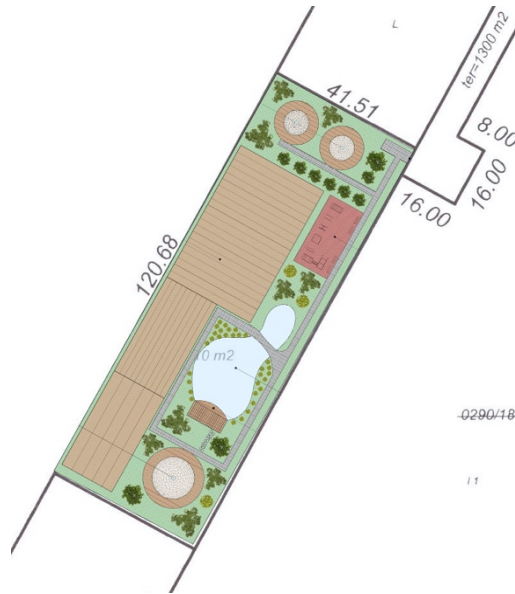




## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2624 Szokolya, „Házigrány” terület /Hrsz.: 0290/5 és 0290/18/

Megrendelő: Solid\_Estate Kft.  
2624 Szokolya, Fő utca 112.

Tervező: Kvadrum Építész Kft.  
Jánosi János  
1034 Budapest, Kecse u. 25.

2024. június hó

**1. MŰSZAKI LEÍRÁS**  
**„Házigrány” különleges területek beépíhetősége**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**2624 Szokolya, „Házigrány” /Hrsz.: 0290/5 és 0290/18/**

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez 7. MELLÉKLET alapján

**1.0. TARTALOMJEGYZÉK**

**1.Műszaki leírások**

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
- 1.3. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemei
- 1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- 1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei  
közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
- 1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

**2.Beépítési terv**

KÖRNYEZETI TERVLAP

TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI TERVLAP

M=1:500

MINTATELEK BEÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZA

M=1:250

### **1.1. Az érintett terület rövid bemutatása**

Az adott terület Szokolya község külterületi részén, a vasútállomásra vezető út közelében található. A környezetében erdős terület helyezkedik el, a konkrét terület füves-bokros részekből áll.

### **1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása**

Az adott terület már a korábbi szabályozási tervekben is különleges besorolású terület volt, melynek már akkor is a természetközeli „beépíthetőségi” lehetőség volt a célja az akkori tulajdonosi igényeknek és az adott természeti terület egységének megőrzése mellett. A terület és környezete jelenleg is kétféle turisztikai övezetbe sorolt, a meglévő erdőterület megtartása mellett. A mostani telepítési tanulmányterv céljai is a fentebb felsorolt szempontok szerinti beépíthetőségi lehetőségek megfogalmazása és a terület besorolásának egységesítése az adott körülmények között. Az ingatlan átminősítése a hasznosítás miatt szükséges, valamint beleillik a környező, kapcsolódó területek teljes fejlesztési koncepciójába. A területen a jelenlegi tulajdonosok különböző turisztikai célú fejlesztéseket szeretnének végrehajtani az ottlakás biztosításával az alábbi szempontok előtérbe helyezése mellett:

- Egy látványház kiépítése, ahol bemutathatják a fenntartható építészeti és az autonóm ház megoldásait, technológiai innovációit.
- Vezetett túrák és workshopok szervezése, hogy a látogatók személyesen megismerhessék az innovatív technológiákat
- Tanácsadás és képzések szervezése a természetes építőanyagok iránt érdeklődőknek.
- Bemutatóház kialakítása, ahol a látogatók megtapasztalhatják a különböző természetes anyagok érzékekre, lakóklimára gyakorolt áldásos hatásait
- Oktatási programok szervezése a víztakarékosságról és az önellátó rendszerek működéséről.
- Gyakorlati tanfolyamok indítása, hogy az érdeklődők elsajátíthassák az önellátó életmódot.
- Rendszeres workshopok szervezése a bio növénytermesztésről és konyhakert gondozásról.
- Az itt termesztett különleges növényekből készült feldolgozott termékek, ételek értékesítése a helyszínen.
- Növényi alapú ételek kínálása, a vendégek a helyszínen termesztett növényekből készült ételeket kóstolhatják.
- Bio konyhakerttel kapcsolatos anyagok összeállítása és egészséges táplálkozásról szóló tanfolyamok tartása.
- Rendszeres workshopok tartása önismeret és önfejlesztés témakörében.
- Egy nyugodt meditációs helyszín kialakítása, a területen meditációs spotok elhelyezése a személyes fejlődés és kapcsolódás érdekében.
- Oktatási központ, közösségi tér létrehozása.
- Oktatási programok indítása a kapcsolódó témakörökben
- Konferenciák és előadások szervezése, „szélesebb” közönségek elérése.
- Sport, rekreációs, wellness és egészséges életmód programok szervezése közösségek számára.
- Túrák, kirándulások szervezése a Börzsöny élővilágának, természeti adottságainak bemutatására.
- Adott esetben fenntartható szálláshelyek üzemeltetése, például eco-friendly kempingek, faházak, vendégházak üzemeltetése.
- Környezetbarát étterem, büfé működtetése, amelyek a helyi termelőktől származó alapanyagokat használják.

Fejlesztéseknek vizuálisan is a természettel való harmonikus együttélést, az ember és természeti környezet összeolvadását kell szimbolizálnia, hordoznia kell a helyi hagyományos építési kultúra jegyeit és természetesen meg kell felelnie a településkép és a terület által támasztott elvárásoknak. Célunk, hogy finom eleganciával és érzékenységgel mutassuk meg a természet által alkotott szépséget hogyan lehet épített környezettel kiegészíteni. A területen tervezett nagyívű fejlesztési folyamat menedzseléséhez, valamint az üzemeltetéshez is elengedhetetlen a folyamatos jelenlét. Ezért szükséges, hogy az ingatlanon egy-egy család számára megfelelő állandó lakhatásra alkalmas lakás is megépülhessen, melyben életvitelszerűen lehessen élni, megmutatva a tudatos, egészséges, fenntartható létezés előnyeit saját példákon keresztül. Ezzel a fejlesztéssel nemcsak a terület értékét lehetne növelni, hanem a fenntartható életmód népszerűsítése révén hozzájárulni a közösség egészségéhez jólétéhez.

**1.3. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemei**

A fent megnevezett céloknak megfelelően a terület besorolásának minimális változtatása, egységesítése a szomszédos beépítési lehetőségekhez való igazítással.

**1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására**

A megnevezett célokat az adott terület Kb-sp (különleges sport övezet) minősítésből a szomszédos **Ktur1** (Különleges turisztikai övezet) besorolásba történő átminősítéssel lehet elérni úgy, hogy adott esetben az ottlakás is biztosítható legyen **önálló lakóépületben**.

**1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A javasolt területi átminősítés a már meglévő települési úthálózatról könnyedén biztosítható, a telekalakítás már a korábbi szabályozási elemek betartásával meg is történt, ez az átminősítés utáni állapotnak is megfelel, a terület kialakítása nem okoz többletterhelést a településre. (Sőt a vasútállomás szervezettebb bekapcsolását eredményezheti a települési struktúrába!) A meglévő, vasútállomásra vezető útról a terület könnyedén megközelíthető. A fentiekből következően a telkek a hagyományos értelemben vett közműellátottságot nem igényelnek, a fentiekből és az OTÉK jogszabályi előírásaiból következően is alternatív közműellátással oldhatók meg. Sőt kifejezetten cél ez az elérendő funkciókból és a természetközeli állapot megőrzése céljából!

**1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai**

A fent említetteknek megfelelően jelentős környezeti hatás a beruházással kapcsolatban nem érinti a települést és az adott területet. Az előírt nagyméretű telkekből adódóan itt nem egy tömegturizmus és tömeges családiház beépítés valósulna meg, de ez nem is célja az adott átminősítésnek és a tulajdonosi igényeknek sem!

**1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A terület elhelyezkedésénél és adottságainál fogva sem örökségi, sem környezeti értéket nem sért.

Budapest, 2024. június hó.

Tervező:



**KVADRUN ÉPÍTÉSZ Kft.**

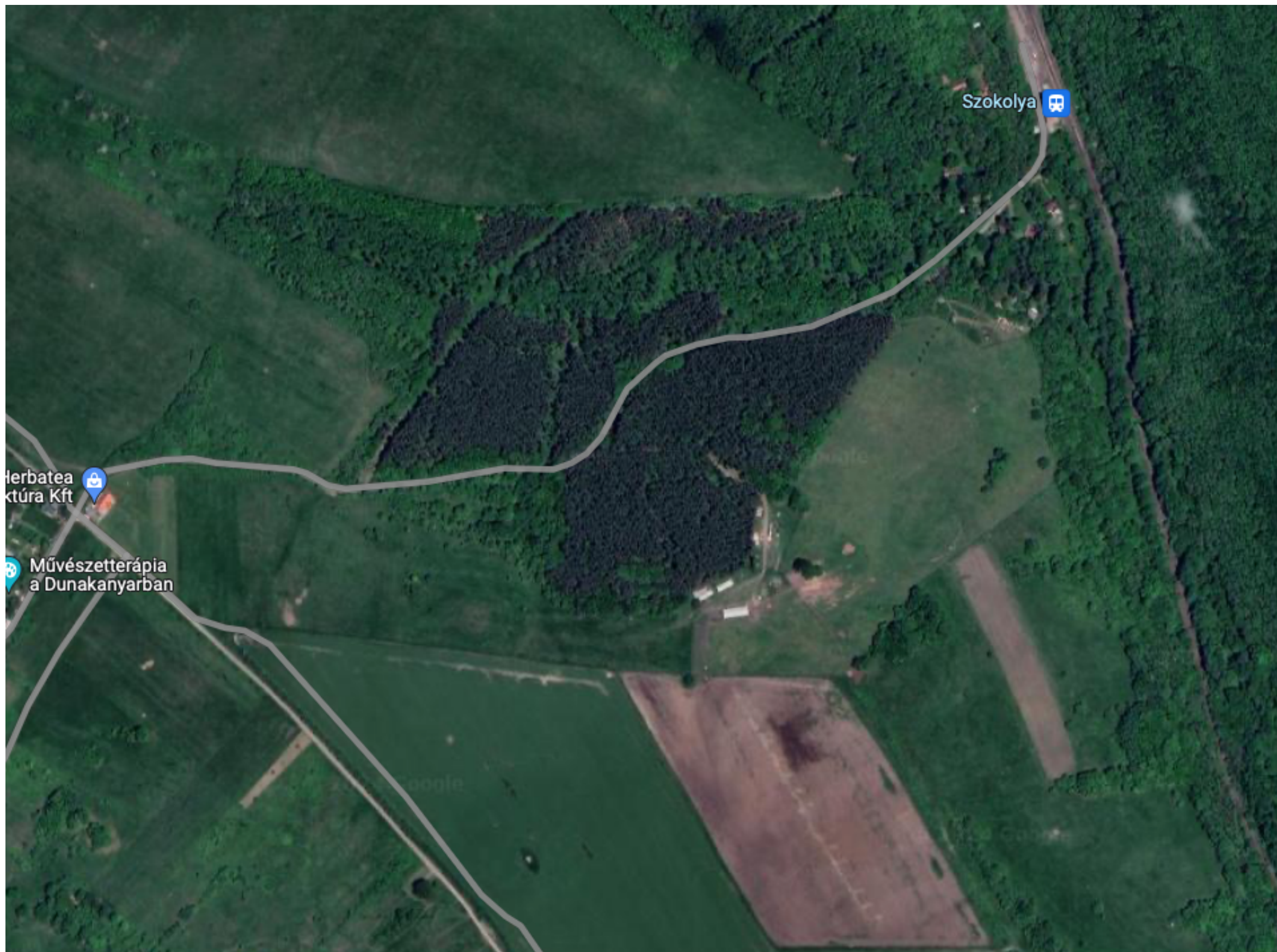
Jánosi János építész

Kvadrum Építész Kft.

1034 Budapest, Makovecz Imre utca 25.

06-1-388-17-09

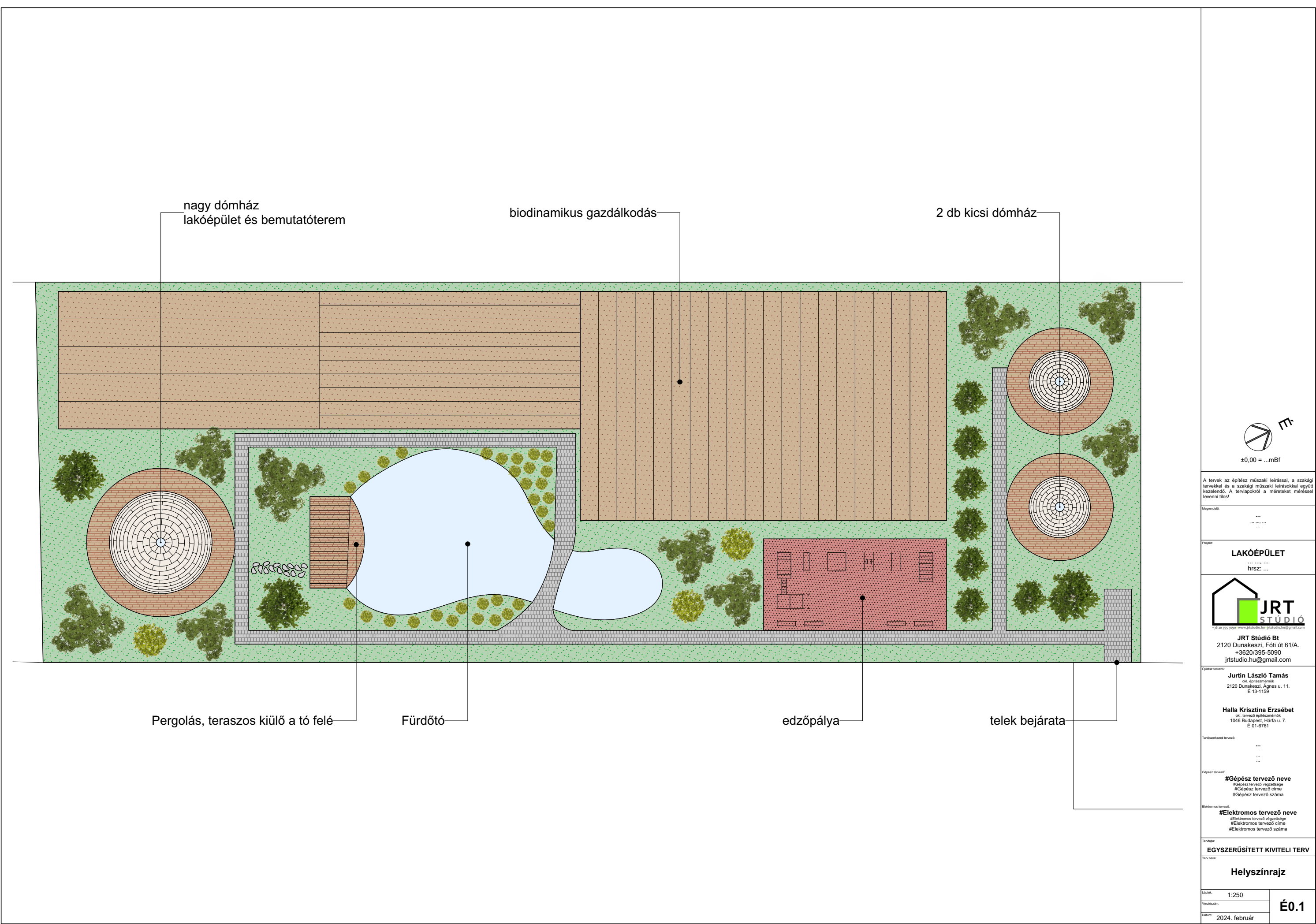




KÖRNYEZETI TERVLAP







A tervek az építész műszaki leíréssel, a szakági tervekkel és a szakági műszaki leírásokkal együtt kezelendő. A tervlapokról a méreteket mérésrel levenni tilos!

Megrendelő:  
...  
...  
...

Projekt:  
**LAKÓÉPÜLET**  
...  
hrszt: ...



**JRT Stúdió Bt**  
2120 Dunakeszi, Főút út 61/A.  
+3620/395-5090  
jrtstudio.hu@gmail.com

Építész tervező:  
**Jurtin László Tamás**  
okl. építésszám: ...  
2120 Dunakeszi, Ágnes u. 11.  
É 13-1159

**Halla Krisztina Erzsébet**  
okl. tervező építésszám: ...  
1046 Budapest, Hárfás u. 7.  
É 01-6761

Tartozáskezelő tervező:  
...  
...  
...

Gépezés tervező:  
**#Gépezés tervező neve**  
#Gépezés tervező végzettsége  
#Gépezés tervező címe  
#Gépezés tervező száma

Elektromos tervező:  
**#Elektromos tervező neve**  
#Elektromos tervező végzettsége  
#Elektromos tervező címe  
#Elektromos tervező száma

Tervező:  
**EGYSZERŰSÍTETT KIVITELI TERV**

Terv neve:  
**Helyszínrajz**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Lépték:     | 1:250         |
| Verziószám: |               |
| Dátum:      | 2024. február |

**É0.1**