

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-i ülésére

Nagyatád város településrendezési eszközök 4. számú módosítási eljárás kezdeményezése, a telepítési tanulmányterv elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 127/2025.(VI.26.) számú és az azt kiegészítő 159/2025.(VIII.28.) határozattal elfogadásra került Nagyatád város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítási eljárásának megindítása.

A szakmai előkészítő, feldolgozó munka megkezdődött, amely során változtatási igények is megfogalmazódtak, illetve ezen időszak alatt is érkeztek olyan kezdeményezések, amivel szükséges érdemben foglalkozni. Az eredeti igények előzetes szakhatósági véleményei alapján néhány esetben a programok átgondolását kellett megtenni.

Ilyen a göröndi halastavak tulajdonosának elképzelése is, amelyben a cég területére halfeldolgozó üzem telepítését célozta meg. A város gazdasági életének szempontjából a terv kiemelt közérdekű beruházás, figyelemmel többek között a foglalkoztatni kívánt munkaerő létszámára. Ezt az elképzelést továbbra is támogatom, azonban a szakhatósági kötöttségek és az elhúzódó egyeztetések miatt a témakört külön módosító eljárásban célszerű lefolytatni.

Új elemként jelent meg az északi gazdasági terület övezeten belüli határmódosítása, valamint a Széchenyi tér déli telektömbjének övezeti egységesítése. A kezdeményezéseket támogatom azzal, hogy ezen módosításokra vonatkozóan is településrendezési szerződés köttessék. Az áttekinthetőség miatt, egységes szerkezetben a határozati javaslatban bemutatjuk a teljes eljárást érintő témaköröket.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához benyújtott telepítési tanulmányterv elkészült és 2026. március 4. és 20. között partnerségi véleményezésre közzemlére került. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során észrevétel, vélemény nem érkezett. A megalapozó tanulmányterv megtekinthető a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodán, illetve elérhető a város honlapján: <https://nagyatad.hu/aktualitasok/>

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg. A főépítési feljegyzés a tartalmi követelményekről az előterjesztés mellékletét képezi.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltakat fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és az abban foglaltakat elfogadja.
2. A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során észrevétel, vélemény nem érkezett.
3. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Nagyatád településrendezési eszközök 4. számú módosítását az alábbiak tekintetében:
 - a. A Déli Iparterület egyéb ipari gazdasági terület övezeti besorolása a volt laktanyák területére vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra lehetőséget adva vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területi övezetek létrehozására
 - b. A Déli Iparterületen található 0220/15 hrsz-ú közlekedési terület helyének pontosítása

- c. A Mező utca déli szakaszának megszüntetése, telephelyegyesítés miatt a közlekedési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása, valamint az övezeti határ módosítása
 - d. Hókamalom területére vonatkozó övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata
 - e. A Dózsa György utcai – Szalai dűlői kijelölt köztemető egy része (132 hrsz) kerüljön átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe
 - f. A Henészi temető területének nyugati irányú bővítése a valós területhasználatnak megfelelően
 - g. Petőfi tér – Honfoglalás tér – Dózsa György utcák közötti gyalogút törlése (181, 193, 203 hrsz)
 - h. A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi részén található építési övezetben a beépítési százalék 40 %-ról 50 %-ra emelése.
 - i. A 067/9 hrsz-ú ingatlan Gks2 építés övezetből Gks3 építési övezetbe átsorolása
 - j. A Kivadári temető megközelítését szolgáló közlekedési terület bővítése, parkoló helyének biztosítása
 - k. Az Árpád utca északkeleti részén a településközpont vegyes területek építési övezeteinek összevonása
 - l. Kiszely utca – Széchenyi tér - Mártírok utca által határolt telektömb északi részén a szabályozási vonal pontosítása, valamint a Vt23 építési övezeti határ módosítása az 1747 hrsz déli telekhatárára
 - m. Kivadáron, a Háromfai utca szabályozása a 3114 hrsz-ot érintően kerüljön pontosításra a valós területhasználatnak megfelelően
 - n. A 07/18 hrsz-ú vízmű terület megközelítését biztosító út kiszabályozása
 - o. A sportcsarnok megközelítését szolgáló közlekedési területről a gyalogos zóna törlése
 - p. A Zrínyi köz északi oldalán található ingatlanokra vonatkozó építési övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata
 - q. A Jókai és Kiszely utcák között elhelyezkedő telephelyek övezeti besorolása kerüljön módosításra különleges, település üzemeltetési kategóriába (2165/3 és 2165/4 hrsz) és tegye lehetővé a terv a funkcionális telekhatárrendezést a 1772 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában
 - r. A Kolozsvári u. – Vasútállomás közötti közlekedési terület gyalogútként való jelölése (1339 hrsz)
 - s. A kórház és az Egészségügyi Központ övezeti előírásának, valamint beépítési paramétereinek felülvizsgálata
 - t. A Bajcsy-Zs. – Beregszászi utcai csomópont korszerűsítése miatt a közlekedési területek egy övezetbe vonása
 - u. Az Újkút pusztai kertes mezőgazdasági területet érintő útszabályozás megszüntetése (0481/17 hrsz)
 - v. Az irodai, gazdasági konténerek telepítési szabályozásának felülvizsgálata
 - w. A kertvárosias területen a maximum elhelyezhető lakásszám, rendeltetési egységre vonatkozó előírások felülvizsgálata
 - x. A szabályozásból kerüljön törlésre a telekalakítási terv készítési kötelezettség (Szabadság utca és a Szarvas utca által határolt gazdasági terület vonatkozásában az irányadó telekhatár is törlendő.)
 - y. A településkép védelméről szóló 22/2018.(XII.14.) önkormányzati rendelet kerüljön beépítésre a helyi építési szabályzatba és az előírások kerüljenek felülvizsgálatra az alábbiak tekintetében:
 - magasabb rendű jogszabályváltozás előírásainak való megfeleltetés biztosítása
 - mobil garázs, mobilház, konténer elhelyezésre vonatkozó előírások felülvizsgálata
 - helyi védelem tekintetében az összhang megteremtése a helyi építési szabályzattal
 - helyi természetvédelemmel kapcsolatos előírások törlése
 - a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának módosítása a területfelhasználás változással összhangban
 - z. A helyi építési szabályzat előírásainak összhangba hozatala a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásaival.
4. A Képviselő-testület – a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján – úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök 4. számú módosítását a TÉKA I-V. Fejezetben, valamint az 1-6.mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el.
 5. A Képviselő-testület a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdésének megfelelően igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei együttesen biztosítottak az alábbiak szerint:
 - a. a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglaltak megfelelés nem relevánsak, az új beépítésre szánt terület különleges beépítésre nem szánt területből kerül kijelölésre

- b. a Méptv. 8. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága nem csökken
- c. a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága a településen a beépítésre szánt területének 3 %-ánál nem kevesebb
- d. a Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontja szerinti megfelelés nem releváns, nem kerül kijelölésre új lakóterület és vegyes terület
- e. a Méptv. 8. § (2) bekezdés b) pontjának megfelelően a beépítésre szánt területek összességét legalább 500 m-es zöldgyűrű veszi körül
- f. a Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően a tervezett új beépítésre szánt terület környezetében (a területhez kötöttsége miatt) nincs olyan barnamezős terület, ami az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető.
- g. a közigazgatási terület biológiai aktivitásértéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

hrsz	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
132	0,76876	Kb-T	Gksz	3	0,4	2,306274	0,307503
2363/1	0,025	Mk	Kb-T	5	3	0,125	0,075
0220/16	1,01469	Gip	Ev	0,4	9	0,405877	9,132237
0220/73	0,47514	Gip	Ev	0,4	9	0,190056	4,276269
						3,027208	13,79101

- h. a település beépítésre szánt területnek kijelölt területein nincs olyan szabad építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előirányzó rendeletnek és használatnak megfelel
 - i. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek
6. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.
 7. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.
 8. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges teendők elvégzésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, valamint a szükséges eljárások lefolytatására.

Határidő: a településrendezési szerződés megkötésére 2026. március 30.

Felelős: Dr. Ludas László polgármester
Svégel Gábor főépítész

Nagyatád, 2026. március 20.

Dr. Ludas László

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Főépítésze

Ügyiratszám: MVG/58-8/2026.

Feljegyzés

Tárgy:

Nagyatád város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása

Előzmény:

A jelentősebb városfejlesztési elképzelések, célok a pályázati források rendelkezésre állásának és a befektetői szándékok függvényében kerülnek megvalósításra. A város településrendezési eszközei a különböző időszakokban megvalósítandó program gondolatok megalapozásaként kerülnek megfogalmazásra. A hatályos helyi szabályozások a jogszabály által kötelezően előírt felülvizsgálati időszakai között is - a felmerülő igények szerint - áttekintést, módosítást igényelnek.

Az elmúlt időszakban több változtatást kezdeményező megkeresés érkezett. A javaslatokat - szakmai áttekintést követően - érdemesnek ítéltetik a módosítási eljárás megindításához. Mindegyik program a város gazdasági potenciálját növelheti, illetve erősítheti az élhető, fenntartható települési infrastruktúrát.

A Képviselő-testület a 127/2025.(VI.26.) számú és az azt kiegészítő 157/2025.(VIII.29.) számú határozattal elfogadta Nagyatád város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítási eljárásának megindítását.

Jelen feljegyzés az időközi változtatások egységes szerkezetbe foglalását is tartalmazza figyelemmel a módosításra vonatkozó települési tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározásáról szóló MVG/58-5/2026. ügyiratszámú feljegyzésre.

Feladat:

Nagyatád város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása válik szükségessé az alábbi témakörök tekintetében:

- a. A Déli Iparterület egyéb ipari gazdasági terület övezeti besorolása a volt laktanyák területére vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra lehetőséget adva vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területi övezetek létrehozására
- b. A Déli Iparterületen található 0220/15 hrsz-ú közlekedési terület helyének pontosítása
- c. A Mező utca déli szakaszának megszüntetése, telephelyegyesítés miatt a közlekedési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása, valamint az övezeti határ módosítása
- d. Hókamalom területére vonatkozó övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata
- e. A Dózsa György utcai – Szalai dűlői kijelölt köztemető egy része (132 hrsz) kerüljön átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe
- f. A Henészi temető területének nyugati irányú bővítése a valós területhasználatnak megfelelően
- g. Petőfi tér – Honfoglalás tér – Dózsa György utcák közötti gyalogút törlése (181, 193, 203 hrsz)
- h. A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi részén található építési övezetben a beépítési százalék 40 %-ról 50 %-ra emelése.
- i. A 067/9 hrsz-ú ingatlan Gksz2 építés övezetből Gksz3 építési övezetbe átsorolása

- j. A Kivadári temető megközelítését szolgáló közlekedési terület bővítése, parkoló helyének biztosítása
- k. Az Árpád utca északkeleti részén a településközpont vegyes területek építési övezeteinek összevonása
- l. Kiszely utca – Széchenyi tér - Mártírok utca által határolt telektömb északi részén a szabályozási vonal pontosítása, valamint a Vt23 építési övezeti határ módosítása az 1747 hrsz déli telekhatárára
- m. Kivadáron, a Háromfai utca szabályozása a 3114 hrsz-ot érintően kerüljön pontosításra a valós területhasználatnak megfelelően
- n. A 07/18 hrsz-ú vízmű terület megközelítését biztosító út kiszabályozása
- o. A sportcsarnok megközelítését szolgáló közlekedési területtről a gyalogos zóna törlése
- p. A Zrínyi köz északi oldalán található ingatlanokra vonatkozó építési övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata
- q. A Jókai és Kiszely utcák között elhelyezkedő telephelyek övezeti besorolása kerüljön módosításra különleges, település üzemeltetési kategóriába (2165/3 és 2165/4 hrsz) és tegye lehetővé a terv a funkcionális telekhatárrendezést a 1772 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában
- r. A Kolozsvári u. – Vasútállomás közötti közlekedési terület gyalogútként való jelölése (1339 hrsz)
- s. A kórház és az Egészségügyi Központ övezeti előírásának, valamint beépítési paramétereinek felülvizsgálata
- t. A Bajcsy-Zs. – Beregszászi utcai csomópont korszerűsítése miatt a közlekedési területek egy övezetbe vonása
- u. Az Újkút pusztai kertes mezőgazdasági területet érintő útszabályozás megszüntetése (0481/17 hrsz)
- v. Az irodai, gazdasági konténerok telepítési szabályozásának felülvizsgálata
- w. A kertvárosias területen a maximum elhelyezhető lakásszám, rendeltetési egységre vonatkozó előírások felülvizsgálata
- x. A szabályozásból kerüljön törlésre a telekalakítási terv készítési kötelezettség (Szabadság utca és a Szarvas utca által határolt gazdasági terület vonatkozásában az irányadó telekhatár is törlendő.)
- y. A településkép védelméről szóló 22/2018.(XII.14.) önkormányzati rendelet kerüljön beépítésre a helyi építési szabályzatba és az előírások kerüljenek felülvizsgálatra az alábbiak tekintetében:
 - i. magasabb rendű jogszabályváltozás előírásainak való megfeleltetés biztosítása
 - ii. mobil garázs, mobilház, konténer elhelyezésre vonatkozó előírások felülvizsgálata
 - iii. helyi védelem tekintetében az összhang megteremtése a helyi építési szabályzattal
 - iv. helyi természetvédelemmel kapcsolatos előírások törlése
 - v. a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának módosítása a területfelhasználás változással összhangban
- z. A helyi építési szabályzat előírásainak összhangba hozatala a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló Kormányrendelet előírásaival.

Tartalmi követelmények:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Megalapozó vizsgálat

Nagyatád város rendelkezik megalapozó vizsgálattal, amely 2019. év szeptemberében készült. Ez felhasználható a jelen eljárásban, azonban a beépítési paraméterek módosítására irányuló változtatási pontok tekintetében, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben szükséges az alábbiakat kidolgozni:

- Beépítettség vizsgálata

Alátámasztó javaslat

Az alátámasztó javaslatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

- A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
- A módosítással érintett területek bemutatása
- Településrendezési javaslat megtétele
- Közlekedési javaslat megtétele
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó megfelelés igazolása
- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek való megfelelés igazolása

Nagyatád, 2026. március 19.

Svégel Gábor s.k.
főépítész