakozik a meglévő települési területhez, nem szomszédos egyik határos település beépítésre szánt területével sem.

Sóly község szabályozási terve jelenleg is szerepeltet olyan lakóterületeket melyek napjainkig még nem alakultak ki, sem a telekalakításuk, sem a beépítésük nem történt meg. Ez azonban nagyrészt azért alakult így, mert ezek a telkek vagy kedvezőtlen geomorfológiai adottságokkal rendelkeznek, illetve irreálisan magas költséggel alakíthatók ki az infrastrukturális és közúti igényeik miatt. (A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a lakóterületi fejlesztések felülvizsgálata is megtörténik.) Ezeknek a telkeknek az igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelent a tulajdonos és az önkormányzat számára is, ezért az Matr. 12. § (2) alapján ebben az esetben az Matr. 12. § (1) c) pontját nem kell alkalmazni.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

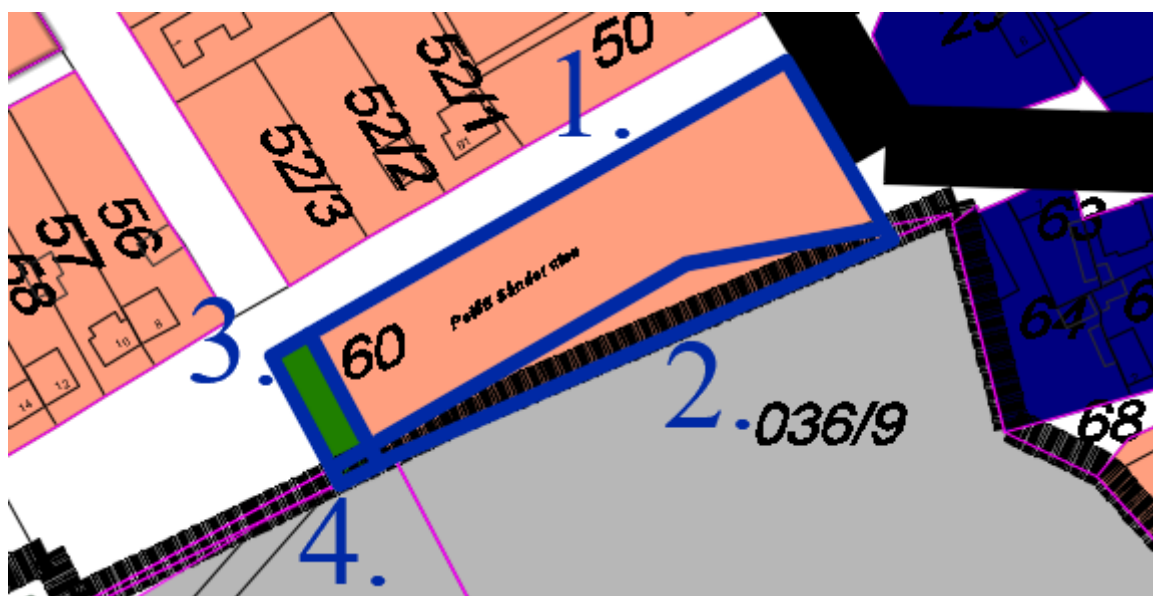
Sóly község Önkormányzata a 2017-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott szemlélet mentén kívánja alakítani a településrendezési eszközeit, melyek az építés rendjét és feltételeit, végső soron a település építészeti arculatát határozzák meg. A településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálatának megkezdése előtt azonban az önkormányzat egy, a tulajdonában lévő telken lakóterületet kijelöléséről döntött. A lakóterület kijelölése a településfejlesztési koncepció *Részcélok, beavatkozási területek pontjának* 5. alpontjával van összhangban, ebben az szerepel, hogy a meglévő lakóterületek bővítésének racionalizálása, „*reálisan kialakítható lakóterület szabályozása szükséges*”. Jelen eljárás tárgyát képező lakóterületi fejlesztés reális, kis léptékű, valamint szerves folytatása a meglévő lakóterületnek.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ú.n. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A tervezési területen út megszüntetés, és új lakóterület kialakítása történik, ezért igazolásra kerül, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása. A BAÉ változása és a kompenzációnál figyelembe vehető területek jelenlegi és tervezett területhasználata következtében kialakuló BAÉ változás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklet 1. táblázata alapján került kiszámításra. Az eredményeket a következő táblázat tartalmazza, melyben az összes változó területfelhasználású területet figyelembe vettük.



Módosuló terület hrsz-e és száma	jelenlegi állapot				tervezett állapot		
	terület mérete (ha)	jelenlegi terület-használat	Érték-mutató	biológiai aktivitás érték	tervezett terület-használat	értékmutató	biológiai aktivitás érték
60 hrsz., 1.	0,42	Köu	0,6	0,252	Lf	2,4	1,008
60 hrsz., 2.	0,12	Kkr	5 (egyszintű növényzet)	0,6	Lf	2,4	0,288
60 hrsz., 3.	0,03	Köu	0,6	0,018	Z	6	0,18
60 hrsz., 4.	0,004	Kkr	5 (egyszintű növényzet)	0,02	Z	6	0,024
ÖSSZESEN:				0,89	1,5		
ÉRTÉKKÜLÖNBÖZET:				+0,61			

A számítások alapján az újonnan beépítésre szánt és módosuló területek Sólly közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték nő.

A változások utáni egyenleg: +0,61 azaz nő a biológiai egyenérték.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÚJ ELEMEI, ELLÁTOTTSÁG

Sóly község, mint a vidékies kistelepülések általában, jelentős zöldfelületi állománnyal rendelkezik. A módosítással érintett ingatlan egy része és a szomszédos kard-domb is ennek a zöldfelületi rekreációs hálózatnak a része. A módosítás során egyrészt hét új lakótelek kerül kiszabályozásra, mely értelemszerűen a zöldfelület csökkenését, megszakítását eredményezi. A módosítás azonban kis léptékű, elfogadható mértékű változást eredményez.

Másrészt a lakótelek szomszédságába 10 m szélességű zöldterület került kijelölésre, mely alkalmas a nyugati "új lakóterület" (Zrínyi, Fenyves, erdőalja, Petőfi utcák) rekreációs igényeinek (játszótér vagy pihenőpark) illetve a kard-domb megközelítésének (tereplépcsővel, növény szegéllyel) biztosítására. Értékes új eleme lehet a zöldfelület hálózatnak.

KÖZLEKEDÉSI RENDSZER FEJLESZTÉSÉNEK JAVASLATA

Az alátámasztó javaslati munkarész melléklete az Uksz-2021 nevű minta keresztszelvényt tartalmazó rajzi munkarész.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során lakóterület és zöldterület kijelölése történik. A lakóterület Lf-2 övezeti besorolást kap, mint a környezetében található hasonló helyzetű telkek, a zöldterület pedig Zkp-2 övezeti besorolást kap, ami szintén meglévő eleme a helyi építési szabályzatnak.

Mivel a fejlesztési területen kialakult beépítés nincs, de a kijelölt építési övezet (Lf-2) a faluban szokásos hagyományokhoz illeszkedve oldalhatáros beépítést határoz meg, meghatározásra került, hogy az épületek e keleti oldalhatár közelébe kell hogy kerüljenek. (Az Lf-2 övezet meglévő előírásai szerint új épület az oldalhatártól 0,4-1,0 m-re létesülhet).

Ez alól kivételt jelent a kelet felől számolt első tervezett telek, mivel annak keleti oldalhatára közel esik, a déli felén pedig elektromos hálózattal érintett. Itt az építési hely külön, a szabályozási terlvápon rögzítve került meghatározásra a vonatkozó 5-5 m-es védőtávolság figyelembe vételével.

IV. HATÁROZAT TERVEZET

Sóly Község Önkormányzat Képviselő-testületének-én megtartott üléséről

.....határozat

Sóly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján elfogadja Sóly Község *Településszerkezeti tervének módosítását* az alábbiak szerint:

A 71/2002. (VI.04.) számon elfogadott határozat (Településszerkezeti terv) melléklete – a Településszerkezeti tervlap – módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe az e határozat 1. mellékletének normatartalma lép.

E határozat részét képezik az alábbi melléklet:

1. melléklet: Településszerkezeti tervlap módosítás: Sze-M-2021

Felelős: polgármester,
Határidő: azonnal

Sóly, 2021. június

V. RENDELET TERVEZET

Sóly Község Önkormányzat Képviselőtestületének önkormányzati rendelete

Sóly község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(X.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében 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 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, a véleményének kikérésével továbbá Sóly Község Önkormányzata 5/2017.(II.24.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) Sóly Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **6/2002.(X.17.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 20. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Petőfi utca déli oldalán új épület kialakítása esetén az épület a telek keleti oldalától számított 0,40 - 1,00 méter távolságra állhat. Ez alól kivétel ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl, itt a kijelölt építési hely alkalmazandó.”

(2) A R. 20. § (11) bekezdésének normatartalma a következővel egészül ki:

„Ez alól kivétel ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl, itt a kijelölt építési hely alkalmazandó.”

(3) A R. 6. § (2) d. pontja törlésre kerül.

2.§ A R. mellékletét képező Bsza jelű tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (Bsza-M-2021) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

(1) A R. 6. § (2) pont d) pontja hatályát veszti.

(2)E rendelet a 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet 43. § (1) bekezdés szerint az elfogadást követő napon lép hatályba.

Sóly, 2021. június

Kaptur József	dr. Flórich-Tóth Ágnes
Polgármester	Jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

dr. Flórich-Tóth Ágnes
Jegyző

II. Melléklet

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Sóly, 2021. július 1.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line.