

# SÓLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános eljárással  
ISMÉTELT VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



2023. október

**MEGRENDELŐ:** SÓLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
8193 Sóly, Kossuth Lajos utca 57.

Polgármester: Kaptur József

**TERVEZŐK:**


Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT-1 19-0221



Munkatárs: VARGA ORSOLYA  
okl. településmérnök  
TT 19 - 0466



Építész: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök



Táj- és természetvédelem: DR. LAPOSA JÓZSEF  
Laposa Műhely Kft. 8261 Badacsony(tomaj) Római út 197.  
TT/1 19-0384 településrendezési vezető tervező, és  
TK/119- 0384 teljes körű településrendezési zöldfelületi és tájrendezési  
tervező

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC  
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök,  
favizsgáló és faápoló szakmérnök



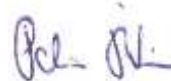
Közlekedéstervezés: STURCZ MIHÁLY  
Okl. építőmérnök  
TR-k-T/19-0117



Munkatárs: MÁTHÉ ZSOLT  
okl. építőmérnök



Víz- és csapadékvíz  
közművek: PETROVAI PÉTER  
Okl. építőmérnök  
VZ-T 19-0179



Villamosenergia-ellátás  
és hírközlés: SZURMAI ZOLTÁN  
Okl. villamosmérnök, vezető tervező  
TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027



Örökségvédelmi hatástanulmány:  
HAVASI BÁLINT  
Régész  
Szakértői engedélyszám: 15-024

**ÖSSZEÁLLÍTOTTA:**

**PLANTEUS KFT.**

**Építészeti, településrendezési és mérnöki iroda**

e-mail: planteus@planteus.hu

**FORRÁS:**

terport.hu, teir.hu, ksh.hu, soly.hu, vpmegye.hu, njt.hu, konyvtarut.bmk.hu, kvvm.hu, natura.2000.hu,  
[http://kdtktvf.zoldhatosag.hu/upload/File/szfvar-veszprem\\_levegominosegi\\_terv.pdf](http://kdtktvf.zoldhatosag.hu/upload/File/szfvar-veszprem_levegominosegi_terv.pdf),  
<http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>

Veress D. Csaba: Sóly ezer éve, Sóly Települési Környezetvédelmi Program, Helyi Esélyegyenlőségi Program  
2013-2018,

## **1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA**

Sóly község fejlesztési terve - mely az elkövetkezendő tíz éves távlatban meghatározza a település fejlődésnek irányát – egy szépülő, az agglomerációs előnyöket kihasználó, erősödő gazdasággal rendelkező családbarát kistelepülés vízióját vázolja fel. Egy olyan települését, amely minden korosztály számára kellemes lakóhelyet jelent, ahol a települési szolgáltatások, a kikapcsolódási, sportolási lehetőségek köre folyamatosan bővül. Szoros kapcsolatot ápol a közeli városokkal, legfőképp Veszprémmel, azonban erős identitásával, stabil lakosságú település.

A korábbi fejlesztési tervekben szerepeltetett, azóta meg nem valósult, és a mai szemlélet szerint is túlzó léptékű fejlesztések visszafogása, racionalizálása történik a településtervek készítése során. A meglévő, működő vállalkozások telephelyeinek támogatása, kis mértékű fejlesztésük biztosítása azonban nagyon is támogatható.

A lakóterületek kijelölésével, a lakásállomány alakításával is megfelelően kell gazdálkodni. A cél az, hogy egyrészt az ófalu régi épületállománya folyamatosan megújuljon, ugyanakkor újonnan kijelölt lakóterületi telkek is kínálkozzanak a letelepedni kívánók számára.

A közterületek állapota folyamatosan fejlődik, a település központi és alközponti területei kiemelten kezelve. A napjainkban is jól működő közösségi szolgáltatások, programok és szabadidő eltöltési lehetőségek köre tovább bővül, nagy hangsúlyt fektetve a sportolási lehetőségekre.

A külterületen az értékes tájalkotó elemek védelmét, a természeti és kultúrtáj fenntartását a továbbiakban biztosítani kell. A szőlőhegy táji, tájgazdálkodási jelentősége napjainkban is jelentős, a zártkerti jelleg megőrzése, erősítése lesz a legfontosabb cél.

A településfejlesztési terv a jövőkép elérése érdekében három átfogó célt tűzött ki, melyeket részcélokra és beavatkozási területekre bontott:

1. Élhető, komplex település
  - 1.1. A Civil-ház helyzetének rendezése
  - 1.2. Településkapuk, fontosabb pontok közterület-alakítása
  - 1.3. Községi célú zöldfelület fejlesztése
  - 1.4. Községi szolgáltatások fejlesztése
  - 1.1. Szőlőhegyi karakter erősítése, támogatása
2. Szelíd, jó léptékű gazdasági fejlődés
  - 2.1. Általános gazdasági területek, meglévő gazdaságok fejlesztése
  - 2.2. Lakóterületi gazdasági tevékenységek támogatása
  - 2.3. Mezőgazdasági üzemek-állattartás támogatása
  - 2.4. Sport és turisztikai fejlesztés
3. Természeti és épített környezet védelme, fejlesztése
  - 3.1. Településközpont fejlesztése
  - 3.2. Települési alközpont fejlesztése
  - 3.3. Papírmalom helyzetének rendezése
  - 3.4. Az épített környezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
  - 3.5. A településképi érdekek érvényre juttatásának biztosítása
  - 3.6. A lakóterületek alakulásának monitorozása

## **2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**

### **Beépítésre szánt területek:**

#### **Falusias lakóterület:**

Sóly belterületének legjelentősebb része elsősorban lakóépületek, melléképületeik, és a környezetükre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál, ezért falusias lakóterület besorolású. A település ófalusi része és az elmúlt évtizedekben megnyitott utcák is ebbe az övezetbe tartoznak.

A falusias lakóterület nagysága: 31,44 ha.

#### **Településközponti vegyes terület:**

A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, a lakón kívül jellemzően igazgatási, kereskedelmi, egészségügyi, szociális és hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Sóly településközponti területe a Kossuth utca-Vasút utca csomópontjában található, ahol a Kultúrház, az Egészségház, a Református Templom, a Civil ház, a bolt is helyet kap lakóházak szomszédságában.

Településközponti szerepű és jelentőségű továbbá az Iskolakápolna és a környezete a játszótérrel.

A településközponti vegyes terület nagysága: 2,46 ha

#### **Általános gazdasági terület:**

Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, valamint raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Sóly déli részén, a fő út mentén, árkokkal és mezőgazdasági területekkel szabdaltságot telkeken, elszórtnan helyezkednek el ezek a már kialakult gazdasági funkciójú területek, helyenként még megmaradt egykori malmok és magtárak épületeivel. Kis forgalom vonzó tevékenységek, raktárak fenntartására azonban alkalmasak, könnyen megközelíthetőek és közművesíthetőek.

Általános gazdasági terület nagysága: 0,58 ha.

#### **Különleges beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület:**

Sajátos használata szerint egyedi övezetbe került besorolásra a juhtelep területe, mely a nagyüzemi állattartás létesítményeinek elhelyezésére szolgáló terület.

A különleges beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület övezetének nagysága: 1,98 ha.

### **Beépítésre nem szánt területek:**

#### **Közüti közlekedési terület övezete – főhálózat:**

Az országos- és a helyi közutak, valamint az önkormányzati magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények,

mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgál.

Ebbe az övezetbe sorolt a 8. sz. főút, valamint a 7216. sz. összekötő út és környezetének területe.

A közúti közlekedési terület – főhálózat övezetének területe: 15,38 ha.

#### **Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgálóút:**

A helyi közutak, valamint az önkormányzati magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgál.

Ebbe az övezetbe került besorolásra az úthálózat alsóbbrendű elemei, a belterületi kiszolgáló úthálózat, és a zártkertet kiszolgáló úthálózat meglévő és tervezett elemei, valamint a temetővel szemben lévő terület, melyen a temető parkolóját tervezik megvalósítani.

A közúti közlekedési terület – kiszolgálóút övezet területe: ha.

#### **Egyéb közlekedési terület övezete:**

Az övezet elsősorban a 27. sz. Lepsény-Veszprém vasútvonal építményeinek, valamint a közmű- és hírközlés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

Az egyéb közlekedési terület övezet területe: 6,36 ha.

#### **Vízgazdálkodási terület övezete:**

A vízgazdálkodási terület övezete a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület, ahova a felszíni vizek medre és parti sávja, valamint a vízművek ingatlanai és részben a vízbázis külső védőterületén lévő ingatlanok kerültek besorolásra.

Vízgazdálkodási terület övezetének nagysága: 5,82 ha.

#### **Különleges beépítésre nem szánt – örökségvédelmi terület övezete:**

Településrendezési szempontból egyedi adottságú a terület, melyen az egykori papírmalom épületének romjait találjuk.

A különleges beépítésre nem szánt – örökségvédelmi terület övezet nagysága: 0,21 ha.

#### **Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezete:**

A katolikus és a református temető sajátos funkciójának ellátására szolgáló, valamint kegyeleti építmények, tárgyak elhelyezésére, és a telken belüli védőfásításnak helyet biztosító területsáv elhelyezésére különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetet jelöltünk ki.

A különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezet nagysága: 1,27 ha.

#### **Különleges beépítésre nem szánt – üzemeltetési terület övezete:**

Az önkormányzati tulajdonú telek, melyen a szennyvíz átemelő működik, biztosítja a későbbiekben az önkormányzat településüzemeltetéshez kapcsolódó feladataihoz szükséges építmények és a tervezett komposztáló elhelyezését.

Különleges beépítésre nem szánt – üzemeltetési terület övezet nagysága: 0,16 ha.

**Különleges beépítésre nem szánt – vízügyi üzemeltetési terület övezete:**

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság telephelye egyedi övezeti besorolást kapott. Az Igazgatóság feladatainak ellátásához kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt – vízügyi üzemeltetési terület övezetet.

Különleges beépítésre nem szánt – vízügyi üzemeltetési terület övezet nagysága: 0,67 ha.

**Különleges beépítésre nem szánt – sport terület övezete:**

A meglévő sportpálya szomszédságában, további sportpályák, az aktív kikapcsolódáshoz szükséges létesítmények elhelyezését biztosító különleges beépítésre nem szánt terület került kijelölésre.

Különleges beépítésre nem szánt – sport terület övezet nagysága: 2,73 ha.

**Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs terület övezete:**

A Királyi kard – domb területe a meglévő kard emlékmű és a szabadtéri színpad elhelyezésére szolgáló terület.

Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs terület övezet nagysága: 2,01 ha.

**Különleges beépítésre nem szánt – bemutatóközpont terület övezete:**

Az Árpád-kori építési hagyományok bemutatására szolgáló, és a bemutatást segítő építmények elhelyezésére szolgál a különleges beépítésre nem szánt – bemutatóközpont terület övezete.

Különleges beépítésre nem szánt – bemutatóközpont terület övezet nagysága: 0,54 ha.

**Különleges beépítésre nem szánt – honvédelmi terület övezete:**

Különleges beépítésre nem szánt terület besorolást kapott az állami tulajdonú, a honvédelem céljait szolgáló külterületi ingatlan.

Különleges beépítésre nem szánt – honvédelmi terület övezet nagysága: 35,65 ha.

**Zöldterület övezete:**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja, ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

Sóly rendkívül kiterjedt közterületi zöldfelület hálózattal rendelkezik, azonban kifejezetten közpark jellegű területe az Iskolakápolna, a sportpálya és a Református Templom környezetében alakult ki.

Zöldterület övezet nagysága: 0,87 ha.

**Erdő területek övezetei:**

Azok a természetes élőhelyek, melyeket az Erdészeti Szolgálat nyilvántart, erdő területként kerültek besorolásra, védelmi illetve egyéb erdő övezetekbe. Mindegyikük elsősorban a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét szolgálja.

A védelmi erdő övezet nagysága: 112,56 ha,

egyéb erdő övezet nagysága: 129,09 ha.

**Általános mezőgazdasági területek övezete:**

A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés igényeit egységesen szolgáló területek. A zártkerten kívüli művelt szántó területek, rétek és legelők általános mezőgazdasági terület övezet besorolásúak.

Az általános mezőgazdasági terület övezetének nagysága: 509,43 ha.

**Kertes mezőgazdasági területek övezete:**

A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A zártkert területe kertes mezőgazdasági terület, a belterületi kistelkes mezőgazdasági területek részben kertes mezőgazdasági, részben kistelkes kertes mezőgazdasági terület övezet besorolást kaptak.

Kertes mezőgazdasági terület övezet nagysága: 56,87 ha,

Kistelkes kertes mezőgazdasági terület övezet nagysága: 4,05 ha.

**Természetközeli terület övezete:**

A természetes ökoszisztéma fennmaradását biztosító területek természetközeli terület övezetébe kerültek besorolásra.

Természetközeli terület övezet nagysága: 98,83 ha.



### **3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE**

A település területe: 1028,2 ha. Ebből belterület: 38,2 ha, külterület 990 ha. A településfejlesztési célok elérése érdekében a belterület 0,86 ha-os bővítése tervezett.

A kulturális örökség védelme, és a jövő nemzedékek számára történő megőrzése közös érdek, és egyben közös kötelezettség is. A régészet örökség védelmét Sóly területén a kilenc régészeti lelőhely, és a vonatkozó összetett örökségvédelmi szabályozás biztosítja.

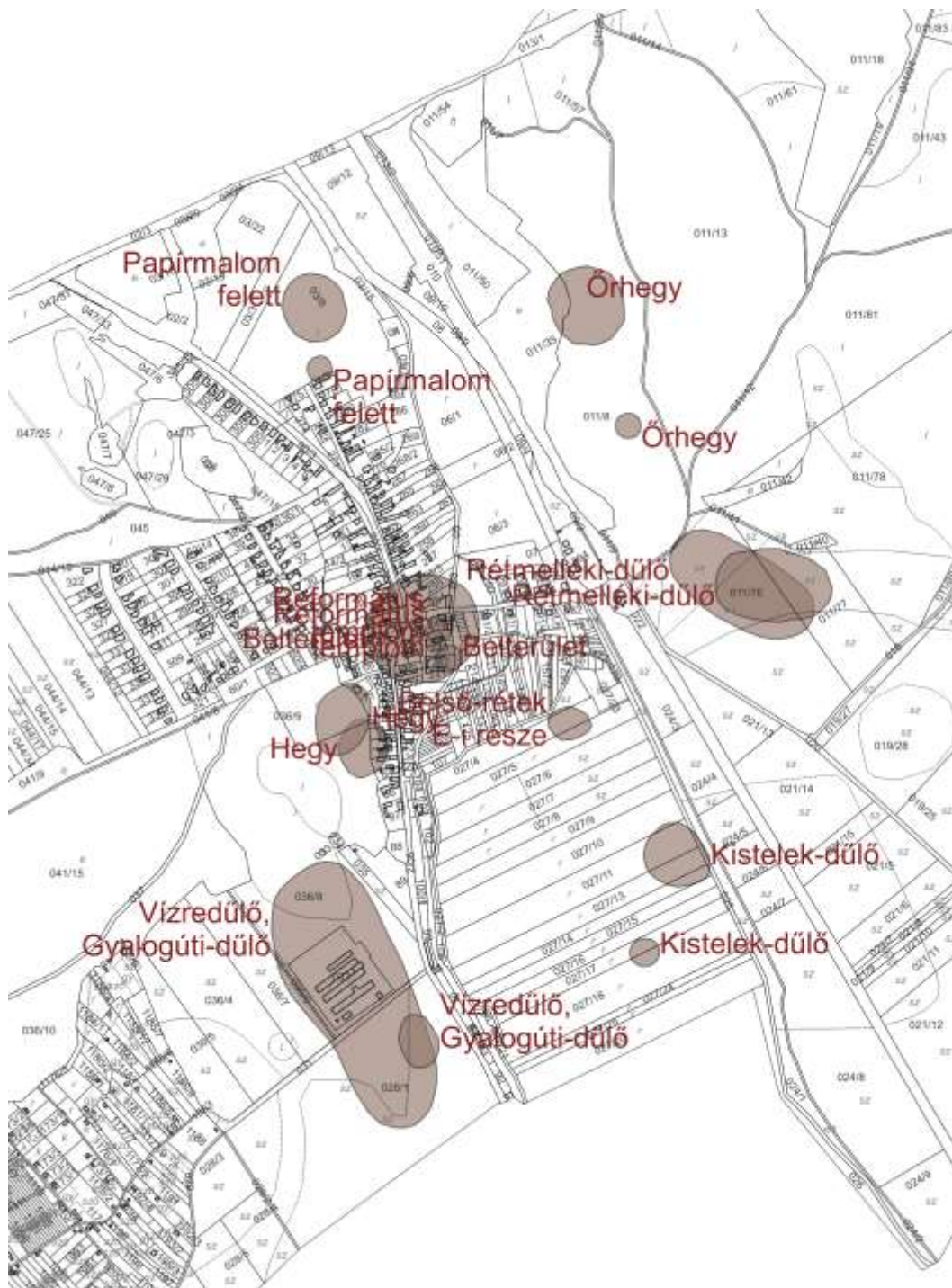
Az építészeti örökség védelme két szinten valósul meg a településen. Országos védelem alatt áll hét védett műemlékként hét épület. Települési szintem a településkép-védelméről szóló 21/2017.(XII.21.) számú képviselő-testületi rendelet alapján pedig területi védelem, valamint egyedi építészeti védelem illet további 9 épületegyüttest vagy műtárgyat, illetve külön helyrajzi szám megjelölés nélkül két védett építészeti elemet.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény a településtervezéssel összefüggő feladatok között felsorolja az örökségvédelmi hatástanulmány készítését. A hatástanulmány Sóly településterveinek készítése során is rendelkezésre áll. A tanulmány végig járja a kulturális örökség egyes elemeit, rögzíti jelenlegi állapotukat, használatukat, és azt, hogy érinti-e változás a településtervek készítése során, valamint javaslatot tesz kezelésükre.

#### **Régészeti lelőhelyek (a 2017-ben kapott adatszolgáltatás alapján):**

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Hrsz
9146	1	Belterület	237; 67; 21; 23; 20; 61; 244; 252; 251; 249; 250; 246; 239; 247; 248; 245; 215; 204; 202/1; 203; 202/2; 205; 243; 238; 240; 242; 256/3; 255; 288; 254; 253; 241; 236; 234; 233; 90/5; 90/2; 90/4; 73; 68; 66; 60; 22; 18; 19; 257; 289; 190; 201/2; 218; 196; 90/1;
9147	2	Református templom	245; 243; 240; 248; 244; 251; 249; 250; 218
9148	3	Őrhegy	011/8; 011/35
9149	4	Rétmelléki-dűlő	011/38; 011/10
9150	5	Hegy	81/2; 82; 80; 83; 81/1; 79; 78; 036/9; 036/8; 68; 71; 69
9151	6	Vízredűlő, Gyalogúti dűlő	028/1; 036/8; 036/7; 036/6; 031; 032
9152	7	Kistelek-dűlő	27/13; 027/14; 027/10; 027/11; 025; 027/16; 027/17;
9153	8	Papírmalom felett	03/8; 277; 03/5;
57257	9	Belső-rétek északi része	027/4; 027/5; 027/22;

A régészeti területek térkép ábrázolása a 2022-2023-as adatszolgáltatás alapján:



**Országosan védett építészeti értékek:**



	30948	Műemléki védelem, 2020.09.01 előtt: "Nyilvántartott műemléki érték" volt	Műemlék	Sólyom köz 2.	65	pajta	
5557	10285	Műemléki védelem	Műemlék	1953, 1958	Árpád köz 1.	244	Ref. templom
5557	25220	Műemléki védelem	Műemléki környezet			218; 239; 240; 242; 243; 245; 248; 249; 250.	Ref. templom ex-lege műemléki környezete

### **Helyi védelem:**

#### **Helyi területi védelem:**

Egyrészt a teljes belterület, azon belül pedig az Ófaluként lehatárolt terület érintett védelemmel.

#### **Helyi egyedi védelem:**

- Római Katolikus templom 272 hrsz Kossuth Lajos u.
- Lakóház 247 hrsz Árpád köz
- Malom együttes 249-251 hrsz Vasút u.
- Kőhíd 252 hrsz Vasút u.
- Molnárház 253 hrsz Vasút u.
- Kőhíd a Séd-patak fölött 190 hrsz Vasút u.
- Malom 94 hrsz Kossuth u.
- Római Katolikus Kálvária, Stációk 047/3 Kálvária domb
- Papírmalom romjai 04 hrsz Külterület
- Avar kori temető 021 hrsz Külterület – a helyi védelem törlése javasolt, mivel itt nem került elő régészeti lelőhelyre utaló lelet

Egyéb védett értéként nevesíti:

- A „régí” falu területén: földdel fedett pincék
- A „Szőlőhegyen” földdel fedett pincék

### **Javaslat a kulturális örökség védelmével kapcsolatban:**

#### **Műemléki védelmi javaslat:**

Az örökségvédelmi hazástanulmány készítése során felmerült, hogy a 65 hrsz-on nyilvántartott pajta épületének helyzete nem tisztázott. A jelzett ingatlanon pajta nem található, az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő telekhatárok és épület kontúrok pedig nem felelnek meg a valós helyzetnek. A pajta elhelyezkedésének tisztázása, a műemléki adatbázis frissítése szükséges.

A helyi területi védelemmel kapcsolatos kettős szabályozás egyértelműsítése szükséges (teljes belterületre, illet a településképvédelmi rendelet felülvizsgálata során).

Helyi védelmi javaslat:

<b>Egyedi építészeti értékek:</b>			
Hatályos HÉSZ-ben szereplő elnevezés	Hatályos TKr-ben szereplő elnevezés	Javaslat	Megtartandó/ Törendő
272 hrsz (Iskolakápolna)	Római Katolikus templom 272 hrsz Kossuth Lajos u.	Magyarok Nagyasszonya Római katolikus kápolna (egykori Iskolakápolna) 272 hrsz	M
247 hrsz (lakóház)	Lakóház 247 hrsz Árpád köz	Lakóház 247 hrsz	M
249 hrsz (lakóház, egykori molnárház);	Malom együttes 249-251 hrsz Vasút u.	Lakóház (egykori molnárház) 249 hrsz	M
250 hrsz (gazdasági épület);		Gazdasági épület 250 hrsz	M
251 hrsz (gazdasági épület, egykori malom)		Gazdasági épület (egykori malom) 251 hrsz	M
253 hrsz (lakóház);	Molnárház 253 hrsz Vasút u.	Lakóház 253 hrsz	M
94 hrsz (gazdasági épület, egykori malom)	Malom 94 hrsz Kossuth u.	Gazdasági épület (egykori malom) 94 hrsz	M
04 hrsz (egykori papírmalom romjai)	Papírmalom romjai 04 hrsz Külterület	Egykori papírmalom romjai	T (műemléki védelemre javasolt)
Két lyukú kőhíd	Kőhíd a Séd-patak fölött 190 hrsz Vasút u.	Két lyukú kőhíd a Séd-patak fölött 190 hrsz	M
-	Kőhíd 252 hrsz Vasút u.	Kőhíd a Malom-árok fölött 218 hrsz	M
-	Római Katolikus Kálvária, Stációk 047/3 Kálvária domb	Római Katolikus Kálvári Stációi 047/3 hrsz, Kálvária domb	M
-	A „rég” falu területén: földdel fedett pincék	Utcafronti földdel fedett pince 67 hrsz	M
		Utcafronti földdel fedett pince 76 hrsz	M
		Utcafronti földdel fedett pince 225 hrsz	M
		Utcafronti földdel fedett pince 223 hrsz	M
-	A „Szőlőhegyen” földdel fedett pincék	A „Szőlőhegyen” földdel fedett pincék	M

A helyi épített örökség nyilvántartásának, megnevezésének pontosítására van szükség az egykori Iskolakápolna valamint a Malom-árok fölött lévő híd esetében.

A Malom épületegyüttes épületeit javasolt külön értéként nyilvántartani.

A belterületi pincéket javasolt kataszterezni, és helyrajzi szám pontosan nyilvántartani.

Kiemelt jelentőségű építészeti emlék az egykori Papírmalom romjai. Műemléki védelem alá vétele javasolt, ezzel párhuzamosan a helyi építészeti értékek közül törölni szükséges.

#### **4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT**

Sóly, Veszprémtől keletre, a Veszprém-Várpalota között húzódó ipari tengely mentén, a Bakony hegység déli előterében helyezkedik el, a Balaton tavától légvonalban kb. 10 kilométerre.

A település nem tartozik a Balaton Kiemelt üdülőkörzetébe és nem is rendelkezik különleges turisztikai vonzerővel. Városkörnyéki településként feladata a lakóterületi igények kiszolgálása mellett a szabadidő eltöltését segítő kiszolgáló funkciók befogadása, fejlesztése.

Sólyon – amint a Megalapozó Vizsgálatban részletesen kifejtettük – a mezőgazdasági területek – gyepek, szántók, volt szőlőhegy – mellett a Natura 2000-es és az ökológia hálózatba tartozó területek a meghatározóak, amely védelmi funkciók jelentős mértékben korlátozzák a települési terület bővítésének lehetőségét.

Tájrendezési szempontból bizonyos településfejlesztési igények mellett fontos a hagyományos mezőgazdasági táj jellegének megőrzése, a meglévő természetközeli-, mezőgazdasági-, erdőterületek megtartása, a Bakony előterében lévő dombos táj jellemzőinek megőrzése.

A tájrendezés, a táj alakítása ökológiai, műszaki, gazdasági és esztétikai elvek alapján annak érdekében, hogy a táj élettani, kondicionáló hatása, termőképessége, használati és vizuális értéke növekedjen.

A zöldinfrastruktúra olyan rendszer, amely segítséget ad a települések részére, csökkenti a szélsőséges időjárás kedvezőtlen hatását, hozzájárul a klímavédelemhez és a termőképesség, életképesség megőrzéséhez. Az élő, a zöld növényzettel jellemezhető felületek bővítésével lehetővé válik a rekreációs lehetőségek kismértékű növelése a településen élők és az idelátogatók számára, amely amellett, hogy javítja a települési környezet minőségét, erősíti az ott élők érzelmi kötődését.

A tájrendezés –és ennek keretén belül a zöldinfrastruktúra hálózat fejlesztésének – célja a természetes és az épített tájelemek összehangolása, a tájban lévő értékek és potenciál minél nagyobb mérvű hasznosítása úgy, hogy ez hosszútávon fenntartható tájhasználatot eredményezzen, és a tájpotenciál erősödjön. Ez különösen fontos, egy iparvidékhez közeli, roncsolt felületekkel, energia vezetékek által szabdalta, viszonylag terhelt környezetű település esetén.

A táj fenti célú szabályozása érdekében a Megalapozó Vizsgálatban tájhasználati értékelést végeztünk. A feladat a jelentősebb tájelemek, a tájhasználat fő jellemzőinek a megismerése volt, amelyből a táj jellege, lényege megfogalmazható és a főbb problémák és azok kezelése meghatározható.

A tájrendezés egyik legfontosabb elve, az egyes tájegységek, tájrészletek eltérnek egymástól, ezért nincsenek általánosítható megoldások. Az kijelenthető, hogy mindig az adott táj értékeit előtérbe helyező, a tájjelleget javító, erősítő megoldásokat kell alkalmazni.

Az elmúlt évtizedekben bekövetkezett életmódváltozás, az egykori mezőgazdasági területek más célú használata, a mesterséges felületek növekedése a tájváltozás folyamatát felgyorsította, ezért a tájak jellegének megőrzése, az értékes tájelemek, tájképek megőrzése különösen fontossá vált.

A Balatonhoz közeli területeken évtizedek óta tapasztalható beépítési folyamat Sólyra nem jellemző, de a külterületi beépítés szigorú szabályozása itt is kifejezetten fontos. Sólyon a Veszprémből kiköltözők, illetve a szőlőhegyi ingatlan tulajdonosok jártak élen az építkezés területén.

A településterv készítése során az egyik fő feladat a kialakult tájhasználat és a tájszerkezet főbb elemeinek a megtartása. Ez részben az optimális tájhasználattal érhető el, az adottságokkal összhangban lévő ökológikus tájhasználati gyakorlat megvalósításával.

A meglévő fő szerkezeti elemekben az új településterv a hatályos tervhez képest jelentős mértékű változtatásokat javasol, és alapvető cél az erdő- és mezőgazdasági területek megőrzése, a természetközeli állapotú területek növelése.

A tájrendezési célok megvalósítása tudatos tájfejlesztéssel lehetséges, amelynek három fő területe:

- a természeti adottságok kiemelt védelme
- az adottságoknak, a termőhely minőségének megfelelő művelési ág alkalmazása
- kedvező táji arculat kialakítása

a) A természeti adottságok kiemelt védelme.

Sóly felső, északi része a nemzeti ökológiai hálózat legszigorúbb övezetébe, magterületbe tartozik, ahol a meglévő erdő- és gyepterületeket, úgy kell szabályozni és használni, hogy a használat a természeti értékeket és az élővilágot ne károsítja, ne veszélyeztesse.

A magterületek nagy része, egyúttal Natura 2000-es területekbe is tartozik, ezért az érintett ingatlanokon, kizárólag a Hajmáskéri Törökcsapás, illetve a Kádártai Dolomitmezők Natura 2000-es különleges természetmegőrzési területek fenntartási tervei szerinti tájhasználat, emberi tevékenység folytatható.

b) Az adottságoknak, a termőhely minőségének megfelelő művelési ág alkalmazása.

Sóly külterületének mintegy egynegyede erdő, a fennmaradó rész nagyjából egyenlő arányban gyeppel, illetve szántóval. A jelentős nagyságú, előbb említett országos ökológiai hálózatba tartozó megterület, valamint Natura 2000-be tartozó védelmi rendeltetések, védőövezetek következtében, a külterületeken a jelenlegi területhasználathoz közeli hasznosítás képzelhető csak el. Stratégiai cél kell legyen a mezőgazdasági termelés támogatása, az állattartás megőrzése, az erdőterületek megtartása, a természetközeli területek kiterjesztése.

c) Kedvező arculat kialakítása

A kedvező arculatot egyrészt a belterületi ingatlanokon a magas, min. 50 % körüli zöldfelület kialakításának előírásával, másrészt a belterület közvetlen közelében kialakított zöldfelületi elemekkel – közkert, közpark, sportterületek, Királyi Kard rekreációs terület megfelelő kertészeti kialakításával lehet elérni.

Külterületen elsősorban az út menti fasorok telepítésével lehet javítani a táj esztétikai arculatát, ezért a szőlőhegy felé vezető út mentén, az állattartó telep környékén, a déli irányba vezető országút mellett javasolja a terv fasorok létesítését.

Sóly településterveinek készítése során a területhasználati változások ahogy említettük, elsősorban a magasabb rendű tervekhez történő igazodás következtében fogalmazódtak meg. A MaTrT-ben kijelölt jelentős nagyságú magterület következtében a hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóterületeket, illetve gazdasági területet kellett az új tervben megszüntetni.

A nagymértékű beépítésre szánt terület csökkenésében ezen túl jelentős tényező a volt szőlőhegyi üdülőterület átminősítése kertes mezőgazdasági terület övezetébe.

Az új terv az említett törvény figyelembevételével nemcsak a hatályos településrendezési tervhez, hanem a megyei területrendezési tervhez képest is jóval kevesebb beépítésre szánt terület övezetet tartalmaz, amely kifejezetten kedvező a környezet jövőbeni állapotát illetően.

A művelt mezőgazdasági területek esztétikailag kedvezőbbek, vonzóbbak a felhagyott, műveletlen parlag területeknél, a művelés a település- és területrendezési szabályozáson túl, azonban elsősorban gazdasági kérdés.

Az okszerű, az adottságoknak megfelelő tájhasználat megvalósulása már önmagában is kedvezőbbé teszi a táj látványát. A településtervben rögzíteni kell a tájképvédelem fontosságát, és a településtervi szabályozással, a mezőgazdasági területekre építhető építmények korlátozásával, az erdőterületek megőrzésével, a természetközeli területek növelésével, a volt bányaterületek



rekultivációjával, a védett területek lehatárolásával elő kell segíteni a tájkép védelmét, szükséges esetben módosítani kell a településkép védelmi rendeletet és határozottabban kell a feltételeket megfogalmazni.

A tájhasználati anyagban meghatároztuk Sóly külterületének táji jellemzőit.

A) A tájjelleg megőrzendő elemei:

- a mezőgazdasági területek – szántó, gyepterület meghatározó kiterjedése, elhelyezkedése, területi mértéke
- az erdőborítottság jelenlegi nagysága
- a meglévő domborzati adottságok
- vizes élőhelyek, természetközeli területek
- az egykori szőlőhegy kertészeti jellegű hasznosítása

B) A hagyományos tájhasználat jellemzői:

- a mezőgazdasági területek épületmentessége – a volt szőlőhegyi terület kivételével -, a meglévő épületek növényzettel való takarása
- a gyepterületek hagyományos módon való hasznosítása
- az erdők természetközeli művelése
- a gyeses területek természetközeli állapotának megtartása
- a szántóföldi művelésre alkalmas területek szántóként való hasznosítása
- a zárt településszerkezet megőrzése, a külterületi beépítés szigorú korlátozása
- a vonalas tájjelemek, utak menti fasorok, patak menti galéria növényzet
- a csapadékvíz visszatartása

A településtervezés során a fenti jellemzőket valószínű, hogy Sólyon sikerül megőrizni, mert az országos ökológiai hálózatba, a Natura 2000-es területekbe tartozó határrészekben a védelmi előírások jelentős korlátozást jelentenek a területhasználatra vonatkozóan.

A nyílt karsztterület érzékenysége következtében is szükséges a beépítésre szánt területek növelésének korlátozása és a külterületi beépítések szigorú szabályozása, a természetközeli terület övezet jelentős megnövelése.

Badacsony 2023. június 27. dr. Lapos József tájrendező mérnök



## 5. KÖZMŰVESÍTÉS

### Villamosenergia-ellátás:

A község külterületén 400 kV-os szabadvezeték (Martonvásár – Litér) nyomvonala húzódik, amelynek biztonsági övezetére vonatkozó előírásokat be kell tartani. A biztonsági övezet terjedelme, a nyugalomban lévő szélső vezetékszálaktól számított 28,0 m.

A község villamosenergia-ellátását az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a Litér – Öskü (52/0 jsz.) 22 kV-os szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítja a litéri állomásból. A biztonsági övezet terjedelme, a nyugalomban lévő szélső vezetékszálaktól számítva, külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m.

A község jelenleg meglévő mintegy 200 db ingatlan villamos energiával 100 %-osan ellátott. A tervezett bővítések mind a lakóingatlanok, mind a gazdasági jellegű telephelyek tekintetében szükségszerűen a meglévő villamos hálózat bővítését igénylik.

A meglévő szabadvezetékes hálózatok egy része közös oszlopsoros (22 kV + 0,4 kV) kialakítású.

A 3 db meglévő trf. állomás 22/0,4 kV-os max. 160, 250, ill. 400 kVA-es oszloptranzformátorok (FOTR, OTR típ.).

Sóly TSz	FOTR 20/160	160 kVA	27958 sz.
Községi	OTR 20/250	160 kVA	27959 sz.
Malom	OTR 20/400	400 kVA	27960 sz.

A fejlesztések során, ha a bővítések mértéke meghaladná a 100 kVA-t, csak kompakt földre telepíthető trf. állomások létesíthetők. Ez a község ÉK-i részén a 4. sz. fejlesztési terület kapcsán merülhet fel, a tervezett gazdasági területfejlesztés kapcsán. Az újonnan létesülő kifeszültségű hálózatok csak földkábelrel létesíthetők.

A jelenleg tervezett fejlesztési területek esetén az alábbi villamos hálózati bővítések szükségesek:

- A külterületeken történő fejlesztések, beépítések (zártkert) villamosenergia-ellátása korlátozott, ezért ott kapacitásbővítéssel kell számolni. Ezen területeken megengedhető szigetelt szabadvezetékes hálózat létesítése. Az Mk és Má besorolású mezőgazdasági területeken az alacsony beépítettség miatt a vezetékes villamos hálózatok és táppontok kiépítését gazdaságossági szempontból is vizsgálni kell.
- A várható gazdasági és lakóterületi fejlesztési területeken a meglévő trf. kapacitások és a kifeszültségű hálózatok bővítésével a fejlesztések biztosíthatók.
- A községben tervezett további telekalakítások (foghíjak, nyelestelek kialakítások, meglévő építmények bővítése, stb.) villamos teljesítmény szükségletét a meglévő trf. állomásokról és a meglévő 0,4 kV-os hálózatokról biztosíthatók.

Az új csoportos beépítésű ingatlanok (Lkf) villamosenergia ellátása csak földkábelrel történhet, amely a trf. állomásból indítva íves – hurkolt gerinckábel hálózatról, kellő számú szabadtéri elosztóból, valamint az egyes ingatlanok ellátását biztosító csatlakozó kábelekből kell, hogy álljon. Az egyes különálló lakóingatlanok ellátása, amennyiben 0,4 kV-os szabadvezeték hálózatról csatlakozik, ebben az esetben is csak földkábeles csatlakozással látható el. A fenti követelményt a Helyi Építési Szabályzatban is rögzíteni kell.

A kábelkeresztmetszetek a gerinckábelek esetében 150-240 mm<sup>2</sup>, míg a csatlakozó kábelek esetében a csatlakozási teljesítmények függvényében, 25 – 95 mm<sup>2</sup> alumínium erű legyen. A villamos hálózatot úgy kell méretezni, hogy lakóingatlanok esetén 3x32 A-es csatlakozást feltétlenül lehetővé tegyen.

Javasoljuk, hogy a műemléki környezetben a meglévő szabadvezeték hálózatokat fokozatosan építsék át földkábelre.

### **Köz- és díszvilágítás:**

A község főútja a 7216 sz. út amelynek kategóriája M4 míg az egyéb utaké M5 és M6 besorolásúak, az MSZ 13201 szabványsorozat előírásai szerint.

A közvilágítási hálózat jelenleg a szinte teljes körűen alkalmazott 0,4 kV-os szabadvezeték oszlopaira szerelt lámpakarokból áll. A lámpatestek kompakt fénycső és LED fényforrásaik. Így a közvilágítási hálózatok a korlátozott követelményeknek megfelelnek.

Az újonnan kialakításra kerülő közterületeken csak földkábeles, kandeláberes közvilágítás létesítése megengedett. A tervezett berendezések (oszlopok, lámpatestek, fényforrások) az MSZ 13201 szabvány szerinti követelményeket ki kell, hogy elégítsék. Ez Sóly község kialakuló útjai esetében 6,0 – 9,0 m fénypontmagasságú oszlopok elhelyezését követeli meg.

Az esetlegesen kialakításra, kijelölésre kerülő gyalogos átkelőhelyek esetében a közvilágítást a szabvány előírásai szerint ki kell alakítani.

A lámpatestek, ill. a fényforrások tekintetében a továbbiakban lehetőleg csak energiatakarékos LED-ek alkalmazását javasoljuk. Az energia megtakarítás érdekében a még meglévő kompakt fénycsöves lámpatesteket LED fényforrásaikra kell cserélni. Ez akkor válik indokoltá, mikor a jelenlegi lámpatestek leamortizálódnak.

A meglévő létesítmények közül a Református templom és a közelében lévő „Emlékhely” díszvilágítása indokolt, javasoljuk a „Szent István Kardja” kivilágítását is.

### **Gázközmű hálózat:**

A község területén a gázszolgáltatást az E.On Közép-dunántúli Gázhálózati ZRt. biztosítja. Az igényeknek megfelelően az ingatlanok csatlakoznak a gázhálózatra.

A meglévő hálózat (közép- és kisnyomású) kapacitása megfelelő. A fejlesztési területek belépésével egyidejűleg az elosztó hálózat bővítése szükséges.

A fejlesztések nagyságrendének változásával párhuzamosan folyamatosan vizsgálni kell a meglévő nyomásszabályzó átviteli kapacitását, amely szükség esetén bővíthető. A bővítés terület igényét a rendezési tervben figyelembe kell venni.

Amennyiben fűtési rendszerek korszerűsítése vagy átépítése várható, akkor előnyben kell részesíteni a megújuló energiák alkalmazását a gázközmű alkalmazásával szemben.

### **Megújuló energiák:**

Az elkövetkezendőkben figyelmet kell fordítani a megújuló energiák kihasználására. Jelenleg a községben néhány ingatlanon működnek napelemes (villamos áram termelés) HMKE, ill. napkollektoros (használati melegvíz előállítás) rendszerek.

Új építésű ingatlanoknak a közeljövőben már közel nulla kibocsátásúaknak, ill. „passzív” házaknak kell lenniük, ami szintén a megújuló energiák alkalmazásának szükségszerűségét eredményezi.

A közintézmények esetében kiemelten kell kezelni a megújuló energiák alkalmazását. Ház-tartási Méretű Kiserőművek (HMKE, max. 50,0 kVA) alkalmazásával az intézmények villamos teljesítmény-igénye biztosítható. A telepítésük során figyelembe kell venni az éppen aktuális jogszabályi környezetet (pl. tároló-kapacitás kiépítése, kitáplálás elleni védelem). Levegő/föld hőszivattyú rendszerek telepítésével pedig a létesítmények fűtése is megoldható.

A gazdasági-kereskedelmi területeken (Gksz) történő fejlesztések esetén a Helyi Építési Szabályzatban rögzíteni kell, hogy ilyen jellegű beruházás esetén megújuló/alternatív energia rendszer telepítése kötelező legyen. Ennek megfelelően az újonnan létesülő gazdasági egységeknek ún. vissz-watt védelemmel ellátott (köz célú hálózatra nem kitápláló) napelem kiserőművek létesítése legyen kötelező.

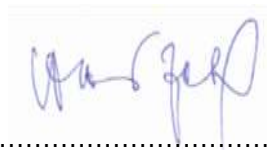
A mezőgazdasági területeken (Mk és Má besorolásúak) megfontolandó szigetüzemű villamosenergia-ellátás kiépítése, mivel az esetlegesen építendő vezetékes villamos hálózat, táppont kiépítésének költsége, azt gazdaságossá teheti.

Megfontolandó továbbá a mezőgazdasági és faipari hulladékok feldolgozása és energia-termelési célú felhasználása, úgy mint biogáz előállítása (nagyüzemi állattartás esetén) vagy faapríték brikettálás (erdészeti, faipari tevékenység esetén), stb.

### **Egyéb:**

A község területén távfűtési rendszer nem üzemel.

Veszprém, 2023. április 20.



.....  
Szurmai Zoltán

okl. villamosmérnök, vezető tervező  
településtervezési energia-közmű és hírközlési szakterületi tervező  
TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027

## **6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT**

A községet 88-os körzetszámmal a veszprémi primer körzetből kapcsolták az országos és nemzetközi távhívó hálózatba.

A vezetékes hálózat jelenleg a meglévő földfeletti tartószerkezeteken léghézával látja el a fogyasztókat. A hálózat egy része a 0,4 kV-os hálózat tartószerkezetén, másrészt önálló tartószerkezeten nyert elhelyezést.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A meglévő bázisállomások elegendőek, és megfelelő kommunikációt tesznek lehetővé.

### **Helyhez kötött telefonszolgáltatások Sóly területén:**

Invitel ZRt., mint a legfontosabb szolgáltató. Ezen kívül további kettő szolgáltató (Magyar Telekom NyRt. és az MVM NET Távközlési Szolgáltató ZRt.) is jelen van a községben. További 16 kisebb kommunikációs szolgáltatót is megkereshetnek a fogyasztók a községben.

Internet szolgáltatások Sóly község területén:

ADSL szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:  
Valamennyi hírközlési szolgáltatónál elérhető.

Műholdas internet szolgáltatás valamennyi szolgáltatónál elérhető.

Mobilinternet szolgáltatások Sóly község területén:

Mobilinternet mobiltelefonhoz szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Vodafone, Yettel, MOL Mobile

Mobilinternet számítógéphez szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Yettel, Vodafone, MOL Mobile

Feltöltőkártyás mobilinternet számítógéphez szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Vodafone, Yettel, MOL Mobile, valamint tizenhat kisebb internetszolgáltató

A bázisállomások biztosítják a zavartalanul és teljes lefedettséggel mobil hálózat működő-képességét.

A tervezett lakóterületi és gazdasági területi fejlesztéseknek kommunikációs területen nincs akadálya, sem a vezetékes sem a vezeték nélküli üzemeltetési területen.

A vezetékes hálózatokat amennyiben nincs technikai akadálya csak alépitményben és földká-bellel kell biztosítani. Jelenleg a meglévő kitesztelésű szabadvezetékes hálózat oszlopain vagy önálló távközlési oszlopsoron helyezik (helyezték) el a kommunikációs hálózatot.

Műsorszórás tekintetében a digitális földfelszíni sugárzás Kab-hegy felől biztosított. A vezetékes TV jelszolgáltatás, a fentebb felsorolt szolgáltatókon túlmenően az Vodafone-UPC, DIGI, MINDIG TV-n keresztül érhető el.

CCTV kamerarendszer építése javasolt a frekvenciált közterületek megfigyelésére.

A községet az elkövetkezendő időszakban be kell csatlakoztatni a Digitális Nemzet Fejlesztési Programba.

Veszprém, 2023. április 20.



.....  
Szirmai Zoltán  
okl. villamosmérnök, vezető tervező  
településtervezési energia-közmű és hírközlési szakterületi tervező  
TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027

## **7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

### **Sóly községet érintő országos mellékutak:**

- 7216 sz. Litér-Sóly összekötő út, aminek a belterületi szakasza a települést észak-dél irányban átszelő Kossuth Lajos utca.  
Az átkelési szakasz beépítettsége a kialakult állapotot tükrözi. Az északi településrészen a szabályozási szélesség 18-20 m, míg a központtól déli irányban utcafronti beépítés mellett 8-9 m a szabályozott szélesség.  
A déli városrészben járda az út nyugati oldalán, míg az északi városrészben mindkét oldalán található. A település gyalogos közlekedése, ha kompromisszumokkal is de megoldott.  
A településen gyalogátkelőhely nem található, még az autóbusz megállóhelyek környezetében sem.
- A település északi külterületi részét érinti a 8 sz. főút, melynek különszintű csomópontja és egyik csomóponti ága Sóly közigazgatási területére esnek:
  - 8 sz. Székesfehérvár - Jánosháza - Ráabafüzes elsőrendű főút
  - 80626 sz. 8.sz. főút Sóly-Hajmáskér csomópont összekötő ág

### **Tervezett fejlesztések a közelben:**

Sóly közigazgatási területét nem érintve, a déli irányban halad az M8-as (Szentgotthárd-Füzesabony) gyorsforgalmi út tervezett szakasza. Megvalósítása nem lesz jelentős hatással a település közlekedésére.

### **Települési úthálózat:**

Az érvényes településrendezési eszközök a belterületi önkormányzati úthálózat hierarchiáját az alábbiak szerint határozzák meg: Gyűjtő szerepű út: a 7216 sz. közút települési átkelési szakasza, a Séd patak és a Malomárok leágazása és a vasútállomás közötti új belterületi elkerülő szakasza, az Őrhegyi és Szőlőhegyi feltáró gyűjtő út, a falu új gyűjtő- és lakóútja. Az új gyűjtőutak szabályozási szélessége 22m, a Kossuth utca szabályozási szélessége 12-40 m között változik.

A kialakult lakóutcák szélessége 8,0-12,0 méter között változik, a kialakítás előtt álló lakóutcák 12,0 m szabályozási szélességűek.

Általánosságban megállapítható, hogy a kialakult lakóutcák a forgalom megfelelő levezetésére alkalmasak. A hiányzó gyalogos létesítmények a kisforgalmú lakóutcákban nem okoznak problémát. A Kossuth utcán a kelet-nyugat irányú kapcsolatok (gyalogátkelőhelyek) hiányoznak.

### **Vasúti közlekedés:**

A település keleti határától nem messze, a 27. számú Lepsény-Veszprém vonal halad. A személyszállítás szünetel a vonalon. Fejlesztését a magasabb rendű területrendezési tervek szerepeltetik.

### **Busz járatok, tömegközlekedés:**

A község közösségi közlekedését a Volánbusz viszonylatai biztosítják. A járatok megfelelő sűrűséggel közlekednek, kiemelt időszak a reggeli és a kora délutáni. A járatok a Kossuth utcán közlekednek, ahol három pár buszmegálló van.

Veszprém és Sóly, valamint Sóly és Várpalota között akár átszállás nélkül lehet közlekedni, munkanapokon több mint 25 autóbusszpárral, 20-30 perces menetidőkkel. Átszállás esetén Hajmáskéren vagy Királyszentistvánon, illetve Berhidán, Ósiben, Pétfürdőn lehet átszállni.

Ugyanezen települések megközelítése személygépkocsival az alábbi menetidőkkel lehetséges:

Veszprém: 15 perc

Várpalota: ~ 20 perc

Balatonfűzfő: ~ 12 perc

Balatonalmádi: 16 perc

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés:**

A gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételei biztosítottak a település egész területén, azonban a település szempontjából nagy forgalmú Kossuth utca mentén található keskeny, váltakozó oldalon megjelenő járda, valamint a gyalogátkelő helyek hiánya kedvezőtlen adottság.

### **Kialakított parkolók:**

Kiépített parkolóhely az intézmények környezetében található (pl. Árpád köz, Vasút utca). A településen jellemzően nincs parkolóhely, a parkolás a zöldterületeken történik.

### **Fejlesztési javaslat:**

- Gyalogátkelőhelyek létesítése legfőképp a Kossuth utcán.
- A biztonságos gyalogosforgalom megtervezése forgalomtechnikai eszközökkel.
- Parkolóhelyek, parkoló területek kijelölése az intézmények, valamint a temető közelében.
- A kertes mezőgazdasági területen a szigorú szabályozás lazítása, az úthálózat fejlesztésének lehetőségét biztosító szabályok előírásával.

### **Javasolt mintakeresztszelvények:**

[A javasolt mintakeresztszelvények az alátámasztó javaslat mellékleteiben szerepelnek.](#)

## **8. VÍZI KÖZMŰ ÉS CSAPADÁKVÍZ-GAZDÁLKODÁSI JAVASLAT**

### **Talaj és természetes vizek védelme**

Építmények létesítése esetén a talaj és talajvíz fokozott védelme szükséges, azok szennyezése tilos. A felszíni vizek, csapadék elvezetése esetén a lakó, építési és gazdálkodási ingatlanok esetében amennyiben műszakilag és károkozás nélkül lehetséges, az ott keletkező vizek helybentartása szükséges. Amennyiben ez nem lehetséges biztosítani kell a megfelelő elvezetés feltételeit.

Közterületi ingatlanok, közút esetében a csapadékvíz biztonságos és szennyeződés mentes elvezetését meg kell oldani, itt is figyelembe véve azt, hogy a csapadékvíz helybentartására kell törekedni (földárkok, csapadékvíz tárokok, esőkertek). A fő szempont az, hogy a helyben lehullott csapadék lehetőleg minél nagyobb része hasznosuljon helyben és csak a felesleges víz kerüljön elvezetésre, ez azonban károkozás nélkül.

A meglévő és új létesítésű fűrt, vagy ásott kutak nyilvántartása szükséges, a meglévő, nem nyilvántartásba vett létesítményeket fel kell deríteni, ezeken keresztül a felszín alatti vizek szennyezése nem lehetséges.

### **Építmények létesítése**

Új építményeket belterületi ingatlanon csak közművesítést követően (vízellátás és szennyvízelvezetés) lehet létesíteni, külterületen és zártkertben szennyvízelvezető rendszer hiányában, ellenőrzött, zárt tárolóban. A meglévő szikkasztóként üzemelő (régebbi elnevezés szerint "derítő") szennyvíztárolókat fel kell kutatni és a megszüntetésükre kötelezni az ingatlan tulajdonosát, egyéb esetben talajterhelési díjat kell kiszabni mért vízfelhasználás hiányában becsült értékek alapján.

Meglévő szennyvízcsatorna esetén (ingatlan melletti közterületen lévő) vezetékes vízellátás csak a csatornára történő rákötés esetén engedélyezhető, hasonló meglévő esetben talajterhelési díjat kell kiszabni a mért vízfelhasználás alapján.

A szennyvíz, vagy csapadékvíz csatornába csak határérték alatti szennyeződéssel lehet vizet bejuttatni. Szükség esetén a kibocsátott víz kezelése szükséges, amit időszakonként ellenőrizni szükséges. Szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz még tisztítást követően sem vezethető. Új építmények létesítése esetén a közművektől megfelelő védőtávolság betartása szükséges. Vízbázisok védőterületein a vonatkozó előírásoknak megfelelően lehet létrehozni új építményeket.

### **Vízi közművek**

Az ivóvíz biztosítása és a keletkező szennyvíz elvezetése jelenleg az Önkormányzat feladata, mint ellátásért felelős, azonban folyamatban van a közművagyon állami tulajdonba vétele.

A vízellátó rendszer alapvetően az ivóvíz biztosítására szolgál, a tűzvíz ellátást korlátozott mértékben tudja a rendszer teljesíteni, ennek ellenére az OTSZ előírásai betartandók; 100-100 m-es megközelítési útvonal figyelembevételével NA 80 földfeletti tűzcsap megléte szükséges min NA 80 körvezeték esetén és/vagy NA 100 földfeletti tűzcsap megléte szükséges min NA 100 ágvezeték esetén.

A települési vízellátó hálózat Solyban megfelelő tartalékokkal rendelkezik, mind vízbázis, mind tárolókapacitás tekintetében. A vízelosztó hálózat jelentős része még rekonstrukcióra szorul.

A település szennyvízelvezető hálózata korszerű, bővítése lehetséges, a településen keletkező szennyvíz tisztítását végző szennyvíztisztító telep rekonstrukciója megtörtént, azonban gyakorlatilag a túlterheltsége továbbra is, vagy újból fennáll. A telep megfelelő kapacitásra és tisztítási hatásokra történő bővítését az érintett településeknek el kell végezni, illetve, ha a Nemzeti Vízművek Zrt. felé a vagonátadás és az üzemeltetés átadása megtörténik, ezt akkor kell elvégezni. A keletkező szennyvíz



csak megfelelő paraméterek esetén bocsátható ez elvezető hálózatba, egyébként előtisztítását meg kell oldani.

A csapadékvíz elvezetés esetén irányadó a keletkező víz helybentartásának elve, tehát csak azok a vizek vezethetők a közcélú elvezető hálózatokban, melyek helyben nem hasznosíthatók, vagy szikkaszthatók. Amennyiben mégis szükséges a keletkező csapadékvíz csak megfelelő paraméterek esetén bocsátható ez elvezető hálózatba, egyébként előtisztítását meg kell oldani.

Vízi közmű amennyiben lehetőség van rá közterületen létesül, egyéb esetben szolgalmi jog bejegyzése szükséges az ellátásért felelős javára. A közművek elhelyezésénél ügyelni kell a szükséges védőtávolságok biztosítására, egyrészt egyéb közművektől, másrészt más épített létesítményektől.

## **9. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMÉK**

### **A TÁJI-, TERMÉSZETI- ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A KÖRNYEZETI ELEMÉK VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK:**

- Natura 2000 terület,
- Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója, pufferterülete,
- Tájképvédelmi terület,
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület,
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe,
- Vízbázis külső és belső védőterületei,
- Vízbázis hidrogeológiai "A" és "B" védőövezete,
- [Vízjárta területek](#)
- Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész,
- Meglévő, értékes növényállomány védelme,
- Műemlék,
- Nyilvántartott régészeti lelőhely,
- Helyi védett területi érték,
- Helyi védett egyedi érték,

### **VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK:**

- Egykori bányagödrök felhagyott területei,

### **VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK:**

- A villamosenergia átviteli hálózat (400 kV) elemei, és azok, a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 28,0 m nagyságú biztonsági övezete,
- Országos főutak külterületi szakaszán a tengelytől számított 50,0-50,0 m széles védősáv,
- Vasúti pálya tengelyétől számított 100,0 – 100,0 m széles védősáv,
- Kertes mezőgazdasági terület övezetében a meglévő út tengelyétől számított 4,0-4,0 m széles fejlesztési sáv.
- [Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m széles védőtávolság](#)

## 10. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Terület száma	A módosítás indoka	Hrsz vagy részlete	A terület nagysága (ha)	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1	Meglévő telephely funkciójának megfelelő szabályozása.	103	0,03	Köü	Gá
2	Meglévő telephely funkciójának megfelelő szabályozása.	103	0,04	Má	Gá
3	Patak és út közötti keskeny, növényzettel borított terület.	100/2	0,01	Köü	Má
4	Meglévő telephely funkciójának megfelelő szabályozása. <b>Az 1, 2, és 4. sz. módosításokhoz tartozó Matrt. 12. § (3) szerinti Ev kijelölés</b>	102	0,11 <b>0,03</b>	Köü <b>KöU</b>	Gá <b>Ev</b>
5	Árok telkének természetnek megfelelő szabályozása.	105	0,67	Köü	V
6	A temetőhöz tartozó parkoló kapacitás növelése érdekében kiszabályozott terület.	100/1	0,29	Zkp	KÖü-k
7	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	0,27/7 - /11 részlete	0,24	Köü	Má
8	Raktárként használt ingatlan funkciójának megfelelő szabályozása.	99	0,18	Gksz	Gá
9	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	97, 98	0,07	Köü	Má
10	Tervezett gazdasági terület törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	97 részlete	0,1	Gksz	Má
11	Egykori malom ingatlan – reális felhasználásának megfelelő szabályozása.	94	0,03	Gksz	Gá
12	Meglévő lakásnak használt ingatlan - funkciójának megfelelő szabályozása.	93	0,09	Gksz	Lf
13	Tervezett gazdasági terület törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	91, 92	0,11	Gksz	Má
14	Meglévő beépítés – korábbi övezeti besoroláshoz igazodó szabályozása.	95, 96	0,18	Gksz	Gá
15	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	0,27/4, 027/5, 027/22, 027/23	0,66	Köü	Má

		részletei			
16	Település üzemeltetéséhez szükséges terület, tervezett pl. komposztáló.	168 részlete	0,04	Köu	Kb-ü
17	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	024/1 - /3 részletei	0,26	Köu	Má
18	KDTVIZIG telephelye – funkciójának megfelelő szabályozása.	294	0,67	Köu	Kb-vü
19	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	09/2, 09/4 részlete	0,67	Köu	Má
20	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	08	0,24	Köu	Vg
21	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	09/10	0,13	Köu	Má
22	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	09/12	0,56	Köu	Má
23	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	08 részlete	0,05	Köu	Vg
24	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	03/19, 03/22, 03/3, 03/8 részletei	1,26	Köu	Tk
25	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	03/3, 03/8 részletei	0,68	Lf	Tk
26	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	03/3, 03/8, 03/22 részletei	1,21	Lf	Tk
27	Mezőgazdasági terület funkciójának megfelelő szabályozása.	09/12 részlete	0,44	Ev	Má
28	Mezőgazdasági terület funkciójának megfelelő szabályozása.	09/12, 09/6, 09/10 részletei	1,66	Ev	Má
29	Erdő övezetben lévő terület kiszabályozása.	03/15	0,69	Tk	Ev
30	Erdősült terület.	03/7	0,16	Gksz	Ev
31	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	047/6, 047/7, 047/35, 047/8, 047/25, 046, 045 részletei	4,53	Lf	Má
32	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	047/6, 047/7, 047/35, 047/8, 047/25, 046, 045 részletei	0,86	Köu	Má
33	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő	047/6, 047/7, 047/35, 047/8,	1,45	Lf	Má

	szabályozás.	047/25, 046, 045 részletei			
34	Legelő művelési ágú terület természetbeni állapota szerinti szabályozása.	047/28	9,26	Ev	Má
35	Tervezett gazdasági terület törlése - természetbeni állapota szerinti szabályozása.	043/1, 043/2	7,08	Gksz	Má
36	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	041/15 része	0,41	Lf	Má
37	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	041/15 része	0,11	Köu	Má
38	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/8 részlete	0,17	Lf	Má
39	Természetben meglévő önkormányzati út kiszabályozása.	037 részlete	0,03	Lf	Köu-k
40	Természetben meglévő önkormányzati út kiszabályozása.	037 részlete	0,04	Lf	Köu-k
41	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/8 részlete	1,18	Lf	Má
42	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/8 részlete	1,33	Lf	Má
43	Tervezett lakóterület törlése - a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/8 részlete	1,56	Lf	Má
44	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/8 részlete	1,12	Köu	Má
45	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/4, 036/7, 036/8, 036/10 részletei	0,44	Köu	Má
46	Meglévő legelő – természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	036/8 részlete	2,13	Tk	Má
47	Tervezett üdülőterület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	036/4, 036/5, 036/7 részlete	3,01	Üh	Má
48	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/4, 036/5, 036/7 részlete	0,58	Köu	Má
49	Tervezett út törlése (és ettől keletre történő kijelölése)	036/5 részlete	0,18	Köu	Mk
50	Tervezett üdülőterület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	036/5 részlete	0,17	Üh	Mk
51	Tervezett üdülőterület törlése -	036/5 részlete	0,14	Üh	Mk

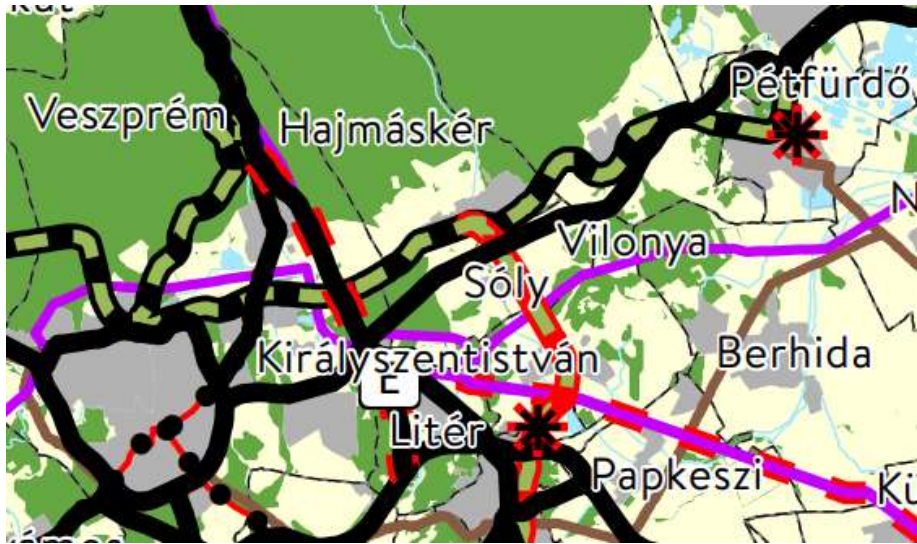

	természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.				
52	Új út kiszabályozása.	036/5 részlete	0,08	Üh	Köu-k
53	Új út kiszabályozása.	036/5 részlete	0,04	Üh	Köu-k
54	Tervezett üdülőterület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	036/4, 036/5, 036/7 részlete	2,61	Üh	Má
55	Tervezett út övezetének törlése – a természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás.	036/4, 036/5, 036/7 részlete	0,26	Köu	Má
56	Tervezett üdülőterület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	036/4, 036/5, 036/7 részlete	2,39	Üh	Má
57	Meglévő juhtelep funkciójának megfelelő szabályozás. <b>Az 57 sz. módosításhoz tartozó Matrt. 12. § (3) szerinti Ev kijelölés</b>	032	2,22  0,15	Tk  Tk	K-mü  Ev
58	Tervezett út törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	1027/1, 1027/2, 1027/6, 1031/1, 1031/2, 1032, 1033, 1035/1, 1035/2, 1036/1, 1036/2, 1037, 1039/5, 1040 részletei	0,35	Köu	Mk
59	Tervezett üdülőterület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	zártkert	56,68	Üh	Mk
60	Meglévő Papírmalom romja – funkciójának megfelelő szabályozása.	04	0,21	Gksz	Kb-ö
61	Sport fejlesztési terület törlése - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	06/1	2,82	Kst	Má
62	Kistelkes területek – be nem építhető kertes mezőgazdasági területként történő szabályozása.	107-164 és 203-217	0,79	Má	Mk-k
63	Temető területe - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása.	88, 89, 035	1,28	Kt	Kb-t
64	Bemutatóközpont területe - természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása	1188	0,54	K-bk	Kb-bk
65	Tervezett zöldterület törlése, a terület nem alkalmas közkert létesítésére.	269	0,12	Zkk	Mk-k
66	Meglévő Árok természetbeni állapotnak megfelelő szabályozása	290		Lf	Vg
67	Meglévő Árok természetbeni	200		Lf	Vg

	állapotnak megfelelő szabályozása				
<b>68</b>	Kistelkes területek - be nem építhető kertés mezőgazdasági területként történő szabályozása.	161-167 és 172-179 és 180/1; 180/2; 184-188; 194- 195	4,00	Má	Mk-k
<b>69</b>	Tervezett sport fejlesztési terület, sportpályák elhelyezésének megfelelő szabályozás.	06/2, 06/3	2,73	Kst	Kb-sp
<b>70</b>	Tervezett lakóterület bővítés <b>A 70 sz. módosításhoz tartozó Matr. 12. § (3) szerinti Z kijelölés</b>	60/1	0,15 <b>0,013</b>	Köu <b>Köu</b>	Lf-5 <b>Zkk-1</b>


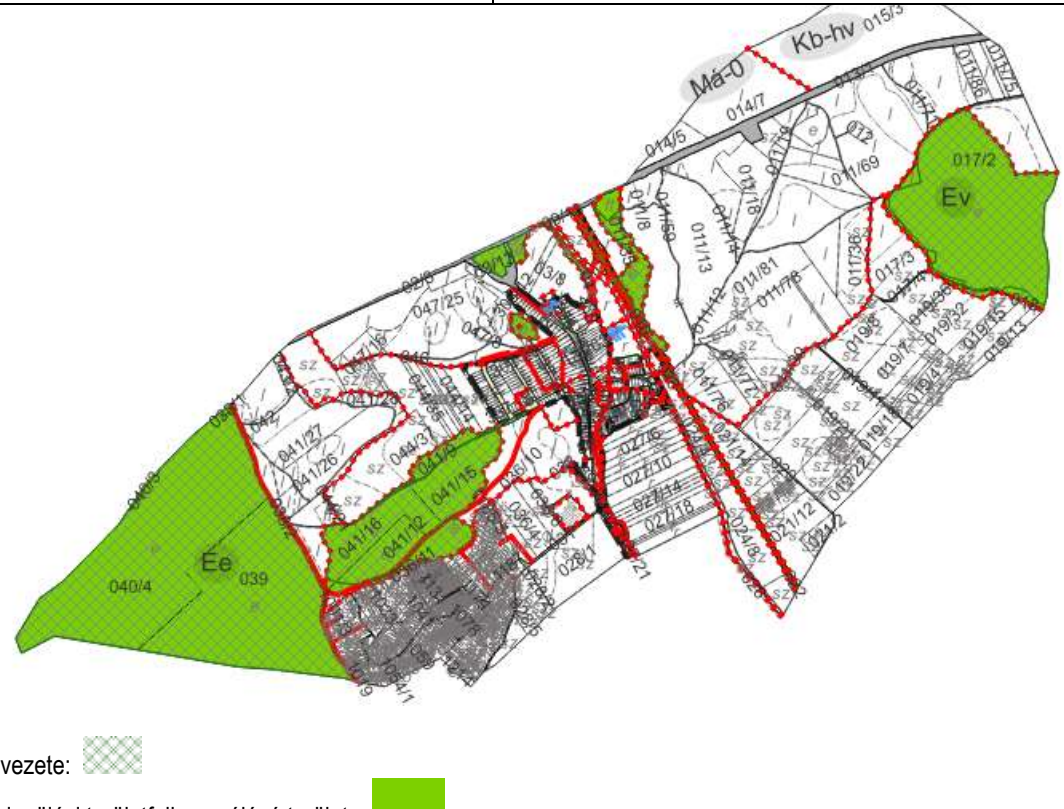


## 11. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA



A Magyarország és egyes kiemelt térségek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: MaTrT)-ben, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (továbbiakban: Kiegészítő r.)-ben megfogalmazott követelmények a Veszprém megye területrendezési tervének térségi szerkezeti valamint övezeti tervlapjain való összevetés során szemléltethetők.

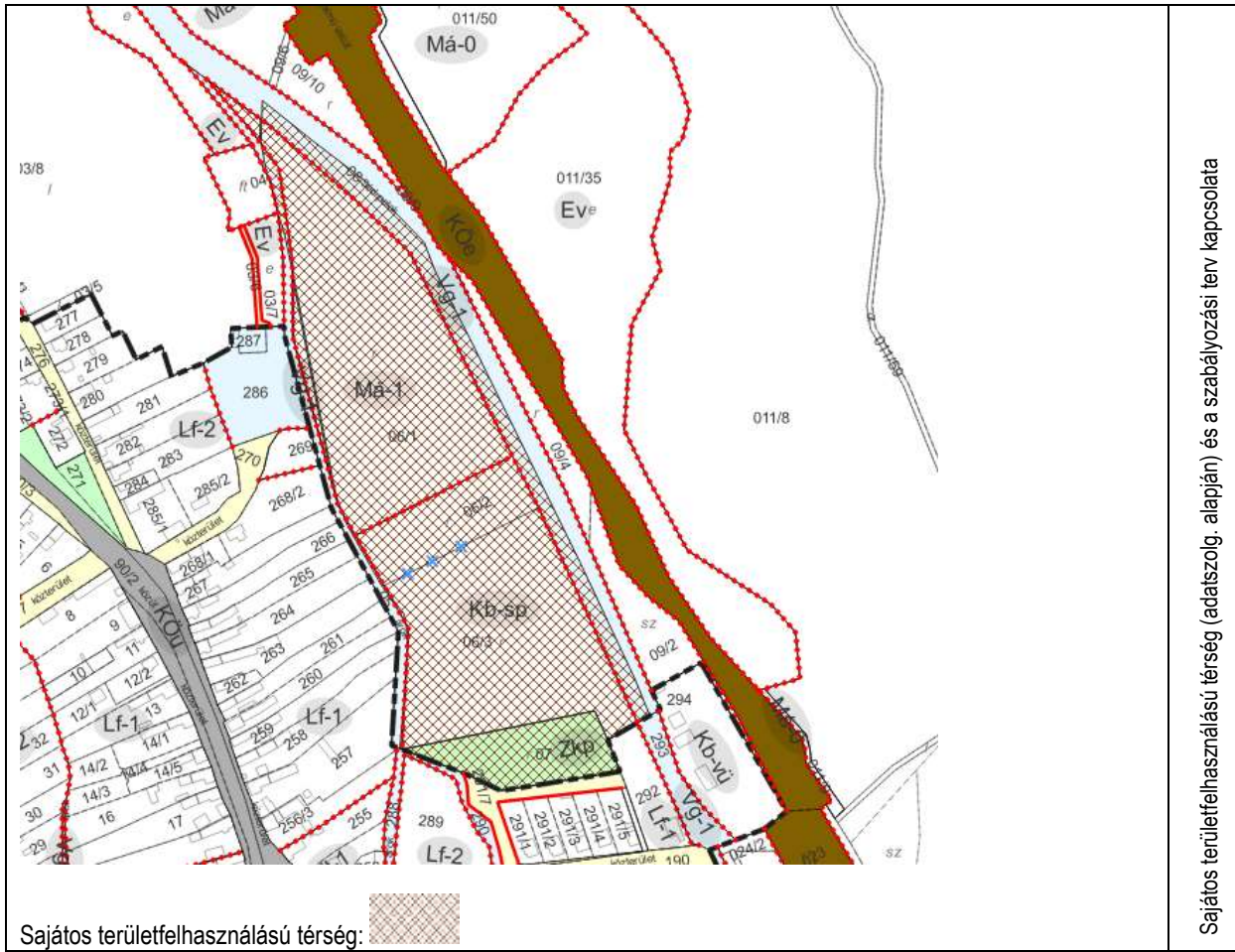
TÉRSÉGI SZERKEZETNEK VALÓ MEGFELELÉS:

	MaTrT szerkezeti terve
	Veszprém Megye szerkezeti terve
Megfelelés igazolása:	



	<p>Veszprém Megye szerkezeti terve – adatszolgáltatás alapján</p>
<p>az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok (erdők övezetébe tartozó területeket legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolni) szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni</p>	<p>a térségi erdők övezetébe sorolt területek 100 %-ban erdő települési övezeti besorolást, az erőtelepítésre javasolt területek Má-1 övezeti besorolást kaptak</p> <p>M</p>
 <p>Erdő övezete: </p> <p>Erdő települési területfelhasználású terület: </p>	<p>Erdők övezete (adatszolg. alapján) és az erdőként szabályozott területek</p>

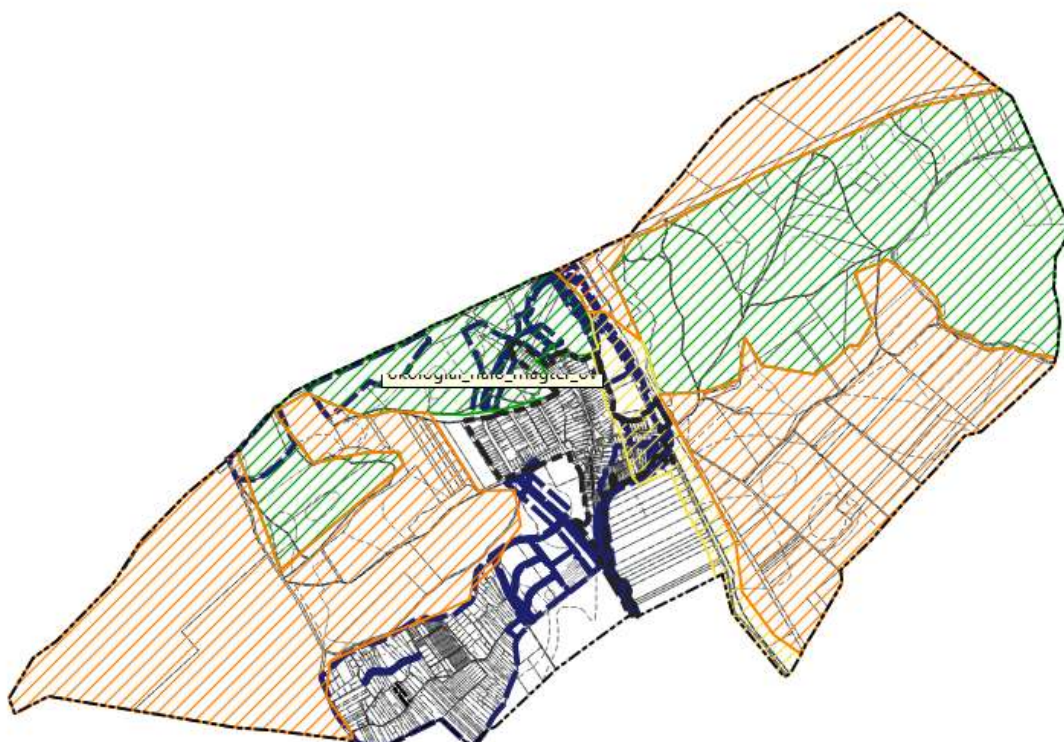
<p>a mezőgazdasági térség területének <u>legalább 75%-át</u> a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni</p>	<p>Mg-i térség: 587,48 ha          Általános mezőgazdasági és természetközeli terület települési övezetbe sorolt terület a Mezőgazdasági térségen belül: <b>523,48 ha (89,10 %)</b></p>	<p>M</p>	
<p>Mezőgazdasági térség: </p> <p>Eltérő települési területfelhasználású terület határa: </p>			<p>Mg-i térség (adatszolgáltatás alapján) és az ettől eltérően szabályozott ter. lehatárolása</p>
<p>A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú terület -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.</p>	<p>A sajátos területfelhasználású térség területének egy része Má-1 övezetbe, más része különleges beépítésre nem szánt sport és zöldterület övezetébe került besorolásra.</p>	<p>M</p>	

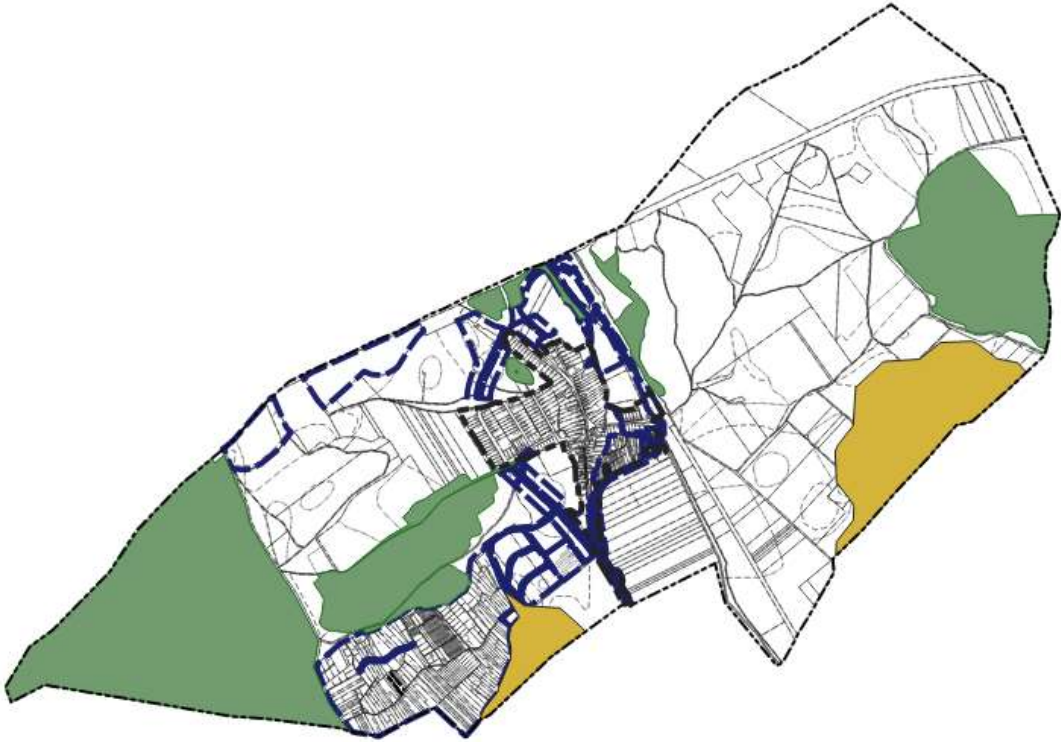


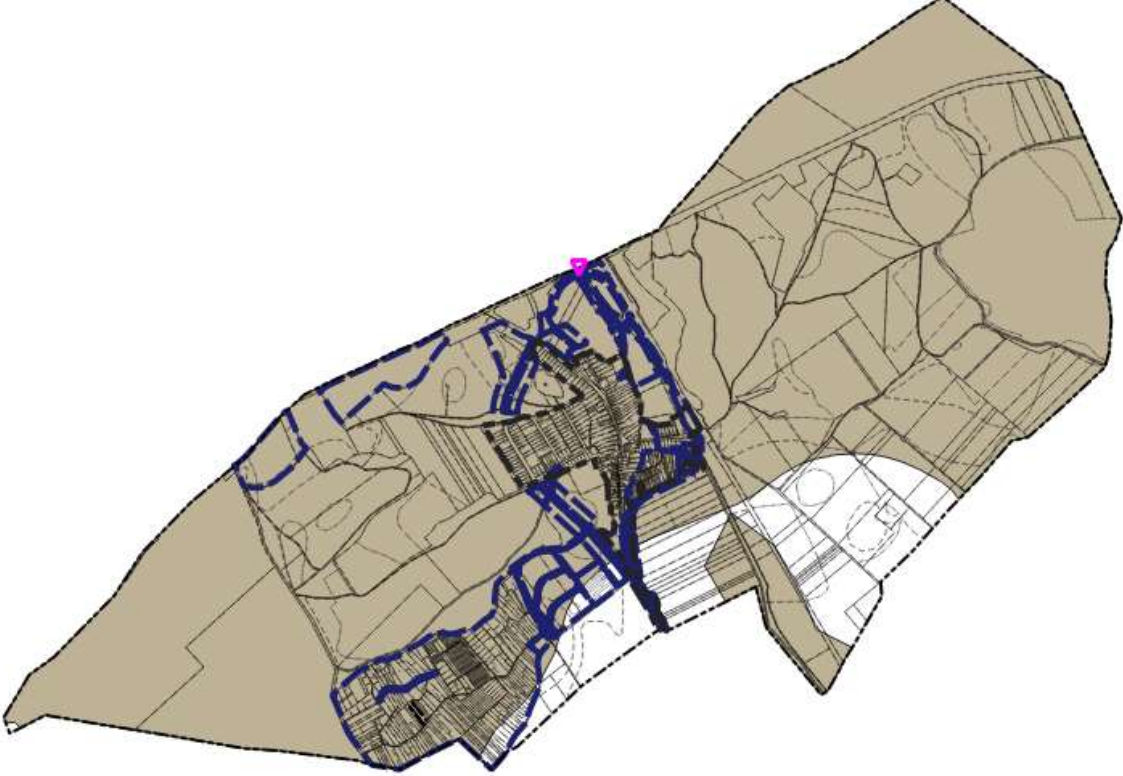

Sajátos területfelhasználású térség (adatszolg. alapján) és a szabályozási terv kapcsolata



**VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS:**

		Ökológiai hálózat övezetei – adatszolgáltatás alapján
Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre ökológiai magterületen.	M
Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre ökológiai hálózat ökológiai folyosóján.	M
Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre ökológiai pufferterületen.	M

		Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
<p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.</p>	<p>Az erdők övezetébe tartozó területeket 100%-ban védelmi célú erdő terület övezetbe soroltuk.</p>	M
<p>A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p>	<p>Az erdőtelepítésre javasolt területek nem szerepelnek az Országos Erdőállomány Adattárban, és a jelenlegi művelési águknak megfelelően Má-1 övezetbe kerültek besorolásba, azonban az övezetben szántó művelési ágban épület nem helyezhető el, ezért a területek beerdősülése hosszú távon nem lehetetlenül el.</p>	M

		Tájképvédelmi terület övezete
<p>meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p>	<p>A helyi építési szabályzat tartalmazza az építés helyi rendjének szabályait.</p>	M
		Vízminőség-védelmi terület övezet
<p>ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p>	<p>A felszíni és felszín alatti vizek védelmének előírásait a ház tartalmazza.</p>	M
<p>Sóly teljes területét érinti a Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>		

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, ahol beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; A zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.	A honvédelmi terület Kb-hv jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület övezetbe került besorolásra.	M
<b>Sóly teljes területét érinti az Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete</b>		
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	A tervezés megkezdésekor kapott adatszolgáltatás nem tartalmazott ásványi nyersanyagvagyonnal kapcsolatos adatokat, így ennek megfelelő övezetet sem jelöltünk ki.	M
<b>Sóly teljes területét érinti a Veszprém megye várostérségeinek övezete</b>		
Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni	A településtervek megalapozó vizsgálata Veszprém várostérségre való kitekintéssel készültek.	M
<b>Sóly teljes területét érinti Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete</b>		
Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják. b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangsúlyozzák össze.”	Nem kell megfelelést igazolni.	

#### ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE - MEGFELELÉS:

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:

- 1, 2, 4 jelű módosítások: Meglévő telephely kialakult funkciójának megfelelő szabályozás érdekében.
- 57. jelű módosítás: Meglévő állattelep kialakult, jelenleg is aktív funkciójának megfelelő szabályozás érdekében.
- 70. jelű módosítás: Lakóterület fejlesztés.

MaTrT. 12. -ban foglaltaknak való megfelelés:

	1, 2, 4 jelű módosítások	57. jelű módosítás	70. jelű módosítás
az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez	Igen.	Közvetlenül nem, azonban nagyon közel van a települési térség területéhez, könnyen megközelíthető terület. A nagylétszámú állattartó telep funkciója azonban meg is követeli, hogy "elszakadjon" a település belterületétől, ellenkező esetben zavaró hatása dominálna.	Igen.
nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek	Nem okozza	Nem okozza	Nem okozza



összenövését			
települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület.	Nincs, de itt nem is elsősorban fejlesztési terület kijelölése történik, sokkal inkább a meglévő funkciónak való helyes övezeti besorolás.	Nincs, de itt nem is elsősorban fejlesztési terület kijelölése történik, sokkal inkább a meglévő funkciónak való helyes övezeti besorolás.	Van, de nagyon csekély számú még be nem épített telek van.
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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni.	Gá övezet nagysága, területnövekmény (az 1. 2. 4. módosítások összesen): <b>0,18 ha</b>  Minimális Ev vagy Z nagysága: <u>0,009</u> ha  Kijelölt véderdő nagysága (4. módosítás): <b>0,03 ha</b>  0,03 ha > 0,009 ha = megfelel	K-mű övezet nagysága, területnövekmény: <b>1,98 ha</b>  Minimális Ev vagy Z nagysága: <u>0,099</u> ha  Kijelölt véderdő nagysága: <b>0,13 ha</b>  0,13 ha > 0,099 ha = megfelel	Lf övezet területnövekmény nagysága: <b>0,15 ha</b>  Minimális kijelölendő Z nagysága: <u>0,0075 ha</u>  Kijelölt Z nagysága: <b>0,013 ha</b>  0,013 ha > 0,0075 ha = megfelel



## **12. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE**

A biológiai aktivitásérték számítására azért volt szükség, mert SÓLY új településrendezési tervében tervében 2,16 hektár új beépítésre szánt terület került kijelölésre, a hatályos tervhez képest.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja mondja ki, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti értékhez, a törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdése egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület esetén kéri igazolni, a biológiai aktivitás egyenlegének fenntartását.

Említettük, hogy 2,16 hektár új beépítésre szánt terület került kijelölésre, ugyanakkor 93,32 hektár beépítésre szánt terület, különleges beépítésre nem szánt területté lett átminősítve, így a növekmény valójában nincs, sőt hatalmas mértékű a beépítésre szánt terület övezet csökkenése, azonban az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület meghaladja az egy hektárt.

A fejlesztéseket/változásokat bemutató táblázat készítésekor alapvetően a hatályos, 2018. évi CXXXIX. törvényt, illetve a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletet vettük figyelembe.

A hatályos településrendezési terv által belterületként ábrázolt terület egybeesik a megyei területrendezési terv Szerkezeti tervében szereplő települési térségként szabályozott területtel, azonban a 2018. évi CXXXIX. tv. egyéb övezeti szabályai, az országos ökológiai hálózat magterülete és a kijelölt Natura 2000-es területek nem teszik lehetővé a hatályos tervben eltervezett nagymértékű fejlesztések megjelenítését az új tervben.

Mindent összegezve, a mellékelt táblázatban felsorolt 68 változtatás 128,578 BA értékpont növekedést eredményezett, amely azt jelenti, hogy az új terv kiemelkedően megfelel a jogszabályban előírt egyenleg fenntartás követelményének.

Sorsz.	Hrsz/ Hrsz részlet	Terület nagysága (ha)	Meglévő ter. felhasznál.	BA érték szám	Meglévő BA érték pont		Új ter. felhaszn.	Új BA érték szám	Új BA érték pont	BA érték változás
1.	103	0,03	Köu	0,6	0,018	>	Gá	0,2	0,006	-0,012
2.	103	0,04	Má	3,7	0,148		Gá	0,2	0,008	-0,140
3.	100/2	0,01	Köu	0,6	0,006		Má	3,7	0,051	+0,045
4.	102	0,11	Köu	0,6	0,066		Gá	0,2	0,022	-0,044
5.	102	0,03	Köu	0,6	0,018		Ev	9	0,270	+0,252
6.	105	0,67	Köu	0,6	0,402		V	7	4,690	+4,288
7.	100/1	0,29	Zkp	6	1,740		Köu-k	0,6	0,174	-1,566
8.	027/7-11 r	0,24	Köu	0,6	0,144		Má	3,7	0,888	+0,744
9.	99	0,18	Gksz	0,4	0,072		Gá	0,2	0,036	-0,036
10.	97, 98 r	0,07	Köu	0,6	0,042		Má	3,7	0,259	+0,217
11.	97 r	0,1	Gksz	0,4	0,040		Má	3,7	0,370	+0,330
12.	94	0,03	Gksz	0,4	0,012		Gá	0,2	0,006	-0,006
13.	93	0,09	Gksz	0,4	0,036		Lf	2,4	0,216	+0,180
14.	91, 92	0,11	Gksz	0,4	0,044		Má	3,7	0,407	+0,363
15.	95, 96	0,18	Gksz	0,4	0,072		Gá	0,2	0,036	-0,036
16.	027/4; /5; /22; /23 r	0,66	Köu	0,6	0,396		Má	3,7	2,442	+2,046
17.	168 r	0,04	Köu	0,6	0,024		Kb-ü	1,5	0,060	+0,036

Sorsz.	Hrsz/ Hrsz részlet	Terüle t nagys ága (ha)	Meglé vő ter. felhas zn.	BA érté k szá m	Meglévő BA érték pont		Új ter. felhaszn.	Új BA érték szám	Új BA érték pont	BA érték változás
18.	024/1-3 r	0,26	Köu	0,6	0,156		Má	3,7	0,962	+0,806
19.	294	0,67	Köu	0,6	0,402		Kb-vü	0,1	0,067	-0,335
20.	09/2; /4 r	0,67	Köu	0,6	0,402		Má	3,7	2,220	+1,818
21.	09/10	0,13	Köu	0,6	0,078		Má	3,7	0,481	+0,403
22.	08 r	0,24	Köu	0,6	0,144		Vg	7	1,680	+1,536
23.	09/12	0,56	Köu	0,6	0,366		Má	3,7	2,072	+1,736
24.	08 r	0,05	Köu	0,6	0,030		Vg	7	0,350	0,320
25.	03/3; /8; /19; /22 r	1,26	Köu	0,6	0,756		Tk	3	3,780	+3,024
26.	03/3; /8 r	0,86	Lf	2,4	2,064		Tk	3	2,580	+0,516
27.	03/3; /8; /22 r	1,21	Lf	2,4	2,904		Tk	3	3,630	+0,726
28.	09/12	0,44	Ev	9	3,960		Má	3,7	1,628	-2,332
29.	09/12; /10; /6 r	1,66	Ev	9	14,940		Má	3,7	6,142	-8,798
30.	03/15	0,69	Tk	3	2,070		Ev	9	6,210	+4,140
31.	03/7	0,16	Gksz	0,4	0,064		Ev	9	1,440	+1,376
32.	047/6; /7; /8; /25; /35; 045; 046	4,81	Lf	2,4	11,544		Má	3,7	17,979	+6,253
33.	047/6; /7; /8; /25; /35; 045; 046	0,95	Köu	0,6	0,570		Má	3,7	3,445	+2,875
34.	047/6; /7; /8; /25; /35; 045; 046	1,57	Lf	2,4	3,768		Má	3,7	5,809	+2,875
35.	047/28	9,26	Ev	9	83,340		Má	3,7	34,262	-49,078
36.	043/1-/2	7,08	Gksz	0,4	2,832		Má	3,7	26,196	+23,364
37.	041/15 r	0,41	Lf	2,4	0,984		Má	3,7	1,517	+0,633
38.	041/15 r	0,11	Köu	0,6	0,066		Má	3,7	0,407	+0,341
39.	036/8 r	0,17	Lf	2,4	0,408		Má	3,7	0,629	+0,221
40.	037 r	0,03	Lf	2,4	0,072		Köu-k	0,6	0,018	-0,054
41.	037 r	0,04	Lf	2,4	0,096		Köu-k	0,6	0,024	-0,072
42.	036/8 r	1,18	Lf	2,4	2,832		Má	3,7	4,366	+1,534
43.	036/8 r	1,33	Lf	2,4	3,192		Má	3,7	4,921	+1,729
44.	036/8 r	1,56	Lf	2,4	3,744		Má	3,7	5,772	+2,028
45.	036/8 r	1,12	Köu	0,6	0,672		Má	3,7	4,144	+3,472
46.	036/4; /7; /8; /10 r	0,44	Köu	0,6	0,264		Má	3,7	1,628	+1,364
47.	036/4; /5; /7 r	3,01	Üh	3	9,030		Má	3,7	11,137	+2,107
48.	036/8 r	2,13	Tk	3	6,390		Má	3,7	7,881	+1,491
49.	036/4; /5; /7 r	0,58	Köu	0,6	0,348		Má	3,7	2,146	+1,798
50.	036/5 r	0,18	Köu	0,6	0,108		Má	3,7	0,666	+0,558
51.	036/5 r	0,17	Üh	3	0,510		Mk	5	0,850	+0,340
52.	036/5 r	0,14	Üh	3	0,420		Mk	5	0,700	+0,280
53.	036/5 r	0,08	Üh	3	0,240		Köu-k	0,6	0,048	-0,192

Sorsz.	Hrsz/ Hrsz részlet	Terüle t nagys ága (ha)	Meglé vő ter. felhas zn.	BA érté k szá m	Meglévő BA érték pont		Új ter. felhaszn.	Új BA érték szám	Új BA érték pont	BA érték változás
54.	036/5 r	0,04	Üh	3	0,120		Köu-k	0,6	0,024	-0,096
55.	036/4; /5; /7 r	2,61	Üh	3	7,830		Má	3,7	9,657	+1,827
56.	036/4; /5; /7 r	0,26	Köu	0,6	0,156		Má	3,7	0,962	+0,806
57.	036/4; /5; /7 r	2,39	Üh	3	7,170		Má	3,7	8,843	+1,673
58.	032	1,98	Tk	3	5,940		K-mü	0,7	1,386	-4,654
59.	032	0,13	Tk	3	0,390		Ev	9	1,170	+0,780
60.	1027/1; /2; /6; 1031/1-/2; 1032; 1033 stb	0,35	Köu	0,6	0,210		Mk	5	1,750	+1,540
61.	Zártkert	56,68	Üh	3	170,040		Mk	5	283,40 0	+113,360
62.	04	0,21	Gksz	0,4	0,084		Kb-ö	0,7	0,147	+0,063
63.	06/1	2,82	Kst	3	8,460		Má	3,7	10,434	+1,974
64.	88, 89, 035	1,28	Kt	3	3,84		Kb-t	3	3,840	0
65.	1188	0,54	K-bk	1,5	0,810		Kb-bk	1,5	0,810	0
66.	269	0,12	Zkk	6	0,720		Mk-k	5	0,600	-0,120
67.	290	0,10	Lf	2,4	0,240		Vg	7	0,700	+0,460
68.	200	0,04	Lf	2,4	0,096		Vg	7	0,280	+0,184
69.	122-167	4,79	Má	3,7	17,723		Mk	5	23,950	+6,227
70.	06/2-3	2,73	Kst	3	8,190		Kb-sp	3	8,190	0
71.	60/1	0,15	Köu				Lf			
72.	60/1	0,013	Köu				Z			
<b>Mindösszesen:</b>										<b>+128,578</b>

## **13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKLELÉS**

### **BEVEZETÉS**

Sóly község Veszprémtől keletre, a Bakony déli előterében, a Balatontól északkeletre -légvonalban- kb. 10 km távolságban helyezkedik el.

Sóly község Önkormányzata 2022-ben döntött településrendezési tervének elkészítéséről, és egyúttal arról is, hogy a településrendezési tervet az új, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet szerint készítteti el.

A tervezési feladatokkal az önkormányzat a Planteus Kft.-t bízta meg. A Generáltervező a tájrendezési és környezeti munkarészek elkészítésére Laposa Műhely Kft.-t kérte fel.

A településterv -Településfejlesztési Terv (TFT) és Településrendezési Terv (TRT) – megalapozása érdekében, elkészült a Megalapozó Vizsgálat, amelyet az Önkormányzat kisebb javításokat követően a további tervezés alapjául elfogadott. A Megalapozó Vizsgálattal egyidőben elkészültek az Örökségvédelmi Hatástanulmány műemléki és régészeti munkarészei is.

A Településfejlesztési Terv és a Településrendezési Terv egyidőben készül az Alátámasztó javaslattal, amelynek szerves része a települési környezeti értékelés.

### **1. A települési környezeti értékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása.**

#### **1.1. A települési környezeti értékelés folyamatának bemutatása.**

Ez a munkarész Sóly község új településterve környezeti vizsgálatának megállapításait ismertető települési környezeti értékelés.

A 2021. VII. 15.-én elfogadott 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet -a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről – 2. melléklet 2. pontja rögzíti, hogy ha az SKvr. szerint – 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet - szükséges környezeti értékelés, akkor az az alátámasztó javaslat részeként készül, ezen Kormányrendelet 2. fejezetében meghatározott tartalommal.

Sóly község települési környezeti értékelését így ezen jogszabály alapján készítjük el. Sóly község településtervéhez részletes Megalapozó Vizsgálat készült, amely a tartalmi követelményeknek megfelelően feltárta a környezeti elemek állapotát, a környezetet veszélyeztető tényezőket, a környezeti konfliktusokat. A településterv fejlesztési elhatározásaink környezeti hatásai a tájrendezési, zöldfelületi, környezetvédelmi munkarészekben is említésre kerülnek, de az egyéb pl. közlekedési és közmű szakági munkarészek is utalnak olyan javaslatokra, amelyek a kedvezőtlen környezeti hatások elkerülését célozzák.

A környezeti értékelés a tervezés folyamatával egyidőben készült és az új jogszabály szerint az Alátámasztó javaslat részeként kerül egyeztetésre.

A környezetvédelmi, tájrendezési szakági tervező folyamatosan együttműködött a településterv többi tervezőjével az igények és az adottságok figyelembevételével a környezeti szempontból is kedvező megoldás kidolgozása érdekében.

Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek elősegítették, hogy a terv megfelelő választ adjon a problémákra. A tervezés során több javaslat is értékelésre került, változat, alternatíva azonban nem készült, azaz a terv alternatívákat nem tartalmaz.

Sóly község teljes területén a területhasználat, a tájhasználat, az egyes övezetek meghatározásakor kiemelt figyelem fordult a védett természeti, táji értékek megőrzésére, az ökológiai hálózat elemeinek, funkcióinak megtartására, a zöldfelületek rendszerben történő elhelyezésére, a különböző környezeti igényű területek egymást nem zavaró elhelyezésére.

A tervezés során a beérkezett módosítási igényeket a környezeti vizsgálatot folytató szakember környezeti szempontból értékelte, és a kedvezőtlen hatású változtatásokat nem javasolta az önkormányzatnak és a társtervezőknek beépíteni a tervbe.

- 1.2. A terv fő célja, más tervekhez való viszonya, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolata.

Sóly község új településterve elkészítésének célja:

- a község településtervének az elmúlt időszakok jogszabályi változásaival – elsősorban a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel, és a 419/2021 (VII.15.) Kormány rendelettel – összhangba hozása, kiemelt figyelemmel Veszprém vármegye Területfejlesztési Konceptiójára
- az egyes településrészekre vonatkozóan megváltozott magasabb rendű jogszabályok következtében a fejlesztési szándékok újragondolása, átértékelése.

A terv a beépítés és a területhasználat feltételeinek, az építési követelményeknek, jogoknak és a kötelezettségek szabályozására hivatott, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre történő csökkentése, a település építészeti és természeti értékeinek megőrzése mellett.

Sóly község településtervének, illetve a települési környezeti értékelés fő célja a fejlesztési szándékok és tervjavaslat környezeti hatásainak elemzése azért, hogy a település fejlesztése az alább ismertetett programoknak, koncepcióknak megfelelően minél kevésbé terhelje a környezetet. Sajátos jellemzője Sólnak a közeli honvédelmi, katonai terület, valamint a nagykiterjedésű Natura 2000-es, illetve az ökológiai hálózatba tartozó területek és az ebből fakadó korlátozások.

Sólyon, az alapvető 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény mellett döntően a tájra, környezetre, valamint a térség fejlesztésére vonatkozó programokat, koncepciókat kell a településterv készítésekor figyelembe venni.

Az országos környezet- és természetvédelmi célokat a szűkebb térségre a Veszprém Megyei Területfejlesztési koncepció - 33/2021 (IV.21.) - mellett számos más program és stratégia is megfogalmazta.

A Nemzeti Környezetvédelmi Program (2021-2026, NKP-5) stratégiai céljai:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése
- Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata,
- Az erőforrás-takarékosság és a hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése
- A környezetbiztonság javítása

Az új tervbe több javaslat és szabályozási előírás került beépítésre, amelyek az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítását szolgálják. A tervlapokon lehatároljuk a védett természeti értékeket és a HÉSZ előírásai, szabályai kifejezetten ezek fennmaradását célozzák.

A beépítésre szánt terület kis mértékű növelése, a mezőgazdasági területek beépíthetőségének szigorítása, a szennyvízkezelés környezetet nem terhelő megoldásának előírása is segíti az erőforrás-takarékosságot és a hatékonyság javítását.

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) a 2025-ig tartó időszakra határozta meg a klímapolitika irányait.

A három fő cselekvési irány:

- Az energiateljesítmény, ill. az éghajlatváltozásért felelős gázok kibocsátásának, csökkentése, növekedésük megelőzése
- Az éghajlatváltozás hatásai elleni védekezés, a következményekhez való alkalmazkodás
- Az éghajlatváltozás társadalmi tudatosítása, a klímatudatosság erősítése.

A Stratégia megállapítja, hogy 2100-ig a száraz időszak kitolódása az egész országra jellemző lesz, és az erdőterületek sérülékenysége kifejezetten magas.

Az elmúlt másfél év világosan megmutatta, hogy ezek a célok helyesek és fontosak, ám amíg az energiafelhasználás csökkentése az energiaárak hihetetlen mértékű megemelkedése következtében megvalósult, a javaslat másik fele, a gáz kibocsátás csökkentése a fa és széntüzelés újbóli elterjedésével gyakorlatilag megvalósíthatatlanná vált. A Bakony előterében fekvő Sóly településen is megnövekedett a hagyományos tüzelőanyagok, főleg a tűzifa használata.

Az elmúlt évek eseményei rávilágítottak, hogy egy településtervezési, egy környezeti értékelés igen szerény mértékben tud hatni ezen célok teljesíthetőségére.

A Nemzeti Tájstratégiát (NTS) az 1128/2017.(III.20) Kormányhatározattal fogadták el, amely tulajdonképp az Európai Tájegyezmény magyar jogszabályként való megjelentetése. A Tájstratégia lényege az, hogy a tájak védelme, kezelése és tervezése során több szintű együttműködés szükséges és nemcsak a szakágazati rendszerekben meghatározott szempontok alapján lehatárolt területeket és értékeket kell védeni.

A Tájstratégia átfogó céljaként meghatározott „táji adottságokon alapuló felelős tájhasználat” a Veszprém-Várpalota közötti térség környezeti céljával teljes mértékben összhangban van, és Sóly új településtervezésében a tájhasználat szabályozásakor szintén az adottságokon alapuló tájhasználat szabályozását tartották a tervezők az egyik legfontosabbnak elvnek.

A Nemzeti Vidékstratégia alapján a magyar vidékpolitika fontos célkitűzése, hogy újra megeremtsse a falvak gazdasági létalapját. A helyi termelés, feldolgozás és értékesítés segítése, erősítése egyet jelent a települések megtartásával, megmaradásával. Sóly településtervezésében ezért tartjuk fontosnak a meglévő mezőgazdasági és egyéb lehetőségek megőrzését, hogy a gazdaság, a termelés megerősödhessen.

A Nemzeti Biodiverzitás Stratégia a biodiverzitás hanyatlásának megállítását célozza. A táji diverzitás, az ökoszisztéma szolgáltatások fenntartása, az erdők és a vízi erőforrások védelme, fenntartható használata összhangban van Sóly jövőképeivel.

A Veszprém-Várpalota közötti innovatív és ipari tengelyhez közeli Sóly kissé távol esik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzettől, de az ebben a térségben élők számára is szükséges a szelíd turizmus különböző formáinak - lovaglás, kerékpározás, természetjárás, szabadterei sportolás - feltételeinek megeremtsése, amelyre a terv a belterület feletti Séd-völgyi területeken ad lehetőséget.

A Veszprém megyei területfejlesztési koncepció is megismétli azokat az országos célokat, miszerint a vidéki térségek megújítása, az élet- és lakókörülmények fejlesztése, a vonzó- élhető települési környezet kialakítása az ipari térségekhez közeli településeken is fontos. Az említett célokat pedig magas értékű zöldterületekkel, a közterületek, rekreációs területek ökológiai szemléletű megújításával az épített és a természeti környezet értékeinek megújító megőrzésével lehet elérni.

A terv készítése során a tervezők figyelembe vették az ismertetett programokban megfogalmazott célokat, elveket, a szakhatóságok előzetes véleményeit, a magasabb rendű jogszabályi előírásokat, és a fejlesztések megválasztásával úgy szabályozták a környezethasználatot, hogy:

- megelőzhető legyen a környezetszennyezés
- kizárható legyen a környezetkárosítás, lehető legkisebb legyen a környezet igénybevétele
- esztétikailag igényes környezetű létesítmények jelenjenek meg a településen és a tájban
- a természetközeli területek kiterjesztésével, a hiányos zöldfelületi rendszer kiegészítésével kedvezőbb környezeti állapot jöjjön létre.

A Településfejlesztési terv tartalmazza a tervezett területfelhasználási változásokat, a változás jellege szerinti csoportosításban, a fejlesztési tervlapon bemutatva a változással érintett területeket.

A változások okai a következőképp foglalhatók össze:

- a) Jogszabály változások miatt szükséges módosítások
- b) Az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek adatszolgáltatásából, véleményéből, állásfoglalásából következő módosítások

- c) Az új önkormányzati vagy lakossági fejlesztési igényekből következő változtatások.

Sóly településtervének készítése során a területfelhasználási változások elsősorban a magasabb rendű tervekhez, programokhoz, stratégiákhoz, jogszabályokhoz történő igazodás, másrészt a megváltozott igények következtében fogalmazódtak meg.

A 2018. évi CXXXIX. tv. -MaTrT- jelentős nagyságú magterületet – az országos ökológiai hálózat legszigorúbb övezetét - jelölt ki Sóly közigazgatási területének északi, a belterület feletti részén. A magterületi lehatárolás érintett több, a hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóterületet, illetve gazdasági területet, telephelyet, amelyeket az új terv így már nem tartalmazhat.

Az új terv Sólyon 2,16 hektár új beépítésre szánt területet jelöl, amelyből 1,98 hektár a meglévő állattartó telep, s ugyanakkor a hatályos tervhez képest 93,32 hektárral – nem elírás! – csökkenti a beépítésre szánt terület nagyságát!

/Lásd a módosítással érintett területek listájában a 10., 13., 14., 25., 26., 30., 31., 33., 35., 36., 38., 41., 42., 43., 47., 50., 51., 54., 56., 60., 61., 63., 64., 69.-es módosítást/.

A nagymértékű beépítésre szánt terület csökkenésben jelentős tényező a volt szőlőhegyi üdülőterület átminősítése kertes mezőgazdasági területté, illetve a magterületbe, természeti területbe, Natura 2000-es területbe sorolt tervezett lakóterületi, gazdasági, turisztikai, közlekedési fejlesztések megszüntetése.

A 2018. évi CXXXIX. tv. - MaTrT – figyelembevételével a megyei területrendezési tervhez képest is jelentősen kevesebb beépítésre szánt területet tartalmaz az új településterv, ami kifejezetten kedvezőbb a környezet jövőbeni állapotát illetően.

A települési környezeti értékelés Sóly településtervének tartalmi elemeiből azokat a tervi elemeket értékeli, amelyek a hatályos tervhez képest új elemek vagy módosítások, és a környezettel kapcsolatosan jelentősebb hatással bírnak.

## **2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.**

### **A. Lakóterületi fejlesztés**

A hatályos terven szerepelt a belterülettől északra, a Kálvária domb körül lakóterület kialakítása. A tervezők az Önkormányzattal egyeztetve, az előbb említett törvényi szabályozásra tekintettel, ezt a lakóterületi fejlesztést elvetették.

Még be nem épült lakóterületként jelöli a terv korábbi tervmódosítás során lehatárolt 60-as hrsz.-ú ingatlanon kialakított hét telket -60/2-8 hrsz-, valamint a Vasút utcáról leágazó közterület mentén lévő 289-es hrsz-ú telket.

### **B. Turisztikai fejlesztés**

Konkrét turisztikai fejlesztést nem tartalmaz az új terv, de a javasolt közpark -07 hrsz – felett lévő területekre javasolt Séd-völgyi sportterületeken van lehetőség turisztikai funkciók elhelyezésére is. Hasonlóan a Királyi Kard domb és környezete – 036/9 hrsz – is alkalmas vonzó programok lebonyolítására, méltó, megfelelő kertészeti kialakítás esetén.

A beépítésre nem szánt sportterület övezet nagy mozgásteret ad a szabadidő eltöltési fejlesztések számára, amelyek lehetnek akár az előbb említett szelíd turizmushoz kötődő funkciók is.

### **C. Zöldterületi fejlesztés**

A Séd-völgyben a belterülettel közvetlen határos területen a terv javasolja a 07-es hrsz.-ú ingatlan területén közpark kialakítását, valamint az új lakóterületi fejlesztési területen további zöldterület létesítését. A Kossuth utca déli szakaszán, valamint a Vízmű védőterületén is van lehetőség a zöldterület bővítésére.

D. Kertes mezőgazdasági terület fejlesztés

A belterülettől nyugatra-délnyugatra eső volt szőlőhegyi területet a hatályos terv üdülőterületként szabályozza. Az új terv az önkormányzat egyetértésével kertes mezőgazdasági területbe sorolja a jellegében hétvégi házas kertes területet. A kertes mezőgazdasági területhez vezető út kiszabályozásával, a megközelíthetőség javításával a terv célja a terület művelésének elősegítése.

A belterület délkeleti részén a Séd-völgyben a 107-164-es valamint 203-217-es hrsz.-ú telkeken belterületi, be nem építhető kertes mezőgazdasági területet szabályoz a terv.

E. Gazdasági célú fejlesztés

A település déli részén a Királyszentistván felé vezető út mentén egy keskeny területsávban jelöl gazdasági, általános ipari telephelyeket a terv.

F. Egyéb változások.

Az új terv javasolja a hatályos tervben lakóterületbe, gazdasági területbe, közlekedési területbe sorolt, ám a törvényben magterületként szabályozott és Natura 2000-es területek természetközeli területekké történő átminősítését / 043/1.2; 041/15; 036/ 4,8, 10; 045-047 hrsz.-ú ingatlanok. Részletesen lásd a módosítást tartalmazó táblázatban/.

**3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.**

A Bakony déli előterében, a Veszprém-Várpalota ipari tengely mentén fekvő Sóly területén a levegő minősége változó, az ipari üzemek légszennyezése időnként érezhető. Sólyon imíssió mérőpont nem található, így nem állnak rendelkezésre konkrét mérési adatok. A településen nincs jelentősebb ipari, gazdasági eredetű szennyezés, és az átmenő forgalom csak a nyári főszezonban okozhat az országos mellékút közvetlen környezetében számottevő terhelést.

Sóly a 4. számú levegőtisztaságvédelmi zónába tartozik, amelyre a környezetvédelmi hatóság elkészítette a légszennyezettség csökkentésére vonatkozó tervet, amelynek eredményei a térségben érzékelhetőek. Sóly belterülete a 8. számú főközlekedési úttól 250-1800 méter távolságra van, ezért a főút forgalma által keletkezett szennyezés a lakóterületeken kevésbé érezhető.

Hasonlóan elhanyagolható az a zajterhelés is, amely a belső személyi és gazdasági forgalomból, a mezőgazdasági termelés -erőgépek-, és az előbb említett Sóly-Királyszentistván mellékút forgalmából származik.

Sólyon így a helyi lakó és mezőgazdasági tevékenység nem jár jelentős forgalommal, és még a nyári szezonban sem haladja meg a zajterhelés egy átlagos vidéki településen tapasztalható terhelést.

Az előzőek alapján azt kell mondanunk, hogy a közlekedés Sólyon nem okoz levegőminőségi, rezgésterhelési problémákat.

A 2022 végére kialakult európai energiaválság, a gáz, a kőolaj, az üzemanyagárak nagymértékű növekedése átírta a vidéki lakosság energia használati szokásait. Állami támogatással ismét előtérbe került például, a jóval nagyobb légszennyezést okozó tűzifa használata. Ez, az erdőkből gazdag Bakony előterében Sóly esetében is így van. A településterv és a környezeti értékelés készítői mindössze annyit tudnak biztosan, hogy mindegy, hogy mit írunk bele a környezeti értékelésbe a



tűzifával való tüzelés szennyező hatásairól, amennyiben nem lesz elegendő és megfizethető árú kevésbé szennyező energia, és a megújuló energia használata sem teljesebbé ki, akkor még évtizedekig fognak szénrel, fával is fűteni itt a Bakony-alján, Sólyon is.

Sóly település környezeti állapotánál mindenképp meg kell említeni, hogy határának jelentős része, a talaj- és vízszennyeződésre kifejezetten érzékeny fedetlen, nyílt karszterület, ahol a felszín alatti vizek nem, vagy alig rendelkeznek természetes földtani védelemmel.

#### **4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:**

- a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése releváns célokkal, illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket.

Sóly új településterve a hatályos településrendezési tervhez képest kis mértékben, 2,16 hektár nagyságban jelölt ki új beépítésre szánt terület övezetet, elsősorban a mezőgazdasági termelés fennmaradásához szükséges gazdasági telephely, az állattartó telep megőrzése céljából.

Sóly új terve ezért, a külterület mezőgazdasági jellegének megőrzését, a szántóföldi művelés és az állattartás megtartását tartalmazza, a természetközeli területek jelentős kiterjesztésével.

A falu mellett szép kilátással rendelkező, 036/9-es hrsz.-ú ingatlanon, a Királyi Kard dombon kijelölt rekreációs területen rendezvényter és turisztikai pihenő létesítésének lehetőségét tartalmazza a terv, megfelelő minőségű kertészeti környezet kialakításával.

Az új terv kiemelt gondot fordít a tájhasználatra, a történelmileg kialakult tájelemek – szántóterületek, erdőterületek, gyepterületek, volt szőlőhegy- megőrzésére, a táj- és természetvédelemre. A 2018. évi CXXXIX. törvény, illetve ezen törvény felhatalmazására kiadott 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletnek megfelelően szabályozza az erdőterületeket, és a mezőgazdasági területeket.

A HÉSZ, a törvényben és a hatályos tervben meghatározott értékeknél az Má-0-ás általános mezőgazdasági területeken szigorúbban szabályoz. Az Má-0-s övezetben egyáltalán nem enged építeni, míg az Má-1-es övezetben legalább 3 hektár egybefüggő területre építhető igazolt állattartás esetén, kizárólag az állattartást szolgáló épület. A volt szőlőhegy nagy részét kitevő kertes mezőgazdasági terület övezetében 1200 m<sup>2</sup>-ben határozza meg a legkisebb beépíthető teleknagyságot.

- b) A településterv részletes értékelése, a várható környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre, a tájra, valamint a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása.

#### **A biológiai sokféleség megőrzése:**

A biológiai sokféleség megőrzését, számos jogszabály, program előírja.

Az új terv a Balaton-felvidéki Nemzeti Park és a természetvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján pontosította Sóly területén a védett természeti területeket, az országos ökológiai hálózat területeit, a tájképvédelmi, valamint a katonai, honvédelmi szempontból egyedileg kezelendő területeket.

A településterv övezetei, szabályozási előírásai biztosítják az ezen területeken lévő táji-természeti értékek védelmét. A javasolt tájhasználat, területfelhasználás igazodik a védelmi követelményekhez.

Az erdőterületeket a terv legnagyobb részt védelmi erdőterületbe sorolja, kizárólag a nyugati közigazgatási határhoz közeli, Litér-Veszprém felé eső erdőtömb rendeltetése termelési, azaz egyéb.

A hatályos tervhez képest viszonylag kis mértékű, 2 hektár körüli a beépítésre szánt terület növelése és a különböző övezetekben magas a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága. A lakóterületi övezetekben legkevesebb 50 %-os a kötelező zöldfelületi érték.

A magas zöldfelületi arányok, valamint az a már említett tény, hogy a hatályos tervhez képest több mint 93 hektárral csökken a beépítésre szánt terület nagysága azt jelenti, hogy Sóly területén – figyelembe véve a két Natura 2000-es terület, a Hajmáskéri Törökcsapás, és a Kádártai Dolomitmező fenntartási tervei szerinti területhasználatot-, jóval kedvezőbb feltételek alakulnak az élővilág számára, amellyel elősegítjük a biológiai sokféleség fennmaradását, védelmét is.

Összefoglalva a terv szabályozásának betartása esetén a szigorúbb beépítés, a megnövelt erőterület, a magasabb zöldfelületi arány és a jelentősen megnőtt természetközeli területek következtében kedvezőbb környezet jön létre, amely elősegíti a biológiai sokféleség megőrzését.

#### A lakosságra, az emberi egészségre történő hatások:

Új, kicsiny közkert került kijelölésre közvetlenül a belterülettől délkeletre, lakóterületi fejlesztési terület szomszédságában a 60/1-es hrsz.-ú ingatlanon, amely megvalósulása esetén szintén javíthatja az életminőséget.

Az egyes övezetekre meghatározott magasabb kötelező zöldfelületi arány is kedvező az emberi egészség, a környezet állapotának javítása szempontjából.

A visszafogott turisztikai fejlesztések is növelhetik Sóly vonzerejét, a bővülő sportolási lehetőségek szintén jobb közérzetet adhatnak a településen élőknek.

A tervezett változások, a kismértékű beépítésre szánt terület növelés, a lakóterületi fejlesztés, gazdasági telephely létesítési javaslat, a természetközeli területek kiterjesztése, az egyéb fejlesztési lehetőségekkel együtt fellendíthetik Sóly gazdasági életét is, amelynek a jövő szempontjából lesz jelentősége.

Az új tervnek konkrétan az emberi egészségre való hatását nemigen tudjuk értékelni, mert ahogy az előbbiekben említettük a változások az eddigi beépítési hullám csökkentése irányába, és a zöldfelületek növelése révén a kedvezőbb környezeti állapot kialakulása felé hatnak, de a külterületi kertes terület sűrű beépülése -reményeink szerint csak több évtized alatt –, és az azzal járó jóval nagyobb forgalom és környezetterhelés ronthat a kedvező táji-környezeti állapoton.

#### Az állat és növényvilágra való hatás:

Az említett zöld és sportterületi bővítések, a Natura 2000-es területeken tervezett korábbi fejlesztések törlése, megszüntetése, a természeti és védett természeti területek szigorúbb szabályozása, az erdőterület megőrzése, a tájhasználat, a tájpotenciál védelme, a mezőgazdasági területek beépíthetőségének szigorítása, a felszínalatti vizek védelme szempontjából is fontos természet- és környezetkímélő gazdálkodási módok használatára való ösztönzés, mind az állat- és növényvilág életfeltételeinek megőrzését is jelentik.

Elmondható, hogy az új terv következtében kifejezetten javulnak az élővilág fennmaradásának esélyei.

Az új terv hatása a talajra:

A terv alapvető célja a talajkészlet mennyiségének és minőségének fokozott védelme, termékenységének hosszú távú fenntartása.

A terv a táji adottságokhoz igazodó külterületi területhasználatot, tájhasználatot javasol, és az adottságokhoz igazodó termelés szintén elősegítheti a talaj mennyiségi és minőségi védelmét.

A Natura 2000-es területek fenntartási terveinek betartása, magvalósítása szintén a talaj védelmét szolgálja.

A terv számos paragrafusban tiltja a talaj bármilyen jellegű szennyezését és a mezőgazdasági területeken nem enged szennyezést kibocsátó építményt, épületet, berendezést létesíteni, szennyező

tevékenységet folytatni. Az nagy kérdés az, hogy ezeket a szigorú előírásokat a hatóságok be tudják-e tartatni, a környezeti károk megelőzése, illetve csökkentése érdekében?

Különösen a volt szőlőhegyi területen, a kertes mezőgazdasági területen vetődik fel élesen a talaj és a talajvíz szennyezésének kérdése.

#### Az új tervhatása a Vízre:

A kérdéskör összetett, mert beletartozik a közüzemi vízellátás biztonságának növelése, a felszíni vizek, felszín alatti vízbázisok, vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme, valamint a keletkező szennyvizek kezelése is.

Sóly a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

Sóly egy része nyílt, fedetlen karszterület, amely különösen érzékeny a felszíni szennyezésekre, és nemcsak a talaj és rétegvizek, hanem már a terület alatt lévő karsztvízlencse is elszennyeződhet!

Ezért is emeltük ki a kertes mezőgazdasági területen a szennyvízkezelés kiemelt fontosságát.

Az új terv hatása az éghajlati tényezőkre:

A terv közvetve kapcsolódik az éghajlatváltozás elleni védekezéshez azzal, hogy megőrzi az erdőterületeket, növeli a zöldfelületeket, a természetközeli területeket, jelentősen – 90 hektárral! - csökkenti a hatályos tervhez képest a beépítésre szánt terület nagyságát, amelyek együttesen feltételezhetően csökkentik a klímaváltozást kedvezőtlen hatásait.

Az éghajlat változásban szerepet játszó gázok kibocsátásának csökkentése a közlekedés és a fűtés során keletkező káros anyag csökkentésével érhető el. A terv szorgalmazza a megújuló energiaforrások alkalmazását, azonban épp a jelenlegi európai

energiaválság mutat rá arra, hogy mennyire csekély szerepe van a településtervnek a káros gázok kibocsátására, amikor állami, önkormányzati segítséggel, a tűzifa felhasználás többszörösére emelésével próbáljuk az ország fűtési lehetőségeit biztosítani.

Az új terv hatása az anyagi javakra:

Az új terv a javasolt fejlesztések megvalósulása egy rendezettebb, életképebb, vonzerőben is gazdagabb települést eredményezhet. Ezzel együtt a tervező nem lát közvetlen összefüggést az anyagi javak és az új településterv között.

#### Az új terv hatása a kulturális örökségre.

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó javaslat is tartalmazza a műemléki értékeket – református templomot, az Ófaluban megmaradt népi épületeket-, valamint azok műemléki környezetét, hasonlóan a helyi védett objektumokhoz. A 2023-ben készült Örökségvédelmi Hatástanulmány része a

tervanyagnak, és az ott felsorolt régészeti területek is szerepelnek a szabályozási tervlapon, a műemléki értékekhez hasonlóan.

Az új terv kiemelt figyelmet fordít az épített értékek védelmére. A népi építészeti értékek a település lakóterületén helyezkednek el, és a terv falusias lakóterület övezetbe sorolja ezeket az ingatlanokat, abból a célból hogy az adottságoknak megfelelő hagyományos tájhasználat fennmaradjon, és az abból következő építmények, szokások, életmód megőrizhető legyen.

Az tény, hogy az épületek, tájrészletek, tájelemek védelmét megőrzését a településképvédelmi rendelet szabályozza, ezért a településtervezés a megfelelő övezeti lehatárolással és a övezetek értékeket megtartó szabályozásával tudja elősegíteni a kulturális elemek védelmét.

Sóly községben a népi építészeti kutúra értékes elemei, lakóházai találhatóak.

Többször kiemeltük, hogy a szabályozási terv tartalmazza a műemléki objektumokat, a műemléki környezet ingatlanjait, a régészeti

lelőhelyeket. Itt, a környezeti értékelésben is ki kell hangsúlyoznunk, hogy az egyedi, helyi értékekkel a településképvédelmi rendeletéről szóló 21/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet rendelkezik, amely az Ófalu területét helyi területi védelemmel érintett településrészként határozza le, és a telekstruktúra, az utcakép jellegzetességeinek védelme érdekében szigorú előírásokat tartalmaz. A HÉSZ csak korlátozott mértékben terjedhet ki az örökségvédelmi területre.

Az új terv hatása a tájra:

A tájkép védelmével is részben a településképvédelmi rendelet foglalkozik, de ahogy említettük a védett értékek, a régészeti területek szerepelnek az új terv szabályozási tervlapján is, úgy a külterület szabályozás is kiemelt figyelmet fordít a táji jellegzetességek helyi elemek védelmére.

A külterület szabályozása kifejezetten táj- és természetvédelmi szemlélettel készült, a meglévő védettség és természetközeli állapot tiszteletben tartásával, a megyei területrendezési tervben, illetve a hatályos településrendezési tervben szereplő nagyterjedésű beépítésre szánt terület jelentős csökkentésével.

A kiemelkedő értékű helyi táji elemek, a Kálvária-hegy és a Királyi Kard -domb sajátos szabályozást élveznek.

Az új terv a Nemzeti Tájstratégia /1128/2017. (III.20) Kormányhatározat/ alapján hangsúlyozza és szabályozza a táji adottságokon alapuló tájhasználatot, a takarékos területhasználatot, a természeti értékek, erőforrások védelmét, a kulturális örökség fontosságát, az élhető táj megvalósulását.

Ezért mértéktartó a beépítésre szánt terület növelés, ezért támogatja a termelést szolgáló telephelyek létesítését, és a táji adottságokból termelési hagyományokból következő fejlesztéseket.

Az új terv feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedései:

A Megalapozó Vizsgálatokban, illetve a környezeti értékelésben két konfliktust emeltünk ki. Az egyik a külterületek nagy részének ökológiai hálózatba, tájképvédelmi területbe, Natura 2000-be, honvédségi területbe való tartozása, amelynek következtében korlátozottak a fejlesztési lehetőségek.

A másik pedig az, hogy a Dunántúli Középhegységben a karszterületeken, a bauxit bányászat felhagyását követően megindult a karsztvízszint emelkedése, amely örömteli, de ugyanakkor nem tudhatjuk, hogy az emelkedő karsztvíz milyen egyéb szennyeződésekkel mos majd ki a felszín alól. A Vízügyi igazgatóság szakmai anyagai szerint Sóly területén

nem várható jelentős módosulás, de a környező településeken érzékelhető lesz a karsztvízszint emelkedése.

A terv a jelentős mértékű korlátozó tényezők következtében szigorította a külterületi beépítés szabályozását a természetközeli területek övezetében, és az Má-0-as általános mezőgazdasági területeken nem ad lehetőséget még gazdasági épületek létesítésére sem. Továbbra is szigorúan tiltja a környezet, a talaj és a vizek bármilyen jellegű szennyezését.

A terv betartása esetén a kedvezőtlen környezeti hatások mértéke tovább csökkenhet és nagy valószínűséggel nem növekszik a felszín alatti vizek szennyezése. Tekintettel azonban a tervtől független folyamatokra pl.: a karsztvíz szint emelkedésére, így bizonyos szennyeződések kimosódásának lehetőségére, felelősen nem állítható, hogy az új településterv alkalmas egy felszín alatti térségi szennyeződés, károsodás visszafordítására.

#### **5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések, azon környezeti jellemzők azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek, illetve a fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek negatív hatást gyakorolnak és valamilyen intézkedést igényelnek.**

A tervben megfogalmazott fejlesztések, változások kifejezetten kedvezőek közül a hatályos tervhez képest, és a 2018. évi CXXXIX. törvényben szabályozott települési térséghez képest sem jelent kedvezőtlen változtatást.

A lakóterület esetében 50 % a kötelező zöldfelület nagysága és itt kötelező fák ültetése is, ezért a lakóterületek az építkezések befejezése után az élővilág számára is biztosítanak egyfajta életteret és kedvező környezetet alkotnak, természetesen abban az esetben, ha a szennyvíz kezelés szakszerűen megoldott.

A település keleti részén a közpark létesítés -07 hrsz -, a zöldterület fejlesztés, az intenzívebb használat ellenére, a többszintes növényzettel minden szempontból – életminőség, élővilág, település kondicionálása, funkciógazdagodás, településszététika stb. – előnyös változás a korábbi gondozatlan gyepterülethez képest.

A kertes mezőgazdasági terület visszaállítása szintén kedvező változásnak minősíthető.

A környezeti értékelésben – ennek a tematika is az oka – többször említjük a mezőgazdasági területeken a beépítés szigorítását, a természetközeli, és tájképvédelmi szempontból meghatározott területek övezetében a szigorú szabályozást, aminek következtében alig épülhet épület a külterületen.

Olyan tervi elemek, amelyek negatív hatást gyakorolnak mai természeti környezetre, a Gá övezet kivételével nem szerepelnek a tervben, ám a korszerű szemlélettel kialakított gazdasági, kereskedelmi funkciót is meg lehet úgy valósítani, hogy minél kisebb károsodást okozzon a környezetben.

A kertes mezőgazdasági területen javasolt 1200 m<sup>2</sup> nagyságú beépíthető telekméret mellett több tucat újabb gazdasági épület létesülhet, bár az utóbbi években Sóllyon lelassult a volt szőlőhegy beépítése.

#### **6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések.**

A környezeti értékelésben részletesen bemutattuk az új tervben szereplő változásokat és azok hatásait, valamint a településen és közvetlen környezetében jelentkező konfliktusokat.

Összefoglalva a tervben szereplő módosítások környezeti hatása a tágabb és a közvetlen környezetben, a nagyterjedésű beépítésre szánt terület megszüntetésével és helyükön természetközeli terület övezet kialakításával kifejezetten kedvező.

Az övezeti és egyéb védelmi, korlátozó szabályok betartása, az alátámasztó munkarészben is megfogalmazásra kerülő a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok figyelembevétele – szigorú építési és környezetvédelmi hatósági ellenőrzések és szankciók

esetén- azaz a terv megvalósulása nem eredményezi a környezeti állapot, a környezeti elemek károsodását.

A fedetlen karszterület, pontosabban az alatta lévő felszín alatti vizek elszennyeződése nem kizárólag Sóly településtervétől függ.

## **7. Monitoring javaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.**

A monitoring célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeli változások követése, bemutatása. Monitorozásra településtervek esetében valójában a tervek felülvizsgálata, módosítása során van lehetőség. Ekkor lehet a településterv, a település főbb mutatóit összehasonlítani. A beépítés változása a beépített területek nagyságával, az épületek számával, a tájhasználat módosulás a különböző művelési ágak területi kiterjedésének összehasonlításával lehetséges.

A környezeti állapot, a környezeti elemek változásának kimutatásához általában település-specifikus mérési adatok szükségesek. A közlekedési és a közmű szakterületén kívül mérhető és ellenőrizhető adatok nemigen állnak rendelkezésre.

A kistelepülésnek nevezhető Sólyon kiépített a szennyvízcsatorna hálózat, és a HÉSZ előírja a hálózatra való csatlakozás kötelezettségét. A külterület nagy részén nem építhető épület, nem folytatható környezetszennyező tevékenység. A volt szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területen azonban a szennyvíz kezelés kérdésére kiemelt figyelmet kell fordítani, így az ellenőrzés is elsősorban ezeknek az szabályoknak a betartására kell, hogy irányuljon.

A belterület közvetlen környezetében szükséges lehet még a különböző emissziók – zajterhelés, légszennyezés- alakulásának ellenőrzése, de a környezeti értékelés készítője szerint ezt csak egy jóval nagyobb forgalom és beépítés indokolhatja.

Tekintettel arra, hogy Sóly nagy része természetközeli terület, javasolható a természetközeli élőhelyek, a védett fajok jelenlétét, a különböző populációk változását is figyelemmel kísérni.

## **8. Az új terv hatása a kulturálisörökségre:**

A megalapozó Vizsgálathoz készített, majd átdolgozott Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti szakterülettel, illetve az épített örökséggel foglalkozó munkarészei szervesen hozzátartoznak az új településterv dokumentációjához, és mind a régészeti, mind az országosan védett, valamint helyi jelentőségű területek, elemek szerepelnek az Alátámasztó munkarészben, és tartalmazzák őket a szabályozási tervlapok is.

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítői folyamatos kapcsolatban állva a településterv tervezőivel, már a hatástanulmányokban utaltak arra, hogy az új terv milyen hatást gyakorol a kulturális örökség értékeire.

### **8.1. RÉGÉSZETI SZAKTERÜLET**

A Havas Bálint régész által 2023-ban készített régészeti hatástanulmány rögzíti, hogy: „Sóly területén egyedi védelem alatt álló régészeti lelőhely nem található!”. Megállapítja, hogy a település területén 9 db ismert, a közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyet ismerünk, amelyekkel kapcsolatban megjegyzi, hogy kevés a feltáráson alapuló adat, a lelőhelyek pontos helye, mérete, intenzitása nehezen meghatározható, illetve a minisztérium közhiteles adatszolgáltatásában egy-egy lelőhely két poligonon is szerepel.

A szabályozási terv mindezeket figyelembe véve minden poligont ábrázolva tartalmazza a régészeti lelőhelyeket és a szabályozás átdolgozásakor figyelembe vette azok kiterjedését.

BETEREG, 9146-os számú lelőhely.

A kijelölt terület az egykori középkori település, amely felett a mai élő település belterülete található. A lelőhely az előbbieket követően a korábbi évtizedekben is alkalmatlan volt terepi kutatásra. Valójában a terület a régi településközpont több száz éve folyamatosan beépülő, beépített, változó intenzitással használt területe, ahol az új terv nem változtatott a településközponti vegyes övezeti besoroláson.

Itt a településterv, illetve a környezeti értékelés érdemben a lelőhely feletti meglévő településszerkezeti és épített értékek megőrzésére tud összpontosítani. Miután övezeti változás nincs, a környezetre való hatás sem változik érdemlegesen az új terv következtében.

#### A REFORMÁTUS TEMPLOM és környezete a 9147-es számú lelőhely.

A református templom és környezete az adatszolgáltatásban, a régészeti hatástanulmányban szereplő helyrajzi számok szerint beletartozik az előző nagyobb lelőhelybe! A környezeti értékelés szempontjából ugyanaz mondható el, mint az előző lelőhelyről, az új terv nem javasol övezeti változást, marad a településközpont vegyes övezet, így az új terv nem ront semmiképp sem a lelőhely meglévő állapotán.

#### Az ŐRHEGY 9148-as számú lelőhely

Az Őrhegy régészeti lelőhely területéből a 011/8-as hrsz.-ú ingatlanra eső rész az új tervben nem beépíthető általános mezőgazdasági területként szabályozott, míg a 011/35-ös ingatlanra eső részt pedig véderdőnek jelöli az új terv. Miután a terv nem engedélyez beépítést a lelőhely kijelölt területén, a környezeti értékelés, az örökségi érték fennmaradása szempontjából az új terv kedvezőbb megoldást javasol, mint a hatályos terv.

#### A RÉTMELLÉKI DŰLŐ 9149-es számú lelőhely.

A nevezett régészeti lelőhely területének helyrajzi számai a régészeti hatástanulmány szerint 011/10. ill. 011/38-as. A hiteles alaptérkép szerint Sóly területén nincsenek ilyen helyrajzi számok. A javított hatástanulmány szerint a 011/59, 011/76 és 011/77-es hrsz.-ú ingatlanokat érinti a lelőhely.

Ezeket a területeket az új terv nem tartalmaz semmiféle fejlesztést, és nem beépíthető általános mezőgazdasági területként szabályozza a lelőhely területét, amely szabályozás kedvező az értékek fennmaradása szempontjából.

#### A HEGY 9150-es számú lelőhely.

A Hegy régészeti lelőhely területe nagyrészt belterületi beépített lakóterületre, illetve részben a 036/8-as és a 036/9-es hrsz.-ú külterületi ingatlan területére esik. Az új terv a belterületbe eső rész övezeti szabályozásán nem változtat így azon a területrészen érdemi változást nem okoz az új terv.

A 036/9-es ingatlanon, különleges beépítésre nem szánt rekreációs területet javasol a terv. Tekintettel a régészeti lelőhely általi részleges érintettségre, a környezeti értékelés azt javasolja, hogy építmény elhelyezése csak a régészeti szempontból nem érintett telekrészen, - a jogszabályokban előírt régészeti szakvélemény alapján- legyen lehetséges. Ebben az esetben az új terv hatása a régészeti értékekre inkább kedvezőnek nevezhető, hiszen a régészeti szakvélemény alapján lehet csak építményeket elhelyezni és remény lehet az értékek megismerésére, feltárására is. Az új szabályozás szerint, Kb-r övezetben egyébként is beépítettséget eredményező építmény nem helyezhető el, csak a pihenést, testedzést, kultúrát és a szabadterei színpad használatát szolgáló építmények.

#### A VÍZREDŰLŐ, GYALOGÚTI DŰLŐ 9151-es számú régészeti lelőhelye.

A nevezett régészeti lelőhely pontos kiterjedése bizonytalan. A nagyobb létekű lehatárolású lelőhely területébe pont beleesik az évtizedek óta meglévő juhodály területe -032 hrsz -. Az új terv a kialakult állapotnak, a tényleges használatnak megfelelően mezőgazdasági telephelyként szabályozza a területet. A régészeti lelőhely juhodályon kívüli többi területe általános mezőgazdasági terület övezetébe esik. A hatályos tervhez képest több érdemi változás is van. A hatályos tervben

természetközeli területet szerepel a juhodálnál, és hétvégiházias üdülő, lakóterület és ezek úthálózati fejlesztése szerepel a juhodálytól északra, keletre és nyugatra, amelyeket az új terv nem tartalmaz.

A Juhodály területén, egy esetleges átalakítás, fejlesztés esetén szükséges a jogszabályokban előírt régészeti szakfeladatok maradéktalan elvégzése.

A jogszabályok betartása esetén, a szakszerű feltárás, szakvélemény előírásainak figyelembevételével nem sérülnek az örökségvédelem szempontjai. Környezeti szempontból ki kell emelnünk, hogy a régészeti hatástanulmány több lelőhely esetében is javasolja a szántóművelés helyett a gyep, legelő használatot, ezért a juhtartás mindenképp szükséges és az állattartótelep megtartását, a fenti feltételek betartásával az esetleges fejlesztését, kedvezőnek minősítjük.

#### KISTELEK DŰLŐ 9152-es számú lelőhely.

A régészeti lelőhely a településtől délre lévő szántóterületekre esik. Az új terv a korábbihoz hasonlóan általános mezőgazdasági területként szabályozza a lelőhelyet, amelynek következtében sem környezeti-, sem a régészeti örökség védelme szempontjából nem lesz kedvezőtlenebb a jelenlegi állapot.

#### A PAPIRMALOM FELETTI 9153-as régészeti lelőhely.

A régészeti lelőhelyet két külön terület alkotja. A hatályos terv a 03/8-as ingatlanon jóval nagyobb beépítésre szánt területet jelölt ki, amelyből az új terv jelentős mértékben visszalépett. Ugyanakkor időközben a belterülethez közel felépült egy géptároló jellegű épület, így ezen épület telkéig -négy telek nagyságban- az új terv megőrizte a hatályos terv beépítésre szánt lakóövezetét.

A régészeti lelőhely által a 03/8-as hrsz.-ú ingatlan telekterületén a 277-es hrsz.-ú ingatlan szomszédságában kijelölt két telken építeni csak a lelőhely megkutatása, illetve a jogszabályokban előírt régészeti szakvélemény alapján lehetséges. Ez esetben ez a fejlesztés megfelelő, a jogszabályi kötelezettség elhagyása esetén azonban bekövetkezhet a régészeti értékek károsodása, ezért itt fokozott hatósági figyelem szükséges.

#### A BELSŐ-RÉTEK északi rész 57257-es számú lelőhely.

Az említett lelőhely a hatályos és az új terv szerint is általános mezőgazdasági terület, amelynek egy része az országos ökológiai hálózatba is beletartozik. A terv nem javasol beépítést, ami mind környezeti, mind a régészeti értékek fennmaradása szempontjából kedvező.

Összefoglalva az egyes régészeti lelőhelyek új tervben való szabályozását megállapítható, hogy az új településtervezési és Helyi Építési Szabályzat az örökségvédelmi jogszabályok betartásával alkalmas a régészeti örökség megfelelő védelmének biztosítására.

A szabályozási tervlapok megfelelően ábrázolják az adatszolgáltatásként megkapott közhiteles régészeti nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyeket.

## **8.2. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG SZAKTERÜLET**

A Németh Ferenc építészmérnök által készített örökségvédelmi hatástanulmány rögzíti, hogy Sóly nem tartozik sem Világörökségi, sem Világörökség várományos területbe.

Az országos épített örökséget a műemlékek és a műemléki környezet tartalmazza, amelyek a szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek.

### **8.2.1. ORSZÁGOSAN VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

#### A REFORMÁTUS TEMPOLM 244 hrsz.



A felújított kis templom kiváló állapotban van. Az új terv műemlékként jelöli az épületet és nem változtatja meg a településközponti vegyes övezetet, így az új terv érdemleges változást nem generál.

#### A REFORMÁTUS TEMPLOM EX-LEGE VÉDETT MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

218,239,240,242, 243, 245, 248, 249, 250 hrsz.-ú ingatlanok.

A református templom műemléki környezetét- amely egyúttal nyilvántartott régészeti lelőhely is – a szabályozási terv egyértelműen jelöli. A hatályos településtermben szereplő településközpont vegyes övezetet az új terv nem változtatta meg, így az új terv által az értékvédelmet nem éri sérelem.

LAKÓHÁZ Petőfi Sándor u. 9. 64-es hrsz.

A történelmi településközpont nyugati részén álló lakóházat a szabályozási terv műemlékként jelöli. Az új terv a lakóövezeti besorolást nem változtatja meg, így az örökségvédelmi szempontok érvényesítésben sincs érdemi változás.

LAKÓHÁZ Sólyom köz 2. 65-ös hrsz.

A történelmi településközpont nyugati részén lévő lakóházat a szabályozási terv műemlékként jelzi. Az erősen átépített lakóház telkének övezeti besorolását az új terv nem változtatja meg. Véleményünk szerint az örökségvédelmi szempontok érvényesülnek, érdemi változás nem következett be.

#### NÉPI ÉPÜLET Sólyom köz 1. 66-os hrsz.

A történelmi településközpont nyugati részén lévő, az előző épülettel szomszédos lakóházat a szabályozási terv műemlékként jelöli. Az új terv nem változtatja meg a lakóövezeti besorolást. Az örökségvédelmi szempontok érvényesülnek, környezeti szempontból érdemi változás nincs.

#### NÉPI ÉPÜLET Petőfi Sándor u. 3. 61-es hrsz.

A történelmi településközpont nyugati részén lévő lakóházat az új terv műemlékként jelöli és az ingatlan lakóövezeti besorolását nem változtatja meg. Az örökségvédelmi szempontok változatlanul érvényesülnek, környezeti szempontból értékelhető változás nincs.

#### PAJTA Petőfi Sándor u. 9. 64-es hrsz.

A történelmi településközpont nyugati részén a műemléki védettségű lakóépülethez tartozó gazdasági épület hasonlóan jó állapotban van. A szabályozási terv a melléképületet is műemlékként jelöli és a 64-es hrsz.-ú ingatlan lakóövezeti besorolását nem változtatja meg.

Az örökségvédelmi szempontok a tervben érvényesülnek és érdemi változás nem következett be.

#### MŰEMLEKI KÖRNYEZET 036/9, 25, 60, 63, 65, 68, 69 hrsz.

A védett műemléki környezet a Petőfi Sándor utcai, illetve a Sólyom közben lévő népi műemlékek védőkörnyezete. A műemlékek elhelyezkedését nézve szükséges a műemléki környezet kiterjesztése a 23, 67, 71, 72, 73-as hrsz.-ú ingatlanokra is, hogy valamennyi műemlék beletartozzon a védőkörnyezetbe!

A műemléki környezet kibővítésével tovább erősödhetnek az örökségvédelmi eszközök, lehetőségek. (Az alátámasztó javaslatban szerepeltetjük a műemléki környezet bővítésének igényét.)

### **8.2.2. HELYI VÉDELEM**

- I. A településkép védelmi rendelet alapján – amely független az új településtervtől – Sóly teljes belterületén védelem alatt áll, a meglévő településszerkezet, telekstruktúra, utcakép. Ezen a helyi védelmen az új településterv -lévén nem feladata – nem változtatott és a településszerkezetet megváltoztató javaslatot nem tartalmaz.

- II. Külön kiemelt területi védelem illeti meg az Ófalut az említett településképi rendelet szerint. Szükséges az Ófalu védett területének pontos lehatárolása. Az új tervhez készített HÉSZ a településképi rendelet előírásai ismeretében azokkal összhangban szabályoz.
- III. Egyedi helyi védett épületek. Az egyedi helyi védett épületeket a szabályozási terv 'HV' jellel jelöli. A katolikus templom -272 hrsz-, lakóház -147 hrsz -, Malomegyüttes – 249-251 hrsz -, Molnárház -253 hrsz – övezetét az új terv nem változtatja meg, így a védelmi szempontok nem gyöngülnek, azok érvényesíthetők. Környezeti szempontból sincs kedvezőtlen változás.
- IV. Hasonló a helyzet a belterület keleti részén található két helyi védett köhid esetében is – 252, 190 hrsz -, ahol szintén nem hoz az új terv változást.
- V. Övezeti változás a helyi védett épületek tekintetében egyedül a 94-es hrsz.-ú malomegyüttesnél javasolt, ahol az új terv szerint az ingatlan gazdasági övezetbe kerül, amely megfelel az egykori és a jelenlegi hasznosításának is. Környezeti, örökségvédelmi szempontból az átsorolás nem minősíthető kedvezőtlennek.
- VI. A falu feletti felújított Kálvária – 047/3 hrsz – állapota, látványa és védett erdőként történő szabályozása környezeti szempontból, illetve az örökségi érték megmaradása szempontjából is kedvező.
- VII. Örökségvédelmi szempontból kifejezetten jóirányú változtatás az egykori Papírmalom romjának -04-es hrsz- gazdasági övezetből, különleges beépítésre nem szánt örökségvédelmi övezetbe sorolása. A műemléki védelemre javasolt örökségi érték az övezeti átsorolással új tervben fokozott védelmet kap, amely egyfajta remény a rom állagvédelmére, életben maradására.
- VIII. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály véleménye külön kitért a 6., 52-53., 57. és a 69. számú változásokra, amelyek örökséget érintő hatása, környezeti jelentősége nem megismerhető a környezeti értékelés dokumentációjában.
  - a. A 6. számú változtatás a temetőhöz tartozó parkoló kapacitás növelése érdekében az új terv az út másik oldalán a 100/1-es hrsz.-ú belterületi telken tervez parkolót kialakítani. Ismeretes az, hogy a temetők környékén időszakosan egy-egy ismert vagy a közösség által is nagyon szeretett ember temetések, valamint egyes vallási ünnepekkor, és Mindenszentekkor, Halottak napján van nagyobb forgalom. Ezért az említett és szükséges parkolót fásítva, ökoparkoló jelleggel kell kialakítani. Az erős műanyagráccsal készített gyeperület, fásított parkoló ökológiai szempontból a jelenlegi, évente egyszer-kétszer kaszált gyepterülethez képest kedvezőbb állapotot eredményezne, örökségvédelmi területe nem érint és ezért támogatható a környezeti értékelés készítőjének véleménye szerint.
  - b. Az 52.-53. számú változtatás a 036/5-ös hrsz.-ú területen kialakult út kialakítását tartalmazza a biztonságos közlekedés céljából az új terv által üdülőterületből kertes mezőgazdasági területté visszaminősített területen! Az út létesítésére igénybevett mezőgazdasági terület nagysága 0,12 ha, ami önmagában nézve környezeti szempontból kedvezőtlen változás. Tekintettel arra, hogy ez a változás sem érint régészeti lelőhelyet vagy épített örökségi értéket a nagyságrendje végett környezeti szempontból is elfogadható, azonban, ha valaki figyelmesen végignézi a változások jegyzékét akkor látja, hogy a 70 változásból 17(!) változás TERVEZETT ÚT ÖVEZETÉNEK TÖRLÉSÉRŐL szól, mégpedig 7,75 hektár nagyságban /Lásd 7., 9., 15., 17., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 32., 37., 44., 45., 48., 49. és 55. változások/. A 7,75 hektár nagyságú út eltörléséhez képest a 0,12 hektár új út létesítés elenyésző nagyságrend. A környezeti értékelés ez alapján azt állapítja meg, hogy az új terv kifejezetten természetkímélő és a hagyományos tájhasználat fennmaradását segítő szabályozást dolgozott ki.

- c. Az 57. változtatás, a meglévő Juhtelep – 032 hrsz- funkciójának megfelelő szabályozása valóban lehetőséget ad a Juhtelep, azaz az istállók bővítésére. Miután a Juhtelep beletartozik a régészeti lelőhely területébe, a 9151-es számú régészeti lelőhely értékelésekor leírtuk, hogy mezőgazdasági gyepfelületek megőrzése, legeltetés általi fenntartása Sóly községben környezetvédelmi, természetvédelmi és örökségvédelmi szempontból is nagyon fontos. Az új terv jól döntött, amikor a meglévő és hosszú évtizedek óta működő Juhtelep e funkciójának megfelelően mezőgazdasági telephelyként szabályozta, az állattenyésztési tevékenység segítése céljából. Az övezeti szabályozást az egész település szempontjából kedvezőnek kell értékelni, a lelőhely értékelésekor leírt régészeti jogszabályok hiánytalan betartása esetén.
- d. A 69-es változtatás, a tervezett fejlesztés-sportterület átsorolása különleges beépítésre szánt területből különleges beépítésre nem szánt területté környezeti szempontból kedvező.

Összeségében megállapítható, hogy az új terv korábban tervezett lakóterületek törlésével, az üdülőterület mezőgazdasági területté történő visszaminősítésével, több mint tizenöt tervezett út törlésével, a mezőgazdasági területek jelentős részén a beépítés tilalmával, nemcsak környezeti, hanem örökségvédelmi szempontok szerint is kedvezőbb állapotok elérését segíti.

## **9. Közérthető Összefoglaló**

Sóly hatályos településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata 2012-ben került jóváhagyásra és azóta több kisebb módosítás történt. A településrendezési eszközök átfogó módosítását az Önkormányzat 2022-ban kezdeményezte, tekintettel arra, hogy az elmúlt évtizedben az építésügyi, településtervezési és területrendezési jogszabályok jelentős mértékben változtak.

Módosult többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, elfogadta az Országgyűlés a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, és ami a legfontosabb megszületett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet. Jelen munka szempontjából a területrendezési törvény mellett, a legaktuálisabb a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály.

A településtervezés a beépítés feltételeinek, az építési követelményeknek, a tájhasználattal kapcsolatos jogoknak és kötelezettségeknek a megállapítására hivatott, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a természeti és épített örökség értékeinek megőrzése mellett.

A környezeti értékelés célja, hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások már a tervezés során felismerhetők és kiküszöbölendők legyenek, és a környezeti elemek és rendszerek, az emberek egészségi állapota és életminősége érdekében szükséges intézkedések a tervbe beépüljenek.

A környezeti értékelés Sóly új településtervének a hatályos tervhez képest bekövetkezett változásait elemezte, és kiemelte a környezet állapotára jelentős hatást gyakorló folyamatokat, változásokat.

A tervezett fejlesztések Sóly térségi fejlődését jelentős mértékben mérséklék és a tervezett területhasználati változások illeszkednek a település, illetve a Bakony előterében lévő dombság kialakult tájszerkezetébe.

A tervben javasolt tájhasználati változások a HÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi zöldfelületi és közmű szabályok betartása esetén sem a meglévő területhasználatra, sem egymásra nem lesznek zavaró hatással.

Az új terv célja:

- Sóly község településterve és a magasabb szintű tervek, jogszabályok közötti összhang biztosítása
- Sóly község településfejlesztési tervében szereplő célok érvényesítése a HÉSZ-ben, a szabályozásban.
- A tényleges területhasználat és az új, megváltozott települési igények, döntések alapján egységes terv kidolgozása a teljes közigazgatási területre.

Kiemelten a terv táj- és természetvédelmi céljai:

- a védett természeti területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása a jogszabályokban előírt módon
- az ökológiai hálózatba tartozó területek természetközeli állapotának fenntartása, ezért is történt a beépítésre szánt terület nagymértékű csökkentése magterületen
- az értékes fajok, tájképi értékek megőrzése
- a zöldfelületek védelme, a zöldfelületi rendszer fejlesztése.

Kiemelten a terv környezetvédelmi céljai:

- Sóly község környezetminőségének fenntartása, javítása
- A település fokozott szennyeződéserőssége miatt a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek fokozott védelme,
- A termőföld védelme érdekében a másfélú igénybevétel minimumra csökkentése,
- a légszennyező források kialakulásának megelőzése, a levegőminőség figyelemmel kísérése
- a környezetet többféle szempontból kedvezőbbé tevő belterületi zöldfelületi fejlesztések - közkert, közpark- megvalósítása,
- külterületen a vonalas zöldfelületi elemek – fasor, mezővédő erdősáv, takaró fásítás – tudatos megvalósítása, fasorok elhelyezését elsősorban a szőlőhegy felé vezető út mentén, a délnek futó országút mellett, valamint a Királyi Kard rekreációs terület környezetében javasolja a terv.

A terv az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján pontosította a természeti értékek lehatárolását. A tervezett területhasználati változások az értékes növény- és állatvilágot nem veszélyeztetik, az élővilágra nincsenek kedvezőtlen hatással.

A természetvédelem által érintett és a tájképvédelmi szempontból kiemelt figyelmet érdemlő területeken a tájhasználati hagyományok megőrzését, a tájkaraktert megerősítését szolgáló övezeti rendszer és tájhasználat került meghatározásra.

A települési értékelés olyan környezeti szempontból lényeges folyamatokra is felhívta a figyelmet, amelyek meghaladják a településterv lehetőségeit, ugyanakkor a káros hatások mindenképp csökkentendők, kiküszöbölendők.

A település mindennapjaiban fokozott figyelem, ellenőrzés szükséges:

- az építési és egyéb engedélyezések, illetve a beruházás megvalósítása során a környezeti és zöldfelületi feltételek betartására, különösen az ingatlanokon a kötelező zöldfelületi arány kialakítására,
- a volt szőlőhegyi, kertés mezőgazdasági területen a szennyvízkezelés és építkezések szakszerűségének ellenőrzésére

- építési beruházások engedélyezése során a környezeti szempontból elérhető legjobb technológia alkalmazásának érvényesítése érdekében
- klímabarát, az alkalmazkodást elősegítő, az éghajlatváltozás hatásait mérséklő megoldások engedélyezése
- a zöld és sportfelületek szakszerű – a rendeltetésnek megfelelő kialakítása mellett, a tájképi, ökológiai, az előírt növényválasztási szempontokat is figyelembe vevő megvalósítása.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervben szereplő módosítások, változások környezeti hatása a környezeti elemeket és környezeti rendszereket nagy mértékben érinti és kifejezetten kedvezően hat a környezetre, az élővilágra.

A javasolt szabályozás a táji, természeti értékek védelmét, a környezeti állapot javítását célozza.