

# SÓLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE

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

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV



2023. február

**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  
Tájterv 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 19,0065/2017, TH 19-0065/2017



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

**ÖSSZEÁLLÍTOTTA:**

**PLANTEUS KFT.**

**Építészeti, településrendezési és mérnöki iroda**

e-mail: [planteus@planteus.hu](mailto:planteus@planteus.hu)

**FORRÁS:**

[terport.hu](http://terport.hu), [teir.hu](http://teir.hu), [ksh.hu](http://ksh.hu), [soly.hu](http://soly.hu), [vpmegye.hu](http://vpmegye.hu), [njt.hu](http://njt.hu), [konyvtarut.bmk.hu](http://konyvtarut.bmk.hu), [kvvm.hu](http://kvvm.hu), [natura.2000.hu](http://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,

# **SÓLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVE**

## **SÓLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..... SZ. HATÁROZATA**

### **1. SZÁMÚ MELLÉKLET**

#### **1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV CÉLJA:**

A helyi Önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyben biztosítható közfeladatok körében a településfejlesztést és a településrendezést az önkormányzatok hatáskörébe utalta. A vonatkozó törvény és kormányrendelet is meghatározza, hogy mi a célja ennek a tertípusnak.

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

„A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott - a településrendezést elősegítő - településfejlesztési tervet készít.”

„A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

- a) meghatározza a település jövőképét,
- b) a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- c) az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz - a település térbeli, fizikai rendszerébe illesztve - az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló egyéb területek meghatározásával együtt,
- d) meghatározza az a)-c) pontban foglaltak térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Kormr.) tovább pontosítja a fejlesztési terv célját: „A fejlesztési terv a település jövőképének meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.”

A fejlesztési tervek tartalmát a Kormr. 3. melléklete rögzíti, mely alapján a kis lakosságszámú településeknek a munka során jövőképet kell meghatározni, valamint stratégiát, cselekvési programot és fejlesztési tervlapot kell készíttetni.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV EGY TELEPÜLÉSPOLITIKAI DOKUMENTUM, AMELY EGY TÖBB RÉTEGŰ TÁVLATI VÍZIÓHOZ AD HOSSZÚ TÁVÚ IRÁNYMUTATÁST.

Célja, hogy a kitűzött településfejlesztési célok a település fenntartható fejlődését szolgálják, elősegítve a Sályon élők életminőségének, életszínvonalának növekedését, a hagyományokra, táji, természeti és kulturális adottságokra építve.

A 2030-ig terjedő időszakra kijelöli a település helyét a településhálózatban, és felvázolja a község társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát, azt hogy a

település honnan, hova akar eljutni. A jövőkép meghatározásakor az önkormányzat nagy távból tekint a településre, és annak lehetőségeire.

## **2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK**

Mielőtt nekilátunk, hogy rendszerbe foglaljuk egy település hosszú távú elképzeléseit, fontos tisztázni, hogy milyen alapelveket veszünk figyelembe a tervezés során.

### *Hagyományok tisztelete, értékek védelme*

Egy közösség történelmének, alkotásainak, szokásainak tiszteletben tartása és védelme a legfontosabb fejlesztési lapelv. Ez egyúttal a társadalom és az adott közösség, a település fennmaradásának záloga. Súly államalapítás idejére visszamutató történelme, épített emlékei, hagyományos településszerkezete egyaránt méltó a tudatos védelemre és fejlesztésre. Ez a védelmi elv hivatott a meglévő településjelleg, egyensúly megtartására, a túlzott mértékű fejlesztések visszafogására.

A falu fejlődéseinek mintáit követni kell, és alkalmazni a későbbi tervezés során. Az "új" amit létrehozunk építészetileg szervesen tudjon integrálódni a "régihez".

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

A település fejlesztése során alapvető önkormányzati feladat a társadalmi részvétel erősítése, a közösség bevonása a település formálásába. A fejlesztések akkor tekinthetők sikeresnek, ha azokat a helyi közösség elfogadja, támogatja. Amikor egy közösség úgy érzi, hogy ezek a projektek érte készültek, neki szólnak. Ehhez a döntésektől a megvalósításig a lakossággal való folyamatos kommunikáció, transzparens munka fenntartása szükséges.

Az önkormányzat munkáját nagyban segítik, a társadalmi aktivitást fenntartják azok az önszerveződő csoportok, melyek a településen kulturális, sport, hitéleti, vagy hagyományőrző tevékenységet végeznek.

A helyi gazdaság motorját jelentő vállalkozói réteg megerősítése, támogatása, az önkormányzattal való szoros együttműködésük szintén fontos feladat.

### *Esélyegyenlőség*

Törekedni kell a leginkább rászoruló, hátrányos helyzetű tömegek felkarolására, hogy mindenkit hozzásegítsünk az emberhez méltó élet kialakításához. A hátrányos helyzetben élő fiatalok felkarolása, az időskorúakról való megfelelő gondoskodás elengedhetetlen minden közösségben.

### *Térségi szemlélet*

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

### *Komplex település*

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

### *Rendszerszemlélet*

Az egyes fejlesztési elképzelésekre nem mint önálló, megvalósítandó projektekre kell tekinteni. Ezek egy komplex jövőkép építőelemei, amelyben az elemek egymást erősítő, szinergista hatásával is számolni lehet.

#### *Hatékonyág*

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

#### *Fenntarthatóság*

A fejlesztési tervben szereplő elképzelések jellemzően közép vagy hosszú távon megvalósítható célokat fogalmazznak meg. Ez az időtáv jóval túlmutat az egyes megvalósulási projektek, támogatási lehetőségek időszakán. Törekedni kell olyan elképzelések megfogalmazására, melyek hosszú távon is fenntarthatóan képesek működni.

### **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ:**

Sóly sajátos természeti, környezeti, közlekedési adottságok között helyezkedik el a Veszprémi agglomeráció részeként a várostól keletre. Természeti adottságai csak részben nevezhetők kedvezőnek, határának nagy része kopár, csekély termőrétegű gyepterület. Ugyanakkor a jelentősebb ipari telephely nélküli Sóly tágabb környezetére az ipari tájhasználat a jellemző. Nyugat- délnyugat felől a balatonfűzfői ipari üzemek, a Nitrokémia és utód vállalatai, a Hulladékégető, a litéri erómű, a peremartoni Cholorkémia és az egyéb vegyi ipari telephelyek, a pétygyártelepi, pétfürdői vegyi üzemek, a hajmáskéri lőtér, lőszertár, harcászati gyakorló terület és a jelentős tájsbeket felmutató kőbányák Litér, Vilonya, Óskú, Hajmáskér, Királyszentistván, Kádárta stb. veszik körbe. Nem beszélve a több, hatalmas méretű nagyfeszültségű áramvezeték látványáról, amelyek vagy áthaladnak Sóly területén vagy – mint a sólyi szőlőhegyről- pont magunk előtt látjuk őket. Emellett még Sóly területén is vannak roncsolt egykori bányaterületek. Összefoglalva a korábbi időszakban is meghatározott alapvető települési fejlesztés, a lakóterületek növelése csak a környezet esztétikus és vonzó jellegének erősítésével valósítható meg. Az elvek között hangsúlyozott térségi szemléletű fejlesztés ebből a szempontból is fontos, mert egyértelmű, hogy a többi környező településen kevésbé van esély, ill. csak jóval nagyobb beruházásokkal valósítható meg az élhető, vonzó települési környezet, egyfajta harmónia kialakítása.

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

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

Sóly kezdetektől fogva kis lakosságú, kedvező elhelyezkedése folytán azonban állandóan lakott település. Legjelentősebb hatást elsősorban a megyeszékhely, Veszprém közelsége gyakorol rá, meglehetősen kitett a térség gazdasági, társadalmi folyamatának. Veszprém fejlődő városként számos munkahelyet, városi szolgáltatást biztosít a környező kisebb települések lakóinak is. A vidékről városba költözés mellett felerősödött egy ellentétes migrációs folyamat, ami jelentősen megemelte Sóly lakosságát is. Felértékelődtek, megteltek a település ófaluja mellett megnyitott új lakóterületek.

A bevándorlás napjainkban is zajlik, intenzitása hullámzó, de jellemzően csökken, valamint az újonnan jött lakosok aránya nem dominál, ennek köszönhetően nem alakultak ki konfliktushelyzetek a tősgyökeres lakossággal.

A település kedvező helyzetét tovább erősítik a térségi közlekedéshálózati fejlesztések, a 8. számú főúttal való kapcsolata, a főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése és külön szintű csomópont létesítése.

A kistelepülések fontos feladata a vidéki identitásuk, a komplex, minél több élethelyzetet támogató környezet megtartása, fejlesztése. Ebből a szempontból Sóly kedvező helyzetű, hiszen aktív kulturális és közösségi élete, több közparkja, helyi boltja és jól működő közösségi háza is van. A cél ezen "települési szolgáltatásoknak" a kibővítése, minden korosztály igényeinek figyelembe vételével.

Civil aktivitásnak köszönhetően az egykor igen népszerű szőlőhegy mára újra értékes és keresett területe a településnek.

Sóly kiemelkedik a környező települések sorából abban a tekintetben, hogy elkerülték a nagyüzemi, ipari beruházások, ezáltal meg tudta őrizni az érintetlen természeti környezetét, egészséges, nyugodt lakóhelyet biztosítva a lakosai számára.

Önálló gazdasági ereje csekély, működő ipari, mezőgazdasági vagy kereskedelmi telephelyei részben a lakóterületen, részben annak szomszédságában található, azonban jelentős fejlesztésre bővítésre nem alkalmasak. Nagyszámú kisvállalkozásnak ad jelenleg is otthont, elsősorban a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat, de az építőipar illetve a kereskedelem, gépjárműjavítás valamint szakmai, tudományos, műszaki területen.

Földjei alacsony aranykorona értékűek, azonban gazdálkodnak rajtuk, ennek támogatása az egész település érdeke. A szántóföldi növénytermesztés mellett igen jelentős a legelő, kaszáló területeinek aránya, az állattartás azonban visszaszorulóban van, napjainkban egy vállalkozó foglalkozik juhok tartásával.

Az érvényes koncepció is foglalkozik a turizmus fejlesztésének lehetőségével, azonban ebben az ágazatban még mindig vannak kiaknázatlan lehetőségek, amivel építeni lehet a térség természeti, táji és épített örökségének adottságaira.

Összegezhető, hogy a település az elmúlt évtizedben sokat tett a lakosságszám növelése érdekében, és a lakosság megtartásáért, a települési környezet fejlődéséért egyaránt. Az elmúlt évtizedben kiépült utcákon túl nagyszámú új lakóterület kialakítását teszik lehetővé a településrendezési eszközök, egy részük azonban csak jelentős infrastrukturális beruházás és környezeti terhelés árán tud megvalósulni.

Minőségi fejlesztést képvisel azonban a Kultúrház létrehozása és programokkal való megtöltése, a kisbusz működtetése, a Református Templom környezetének revitalizációja, a településközpont virágosítása. Jelentős problémát okozott a település központjában a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, melyre koncepcióterv készült 2014-ben, és ami alapján megkezdődött az árokrendszer kitisztítása. Játsszótér, valamint sportpálya is megtalálható a településen. A nyitott közösségi rendezvények egy része a Királyi Kard-dombon zajlik.

Az Önkormányzat viszonylag kevés forgalomképes ingatlanal gazdálkodik, az ingatlanállomány egy része felújításra is szorul. Az utóbbi időszakban azonban megnövekedett az igény a szabadtéri és fedett közösségi terek bővítésére, ezért az ingatlanok hasznosításának átgondolása, funkcionális átszervezésük megtervezése időszerű. Kedvező folyamat, hogy a közösségi funkciójú területek a településközpontban koncentrálnak, valamint hogy itt számos fejlesztésre alkalmas, jelenleg alulhasznosított terület is található.



#### 4. JÖVŐKÉP

##### A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TELEPÜLÉS-HÁLÓZATI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

###### TELEPÜLÉS-HÁLÓZATI SZEREPE A JÖVŐBEN:

A Dunántúl közepén, Magyarország egyik legfejlettebb régiójában, Veszprém közelében elhelyezkedő, ipari és gazdasági területekkel körbevett Sóly tiszta, élhető és vonzó kistelepülés kíván lenni. Előnyként kezeli Veszprém közelségét, támaszkodik a város nyújtotta szolgáltatásokra és munkaerő piaci lehetőségekre, keresi a kapcsolatot a várossal, és segíti azok elérését. Ugyanakkor önálló identitású, korszerű igényeket kielégítő, hagyományaira építő komplex település marad. Nem válik alvófaluvá, és a helyben dolgozók, a kisgyermekesek és az idős korú népesség hétköznapokon is élettel töltik meg a falut.

Szolgáltatásait megosztja a szomszédos települések lakosaival is, jó településközi kapcsolatokat ápolva.

###### A JÖVŐKÉP TÁRSADALMI RÉTEGE:

A fiataloktól az idősekig minden korosztály szívesen lakja a települést, ahonnan nem kívánnak elköltözni. Kis mértékű, folyamatos bevándorlás tartja fenn, illetve növeli a lakosság számát. A település korfája fiatalodik.

A beköltözők integrációját közösségi programok széles köre biztosítja, ahol a lakosság aktívan és szívesen vesz részt. Az ünnepek, programok igazi közösséget kovácsolnak a lakosokból, akik aktívan vesznek részt a közös érték teremtésben. A településen biztonságban érezheti magát mindenki, hiszen az emberek egymásra is odafigyelnek.

###### A JÖVŐKÉP GAZDASÁGI RÉTEGE:

A település gazdaságának a motorja az a vállalkozói réteg, akik a lakó környezetükre nem zavaró hatású tevékenységükkel szerte a faluban vállalkozásukat működtetik. A kisebb telephelyek, irodák jól megférnek a lakóházak mellett.

A jellemzően a település déli részén található kisebb általános gazdasági területek fejlesztésekre kezdenek, munkahelyeket biztosító vállalkozások telephelyeként gazdagítják a települést.

Fellendül a mezőgazdasági termelés, az értékes gyepek legeltetésével, állattartással foglalkozók száma növekszik.

A településen élénkül a turizmus, támaszkodva a tiszta természeti környezetre, a túrázási lehetőségekre, és az élénkülő sportberuházások adta szabadterei sportolási lehetőségekre. A magán szálláshelyek száma növekszik, Sóly felkerül a Veszprém környéki szálláshelyek térképére.

Az élénkülő gazdaság kedvező hatása minden téren érzékelhetővé válik. A településen élők többsége ugyan a környező városokban talál munkát, és naponta ingázik, ugyanakkor a vállalkozások a nappali időszakban is helyben tartják az aktív korú lakosság egy részét.

###### A JÖVŐKÉP TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI RÉTEGE:

A meglévő kedvező tájképi, természeti környezet fenntartása, valamint a környezet, és elsősorban az ivóvíz védelme kiemelkedő fontosságú. A kultúrtáj fenntartásában a földhasználók, kert tulajdonosok, gazdálkodók felelősség teljesen vesznek részt, egyre nagyobb szerepe lesz a precíziós gazdálkodásnak, az ökológikus termelési módszereknek.

A természetes élőhelyek védelme érdekében a legértékesebb természeti területeket elkerülik a turista és kerékpár utak. A patak parti területek természetes növénytakarásai széles sávban biztosítanak élőhelyet a vizes területeket kedvelő élőlények számára. A csapadékvíz gazdálkodás

sikeresen megvalósul. A jelentősebb árkok gondozottak, és képesek részt venni a csapadékvíz elvezetésben, de az elszikkasztásában, vagyis a helyben tartásában is.

#### A JÖVŐKÉP ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ RÉTEGE:

A település közterületei szépek, használhatóak, zöldek. A falu bevezető útjai mentén rendezett, zöldfelülettel övezett településkapuk fogadják az áthaladókat. A közösségi épületek és a lakóépületek állapota folyamatosan javul, a jó gazda gondosságával folyamatosan karban vannak tartva az utcafronti kerítések és előkertek. A felújítások, bővítések valamint az új épületek kialakítása során törekednek a harmonikus, egymáshoz illeszkedő összkép megteremtésére.

Az újonnan kialakult lakóterületek mellett az ófalu is vonzó a fiatal családok számára, így a település magjának épület állománya is folyamatosan megújul. A régi épületek korszerűsítése, felújítása és bővítése előtérbe kerül az új épületek építésével szemben. Az épületek építészeti minősége egyre javul, modern elrendezésű, kortárs elemeket tartalmazó, de hagyománytisztelő, a hely szellemét tükröző épületek készülnek.

A néhány kiemelkedő értéket képviselő műemléki és a helyi védelem alatt álló épületek, építmények egyaránt megújulnak, a mai használatnak megfelelő igényeket kielégítve, mégis az értékvédelem szem előtt tartásával. A papírmalom romjainak állagmegóvási munkáit elvégezték, a terület rendezett és biztonságosan bejárható.

#### ÖSSZEFOGLALÓ:

Sóly a jövőben egy fejlődő, az agglomerációs előnyöket kihasználó, erősödő gazdasággal rendelkező családbarát kistelepülés kíván lenni, ahol a gyermekektől az idősekig mindenki megtalálja a kellemes lakhatáshoz feltételeit, egyre bővülő települési szolgáltatásokkal. A történelmi értékekre és a természeti adottságokra alapozva, a szomszéd településekkel együtt turisztikai, szabadidős fejlesztéseket kezdeményez, amely fejlesztések hozzájárulnak a települési közösség és a vidéki identitás erősödéséhez.

## 5. STRATÉGIA

A megfogalmazott jövőkép elérése érdekében, és a lefektetett tervezési elvek szem előtt tartásával meg kell határozni azokat az átfogó célokat, melyet a tervezési időszakban el kívánunk érni. Az átfogó célok további rész célra bonthatók.

A célrendszer egy része konkrét akcióterülethez köthető, mások ágazati szinten csoportosíthatók. Az minden esetre általános tapasztalat, hogy egy-egy sikeresen megvalósult projekt hatása jóval túlmutat azon az ágazaton, amibe besorolásra került. Egy közterület fejlesztési projekt gyakran eredményezi azt, hogy a környező magán ingatlanok is rendezettebbek lesznek, kellemesebb környezetet eredményezve az általános elégedettség is erősödik. Ezen kívül a sikeres beavatkozások szinergista hatása is érvényesül.

#### ÁTFOGÓ CÉLOK:

1. Élhető, komplex település
2. Szelíd, jó léptékű gazdasági fejlődés
3. Természeti és épített környezet védelme, fejlesztése

#### RÉSZCÉLOK, BEAVATKOZÁSI TERÜLETEK:

## **1. Élhető, komplex település**

### *1.1. A Civil-ház helyzetének rendezése*

Az önkormányzati tulajdonú Civil-ház a település szempontjából jelentős épület, hiszen faluközponti elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető. Emblematikus, fontos eleme a településképnek. Helyszínt biztosíthat kisebb rendezvények, összejövetelek megrendezéséhez, multi funkciós épületként értékes eleme az önkormányzati vagyonnak. Mivel az ingatlan tulajdonviszonyai rendezetlenek, így felújítása, hasznosítása jelenleg nem lehetséges. A tulajdonviszonyok rendezése a jövőben szükséges.

### *1.2. Településkapuk, fontosabb pontok közterület-alakítása*

A településre bevezető utak azon pontjai, ahol a legelső lakóépületek megjelennek kiemelkedően fontos elemi a településképnek. Ahol az ide érkezőket az első benyomás, impulzus éri, kiemelt jelentőségű terület. Az északi és déli településkapunak egységes megjelenést kölcsönöz az út menti növénykiültetés. Az északi bevezető szakaszon útsorfa vagy cserjesáv javasolt, míg a déli részen a temető, és az azzal szemközt feltárulkozó völgy látványának védelmében alacsony cserje vagy lágyszárú kiültetése javasolt kertészeti tervek alapján.

Hasonló sikerrel alkalmazható az egységes hatású növénykiültetés a kisebb zöldfelületek, játszóterek, találkozási pontok felfrissítésére. A közterület hálózat egyes pontjainak megújulása segíti az egységes, rendezett településkép kialakítását, és nagyban hozzájárul az ott lakók komfortérzetének javulásához.

### *1.3. Közösségi célú zöldfelület fejlesztése*

A zöldterületek fontos szabadtéri találkozási pontok, általános rekreációs vagy speciális funkcióval. A sportpálya, játszótér, közpark, a sétány, a szabadtéri közösségi tér mind kiváló lehetőség erre. A cél, hogy a lakosság minden korosztálya megtalálja a számára használható találkozási pontot, rekreációs helyszínt. A zöldterületek alkalmasak közösségépítő kezdeményezések befogadására is. Súly vállalása, hogy minden, a településre született gyermek tiszteletére ültet egy lombos fát.

### *1.4. Községi szolgáltatások fejlesztése*

A település kitétségét mérsékeli minden olyan intézkedés, ami a község helyben elérhető szolgáltatásainak körét bővíti. A helyi bolt megtartása, a kultúrház szórakoztató, szabadidős elfoglaltságainak bővítése fontos feladat.

A fiatalabb korosztály számára helyi kézműves vagy kulturális események, szünidői táborok kerülhetnek megrendezésre. Az időskorúak nappali foglalkoztatására, étkezésének biztosítására is szükség lehet. Igény merülhet fel a későbbiekben helyben bölcsőde, vagy délutáni foglalkoztató megszervezésére. A változó összetételű lakosság igényeinek monitorozása folyamatos kell, hogy legyen.

### *1.5. Szőlőhegyi karakter erősítése, támogatása*

A falusi gazdálkodásban mindig jelentős szerepet töltöttek be a szőlőhegyek, hegyek, zártkertek. Sóly szőlőhegye a mai napig intenzíven művelt, élő része a településnek, ami még megőrizte a mezőgazdasági karakterét. Ennek megóvása, a gazdálkodás fennmaradása fontos kihívás napjainkban.

Sokat segít ebben, hogy ha a tapasztalt idős kerttulajdonosok átadhatják a tudásukat a fiatal gazdálkodóknak. A helyi fafajták gyűjtése, termesztésbe vonása, oltónapok rendezése lehetőséget ad az ismeretek bővítésére, illetve segíti a tájhozony növényfajták fennmaradását.

## **2. Szelíd, jó léptékű gazdasági fejlődés**

### *2.1. Általános gazdasági területek, meglévő gazdaságok fejlesztése*

Sóly gazdaságának fontos szeletét képezte a malomipar, a megmaradt malom épületek és magtárak ennek emlékét őrizik. A fennmaradt épületek egy része ma is telephelyként működik, és jó alapot képez a gazdaság fejlesztésének. Hasonlóan kedvező elhelyezkedésű, működő vállalkozás a juhtelep területe.

Célként fogalmazható meg, hogy ezeknek a ma is működő, de alulhasznosított területek fejlesztését – reális korlátokat szabva – biztosítani kell a településrendezési tervezés során. A várható kedvezőtlen hatások kiküszöbölésére, csökkentésére is figyelemmel kell lenni.

### *2.2. Lakóterületi gazdasági tevékenységek támogatása*

Lakóterületen a lakóövezeti kibocsájtási normákat betartó, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység napjainkban is folytatható. A cél, hogy a továbbiakban is lehetőséget biztosítsunk első sorban a helyben lakóknak arra, hogy a lakásuk mellett a vállalkozásuk is helyet kaphasson.

### *2.3. Mezőgazdasági üzemek-állattartás támogatása*

A nagy számú sziklagyepes terület értékes táji és természeti adottsága a településnek. Fenntartásában a folyamatos legeltetés rendkívül fontos szerepet játszik. Az állatok jólétéhez azonban a legelőn telepített beállók, szénatárolók kialakítása szükséges. Ezek új típusú építészeti elemek lesznek Sóly külterületén, ezért a kialakításuk építészeti szabályait a helyi építési szabályzatban és a településképvédelmi rendeletben rögzíteni kell.

### *2.4. Sport és turisztikai fejlesztés*

Sólyt természeti, táji és domborzati adottságai kifejezetten alkalmassá teszik szabadterei rekreációs és sport programok megszervezésére. A sziklagyepes, erőssel szegélyezett dombos-lankás táj dél felé, Királyszentistváni és Vilonyai területek felfűzésével lehetőséget nyújt kerékpáros körút, futókör vagy túraútvonalak kijelölésére.

Kiindulási pontja a település sportpályájának szomszédjában lévő sport terület, melyen a kiszolgáló épületek elhelyezése és a parkolás is megoldható lenne. Ez a nagy kiterjedésű sport terület helyet biztosíthat további sportpályák, eszközök, játszóterek elhelyezésére.

A terület és az elhelyezhető attrakciók egyrészt gazdagítják a helybéli lakosok kikapcsolódási, sportolási lehetőségeit, az egészséges életmód elengedhetetlen része a rendszeres testmozgás, melynek egy kiváló helyszíne így karnyújtásnyira kerül.

Az attrakciók léptéke azonban túlmutat a település határain, térségi jelentőségű sportesemények, találkozók helyszíne is lehet.

A Veszprém és Balaton vonzáskörzetében lévő kistelepülések szálláshely kínálatának bővítése, a falusi turizmus lehetőségei kedvezőek Sólyban, a sport turisztikai fejlesztések azonban újabb lendületet adhatnak ennek a szektornak. Hosszabb távon a szálláshelyek mellett a vendéglátás, a szolgáltatások körének bővülése is várható.

### **3. Természeti és épített környezet védelme, fejlesztése**

#### *3.1. Településközpont fejlesztése*

A település központja, a Kossuth utca-Vasút utca találkozásában lévő tölcser alakú kereszteződés és környezetének egyes elemei folyamatosan szépülnek, egyelőre azonban a forgalom által dominált, burkolt csomópont. A térfalat alkotó épületek felújítása, esetleges funkcióváltása, a parkolási rend kialakítás és a forgalmi rend gyalogos baráttá alakítása kellemes, használható köztérre változtatná a teret. A funkcionális, közlekedési, műszaki, kertészeti feladatok megtervezésére javasolt közterület alakítási tervet készíteni.

#### *3.2. Települési alközpont fejlesztése*

Települési alközpontnak tekinthető a terület, ami az Iskolakápolna – játszótér – magtár - Kálvária-domb között szerveződik. Napjainkban is fejlődik, alakítása az itt található igen eltérő funkciójú területek miatt átfogó, komplex tervezést igényel.

A települést feltáró Kossuth utca kevésbé jelentős csomópontja található itt, a szintén Kossuth utca nevű közterület innen ágazik le. Csomópontjában az Iskolakápolna, és a közelmúltban megépült játszótér jelentős szerepet játszik. Ez utóbbi napi szinten használt zöldfelületi helyszíne a településnek. További átalakítása tervezett, melynek része kell legyen a zöldfelület fejlesztése árnyékot biztosító nagy lombkoronájú, lombhullató fák telepítésével.

A Kossuth utca mindkét oldalán buszmegálló található, azonban a két oldal között gyalogos átkelő nincs kijelölve. A Kossuth utca két oldala közti kapcsolat erősítése fontos lenne azért is, mert a Kálvária-dombon lévő stációsor megközelítését is megkönnyítené. Az Iskolakápolna és a magán tulajdonban lévő, de gondosan felújított Stációsor közelsége lehetőséget teremt vallási témájú események, körmenetek szervezésére.

Az alközpont fejlesztésének legjelentősebb eleme a Kálvári-dombot dél felől elkerülő új utca kialakítása. A Zrínyi-Fenyves-Erdőalja utcák forgalma jelenleg a Petőfi utcán keresztül jut el a Kossuth utcára, fölöslegesen megterhelve a Petőfi utca rendkívül elkeskenyedő szakaszát. A forgalom elosztása, és a Petőfi utca forgalom terhelésének csökkentése érdekében a Kálvária utca megnyitása indokolt. Az új utca tervezésekor figyelemmel kell lenni a csapadékvíz elvezetés, a gyalogos forgalom és a zöldfelület kialakításának szempontjaira.

#### *3.3. Papírmalom helyzetének rendezése*

A XVIII. századi egykori papírmalom épületének romjai jelenleg méltatlan állapotban vannak, erdőszőlő, nehezen megközelíthető helyen. A terület állami tulajdonban van. A cél, hogy a megmaradt épületrészek állagának konzerválása megtörténjen, környezete biztonságos és rendezett, könnyen átjárható terület legyen. A papírmalom telke jelenleg helyi védelem alatt áll, azonban méltó lenne a műemléki védelemre. Ennek érdekében fel kell venni az illetékes hatósággal a kapcsoltot, továbbá törölni kell a helyi védett értékek közül.

#### 3.4. Az épített környezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

Sóly kialakult településszerkezetét, hagyományos területhasználatát kell kiinduló állapotnak tekinteni a településtervek készítése során. A hatályos szabályozási tervek számos helyen biztosítottak fejlesztési lehetőséget, amik egy része azonban gazdaságosan nem kialakítható, vagy kedvezőtlen irányba tolnál el a fejlesztéseket. A településrendezési terv készítése során ezt mindig mérlegelni kell.

#### 3.5. A településképi érdekek érvényre juttatásának biztosítása

A készülő településrendezési tervek az építés helyi rendjét szabályozzák, azonban az építészeti arculat alakítása a továbbiakban is rendkívül fontos lesz. A településtervek elkészítését követően a településképi-védelmi rendelet felülvizsgálata, a szabályozási tervvel történő összhangjának megteremtése is szükséges lesz.

#### 3.6. A lakóterületek alakulásának monitorozása

A település fejlesztése egy folyamat, mely során időről-időre reagálni kell a társadalmi, gazdasági, ingatlanpiaci folyamatok alakulására. Legnagyobb igény a lakóterületek, új telkek iránt mutatkozik, ennek köszönhetően már több új utca kijelölése is megtörtént az elmúlt két évtizedben. Jelenleg is van néhány beépítetlen lakótelek, azonban folyamatosan figyelemmel kell kísérni az igényeket, valamint figyelembe kell venni a település eltartó képességét.

#### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI RÉSZCÉLOK RENDSZERE:

Sz: Az átfogó cél megvalósításához szükséges rész cél

K: Az átfogó cél megvalósítása szempontjából kedvező hatású rész cél

-: Az átfogó cél megvalósítására nincs hatással.

	<b>Élhető, komplex település megteremtése</b>	<b>Szelíd, léptékű gazdasági fejlődés</b>	<b>Természeti és épített környezet védelme, fejlesztése</b>
<i>A Civil-ház helyzetének rendezése</i>	Sz	-	K
<i>Településkapuk, fontosabb pontok közterület-alakítása</i>	Sz	-	K
<i>Közösségi célú zöldfelület fejlesztése</i>	Sz	-	K
<i>Községi szolgáltatások fejlesztése</i>	Sz	-	-
<i>Szőlőhegyi karakter erősítése, támogatása</i>	Sz	-	K

Általános gazdasági területek, meglévő gazdaságok fejlesztése	K	Sz	K
Lakóterületi gazdasági tevékenységek támogatása	K	Sz	-
Mezőgazdasági üzemek támogatása	K	Sz	K
Sport és turisztikai fejlesztés	K	Sz	K
Településközpont fejlesztése	K	K	Sz
Települési alközpont fejlesztése	K	-	Sz
Papírmalom helyzetének rendezése	K	-	Sz
Az épített környezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata	K	K	Sz
A településképi érdekek érvényre juttatásának biztosítása	K	K	Sz
A lakóterületek alakulásának monitorozása	K	K	Sz

#### BEAVATKOZÁSI TERÜLETEK:

- Egyeztetések, tárgyalások
- Településtervek készítése
- Településkép rendelet készítése
- Közterület alakítási terv készítése
- Út és közművesítési műszaki terv készítése
- Kertészeti terv készítése
- Fejlesztési projekt kidolgozása
- Pályázatok követése
- Pályázatiírás
- Kivitelezők megbízása
- Kivitelezés, nyomon követés

#### **6. CSELEKVÉSI PROGRAM**

A Kormr. 3. melléklete alapján a „cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.”

<u>Fejlesztési cél</u>	<u>Fejlesztési feladat</u>	<u>Finanszírozás</u>	<u>Ütemezés, határidők</u>
<b>Élhető, komplex település</b>			
1.1 A Civil-ház helyzetének	tárgyalás	-	folyamatos

<i>rendezése</i>			
1.2 <i>Településkapuk, fontosabb pontok közterület-alakítása</i>	kertészeti terv készítés, pályázati forrás felkutatása, pályázat készítése, kivitelezés	pályázati forrás	folyamatos
1.3 <i>Közösségi célú zöldfelület fejlesztése</i>	kertészeti koncepció megfogalmazása, kivitelezés	saját forrás	folyamatos
1.4 <i>Községi szolgáltatások fejlesztése</i>	igények felmérése, szolgáltatások megszervezése	-	folyamatos
1.5 <i>Szőlőhegyi karakter erősítése, támogatása</i>	településtervek készítése, civil kezdeményezések támogatása	saját forrás, támogatás	2023. év vége/folyamatos
<b>Szelíd, jó léptékű gazdasági fejlődés</b>			
2.1 <i>Általános gazdasági területek, meglévő gazdaságok fejlesztése</i>	településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2023. év vége
2.2 <i>Lakóterületi gazdasági tevékenységek támogatása</i>	településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2023. év vége
2.3 <i>Mezőgazdasági üzemek támogatása</i>	településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2023. év vége
2.4 <i>Sport és turisztikai fejlesztés</i>	településtervek készítése, fejlesztési projekt kidolgozása	saját forrás, támogatás	2023. év vége, folyamatos
<b>Természeti és épített környezet védelme, fejlesztése</b>			
3.1 <i>Településközpont fejlesztése</i>	tervezés, pályázati forrás felkutatása, pályázati írás, kivitelezés	saját forrás, támogatás	folyamatos
3.2 <i>Települési alközpont fejlesztése</i>	tervezés, pályázati forrás felkutatása, pályázati írás, kivitelezés	saját forrás, támogatás	folyamatos
3.3 <i>Papírmalom helyzetének rendezése</i>	egyeztetés	-	folyamatos
3.4 <i>Az épített környezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata</i>	településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2023. év vége
3.5 <i>A településképi érdekek érvényre juttatásának biztosítása</i>	településkép-védelmi rendelet frissítése, önkormányzati főépítész alkalmazása	saját forrás, támogatás	-, folyamatos
3.6 <i>A lakóterületek alakulásának monitorozása</i>	-	-	folyamatos