

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### Sóly 60 hrsz-ú ingatlanon tervezett önkormányzati lakóterület kialakítására

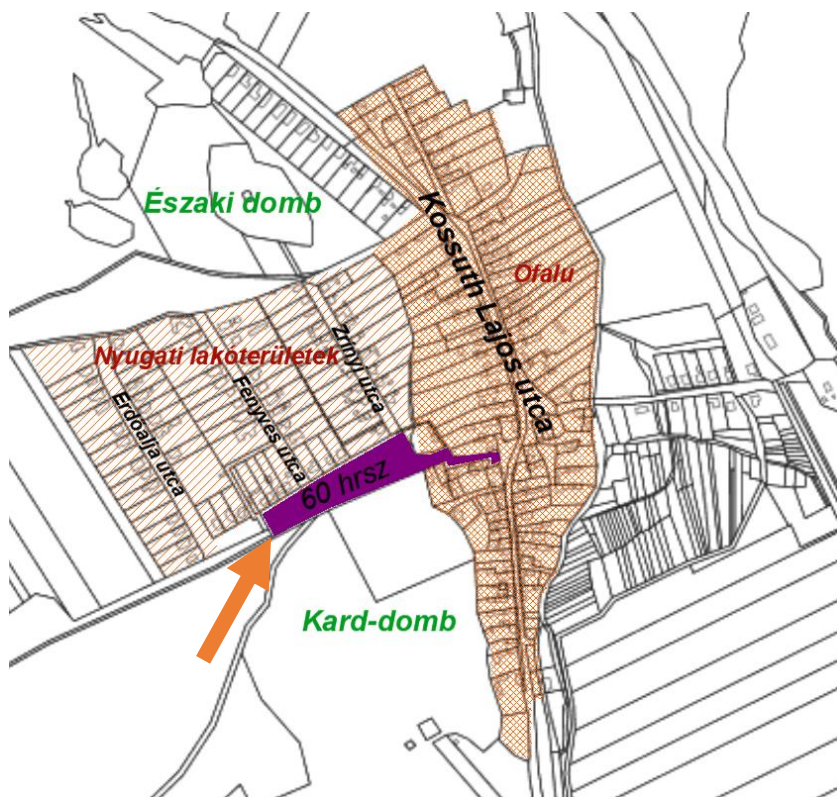
#### ELŐZMÉNY:

Jelen telepítési tanulmányterv Sóly Község Önkormányzatának megbízásából készül, és a Sóly Petőfi utca déli felén tervezett új lakóterület fejlesztését kívánja bemutatni. A tanulmányterv készítője:

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

Munkatárs: VARGA ORSOLYA  
okl. településmérnök

#### AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA:



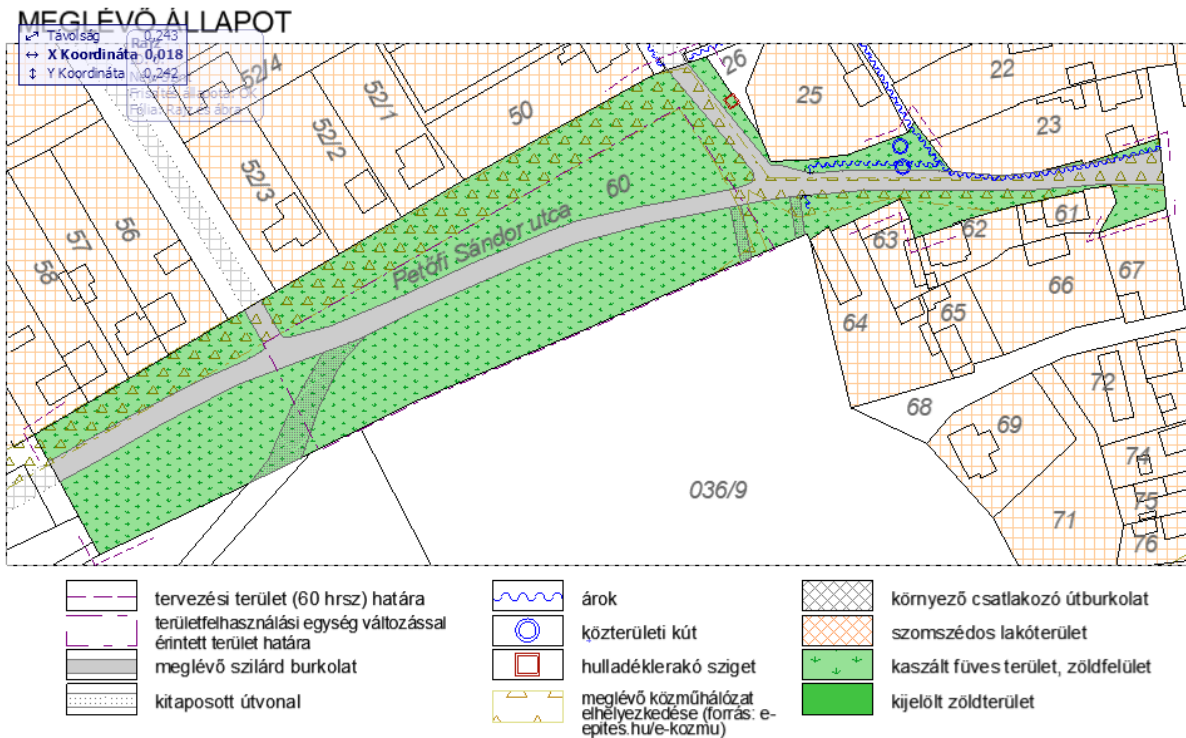
A módosítással érintett ingatlan Sóly község Önkormányzat tulajdonában lévő, belterületi, 60 hrsz-on jegyzett kivett közterület.

A község fő közlekedési tengelyét alkotó Kossuth Lajos utcától nyugatra, az új lakóutcák és a Kard-domb között húzódó ingatlan. Az ingatlan a Kossuth Lajos utcához csatlakozik és az attól nyugatra található Zrínyi, Fenyves és Erdőalja utcákat köti össze. Közlekedési területként szerepelteti az érvényes helyi építési szabályzat, azonban a nyugati telekrész jelentős része alulhasznosított.

#### A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:

Természetben ez a terület a Petőfi Sándor utca, mely két karakteresen elkülönülő részből áll. Keleti keskeny, közel 120 m hosszú szakasza teljes egészében közlekedési funkciót lát el, és része a falu legkorábbi közlekedési úthálózatának. Innen lehet megközelíteni az egykori ófaluhoz tartozó 25 hrsz-ú,

illetve 61-65 hrsz-ig található ingatlanokat. A keskeny utcaszakasz helyenként 6,0 méterre szűkül, később kiszélesedik. Ez a szakasz változatlan formában megmarad.



A vizsgált ingatlan nyugati része ettől teljesen különböző, kiszélesedő (átlagosan közel 50,0 m széles és közel 220 m hosszú) telekrész, melyen az útburkolat kb. 6,0 m szélességben halad, körülötte zöldfelület, kaszált terület található kb. 20-20 m szélességben. **A tervezett változtatás az ingatlannak egyedül ezt a részét érinti.**

Észak-keleti szegletében a 22; 23; 25 hrsz-ú telkek határában árkokkal szabdaltnak terület, kellemes környezetű, köztéri kutakkal, fákkal telepített ligetes terület. A 26 hrsz-ú ingatlannal határos telekrész hulladéklerakó szigetnek ad helyet. Ez a szakasz szintén változatlan formában megmarad.

Az ingatlan közművesített, a földfelszín alatti közmű vezetékek jellemzően az északi telekhatár mentén helyezkednek el, a déli felét érinti az Eon légvezetéke.



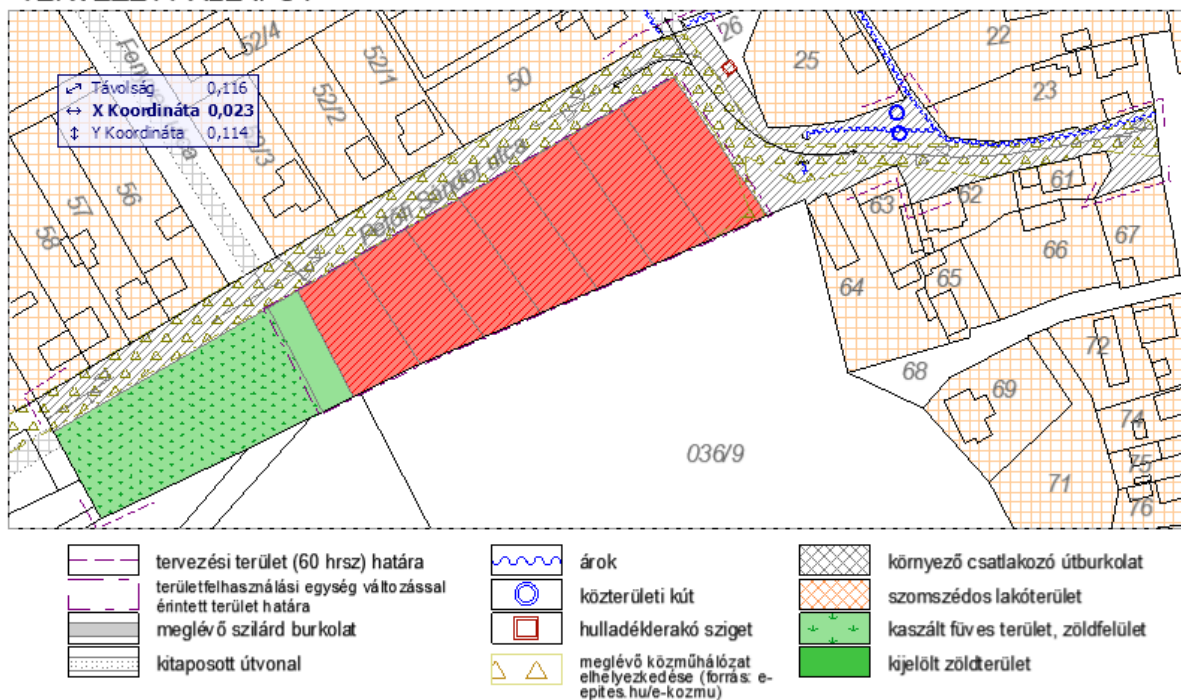
Az ingatlan nyugati, változtatással érintett része szoros kapcsolatban van az 52/1-3; valamint az 56-59 hrsz-ú ingatlanokkal, melyeknek ez az utca a közlekedési kapcsolata, erre tekintenek, ugyanakkor az

útburkolat nem az ingatlanok közelében, hanem attól lényegesen távolabb húzódik (ld. fentebb az ábra: Meglévő állapot).

#### A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA:

Az önkormányzat a Településfejlesztési koncepciójában is rögzítette azt a célt, hogy a lakóterületek bővítését a lehető leglogikusabb rendszerben, a meglévő utcahálózathoz és a település szerkezetéhez leginkább illeszkedő módon kívánja megvalósítani. A Petőfi utca változtatással érintett szakasza jelenleg nem felel meg a területekkel való takarékos gazdálkodás elvének, valamint nem biztosít megfelelő szilárd burkolatú kapcsolatot a róla nyíló ingatlanok számára. Ugyanakkor kiválóan alkalmas kisléptékű lakóterület fejlesztési célokra, aminek a végeredménye a település képéhez is illeszkedő, hagyományos utcás-telkes rendszert, kellemes légtérarányú közterületet létrehozó fejlesztés. Az önkormányzat ehhez a Magyar Falu Program keretében támogatást is szeretne levívni.

#### TERVEZETT ÁLLAPOT



A helyi építési szabályzat módosítása során a közlekedési területbe sorolt ingatlan egy részét, melyen az ingatlanok kerülnek kialakításra a környezetében is jellemző Lf-2 falusias lakóterület övezetbe javasoljuk sorolni, valamint a hozzá tartozó zöldterületi fejlesztést a lakóterület szomszédságában, a Fenyves utcával szemben javasoljuk kijelölni. A Petőfi utca, mint közlekedési terület a telek északi határa mentén található 12 m-es területsávot foglalja majd el.

#### A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE:

A tervezett fejlesztés során 7 db építési telek (falusias lakóterületi) kerül kialakításra, melyek ellátása a közüzemi elektromos-, ivóvíz-, szennyvíz-, és gáz hálózatról megvalósítható kapacitás bővítés nélkül. A közüzemi hálózat földfelszín alatti elemei nagyrészt a tervezett közlekedési területen helyezkednek el. Kis részben (elektromos vezeték) érintett a keleti három telek.

## A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI:

### UTCAKÉP:

A tervezett lakóterület bővítés szerény változást eredményez a beépített területek tekintetében. A környezetében jellemző családi házas beépítést eredményez, alacsony beépítési lehetőséggel, nagy zöldfelület biztosításával. A jelenlegi utcakép kedvezően változik, hagyományos légtérarányú és határozott térfallal rendelkező utcaalakul ki.

### KILÁTÁS, RÁLÁTÁS:

A Kard-domb felől a látvány jelentősen megváltozik, a távoli utcafront helyett a hátsó kerti kerítések kerülnek legközelebb a kilátó ponthoz. Súlyos természeti értékei közé tartozik változatos domborzata, az, hogy a lakóterület nyugati része két karakteres magaslati pont között fejlődött és fejlődik ma is. Ezzel a helyi sajátossággal együtt él a település, a jelenlegi fejlesztés nem okoz környezeti konfliktust kilátás – rálátás szempontjából.

### KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK:

Fontos megvizsgálni a területet olyan szempontból is, hogy egy meglévő rekreációs terület (a Kard-domb) megközelítése is többnyire erről az ingatlanról történik. A telekosztás tervezése során azonban figyelembe vették azt, hogy a 64 hrsz-ú ingatlan és a tervezett lakóterület között (15 m szélességben) a 036/9 hrsz-ú ingatlan továbbra is megközelíthető, valamint az újonnan kialakuló telkektől nyugatra található terület továbbra is biztosítja a domb megközelítését.

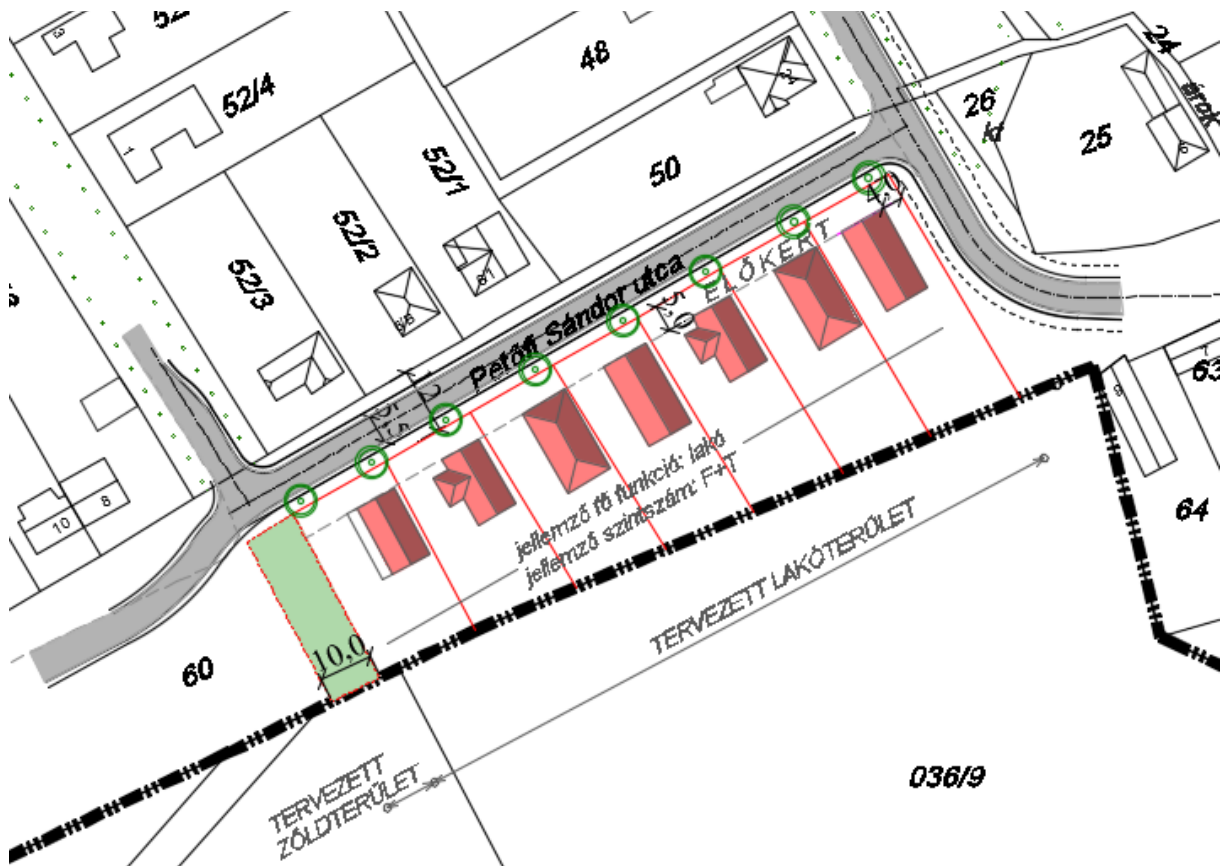
## ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSE:

A tervezett ingatlanon nem található épített érték vagy természetvédelem alatt álló elem, a 64 hrsz-ú ingatlan műemléki környezete valamint régészeti lelőhely érinti (forrás: oroksegedelem.e-epites.hu).

A területen tervezett építési tevékenységek megkezdését megelőzően fel kell venni a kapcsolatot az illetékes örökségvédelmi hatósággal abban az esetben is, amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési engedély köteles. A vonatkozó hatályos jogszabályokat minden építetőknek be kell tartania a munkálatok során, ennek keretében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait is.

A szomszédos 64 hrsz-on nyilvántartott műemléki lakóház és pajta épületre a tervezett lakóterület fejlesztés negatív hatást nem gyakorol.

BEÉPÍTÉSI TERV:



A beépítési terven a 60 hrsz-ú ingatlan változással érintett szakaszát ábrázoltuk. Piros vonallal jelöltük a pályázati anyagban is szereplő tervezett telekhatárokat. A tervezett lakóterület mellett annak kijelölésével egyidejűleg tervezendő zöldterület is látható. Kialakítását kertészeti terv alapján javasoljuk.

A tervben szereplő jellemzően tetőfelületével ábrázolt épülettömegek javaslatok, és a tervezési terület környezetében szokásos épülettömeg közül szerepeltetnek néhány hagyományos kialakítású változatot. Jellemzően magastetős, földszint plusz tetőtér beépítésű lakóházak szerepelnek.

Elhelyezkedésüket az adott területre jellemző építési hely szabályai határozták meg (oldalhatáron álló, a keleti telekhatárhoz 0,4-1,0 m közel, valamint 5,0 m előkert betartásával elhelyezve). Ez alól kivétel a leginkább keleti telek, ahol az épület a telekhatárhoz közeli elektromos vezeték miatt attól 4,0 méterre helyezkedik el. A tanulmányterv javasolja az építési hely hasonló paraméterrel történő kijelölését ezen a tervezett ingatlanon.

Veszprém, 2021. június

Felelős tervező:

NÉMETH FERENC

okl. építészmérnök, településrendezési vezető  
tervező

TT-1 19-0221

Munkatárs:

VARGA ORSOLYA

okl. településmérnök