

SÁGVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. SZ. MÓDOSÍTÁS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JSZ: 6/2025

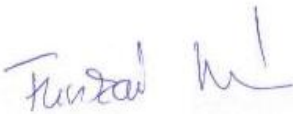
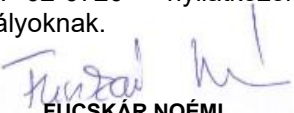
Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével



FUCSKÁR TERV KFT

2025. AUGUSZTUS

ALÁÍRÓLAP

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCKÁR NOÉMI TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0720	Fucskár Terv Kft 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS	
 KADLICKÓ KRISZTIÁN	
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszü, 2025. augusztus	 FUCKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető.....	4
1. Településszerkezeti vizsgálat.....	5
2. Az épített környezet vizsgálata.....	5

Bevezető

2025. júniusban a képviselő-testület a 77/2025. (VI.19.) Kt. határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7 sz. módosítását az alábbiak érdekében:

- a. a Gesztenye utca déli oldalán lakóterület kerüljön kijelölésre
- b. a Fűzfaliget téren a zöldterület kerüljön átsorolásra lakóterület övezetbe és a kialakítható minimális teleknagyság kerüljön csökkentésre
- c. a különleges terület – piac, vásártér építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság kerüljön csökkentésre
- d. az új beépítésre szánt terület (lakóterület) kijelöléshez szükséges zöldterület pótlások kerüljenek biztosításra
- e. a lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek száma kerüljön pontosításra

A település nem rendelkezik megalapozó vizsgálattal, ezért a módosítást érintő mélységben megalapozó vizsgálat készül. A megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést ld. a véleményezési dokumentáció terviratai között.

1. Településszerkezeti vizsgálat

A módosítással érintett terület a Gesztenye utca déli oldalán található tömböt, illetve a Fűzfaliget teret érinti.

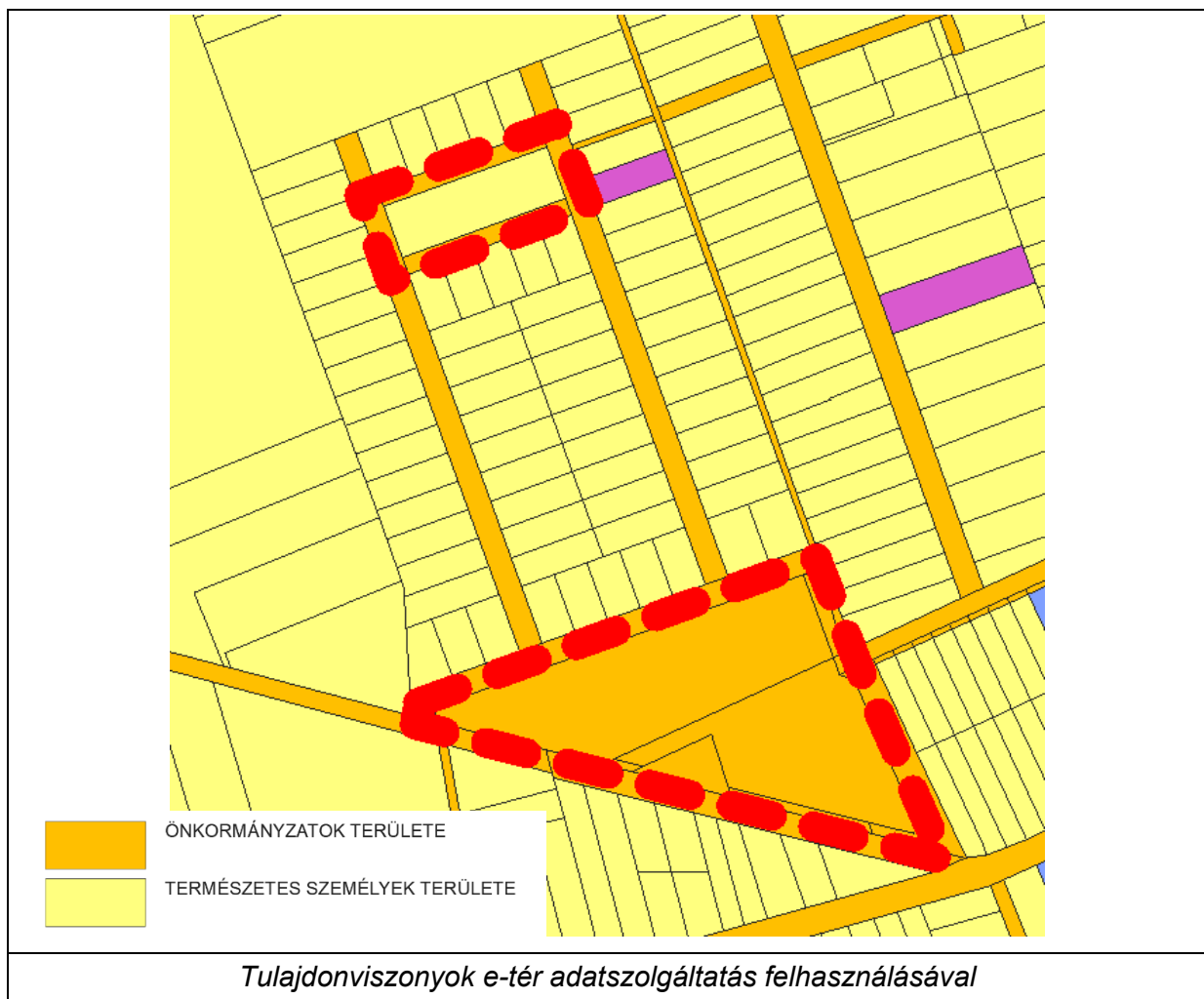
A Gesztenye utca déli oldalán zöldterület, valamint különleges területek találhatók. Közvetlen a Gesztenye utca mentén a sportpálya fekszik, azzal a vásártér határos. Ezen tömböt minden oldalról kertvárosias lakóterület övezetek veszik körül. A sportpályára és a vásártérre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak: Kü-S: SZ, 10 %, 6,0 m, 5000 m², Kü-V: SZ, 30 %, 7,5 m, 10.000 m².

A Fűzfaliget tér egy földrészlet, mely zöldterületre és kertvárosias lakóterületre tagozódik. A téren a jelenlegi előírások alapján 2 lakótelek alakítható ki. A teret minden oldalról kertvárosias lakóterület övezet veszi körül. Az érintett lakóterület az Lke7 építési övezetbe tartozik, melynek a beépítési paraméterei az alábbiak: SZ, 30 %, 7,5 m, 1000 m².

2. Az épített környezet vizsgálata

2.1. Tulajdonviszonyok vizsgálata

A magasabb rendű jogszabályi előírások miatt fontos vizsgálati szempont a földrészletek tulajdonosi szerkezete. Az e-tér adatszolgáltatások felhasználásával megállapítható, hogy a Fűzfaliget téri 125/33 hrsz-ú ingatlan természetes személyek tulajdonában van, a Gesztenye utca menti ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



2.2. Beépítési paraméterek vizsgálata

hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság m ² (szabályozási terv szerinti)	építmények m ²	beépítettség %
125/33	Fűzfaliget tér		4229	0	0
		Lke7	2390	0	0
		Z	1839	0	0
125/5	Gesztenye utca	Z	2704	0	0
125/5	Gesztenye utca	Kü-S	11.913	33	0,28
126/3		Kü-V	10.102	380	3,76
158		Kü-V	928	0	0

Lke7: SZ, 30 %, 7,5 m, 1000 m².

A jelenlegi beépítési paraméterek alapján a Fűzfaliget téren 2 lakótelek alakítható ki.

2.3. Zöldterület vizsgálat

A magasabb rendű jogszabályi előírások miatt fontos vizsgálati szempont a beépítésre szánt terület nagysága és a zöldterület aránya, valamint a zöldterületek tulajdonviszonya.

beépítésre szánt terület nagysága	181,29 ha	100 %
zöldterület nagysága	5,05 ha	2,79 %

A vizsgálat alapján a zöldterületként szabályozott területek egy része önkormányzati tulajdonban van, egy része pedig természetes személyek tulajdonában.

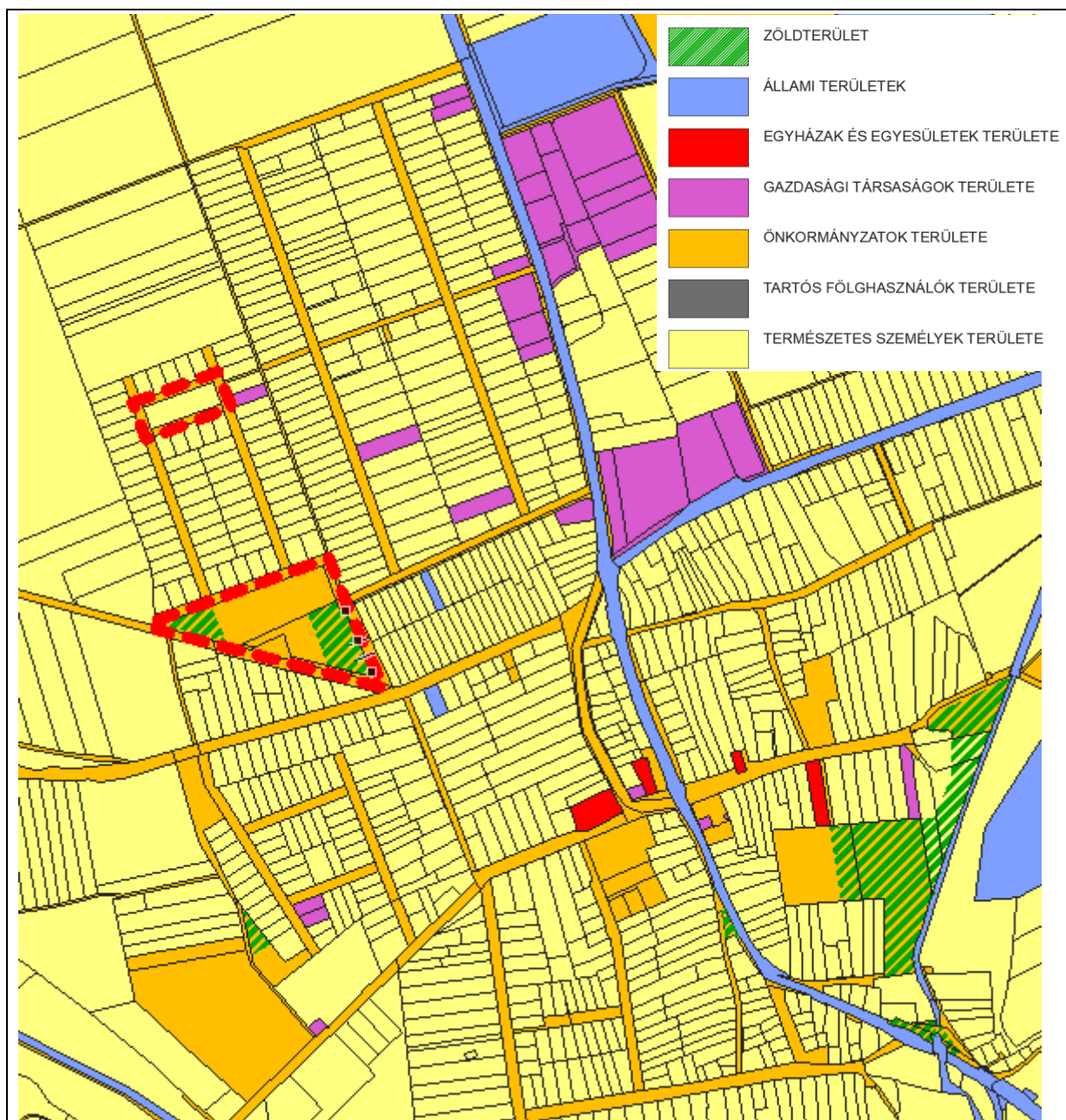
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) 51. § (1) bekezdés előírásának a település nem felel meg: *„A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”*

A Trtv. 62.§ (1) bekezdés előírásai alapján *„E § alkalmazásában zöldterület: partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, az önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.”*, „a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;” a Gesztenye utcai zöldterület egésze nem sorolható át másik építési övezetbe.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§-a alapján új beépítésre szánt terület kijelöléskor *„a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”* Ennek az előírásnak a település jelenleg nem felel meg.

A módosítási igény megvalósításához a fenti feltételeknek való megfelelést biztosítani kell.

Ságvár településrendezési eszközök 7.sz. módosítás
Megalapozó vizsgálat



*Zöldterületként szabályozott területek tulajdonviszonya e-tér adatszolgáltatás
felhasználásával*

2.4. Utcaképek

Ságvár településrendezési eszközök 7.sz. módosítás
Megalapozó vizsgálat

Gesztenye utcai tömb



Ságvár településrendezési eszközök 7.sz. módosítás
Megalapozó vizsgálat



Fűzfaliget tér

