

## SÓLY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

### A településfejlesztési koncepció célja:

A helyi Önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a településfejlesztést és a településrendezést az önkormányzatok hatáskörébe utalta. A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 5.§-a határozza meg a településfejlesztési koncepciót, amely elkészítését megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. sz. mellékletben, részletes tartalmi követelményeit a 2. sz. mellékletben rögzíti.

Az 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Továbbiakban: Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési koncepció célját, szempontjait:

**„A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására.”**

Sóly község rendelkezik elfogadott Településfejlesztési Koncepcióval, jelen tervezés során, részben a megváltozott jogszabályok, és gazdasági feltételek között új Településfejlesztési Koncepció kerül megalkotásra.

### 1. JÖVŐKÉP

#### 1.1 A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A Településfejlesztési Koncepció településpolitikai dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását, tartalmazza, hosszú távú iránymutatás és célmeghatározás. Biztosítja, hogy a kitűzött településfejlesztési célok a település fenntartható fejlődését szolgálják, elősegítve a Sólyon élők életminőségének, életszínvonalának növekedését, a hagyományokra, táji, természeti és kulturális adottságokra építve.

Sóly településfejlesztési koncepciója a 2030-ig terjedő időszakra kijelöli a település helyét a településhálózatban, és felvázolja a község társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát, azt hogy a település honnan, hova akar eljutni. A jövőkép meghatározásakor az önkormányzat új szemléletű fejlődést kíván megvalósítani.

A koncepció alapja, hogy a Dunántúl közepén, Magyarország egyik legfejlettebb régiójában, Veszprém környezetében elhelyezkedő, ipari jellegű területekkel, településekkel körbevett Sóly tiszta, élhető és vonzó település legyen.

A településfejlesztés célja, hogy a történelmi örökséget és gazdasági potenciált kihasználva erősítse a településen élők összetartozását, erősítse a vidéki identitást, ugyanakkor élhető környezetet, tiszta, komfortos életkörülményeket biztosítson az itt lakók számára.

Legyen nyitott a gazdaság fejlesztés elősegítése érdekében az idegenforgalom-, a turizmus területén szükséges változásokra. Támogassa a társadalmi és gazdasági szereplők betelepülését, bővítse a lakossági szolgáltatásokat s ezáltal legyen egyaránt vonzó a vállalkozások, a letelepülni szándékozók és a fiatalok számára.

Sóly a jövőben egy 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.

## 1.2 A településfejlesztési elvek rögzítése

### *Hagyományok tisztelete, értékek védelme*

A hagyományok tisztelete, az értékek védelme elv, a közösség történelmének, eddigi alkotásainak tiszteletben tartását jelenti, amely egyúttal a társadalom és az adott közösség, a település fennmaradásának is záloga. Sóly államalapítás idejére visszamutató történelme, épített emlékei, hagyományos településszerkezete egyaránt méltó a tudatos védelemre és fejlesztésre. Ez a védelmi elv hivatott a meglévő településjelleg, egyensúly megtartására, a túlzott mértékű fejlesztések visszafogására.

### *Felelősség a jövőért – Partnerség - Nyilvánosság*

A település fejlesztése során alapvető önkormányzati feladat a társadalmi részvétel erősítése, a közösség bevonása a település formálásába. A fejlesztések akkor tekinthetők legitimnek, ha azokat a helyi közösség elfogadja, támogatja. A településfejlesztési projektek csak akkor tekinthetők sikeresnek, ha a társadalom úgy érzi, hogy ezek a projektek érte készültek, neki szólnak. Ehhez a döntésektől a megvalósításig a lakossággal folyamatos kommunikáció, transzparens munka fenntartása szükséges. A tervezett turisztikai fejlesztések, ill. a nagyobb léptékű lakóterületi bővítések megváltoztatják a kialakult állapotokat, és többnyire a munkahelyteremtés ill, a szolgáltatások bővülése révén a helyi lakosság részére is kedvező eredményt hoznak, azonban nagyon fontos, hogy a tervezett fejlesztésekről a helyi közösséggel, szervezeteivel részletes párbeszéd folyjon, hogy ők is magukénak érezzék a megváltozott környezetet és a megvalósult fejlesztést.

### *Felelősség a jövőért – Partnerség - Kapcsolat a civil szervezetekkel*

Az önkormányzat munkáját nagyban segítik, a társadalmi aktivitást fenntartják azok az önszerveződő csoportok, melyek a településen kulturális, sport, hitéleti, vagy hagyományőrző tevékenységet végeznek. Az önkormányzat és a civil szervezetek folyamatos, egymást támogató együttműködése Sólyban mai is sikeres, ennek fenntartása továbbra is szükséges. A felelősség a jövőért abban fogalmazható meg, hogy ha a megvalósult fejlesztés erősíti és nem megosztja a közösséget, akkor az hosszú távon, a település más ügyeiben is kedvező hatással lesz.

### *Kapcsolat a helyi vállalkozókkal*

A helyi gazdaság motorját jelentő vállalkozói réteg megerősítése, támogatása, az önkormányzattal való szoros együttműködésük szintén fontos feladat. Bevonhatók a település karbantartásához kapcsolódó, vagy építési feladataiba, illetve a turisztikai fejlesztések egy észé szintén a magánvállalkozói réteget erősítheti.

### *Esélyegyenlőség*

Fontos elv még az is, hogy törekedni kell a leginkább rászoruló, hátrányos helyzetű tömegek felzárkóztatására, hogy mindenkit hozzásegítsünk az emberhez méltó élet kialakításához. A hátrányos helyzetben élő fiatalok felkarolása, az időskorúakról való megfelelő gondoskodás elengedhetetlen minden közösségben.

### *Térségi szemlélet*

A tervezett fejlesztéseknek mindig igazodniuk kell a település léptékéhez. Aktívan ki kell használni Sóly térségi adottságait, erősíteni kell a településhálózatban betöltött szerepét, és még aktívabb kapcsolatot kell kialakítani a környező településekkel.

### *Komplex település*

A nagyváros közelsége számos előnyt biztosít a vidéki lakosság számára, és számos funkció térségi szintű ellátását biztosítja. Az agglomerálódó települések egyik legfontosabb feladata, hogy ellensúlyozza ezt azáltal, hogy megőrzi valamelyest hagyományos falusias jellegét. A lakófunkció dominanciáját mérsékelni kell az igazgatási, szolgáltatási, rekreációs, kulturális lehetőségek bővítésével, a helyi munkahelyteremtés ösztönzésével.

### *Rendszerszemlélet*

Az egyes fejlesztési elképzelésekre nem mint önálló, megvalósítandó projektekre kell tekinteni. Ezek egy komplex jövőkép építőelemei, amelyben az elemek egymást segítő szinergista hatásával is számolni lehet. Az egyes projektek megvalósulása a gyakorlatban mozaik-szerűen történik, azonban egy jól megfogalmazott jövőkép és koncepció segít megtartani a helyes irányt.

### *Hatékonyaság*

A koncepcióban megfogalmazott elképzelések megvalósulását nagyban segíti, ha minden területnek meg van a maga "felelőse". Célszerű munkacsoportok, bizottságok felállítása, melyek így az egyes szakterületeket megismerve a lehető leg hatékonyabban tudják a munkát elvégezni.

### *Fenntarthatóság*

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elképzelések hatása jellemzően közép vagy hosszú távon kell hogy jelentkezzen. Ez az időtáv jóval túlmutat az egyes megvalósulási projektek, támogatási lehetőségek időszakán. Ezért törekedni kell azon reális elképzelések megfogalmazására, mely életképes projektként hosszú távon is fenntarthatóan képes működni.

## **2. CÉLOK**

### **2.1 Átfogó célok:**

A JÖVŐKÉP alapján Sólyban a települési értékek és a természeti adottságok tudatos hasznosításával, a helyi közösségen alapuló értékteremtő fejlődés valósul meg, amelynek eredményeként vonzó, települési szolgáltatásokban funkcionális zöldfelületekben, turisztikai vonzerőkben bővebb, mégis hagyományos vidéki, családi hangulatú települési környezet jön létre.

#### **Átfogó célok:**

- Élhető település
- Gazdasági fejlődés
- Természeti és épített környezet fejlesztése

Sóly sajátos természeti, környezeti, közlekedési adottságok között helyezkedik el a Veszprémi agglomeráció részeként a várostól keletre. Természeti adottságai csak részben nevezhetők kedvezőnek, határának nagy része kopár, csekély termőrétegű gyepterület. Ugyanakkor a jelentősebb ipari telephely nélküli Sóly tágabb környezetére az ipari tájhasználat a jellemző. Nyugat- délnyugat felől a balatonfűzfői ipari üzemek, a Nitrokémia és utód vállalatai, a Hulladékégető, a lítéri erómű, a peremartoni Cholorkémia és az egyéb vegyi ipari telephelyek, a pétgyártelepi, pétfürdői vegyi üzemek, a hajmáskéri lőtér, lőszertár, harcászati gyakorló terület és a jelentős tájsebeket felmutató kőbányák Litér,

Vilonya, Óskú, Hajmáskér, Királyszentistván, Kádárta stb, veszik körbe. Nem beszélve a több, hatalmas méretű nagyfeszültségű áramvezeték látványáról, amelyek vagy áthaladnak Sóly területén vagy – mint a sólyi szőlőhegyről- pont magunk előtt látjuk őket. Emellett még Sóly területén is vannak roncsolt egykori bányaterületek. Összefoglalva a korábbi időszakban is meghatározott alapvető települési fejlesztés, a lakóterületek növelése csak a környezet esztétikus és vonzó jellegének erősítésével valósítható meg. Az elvek között hangsúlyozott térségi szemléletű fejlesztés ebből a szempontból is fontos, mert egyértelmű, hogy a többi környező településen kevésbé van esély, ill. csak jóval nagyobb beruházásokkal valósítható meg az élhető, vonzó települési környezet, egyfajta harmónia kialakítása.

Sóly esetében a fejlesztéseknek különböző "korlátozó" jellemzői is vannak, mint pl.: országos jelentőségű tájképvédelmi terület, országos vízminőségvédelmi terület, Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozó terület (a külterület 87%-a!), nyílt karszt területek, Natura 2000-es területek. Ezen a természet és a környezet védelmét szolgáló „korlátozások” mind az ökológiai gazdálkodás, a szolidabb lakóterületi fejlesztés, az erdők gyepterületek, turisztikai vonzerők bővítése, egyfajta vonzó zöld települési sziget kialakítása felé mutatnak Sólyon, a környéken egyedül megmaradt egyetlen szőlőhegyi terület revitalizációjával. Veszprém dél és nyugat a Balaton és a Bakony felé igyekszik a rekreációs igényeit kielégíteni, kelet felé gyakorlatilag alig van valami turisztikai vonzerő. Ezt használhatja ki történelmi és természeti adottságaival Sóly.

Az élhető település fogalma, a külső környezet ökológiailag tudatos hasznosítása mellett igényli a családbarát település szolgáltatásainak jóval magasabb színvonalát is. A zöldfelületi fejlesztést, a települési infrastruktúra, a minőségi szolgáltatások bővítését azonban úgy kell megoldani, hogy az agglomerációs kertvárosias jelleg megőrizzen bizonyos falusias vonásokat is. A saját pék, saját hentes, saját kocsmá (étterem), a kiépített járdák, a településközpont buszparkolóból központi zöldterülettel alakítása, stb. egyúttal az élhetőség minőségi javítása is.

## 2.2 Részcélok, beavatkozási területek:

### *1. Társadalmi aktivitás fenntartása – közösségi terek felújítása, gyarapítása*

A lakóhely szeretete elengedhetetlen annak megismerése nélkül. A megismerés során felismerjük értékeit, ápolni, fejleszteni kívánjuk őket. Közös érdek lesz a magán és a közösségi terek rendben tartása, szépítése, a közösségi programok szervezése, megélése. A társadalmi aktivitást fenntartó események szervezésében az önkormányzat Sólyban élen jár, az ezek lebonyolításához és a települési szolgáltatások biztosításához számos önkormányzati ingatlan áll rendelkezésre. Ezek egy része felújításra szorul, egy része a befogadó képessége miatt nem tudja teljes mértékben ellátni feladatát.

- A falukép szépítésében jelentős szerepe lehet a lakosságnak is, településszépítő akciók keretében a közterületek megújulása társadalmi munkában is elvégezhető, illetve az önkormányzat is támogathatja az előkertek rendezését, virágosítását pl. őszi, tavaszi növényosztással.
- El kell készíteni a település természeti-környezeti értéktárát, erősíteni kell a környezeti nevelést. Túra utak, tanösvények, bemutatóhelyek létesítésével segítünk megismerni a természet értékeit.
- Az önkormányzati ingatlanok funkcionális szervezésének átvizsgálása, a megtartandó és a tervezett funkciók ismeretében, ingatlan vagyon gazdálkodási koncepció megfogalmazása szükséges
  - A kisebb kapacitású önkormányzati tulajdonú ingatlanok helyet biztosíthatnak a kiscsoportos foglalkozásoknak. Ezt a funkciót jelenleg is az egykori községháza épülete látja el, ami azonban az orvosi rendelő épületével együtt felújítást igényel.
  - Vizsgálendő hogy hol lehet helyet biztosítani egy az idősek ellátásáról is gondoskodó szociális étkeztetést nyújtó konyhának.

- Vizsgálandó az is hogy hol lehet helyet biztosítani egy megfelelő kapacitású közösségi háznak, ami a nagy létszámú események helyszíne lehet. Az új közösségi épület elhelyezkedésénél fontos hogy kapcsolódjon egy nagyobb szabadtéri rekreációs területhez, ami falunapok, koncertek, sport események nyitott helyszíne lehet.
- A már kialakított, ma rendezetlen helyzetű, azonban Sóly északi lakóterületének fontos rekreációs területe, az Iskola-kápolna melletti játszótér. Tulajdonviszonyának rendezése után a terület parkosítása, növénytelepítés, esetleg bútorok kihelyezése szükséges.
- A Kálvária-domb és a közelében álló Iskola-kápolna a vallási élet megújuló helyszíne lehet. A Kálvária-domb környezetének rendbe tétele, pihenőhely kialakítása, növénytelepítés tervezése és a stációsor felújítása után akár vallási ünnepek, búcsúk külső helyszíne is lehet. Az Iskola-kápolnával való biztonságos gyalogos közlekedési kapcsolat kialakítása elengedhetetlen.

## 2. Szelíd turisztikai fejlesztés

Sóly gazdaságában ezidáig nem volt jelentős szerepe a turizmusnak. A település természeti és épített környezete azonban jó adottságokkal rendelkezik, alkalmas lehet félnapos kirándulásokhoz elegendő turisztikai kínálat, illetve a környező településekkel összefogva akár egynapos turisztikai kínálat megszervezésére. A célközönség a túrázó, sportoló vagy aktív kikapcsolódásra vágyó csoportok, osztályok, családok lehetnek. A bakancsos turizmus, aktív kikapcsolódást egyre többen igénylik, kiváló hétvégi rekreációs program baráti társaságok vagy családok számára. A környező városokból való kimozdulás, a kellemes és egészséges környezetben túrázás és sportolás lehetőségét kínálhatja Sóly. A fejlesztések kidolgozását rendszer szemléletű tervező munka kell hogy megelőzze, térségi szintű piackutatásra, és a meglévő turisztikai lehetőségek feltérképezésére van szükség.

- A helyi és szomszédos turisztikai lehetőségek összegzése, térképen való feldolgozása célszerű lenne, segítené a turisztikai fejlesztési terv kidolgozását, az attrakciók egységes kínálatá szervezését.
- Sóly belterületének központi részén jelenleg is található sportolási célra kijelölt terület, mely alkalmas lehet egy nagyobb szabású, részben a lakók, részben a turisták igényeit is kiszolgáló sport-rekreációs terület kialakítására, ami a turisztikai fejlesztések középpontjában állna. Sportpályák kialakításával, eszközök tematikus telepítésével megfelelő számú attrakció telepíthető, a szükséges infrastruktúra biztosítható.
- Sóly különböző idegenforgalmilag vonzó pontján kisebb megállóhelyek, pihenők kialakítása lehetséges (Ilyen pont lehet a Kálvária-domb, az Iskolakápolna és a játszótér környezetében, a malom-árkok és a kőhidak környezetében, a Református templom közelében, a források, a szőlőhegy és a tervezett Árpád-kori bemutatóhely környezetében).
- A települések közti összefogást is erősítheti egy a környéket bejáró kerékpárút.
- A túrázók kiszolgálását biztosító szálláshely és vendéglátó kapacitás kialakítása szükséges lehet. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége ezáltal a helyi vállalkozók és a beruházók számára új lehetőségeket teremt, kereteit pedig a helyi építési szabályzatban határozza meg.

## 3. Környezeti konfliktusok megszüntetése

Számos kisebb-nagyobb, főleg az épített környezetet érintő probléma létezik Sólyban, ami többnyire műszaki jellegű megoldást igényel, megvalósulásukkal a lakosság életkörülményei jelentősen javulnak. Számos eleme megegyezik, illetve kapcsolódhat a turisztikai fejlesztések helyszíneivel, környezetalakításuk tervezése során mindkét szempont figyelembe vétele szükséges.

- A Kossuth utca – Vasút utca csomópontjának forgalmi átszervezése, egyszerűsítése nagyobb teret biztosíthatna a gyalogos közlekedés számára, esztétikusabb közterületet eredményezne a

település legfontosabb pontján. A település központi csomópontja jelenleg egy hatalmas aszfaltozott terület, amit teljes egészében a gépjármű forgalom használ, emellett az intézmények környezetében kialakított parkolóhelyek száma is elégtelen. A gyalogos forgalom keskeny járdát használ, zöldfelület csak kisebb szigetekben jelenik meg. A közterület szélessége azonban lehetővé tenné, hogy a területen szélesebb járda és zöldfelület kerüljön kialakításra, a kultúrház környezete a gyalogosok, gyermekek számára biztonságos, impozáns zöld terület legyen. A forgalom számára elégséges hely biztosítása mellett egy településközponti parkoló mérleg alapján kulturált és megfelelő kapacitású parkoló, valamint biztonságos gyalogátkelőhely kerülhet kialakításra.

- A Kossuth utca északi csomópontjában több út találkozik: a Kossuth utca leágazása, a 270 hrsz-ú közterület és a Kálvária-domb déli oldalán haladó út. A csomópont közelében buszmegálló pár és intézmény is található. Számos környezeti konfliktussal terhelt, megújulásra váró terület.
  - Ideális lenne, ha az északi buszmegálló pár megközelítése mindenütt szilárd burkolatú járdán történne, valamint a közelükben gyalogátkelőhely létesülne. A gyalogátkelő és a járda egyben a Kálvária-domb és az Iskola kápolna valamint a mellette lévő játszótér megközelítését is biztosítaná.
  - A turisztikai és rekreációs fejlesztésekkel összhangban amennyiben a kialakuló forgalom ezt igényli, a Kálvária-domb déli oldalán lévő utca szilárd burkolattal történő ellátása, szabályos útsatlakozások kialakítása szükséges.
- Forgalom káros hatásainak csökkentése, valamint a rendezett településkép kialakítása érdekében a lakóutcákban (de leginkább a Kossuth utca északi részén) útsorfa telepítése lenne kívánatos.
- Juhtelep hatásának csillapítása érdekében a telep északi és keleti határán kétszintű növényzet telepítése válhat szükségessé.
- A település északi részén található egykori bányagödörök roncsolt felszínű területeinek felmérése majd rendezése, újrahatszósításának meghatározása (pl. véderdő) szükséges.

#### 4. Szőlőhegy helyzetének rendezése

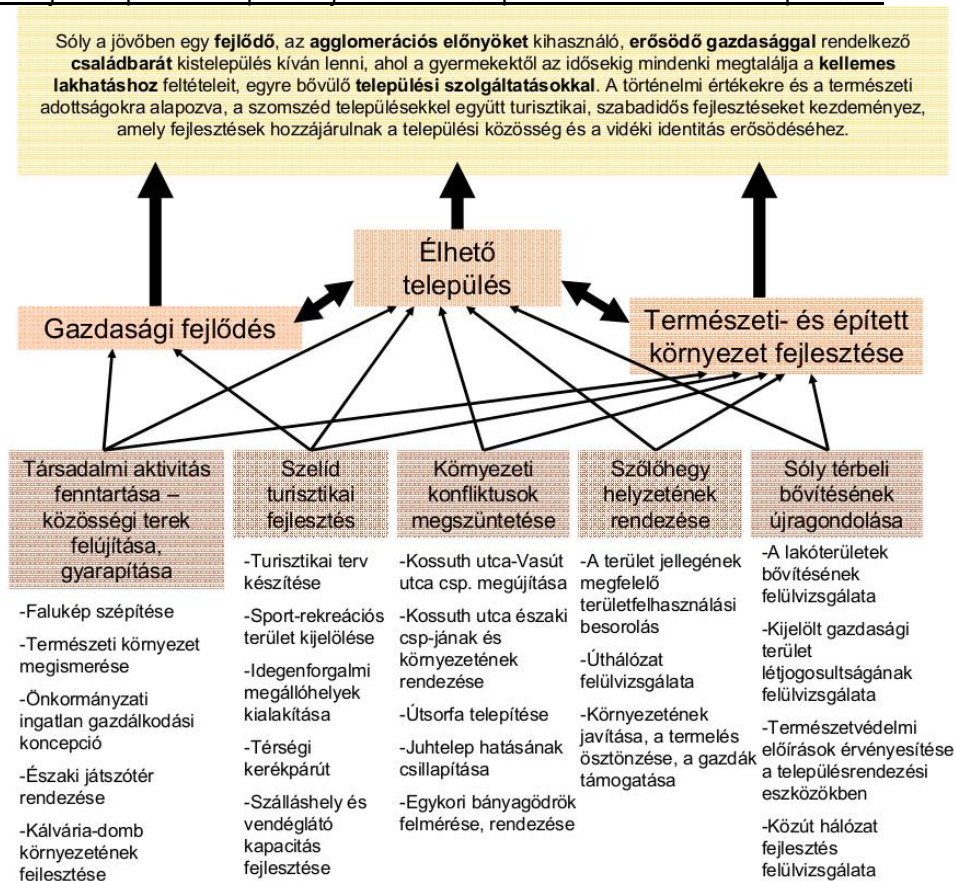
- A szőlőhegy a hatályos településrendezési eszközökben hétvégi házas üdülőterületként szerepel. Meg kell vizsgálni, hogy a terület jelenlegi, elsősorban mezőgazdasági felhasználásának ösztönzése milyen övezeti besorolással és milyen szabályozási előírásokkal biztosítható.
- A meglévő úthálózat jelentős mértékű átalakítását szerepeltetik a településrendezési eszközök, miközben számos telek megközelítése rendezetlen. A településrendezési tervek készítése során az úthálózat felülvizsgálata szükséges a tulajdonosok és az érintett szervezetek bevonásával.
- A Szőlőhegy megmentése hatalmas feladat. A társadalmi, gazdasági változások gyakorlatilag megszüntették a kisparaszti, kisüzemi szőlőtermesztést. Ma Magyarországon egy kedvező ökológiai és gazdasági adottságú borvidéken, a szőlészet-borászattal foglalkozó családi gazdaságoknak legkevesebb 8-10 ha nagyságú ültetvény és teljes felszerelés (feldolgozó, tároló épületek, művelő gépek, marketing stb.) szükséges a megélhetéshez, a gazdaságos működéshez. Az 50-60 ha nagyságú sólyi szőlőhegyen így gyakorlatilag 4-5 családi pincészet tudna a szőlőtermesztésből megélni. A nagymértékű felaprózottság és a hétvégi telekárak és egyes részeken a sűrű beépítés következtében ilyen gazdaságos szőlőtermesztés nem valósítható meg. A szőlőhegyi funkció részbeni visszaállítása azonban nagyon fontos. Miután a szőlőhegy több évtized alatt változott meg így a visszaút is - ha egyáltalán járható – minimum ugyanannyi ideig fog tartani. A településrendezési terv szabályozásával törekedni kell a szőlőtermesztésre való ösztönzésre. Fontos a telekaprózódás megállítása és építésre csak szőlő és gyümölcsstermesztés esetén szabad engedélyt adni. Ugyancsak fontos a szőlőhegy esztétikai megújítása a szőlőmösödő, bódésodó területek lassú felszámolása, a kerítések visszafogott alkalmazása.
- Javasolható minden évben közös bor készítése. A mintegy 50 szőlőt művelő tulajdonos termésének egy részéből évente összeszűrt sólyi bor lehetne a közösségi ünnepeken, rendezvényeken az egyik

fő attrakció. Javasolt létrehozni egy, a szőlőművelést segítő szervezetet, és meg kellene találni a különböző támogatási lehetőségek között ennek valamilyen szintű finanszírozását.

### 5. A település térbeli bővítésének újragondolása a várható igények alapján

- A hatályos településrendezési eszközök a lakóterület jelentős bővítését szerepeltetik részben a meglévő lakóterületek szomszédságában, részben attól teljesen elszakadva. Vizsgálandó hogy a település növekedésének tervezett üteme alapján milyen mennyiségű új lakótelek kialakítására van szükség, illetve hogy az új telkek kialakítása mekkora infrastrukturális beruházással jár. A túlzó mértékű bővítési területek megszüntetése, reálisan kialakítható lakóterület szabályozása szükséges.
- A hatályos településrendezési eszközök új gazdasági terület kijelölését szerepeltetik Sóly beépítésre szánt területeitől távol, a település észak-nyugati felén. A turisztikai jellegű fejlesztésekkel illetve a természetközeli értékek megőrzését, a lakófunkció erősítését tartalmazó fejlesztési gondolattal, az esztétikus, vonzó Zöld Sziget fokozatos megteremtésével nem fér össze az iparterületi fejlesztés, különösen akkor nem, amikor a környező településeken bőven található iparterület. A terület megközelítésének problémái valamint a kialakításához szükséges infrastrukturális beruházások súlya miatt Sóly nem kíván ipari területet megvalósítani.
- A településrendezési eszközökben szereplő fejlesztési területek egy része Natura2000 területen helyezkedik el. A felülvizsgálat során a területek természetvédelmi előírásoknak megfelelő szabályozása szükséges.
- A fejlesztési területek kiszolgálására nagyvonalú közúthálózat fejlesztést szerepeltetnek a településrendezési eszközök. A területfelhasználás változásával összhangban és a reális megvalósíthatóság szempontjait figyelembe véve szükséges ennek felülvizsgálata.

### 2.3 A jövőkép és a településfejlesztési koncepció célrendszerének kapcsolata



## 2.4 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

A fejlesztési célok egy része szervezési munkával valósítható meg, illetve további önkormányzati döntést illetve előkészítést igényel. Vannak olyan fejlesztési célok azonban, melyek jelenleg is konkrét ingatlanokat, vagy területeket érintenek.

Akcióterületek:

- Településközponti fejlesztési terület
  - Önkormányzati ingatlanok felújítása, átszervezése, bővítése.
  - Településközpont megújítása (csomópont, zöldfelület, parkolás, járdák)
  
- Északi fejlesztési terület
  - Játszótér rendezése
  - Közlekedési fejlesztés (járda, gyalogátkelőhely, csomópont kialakítás)
  - Kálvária-domb környezetének fejlesztése
  - Kálvária-dombtól délre lévő út burkolása

Szintén területhez köthető, speciális feladatok az alábbiak:

- Juhtelep kellemetlen hatásának csillapítása
- Bányagödrök újrahasznosításának terve
- Útsorfásítás
- Turisztikai pihenő, megálló helyek kialakítása a település több pontján

## **3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSHEZ**

Sóly koncepcionális elképzeléseinek döntő többsége a jelenlegi településszövet alakítását, rendezését tűzte ki célul. A kialakult, már beépült területekkel való gazdálkodás egyrészt a természeti környezet, az erdők és a mezőgazdasági területek védelme érdekében fontos, másrészt a településkép megújulását, megszépülését eredményezi. A közösségi terek megújítása és a szelíd turisztikai fejlesztések mind a jelenlegi településszövet egy-egy pontjának revitalizációját eredményezik.

Sóly területén számos kiváló belterületi illetve belterület közeli fejlesztésre alkalmas ingatlan található. Ezek elsősorban közösségi terek létrehozására illetve turisztikai hasznosításra adnak lehetőséget. A területi koncentráció elsősorban a közösségi terek esetén előnyös, azonban el kell kerülni a településközpont túlterhelését, a beruházások volumene összhangban kell legyen a település adottságaival.

A lakóövezet távlati bővítését szolgáló területek kijelölése során előnyben kell részesíteni a meglévő településszövethez szervesen kapcsolódó, könnyen megközelíthető, kis beavatkozással kialakítható területeket.

A településfejlesztési koncepció 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat alapján készült, mely tartalmaz minden kiinduló adatot a településrendezési eszközök készítéséhez.

## **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZE, NYOMON KÖVETÉSE**

A koncepcionális elképzelések egy része kifejezetten a településendezési eszközök készítése során vizsgálandó feladatokat tartalmazza. A településrendezési eszközök feladata hogy a koncepcióban meghatározott célok megvalósítását elősegítsék a területfelhasználás és műszaki infrastruktúra-hálózatok rendjének, az építés helyi szabályainak rögzítésével. A jelentősebb átalakítás



előtt álló akcióterületek és a kisebb pihenő, megálló helyek területére első lépésként környezetalakítási terv készítése javasolt.

Az önkormányzatnak lehetősége van ösztönzés vagy mobilizálás céljából helyi adókedvezmény vagy támogatás odaítélésére.

Javasolt munkacsoportok létrehozása a nagyobb súlyú részcélok, mint a turisztikai fejlesztés vagy a közösségi terek megújítása-bővítésének megszervezésére.

A turisztikai fejlesztés stratégiájának elkészítéséhez, a programok részletes kidolgozására, a határidők meghatározására külső szervezetek (menedzsment, pályázatírás) bevonására is szükség lehet. A fejlesztések megvalósítását egyrészt az önkormányzat gazdálkodása, másrészt a pályázati lehetőségek befolyásolják. A pályázatok folyamatos nyomon követése, a hasonló helyzetű szomszédos településekkel való együttműködés segíti a célok megvalósítását.