

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1 Helyzetfeltáró munkarész

2.11 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A község önkormányzata 632-SZTM /2020 törzsszámú szerződéssel megbízta az ARCHIGRAF Bt.-t a szabályozási terv módosításával.

2.12 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata – A hatályban lévő településrendezési eszközök

Sajtoskál község településszerkezeti és szabályozási tervét az önkormányzat képviselőtestülete 2001. júliusában fogadta el. 2006-ban, 2008-ban, 2014-ben és 2018-ban kismértékben módosították.

Az egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzat a Nemzeti Jogtárban megtalálható.

2.13 Intézményfenntartás

A Petőfi Sándor utca 21. szám alatt lévő (86hrsz.), az önkormányzat hivatali helyiségeit, orvosi rendelőt és könyvtárat magába foglaló épületet a Községi Önkormányzat tartja fenn.

2.14 Energiagazdálkodás

A község teljes közművel el van látva. A bővítmény a Petőfi Sándor utcában lefektetett közművezetékek egyikének cseréjét sem igényli.

2.15 Telekméret vizsgálat

A hatályos szabályozási terv 86.hrsz. önkormányzati telekhez hozzákapcsolta a szomszédos 85.hrsz. telket, amelyen az önkormányzat épületétől csurgótávolságra álló falusias karakterű lakóház állt. A telekegyesítés megtörtént, a lakóházat lebontották, így az utcában általánostól már korábban is eltérő nagyobb méretű 3205m² alapterületű telek keletkezett, amely tágasan körülöleli az épületet.

2.16 Tulajdonjogi vizsgálat

A 86.hrsz telek és a rajta álló épület az önkormányzat tulajdonában áll.

2.17 Az építmény vizsgálata

2.17.1 funkció, kapacitás

Az épületben a Községi Önkormányzat hivatali helyiségei, úgymint irodák, szociális helyiségek, tároló, kazánház,

A hátranyúló szárnyban orvosi rendelő és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségek, valamint könyvtár található.

2.17.2 beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték)

A beépítési mód szabadonálló, mintegy 4 méteres előkerttel.

Jelenlegi beépítettsége 11%.

2.17.3 magasság, szintszám, tetőidom

Az épület földszintes. Az utcai szárny magassága mintegy 4m, az oldalszárny alacsonyabb, 3,5m.

Fedése nyeregtető, az utcai szárny mindkét végén lekonytolt, a hátranyúló épületrész tetővégződése oromfalas.

2.18 Az épített környezet értékei

2.18.1 védett épített környezet, a helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A község régi magja a Rákóczi Ferenc utca melynek északi végén a Rupprecht kastély, az átellenes oldalon, középtájon a lebontott belső major beépítésre váró területe, déli végén cselédházszerű hosszúház nagy udvara található, vele szemben a műemlék templom áll.

A kastélyt és néhány lakóházat a szabályozási terv helyi építészeti értéként jelöli.

A Rákóczi Ferenc utcával párhuzamosan 4 későbbi utca nyílt, ezek közül a vizsgálat tárgyát képező Petőfi Sándor utca az első, közvetlenül szomszédos a Rákóczi utcával.

A lakótelkek fésűs szerkezetűek.

A lakóházak térképi alaprajzi megjelenésükben őrzik csak a hagyományos építési formát, homlokzataik már átépültek. Egy-két értékőrző felújítás, mint követendő példa még megtalálható.

2.19 Közlekedés

2.19.1 Parkolás

Az önkormányzat parkolási igénye telken belül megoldott. A baloldali oldalkert két sor idős fája árnyas parkolási lehetőséget biztosít. A bővítmény néhány parkolóhelyet elfoglal, de a parkolókat továbbra is telken belül, szükség esetén a másik oldalkertet is felhasználva ajánlott elhelyezni.

2.2 Helyzetértékelés

A szükséges módosítás kismértékű.

Szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó problémát a módosítás nem generál. Korlátozó tényező nem áll fenn.

A Petőfi Sándor utca, melyben az önkormányzat épülete áll, nem tartozik a község legrégebbi területéhez, a községmaghoz. A műemlék templomtól távol helyezkedik el, annak műemléki környezete nem érinti, feltárulását nem befolyásolja.

Az utcakép falusias jellegű, de vegyes, egy két hagyományos hosszúház áll még.

Az önkormányzat épülete funkciójának megfelelően nagyobb telken áll és tömege, építészeti megjelenése is jelzi közösségi jelentőségét. Utcavonallal párhuzamos bővítése a kulturális közösségi térrel az utcaképben nem idéz elő disszonáns változást.

A tervezett épületrész miatt a parkolóban lévő fák közül kettőt minden bizonnyal ki kell vágni, de javasoljuk, hogy lehetőség szerint a legtöbbjüket meg kell tartani, a parkolón túli szabadtéri közösségi tér a fák figyelembe vételével, azok köré szervezve legyen kialakítva.