



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2624 Szokolya, „Házigrány” terület /Hrsz.: 0283/6/

Megrendelő: Pauliscsák Máté
2624 Szokolya, Ady Endre utca 1/A.

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

2025. február hó

1. MŰSZAKI LEÍRÁS
„Házigrány” Mezőgazdasági területek beépíthetősége

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
2624 Szokolya, „Házigrány” /Hrsz.: 0283/6/

a 419/2021. (VII. 15.) 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

JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA

BEÉPÍTÉSI TERVLAP

M=1:1000

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 területen füves legelő áll.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Az adott terület a korábbi és jelenlegi szabályozási tervekben is mezőgazdasági besorolású terület volt, melynek mindig is alapvetően a település külterületeire vonatkozó, a mezőgazdasági tevékenység erősítése volt a célja. A szabályozási terv folyamatos fejlesztése, a helyi igények és a táji elemek együttélése azt eredményezte, hogy a környező telkek általános mezőgazdasági besorolása finomodott. A szomszédos területek az idők folyamán Má-tu, mezőgazdasági-turisztikai ill. Má-ta, mezőgazdasági-tanyasi besorolást kaptak. Ezek alapvetően továbbra is mezőgazdasági besorolású területek, de már az élet hozta igényeket, a település belterülethez való közelsége miatt jobban lekövezték. A turisztikai jelző az adott gyönyörű táji környezet miatt lehetőséget ad a turisztikai célú hasznosításra, a tanyasi jelző pedig a mezőgazdasági tevékenység mellett az ottlakásra is lehetőséget biztosít. 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 szükségszerű, valamint beleillik a környező, kapcsolódó területek teljes fejlesztési koncepciójába. A területen a jelenlegi tulajdonosok különböző turisztikai és mezőgazdasági célú fejlesztéseket szeretnének végrehajtani az ottlakás biztosításával az alábbi szempontok előtérbe helyezése mellett:

- Ugyan a terület jelenlegi mérete is megengedi a területen családiház építését, tehát a módosításnak nem ez a fő indoka, sokkal inkább a szomszédos területekhez jobban igazodó, későbbi fejlesztési irányok lehetőségének a megadása (turisztikai célú fejlesztés lehetősége)

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 Má (általános mezőgazdasági övezet) minősítésből a szomszédos **Má-tu** (Mezőgazdasági-turisztikai övezet) besorolásba történő átminősítéssel lehet elérni úgy, hogy adott esetben a későbbiekben turisztika célú fejlesztés is megvalósulhasson a területen (pl. szállás és állatsimogató).

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-telekösszevonás (korábban három telekből állt a terület) 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, ill. a

hársfa felé történő meglévő leágazással is 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 is megoldhatók. 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 (min.5.000nm) adódóan itt nem egy tömegturizmus és tömeges családiház beépítés valósulna meg (egy telekről lévén szó, egy telken csak egy lakóház épülhet az átminősítés után is!), de ez nem is célja az adott átminősítésnek és a tulajdonosi igényeknek sem. És nem igény a terület további felosztása sem.

1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

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

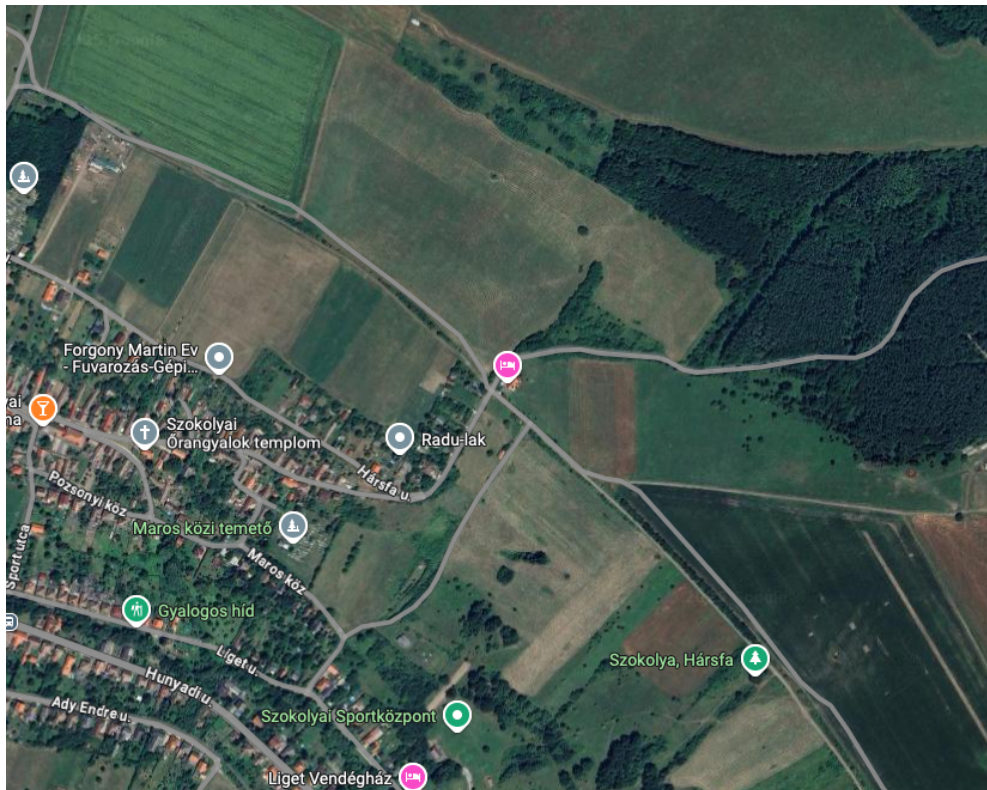
Budapest, 2025. február hó.

Tervező:

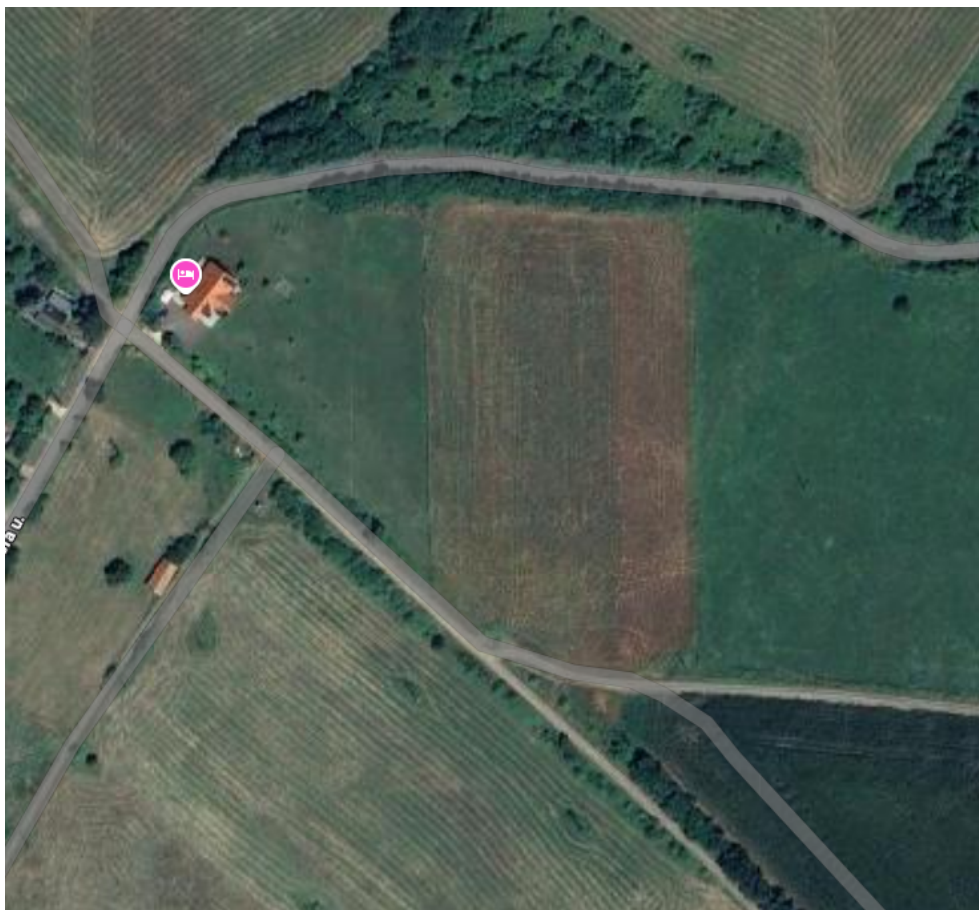
KVADRUN ÉPÍTÉSZ Kft.



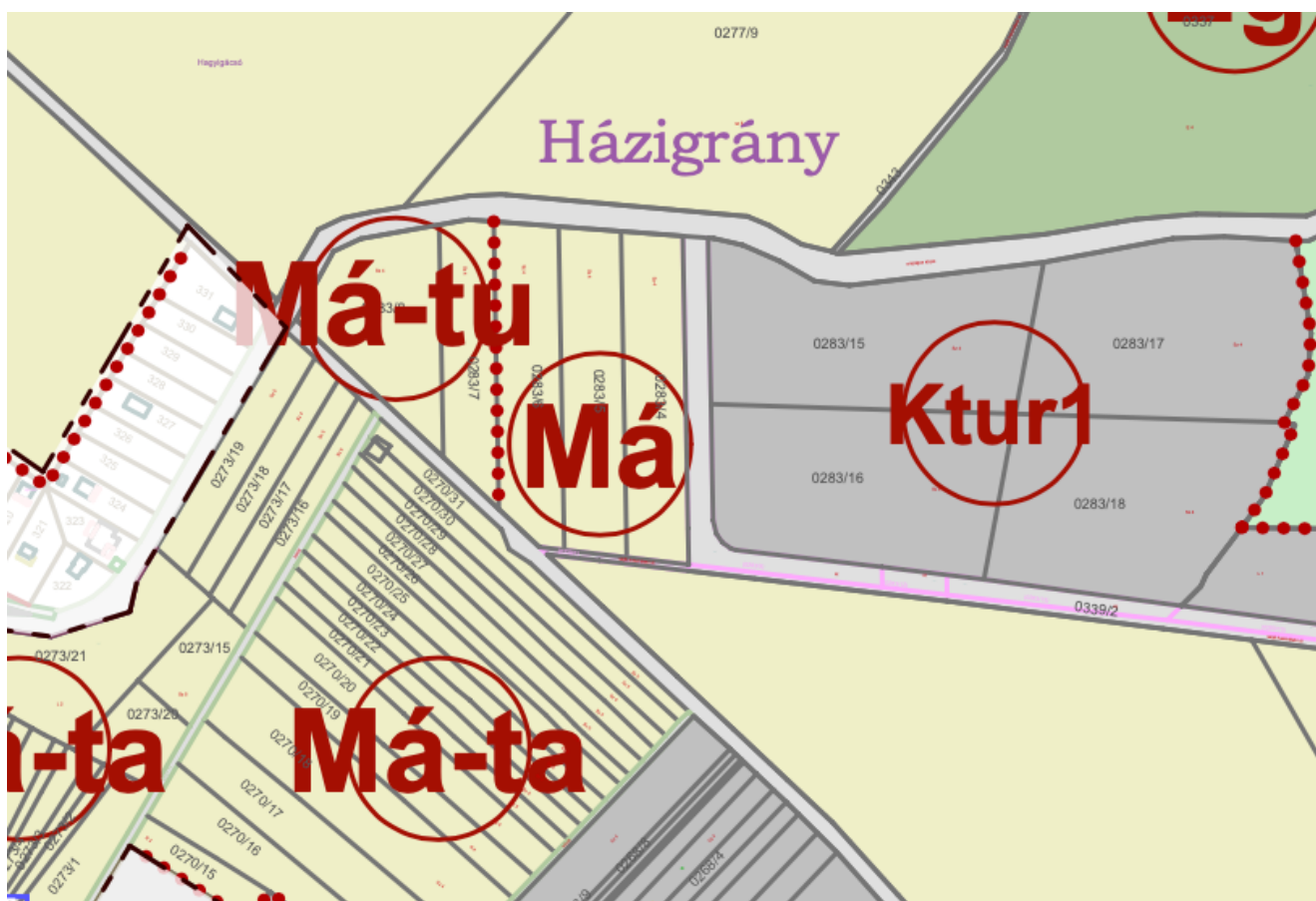
Jánosi János építész É1 01-1177
Kvadrum Építész Kft.
1034 Budapest, Makovecz Imre utca 25.
06-1-388-1709



Átnézeti helyszínrajz



Telek térkép



Szabályozási terv kivonat

Benke György földmérő
2631 Ipolydamásd, Fő út 89.
Tel: +36 30 3322897
geometer314@gmail.com
Msz: 9/2025

Szokolya község
költerület

Helyszínrajz

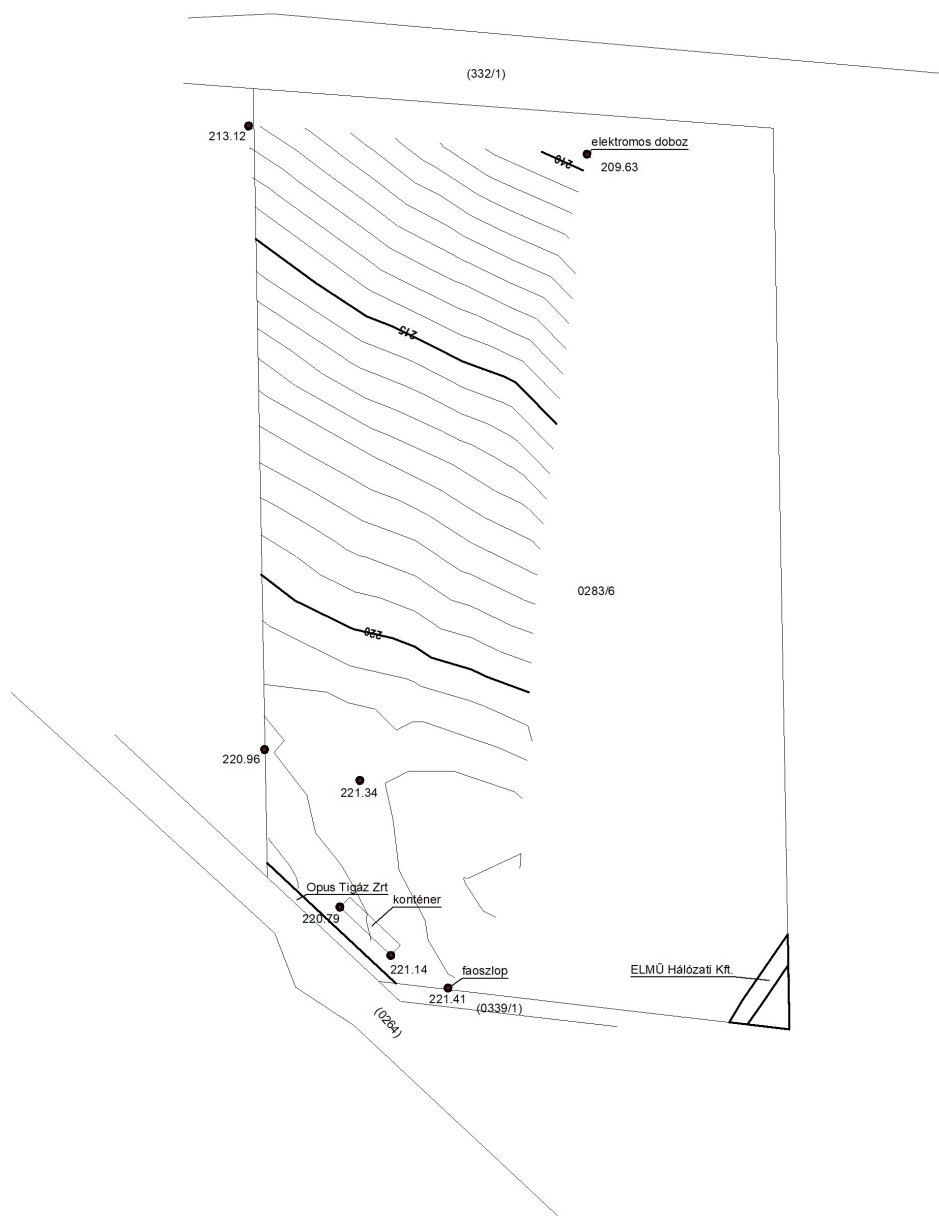
a 0283/4 helyrajzi számú földrészletről

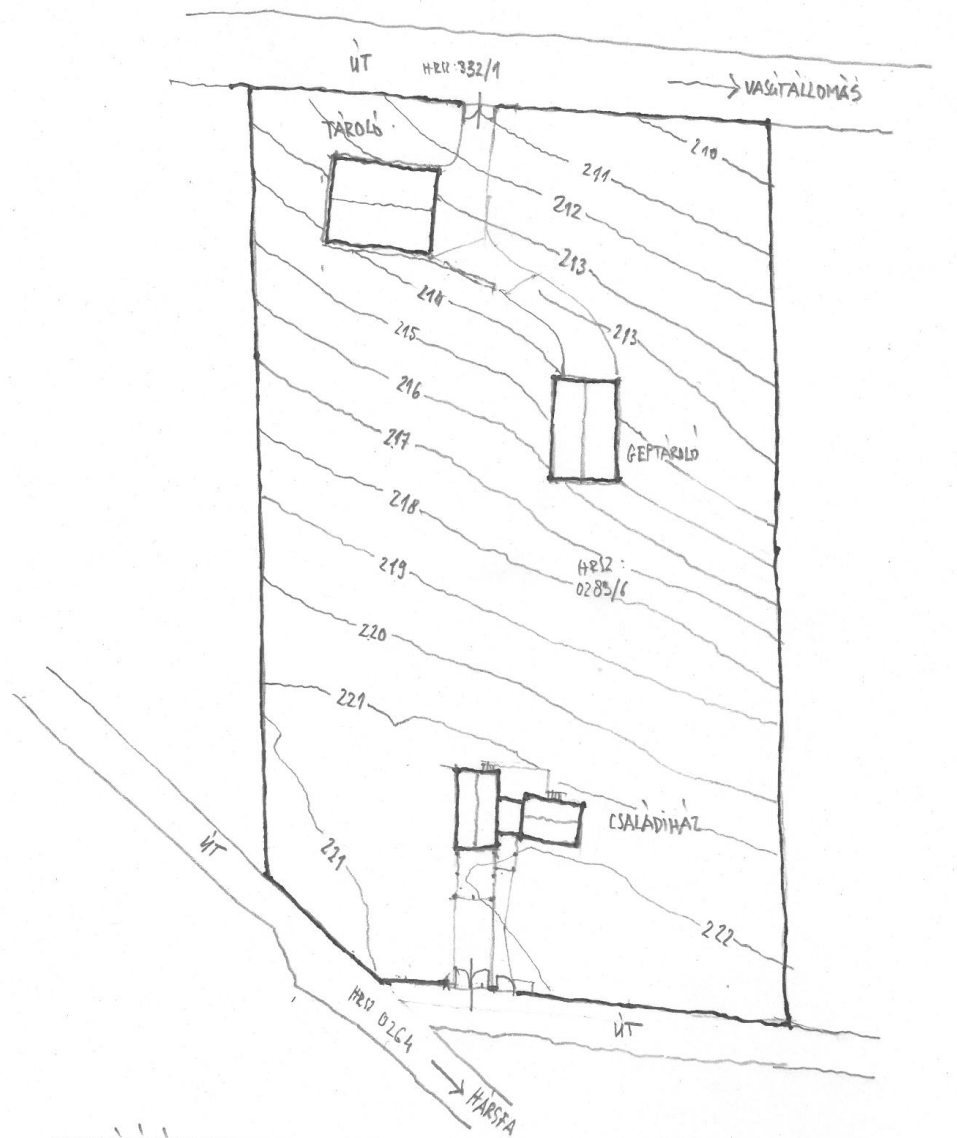
Méretarány: 1:1000

Készült: Ipolydamásd, 2025. január 23.

Készítő és minőséget tanúsító:

Benke György földmérő
Földmérő ig. száma: 8082/2019
Ing. rend. min. szám: 227/1990





BÉÉPÍTÉSI TERVLAP M=1:1000

HRSZ: 0283/6