TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Nagyatád településrendezési eszközök 4.sz. módosításához

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján

2026. március

Aláírólap

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Keszü, 2026. március **FUCSKÁR NOÉMI** okl. településmérnök TT 02-0720	

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ 3

1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA 4

1.1. A módosítási szándékok összefoglalása 4

1.2. Módosítással érintett területek 4

1.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei 21

2. A FEJLESZTÉSI CÉLHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK 24

3. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK KÖRNYEZETI HATÁSAI 28

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA 28

4.1. A módosítás tartalma 28

4.2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása 29

4.3. A magyar építészetről szóló törvénynek való megfelelés igazolása 30

4.4. Biológiai aktivitásérték számítás 31

5. MELLÉKLET 31

BEVEZETŐ

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A magyar építészetről szóló C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 16.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége”.*

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Nagyatád Város Önkormányzatának képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközök 4.sz. módosítását. A módosítási igények közül több építési beruházásnak minősül. Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa azon módosítási igényeket, melyek telepítési tanulmányterv szintű kidolgozást igényelnek, valamint azok részletes településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

1.1. A módosítási szándékok összefoglalása

Nagyatád településrendezési eszközök 4.sz. módosításának kezdeményezését megelőzően az alábbi kérelmek igénylik telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. A Déli Iparterület egyéb ipari gazdasági terület övezeti besorolása a volt laktanyák területére vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra lehetőséget adva településközpont vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területi övezetek létrehozására.
   A Déli Iparterületen található 0220/15 hrsz-ú közlekedési terület helyének pontosítása.
2. A Mező utca déli szakaszának megszüntetése, telephelyegyesítés miatt a közlekedési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása, valamint az övezeti határ módosítása
3. Hókamalom területére vonatkozó övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata.
4. A Dózsa György utcai – Szalai dűlői kijelölt köztemető egy része (132 hrsz) kerüljön átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe
5. A Henészi temető területének nyugati irányú bővítése a valós területhasználatnak megfelelően
6. Petőfi tér – Honfoglalás tér – Dózsa György utcák közötti gyalogút törlése (181, 193, 203 hrsz)
7. A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi részén található Vt11 építési övezetben a beépítést százalék 40 %-ról 50 %-ra emelése.
8. A 067/9 hrsz-ú ingatlan Gksz2 építés övezetből Gksz3 építési övezetbe sorolása

1.2. Módosítással érintett területek

1. A Déli Iparterület egyéb ipari gazdasági terület övezeti besorolása a volt laktanyák területére vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra lehetőséget adva településközpont vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területi övezetek létrehozására. A Déli Iparterületen található 0220/15 hrsz-ú közlekedési terület helyének pontosítása.
A Déli Iparterület az egykori laktanyák területe, az egykori laktanyai hasznosításból megmaradt épületekkel. A terület egy része használatban van, azonban számos épület üresen áll, melyek hasznosításra szorulnak. A volt laktanyák területe egyéb ipari gazdasági területként szabályozott, ezáltal a terület hasznosítása szűk keretek közé szorul. Jellemzően ipari jellegű hasznosításra van lehetőség. A valóságban társasház, iroda, csomagoló üzem, autószerelő, edzőterem, szabaduló szoba, akadálypálya található a területen. Az épületek nagy része földszint + 2 szinttel rendelkezik és lapostetős. Másik részük csarnoképület. Beépítési százalékot tekintve változó, egyes meglévő tömbök átlépik a maximálisan megengedett 30 %-os beépítettséget a meglévő épületekkel. Van olyan épület, ami rálóg a közterületre. A fejlesztési cél a meglévő épületek hasznosítása, új funkciókkal való felruházása. Tekintettel a környező ipari gazdasági területekre, csak a terület nyugati részén található társasház és a vele szomszédos területek átsorolása tervezett településközpont vegyes terület övezetbe. A társasházzal szemközti 2 meglévő épület és egy üres terület korlátozott tevékenységi körrel engedélyezhető gazdasági terület övezetbe kerülne. A többi gazdasági terület és a tervezett településközpont vegyes terület között védelmi erdősáv telepítendő. A hatályos terven egyéb ipari gazdasági területként jelölt terület kereskedelmi, szolgáltató területté minősülne át. A javaslatot ld. a beépítési tervben. A 0220/15 hrsz-ú út a valóságban nem ott megy, ahol nyilván van tartva. Az út helyét rendezni szükséges.

- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek terület
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Természetes személyek területe

0219
0220/7
0220/68
0227/3
0227/4
0227/6
0227/8
0227/9
0229
0230
0231
0232
0220/57
0220/77
0220/44
0220/53
0220/56
0220/55
0233
0220/66
0220/52
0220/38
0215
0236
0220/83
0235
0220/29
0220/84
0220/65
0220/74
0220/24
0220/82
0220/16
0220/85
0220/80
0220/64
0220/86
0220/60
0251/1
0220/91
0220/87
0220/90
0220/48
0251/3
0251/4
0220/26
0220/62
0220/47
0220/36
0220/35
0251/8

BEÉPÍTÉSI TERV

m=1:4000

egyéb ipari terület
Gip-E

egyéb ipari terület
Gip-E

kereskedelmi, szolgáltató terület
Gksz

kereskedelmi, szolgáltató terület
Gksz

kereskedelmi, szolgáltató terület
Gksz

2. A Mező utca déli szakaszának megszüntetése, telephelyegyesítés miatt a közlekedési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása, valamint az övezeti határ módosítása

A Mező utca menti területek kereskedelmi, szolgáltató területek. A 2744 és 1562/23 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa megegyezik. A fejlesztési cél a 2 telephely egyesítése. A módosítás keretében a 2 ingatlant elválasztó közlekedési terület megszüntetendő és gazdasági területbe sorolandó. A gazdasági terület övezetbe sorolással 3887,54 m^2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyre vonatkozó előírásokat ld. az 1.3. pontban. Az út két oldalán két különböző Gksz övezet található, az 1562/23 hrsz-ú ingatlan átkerül Gksz5 építési övezetbe.

1259
1556
0228/3
2726/1
2727/1
2728
2729
0229
2730 2731
0230
2732 2733
2734 2735
2736/9
1014/1
0232
0240/3
2727/2
0233
0234
1562/11
0237
2736/4
0240/5
1562/21
1562/10
0236
1562/20
562/23
2746/3
0239
0240/4
2746/4
0235
0238/2
2746/1
1842/5
0240/1
2746/2
0220/84
0238/1
5247/10
0247/5
2752
2750/2
0249
0248
0247/7
2753/2
2753/1

3. Hókamalom területére vonatkozó övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata
Hókamalom területe erdőterület (Eg-3), általános mezőgazdasági terület övezet (Má-3), kertes mezőgazdasági terület övezet (Mk-kl-3) és vízgazdálkodási terület övezetbe (V) tartozik. A terület része a tájképvédelmi terület és az ökológiai hálózat magterület övezetnek. A 0555 hrsz egy része erdők övezet által érintett. Az Mk-kl-3 övezetben OTÉK felmentéssel építhető lakóépület. Az ingatlan-nyilvántartási adatbázis csak részben tartalmazza a meglévő épületeket. Van olyan épület, mely 2 telken áll. A területen a fejlesztési cél lakóépület, terménytároló, szénatároló, lábas pajta, hídmérleg, mérlegház és burgonyatároló építése (összesen cca 5000 m^2). Az ingatlanon jelenleg egy lakóépület és egy gazdasági épület található, melyek közül a meglévő lakóépület a későbbiekben elbontásra kerülne. Az érintett ingatlanok összterülete kb. 3,6 ha. A módosítás célja olyan övezet meghatározása, melyen a fejlesztési cél megvalósítható. A tervezett beépítés nagyságrendje mezőgazdasági terület övezetben nem valósítható meg. A közigazgatási határ közelsége, valamint a természetvédelmi érintettség miatt a területet nem lehet mezőgazdasági üzemi terület övezetbe sorolni. Az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai álláspontjának figyelembevételével, a módosítást a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) kormányrendelet (a továbbiakban: TÉKA) alapján javasolt elvégezni és a területet – az erdők övezettel érintett terület kivételével – mezőgazdasági terület tanya övezetbe javasolt sorolni.

hrsz	terület nagysága (m²)	művelési ág	övezet
0561/1	5337,971	szántó	Má-3
0561/2	3738,375	szántó	Má-3
0561/3	3754,367	szántó	Má-3
0562/1	2345,256	kivett	Mk-kl-3
0562/2	2311,186	szántó	Mk-kl-3
0562/3	2260,836	szántó	Mk-kl-3
0562/4	2263,974	kivett	Mk-kl-3
0562/5	2232,534	szántó	Mk-kl-3
0562/6	1773,506	szántó	Mk-kl-3
0559	1597,837	szántó	Má-3
0558	188,032	kivett - árok	V
0557	8860,634	gyep(rét)	Má-3
0556	431,184	kivett - árok	V
0555	9960,353	erdő, gyep(rét)	Eg-3, Mk-kl-3
0554	899,886	kivett - árok	V

4. A Dózsa György utcai – Szalai dűlői kijelölt köztemető egy része (132 hrsz) kerüljön átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe

A Dózsa György utca 94. szám alatti, 132 hrsz-ú ingatlan egy része kertvárosias lakóterület, a másik része különleges beépítésre nem szánt temető terület övezet része. Az érintett ingatlan egy részén, illetve azzal határosan temető bővítés céljára kijelölt területek találhatók. A 132 hrsz-ú ingatlan beépített, kivett terület, a nyugatról szomszédos ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak. Északra gazdasági területek, keletre gazdasági területek és zöldterületek, délre lakóterületek találhatók.

A módosítás célja, hogy a 132 hrsz-ú ingatlan egésze kerüljön átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató terület övezetbe és olyan beépítési paraméterek vonatkozzanak rá, hogy 4 telek kialakítható legyen rajta. A gazdasági terület övezetbe sorolással 7687,58 m^2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyre vonatkozó előírásokat ld. az 1.3. pontban. 4db 2500-2800 m^2-es telek alakítható ki. Az utca másik oldalán található Gksz4 (SZ, 30 %, 7,5 m, 2000 m^2) övezet javasolt a területre. Beültetési kötelezettség szükséges az övezet határon, a Gksz terület nyugati oldalán, a temető felé.

Állami területek
Egyéb jogi személyek területe
Egyházak és egyesületek terület
Gazdasági társaságok területe
Önkormányzatok területe
Szövetkezeti területek
Természetes személyek területe

Tervezett telekalakítás.

5. A Henészi temető területének nyugati irányú bővítése a valós területhasználatnak megfelelően
A Henészi temető megközelítése a szomszédos ingatlanokon keresztül történik. A módosítás célja a temető területének bővítése a valós területhasználatnak megfelelően. A temető területe különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetbe, a szomszédos ingatlanok építési lehetőség nélküli kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak. A bővítés során mezőgazdasági terület övezetből kerül kijelölésre 250 m^2 különleges beépítésre nem szánt terület, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§.(2) bekezdésének előírásait be kell tartani, melyet ld. a 3.2. pontban.

6. Petőfi tér – Honfoglalás tér – Dózsa György utcák közötti gyalogút törlése (181, 193, 203 hrsz)
A 3 érintett ingatlan Köu övezeti besorolású közlekedési és közműterület övezetbe tartozik. A módosítási cél a 3 ingatlan összevonása a szomszédos ingatlanokkal. Ezáltal a 181 hrsz zöldterület övezetbe, a másik kettő kertvárosias lakóterület övezetbe sorolódna. A kertvárosias lakóterület övezetbe sorolással 167,829 + 213,156 = 380,985 m^2 új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyre vonatkozó előírásokat ld. az 1. 3. pontban. A zöldterületbe sorolással 201,373 m^2 új zöldterület kerül kijelölésre. Mindhárom ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

7. A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi részén található Vt11 építési övezetben a beépítést százalék 40 %-ról 50 %-ra emelése.

A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi része Vt11 (Z, 40 %, 10,5 m, 800 m^2) építési övezetbe tartozik. A módosítás célja, a Hunyadi utca mentén a beépítési százalék 50 %-ra történő emelése.

8. A 067/9 hrsz-ú ingatlan Gksz 2 építés övezetből Gksz3 építési övezetbe sorolása
A 067/9 hrsz-ú, Gksz2 építési övezeti besorolású kereskedelmi, szolgáltató terület a belterület északnyugati részén, a Szalai dűlőben kijelölt temető bővítés északi részén fekszik. A meglévő telephelyen jelenleg 2 épület áll. Az ingatlant szeretnék két egyenlő részre megosztani, de a jelenlegi beépítési paraméterek ezt nem teszik lehetővé. A Gksz2 építési övezetben a kialakítható minimális teleknagyság 5000 m^2, a maximális beépíthetőség 30 %, a 067/9 hrsz-ú ingatlan pedig 9892 m^2. Az ingatlannal szomszédos területen, a Gksz3 építési övezetben a minimálisan kialakítható teleknagyság 2500 m^2, a maximális beépíthetőség 40 %. A telek megoszthatósága miatt Gksz 2 építési övezetből Gksz3 építési övezetbe sorolódna az ingatlan.

1.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei

A módosítási szándékok megvalósítása új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár. Az alábbi táblázatok összegzik ezen területeket, valamint a rájuk vonatkozó előírásokat.

sorszám	hrsz	terület (m^2)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
1	1014/1	3887,54	Köu	Gksz
2	132	7687,58	Kb-T	Gksz
3	193	167,829	Köu	Lke
4	203	213,156	Köu	Lke

Az 1, 3 és 4. sorszámú változással érintett terület esetében növekszik a beépíthető terület nagysága, azonban a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§. (4) bekezdés b) és c) pontja és (4a) bekezdése miatt a területfelhasználás változás **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény: *8. Új beépítésre szánt terület kijelölése,*
12. § „(1) Új beépítésre szánt terület a <u>település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki</u>. **Az új beépítésre szánt területek 250 m-nél távolabb vannak a közigazgatási határtól.**
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell

jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. **Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem jár zöldterület és erdőterület átsorolásával.**
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. **A gazdasági terület kijelölés miatt 7687,58 m^2 csereterületet kell biztosítani. A csereterület kijelölést ld 4.2.pont.**
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie." **Nincs szükség zöldterület kijelölésre.**

Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény
16. § *[Fogalommeghatározások]* *E törvény alkalmazásában:* *130. új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;*
7. § *[A természeti rendszerek megőrzésének elve]* *(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.* **Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt szükséges csereterület kijelöléssel biztosítható a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása. A biológiai aktivitásérték számítást ld 4.4.pont.**
8. § *[Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]* *(1) A zöldterület övezet nagysága* *a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és* *b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.* **A módosítás keretében a zöldterület övezet nagysága nem csökken.** **A beépítésre szánt terület nagysága 742,5201 ha, melynek 3 %-a 22,2756 ha. Nagyatád közigazgatási területén 52,1133 ha zöldterület található.**
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

<u>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</u>

16.§. 67. kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás

Barnamezős területek katasztere (forrás: https://www.oeny.hu/oeny/barka/index.html)

A 132 hrsz-ú terület környezetében van barnamezős terület, azonban a 132 hrsz-ú terület egy része gazdasági terület besorolású, így a terület helyhez kötött.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön <u>önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:</u>

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. **Megfelelő tartalmú határozatot kell hoznia a képviselő-testületnek.**
(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Fentiek alapján **7687,58 m² be nem épített területet kell zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe visszasorolni**. A zöldterület egyenleg nagyságát fenn kell tartani. A biológiai aktivitásérték egyenleg nem csökkenhet.

2. A FEJLESZTÉSI CÉLHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák szemléltetik. A Déli Iparterületen minden közmű elérhető. A Mező utca szintén közművesített. A telekösszevonás során a közművek biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Hókamalom területén vezetékes villamos-energia ellátás biztosított, a többi közmű közműpótló műtárggyal biztosítható. Petőfi tér szintén közművesített, azonban a lakóterületbe sorolandó terület alatt halad a vízvezeték. A Szalai dűlő menti területeken is elérhető minden közmű. A közúti kapcsolat mindenhol biztosított.

<u>Petőfi tér</u>

Déli Iparterület

0230
0231
0232
0220/57
0220/77
0220/53
0220/55
0220/56
0220/54
0220/76
0220/52
0220/42
0220/45
0220/66
0220/43
0220/40
0220/41
0220/51
0220/39
0220/50
0220/83
0220/29
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.

Mező utca

2736/5
2736/4
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
1562/20
1562/21
1562/23
2744
2746/1
2746/2
2750/2

Szalai dűlő környéki terültek

Hókamalom

3. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK KÖRNYEZETI HATÁSAI

A Déli Iparterületen / volt laktanyák területén az egyéb ipari terület helyett kereskedelmi, szolgáltató terület és településközpont terület övezet kerül kijelölésre. A módosítás hatására kevésbé környezetre terhelő hatású rendeltetések helyezhetők el. Az egyes területhasználatok váltása mentén kell figyelemmel lenni a szomszédos területhasználat környezetvédelmi határértékeire. A fejlesztések jellemzően a meglévő épületállomány felhasználásával tervezettek.

A Mező utcai útmegszüntetés nem okoz környezeti terhelést, a területhasználat érdemben nem fog változni.

Hókamalom jelenleg is mezőgazdasági terület besorolású, a tervezet szerint a módosítást követően is az lesz. A beépíthetőség várhatóan növekedni fog.

A Dózsa György utcai kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a jelenlegi állapothoz képest nagyobb beépítettséget és rendeltetését tekintve lehetőség lesz a környezetre hatást gyakorló tevékenységet végezni.

A 067/9 hrsz-ú gazdasági területen a módosítás következtében a jelenlegi állapothoz képest nagyobb beépítettség várható.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módostásnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségesség. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás". A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

4.1. A módosítás tartalma

A Déli Iparterület tömbjei egyéb ipari gazdasági terület övezetből kereskedelmi, szolgáltató terület és településközpont terület övezetbe, valamint erdőterület övezetbe kerülnek átsorolásra. A 0220/15 hrsz-ú út helye pontosításra kerül. Az egyes területekre ha szükséges, akkor új beépítési paramétereket kell meghatározni, melyet a megalapozó vizsgálatban célszerű vizsgálni. A társasházzal szembe található gazdasági terület övezetben korlátozni kell az elhelyezhető tevékenységek körét. Ezt a módosítási folyamat közben készülő környezetvédelmi munkarészek elkészültét követően lehet pontosan meghatározni.

A Mező utcában szabályozási vonal és övezeti határ jelölésével a telephelyek összevonásra kerülnek.

Hókamalom érintett része a TÉKA előírásoknak megfelelő mezőgazdasági terület – tanya övezetbe kerül besorolásra. Ehhez a módosítást kezdeményező határozatban döntést kell hozni arról, hogy a módosítást a TÉKA előírások figyelembevételével kívánja a település elkészíteni. Meghatározásra kerülnek a tanya övezetre vonatkozó feltételek:

> *a) nagysága legalább 1500 m^2, legfeljebb 10.000 m^2*
>
> *b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek*

c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik

d)a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

e) a tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter

f) a tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak

g) a tanyán a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

ga) 2000 m^2-es telekméretig az (e) pont szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

gb) 2001 és 6000 m^2-es telekméret között az (e) pont szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

gc) 6000 m^2-es telekméret felett az (e) pont szerinti beépíthetőség 25 százalékát

nem haladhatja meg, és

h) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

A Szalai dűlőben kijelölt temető területe csökken, ezzel együtt kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre. A két terület határán beültetési kötelezettséget kell jelölni.

A Henészi temető lehatárolása pontosításra kerül.

A Petőfi téren „gyalogutak" megszüntetése tervezett, területük a szomszédos területekhez csatolandó, zöldterület övezetbe és kertvárosias lakóterület övezetbe.

A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi része Vt11 (Z, 40 %, 10,5 m, 800 m^2) építési övezetből új Vt30 (Z, **50 %**, 10,5 m, 800 m^2) építési övezetbe kerül besorolásra.

A 067/9hrsz-ú terület mentén az övezeti határvonal módosításra kerül és Gksz2 építési övezetből Gksz3 építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt szükséges csereterület az egykori laktanya területen belül kerül biztosításra.

4.2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján *„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható."*

A módosítás keretében gazdasági terület kijelölés miatt 7687,58 m^2 csereterületet kell biztosítani.

A Déli iparterületen, az egykori laktanya területen belül 14.898,34 m^2 gazdasági terület (0220/16, 0220/15 hrsz egy része, 0220/73 hrsz egy része) kerül átsorolásra erdőterület övezetbe.

4.3. A magyar építészetről szóló törvénynek való megfelelés igazolása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírása alapján *„Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”*

A módosítási szándékok alapján kertes mezőgazdasági terület övezetből kerül kijelölésre különleges beépítésre nem szánt terület 250 m^2 nagyságrendben. A tervezett módosítás során a mellékelt táblázat alapján a biológiai akivitásérték (BIA) egyenleg nem csökken. A részletes számítást ld. a 4.4. pontban.

4.4. Biológiai aktivitásérték számítás

Az új beépítésre szánt terület és a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye:

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

5. MELLÉKLET

Nagyatád Város Főépítésze

Ügyiratszám: MVG/58-5/2026.

Feljegyzés

Tárgy:

Nagyatád város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása, a települési tanulmány tartalmi követelményeinek meghatározása

Előzmény:

A város területén több fejlesztési, beruházási igény merült fel az elmúlt időszakban, amely a meglévő szabályozás változtatását igényli. Az építési jogszabályok átalakulása ugyan csak a településrendezési eszközök módosítását, jogharmonizációját vonja maga után.

Feladat:

Nagyatád településrendezési eszközök 4.sz. módosításának kezdeményezését megelőzően az alábbi kérelmek igénylik telepítési tanulmányterv kidolgozását:

- A Déli Iparterület egyéb ipari gazdasági terület övezeti besorolása a volt laktanyák területére vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra lehetőséget adva településközpont vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területi övezetek létrehozására.
- A Mező utca déli szakaszának megszüntetése, telephelyegyesítés miatt a közlekedési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása, valamint az övezeti határ módosítása
- Hókamalom területére vonatkozó övezeti besorolás, valamint a maximális beépítési százalék felülvizsgálata.
- A Dózsa György utcai – Szalai dűlői kijelölt köztemető egy része (132 hrsz) kerüljön átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe
- A Henészi temető területének nyugati irányú bővítése a valós területhasználatnak megfelelően
- Petőfi tér – Honfoglalás tér – Dózsa György utcák közötti gyalogút törlése (181, 193, 203 hrsz)
- A Kossuth utca és Mártírok útja által határolt tömb északi részén található Vt11 építési övezetben a beépítést százalék 40 %-ról 50 %-ra emelése.
- A 067/9 hrsz-ú ingatlan Gksz2 építés övezetből Gksz3 építési övezetbe sorolása
- A Déli Iparterületen található 0220/15 hrsz-ú közlekedési terület helyének pontosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A módosítási szándékok bemutatása
3. A fejlesztési célokhoz kapcsolódó infrastruktúra igények meghatározása
5. A módosítási szándékok környezeti hatásainak bemutatása
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalmi, illetve szabályozási koncepciójának meghatározása

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom annak vizsgálatát, hogy teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Nagyatád, 2026. március 4.

Nagyatádi Polgármesteri Hivatal

Svégel Gábor
főépítész