NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének
994/2021. (IV. 30.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített hatáskörében

döntök arról, hogy

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 1855/2020. (IX. 28.) számú határozata 3. pontja alapján megindított településrendezési eszköz módosítási eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata lezárja.

2. az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett észrevételek figyelembevételével elkészült, a jelen döntéshez 1. sz. mellékletként csatolt véleményezési tervdokumentáció alapján Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata megkezdi a településrendezési eszköz módosítás egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszát.

3. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a jelen döntéshez 1. sz. mellékletként csatolt véleményezési dokumentációt a partnerségi egyeztetés szabályai szerint teljeskörű munkaközi tájékoztatás céljából közzéteszi.

   A véleményezési dokumentáció közzétételének határideje a döntés kihirdetésétől számított 15 nap, a végrehajtásért felelős Gilincsek Gábor városi főépítész.

A döntés az Mötv. 132. § (2) és (3) bekezdése alapján törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 1855/2020. (IX.28.) számú határozata 3. pontjában a településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításának megindításáról döntött.

A 1855/2020. (IX.28.) sz. határozat alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

(továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti előzetes tájékoztató szakaszban a szomszédos települési önkormányzatok megkeresése, továbbá a teljeskörű előzetes partnerségi tájékoztatás, illetve a Korm. rendelet 9. melléklete alapján a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában résztvevő államigazgatási szervek megkeresése is megtörtént.

A Korm. rendeletben előírt határidőben a szomszédos települési önkormányzatok előzetes véleményt nem fogalmaztak meg.

A partnerségi és az államigazgatási előzetes egyeztetés során beérkezett vélemények figyelembevételével, a véleményezési eljárás megkezdéséhez szükséges tervdokumentáció elkészült.

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány (a továbbiakban: koronavírus-világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 08. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése szerint:*„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”*

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Az Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés, településrendezés, az Étv. 62. § (6) bekezdése felhatalmazza a települési önkormányzatot, hogy a helyi építési szabályzatot rendeletben alkossa meg.

A Kat. 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (a fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a polgármester (a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja, mely alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköreit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

A településrendezési eszközök módosítása a 1855/2020. (IX.28.) sz. határozatnak megfelelően megkezdődött a módosítási eljárás a Korm. rendelet előírásai alapján több szakaszból áll, az egyes szakaszok lezárása, a következő szakaszok indítása önkormányzati döntésekkel történik. A Korm. rendeletnek megfelelően az előzetes tájékoztatási szakasz lefolytatásra került, a Korm. rendelet által rögzített előzetes véleményezésre nyitva álló határidők leteltek. Az egyeztetési folyamat következő szakaszának megkezdéséhez szükséges az előzetes egyeztetési szakaszt lezáró döntés meghozatala. A településrendezési eszközök módosítása többek közt az Étv.-ben előírt barnamezős területek lehatárolását, az önkormányzat gazdasági terveinek előre mozdítását, vállalkozások fejlesztési terveinek elősegítését szolgálja.

Fentiek alapján, módosítási eljárás folytatása és azzal összefüggő döntések mielőbbi meghozatala, az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő, szükséges és arányos döntés.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, az Mötv 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az Étv. 62. § (6) bekezdése.

Nagykanizsa, 2021. április 30.

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE 1.

Balogh László
polgármester

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének és településszerkezeti tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2021.április

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
   - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
   - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)
   - 2.3. a településrendezési terv-módosítás véleményeztetésének módja
   - 2.4. az előzetes véleményezési eljárás ismertetése, tervezői összegzés a tervezett módosítást érintő államigazgatási véleményekről
   - 2.5. főépítészi feljegyzés az alátámasztó munkarész tartalmi követelményeiről

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv
   - **3.1.** A Piac tér és környezetére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata és módosítása a terület intenzívebb beépítése érdekében
   - **3.2.** A zártsorú beépítési móddal meghatározott településközpont vegyes övezetekre vonatkozóan az egyedi beépíthetőségi szabályozás felülvizsgálata (45°)
   - **3.3.** A Magyar utca és a 7. számú főút kereszteződésénél elhelyezkedő területen autómosó elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a szabályozás módosítása, valamint az e területtől északra elhelyezkedő részen a kereskedelmi, szolgáltató és a kisvárosias lakóterületek között húzódó övezethatár módosítása
   - **3.4.** A belvároshoz közel elhelyezkedő, területeken az ipari gazdasági területfelhasználású területek felülvizsgálata az elhelyezhető rendeltetések bővítése érdekében, továbbá a 7-es főút - Király utca – Magyar utca és a vasút által határolt területen észak-déli irányban kiszabályozott út helyének felülvizsgálata
   - **3.5.** A különleges vásár és piac területtől délre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet kialakítása, valamint az azt feltáró út szabályozásának módosítása
   - **3.6.** A Színház utca és a Bajza utca közötti tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a nevezett mindkét utcafront beépíthető legyen
   - **3.7.** Kiskanizsa városrész területén a Tőzike és a Nagyrác utcák kereszteződésétől észak-keletre elhelyezkedő tömbben a 6877 hrsz.-ú árokra vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
   - **3.8.** A Kórház utca és a Teleki utca sarkán elhelyezkedő beépítetlen területen a beépítési lehetőségek vizsgálata, majd annak megfelelően a szabályozás felülvizsgálata
   - **3.9.** A Teleki utcától északra elhelyezkedő, az Interspart is magába foglaló tömbben a duplikált övezeti kódok javítása
   - **3.10.** A Honvéd utca és a Dózsa György utca kereszteződésétől észak-keletre a zöldterület, közkert kijelölése játszótér számára

3.11. A város barnamezős területeinek lehatárolása és jelölése a településrendezési terveken

3.12. A kertes mezőgazdasági területek beépítési feltételeinek felülvizsgálata, módosítása

3.13. A Zemplén Győző utcában a szabályozás módosítása a valós állapotnak megfelelően

3.14. Szabadhegy településrészen a Pásztor utca szabályozásának módosítása

3.15. A Buda Ernő utca és a Vámház utca kereszteződésétől délre a Virág Benedek utca mentén meghatározott 10 méteres előkert felülvizsgálata

3.16. A Búzavirág utcától délre elhelyezkedő kertvárosias lakóövezetek déli irányú bővítése

3.17. A Múzeum tér mellett elhelyezkedő Lk-4 jelű kisvárosias lakóterületre vonatkozó szabályozás módosítása

3.18. A Király utca déli oldalán a 2038/1 hrsz.-ú telek településközpont vegyes övezetbe sorolása

3.19. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata, kiegészítése három pontban

3.20. A 7-es főút és a vasút kereszteződésétől észak-nyugatra elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet módosítása

4. településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
5. területi mérleg és a biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
   módosított településszerkezeti terv
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
   módosított szabályozási terv

1. tervezői nyilatkozat

Nagykanizsa településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) számú rendeletének Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedési tervező	
Tóth János okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0183	
közmű és vízrendezési tervező	
Koleszár Éva TV-20-0769	

Kelt: Nagykanizsa, 2021. február hó

2. előzmények

2.1. településrendezési tervek módosításának programja

Nagykanizsa önkormányzata a hatályos településszerkezeti tervet a 127/2017. (VIII.31.) számú határozattal, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 29/2017. (IX.05.) számú rendelettel hagyta jóvá. Az eltelt időszak megváltozott gazdasági-társadalmi igényei, a lakosság, a gazdálkodó szervezetek és a polgármesteri hivatal által megfogalmazott kérések, a jóváhagyott tervekben talált hiányosságok pótlásának, hibák javításainak szükségessége, az állami nyilvántartás településrendezési tervekben történő frissítése a tervek módosítását tette szükségessé.

A településrendezési terv módosításáról a 2020. szeptember28-án tartott Közgyűlésen az alábbi határozat született:

1855/2020.(IX.28.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 02142/2 és 02175 helyrajzi számú ingatlanokat.

2. a hatályos szabályozási terv térképén Nagykanizsa 026/14, 027/14, 028/1, 02142/2 és 02175 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó szabályozás, valamint az új ipari park Hevesi utca folytatásában induló feltáró útjának a 7-es elkerülőtől a Petőfi utca felől induló feltáró út csomópontjáig tartó útszakasz szabályozási vonalának vizsgálatát és módosítását kezdeményezi tárgyalásos eljárás formájában. Felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges módosítások tervezési és egyéb munkáinak előkészítését kezdje meg.
   A tervezési munka elvégzésére forrásként a 2020. évi költségvetés 1/11 sz. melléklet „Főépítészi Csoport tervezési feladatok (rendezési terv)" során 5.000 e Ft összegben rendelkezésre áll.

Határidő: **2020. november 30.**
Felelős : **Balogh László polgármester**
(Operatív felelős: Gilincsek Gábor városi főépítész)

3. Nagykanizsa hatályos szerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását kezdeményezi teljes eljárás formájában, az alábbi előzetes program szerint:

- Az egykori piactér, a Zárda utcától keletre lévő területen a településrendezési tervek módosítása annak érdekében, hogy a terület a hatályos szabályozásban rögzítettekhez képest nagyobb mértékben a Zárda utca mentén beépíthető legyen.

- A helyi építési szabályzatban a településközpont vegyes övezetekre zártsorú beépítési mód esetében az építési helyet korlátozó előírás felülvizsgálata, mely szabály a következőket rögzíti:
  - *a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény*
  - *ab) mélysége a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45°-os szögön belül helyezhető el.*

- A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezethez tartozó Magyar utca 224 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozásnak, valamint a 7-es főút területi lehatárolásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a területre tervezett autómosó telepítése megvalósítható legyen.

- A Magyar utca nyugati oldalán lévő tömbökben a kisvárosias és a gazdasági övezetek közötti határok vizsgálata, illetve módosítása. Továbbá a kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági övezetek szabályozásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a gazdasági fejlesztés övezetének kijelölése ne befolyásolja károsan a jelenlegi lakó funkciót, azonban a gazdaság fejlődése szempontjából fontos gazdasági területek övezeti besorolása szinkronban legyen a már megvalósult és a megvalósítható rendeltetésekkel (Lazsnak csatornáig, ill. Garai u. mentén).

- A Kórház utca és a Teleki utca sarkán elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen településközponti területekre a jövőbeni fejlesztések városképi szempontból kedvező megvalósulása érdekében a beépítettséget jobban elősegítő és növelő szabályozás vizsgálata.

- A Nagykanizsa 6877 hrsz.-ú árok földrészlet vízgazdálkodási terület mellett egyéb funkcióval való használatát is lehetővé tevő övezeti besorolás lehetőségének vizsgálata.

- A Színház utca és a Bajza utca között elhelyezkedő tömbben a szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a Színház utca menti alacsonyabban fekvő területek is kedvező feltételek mellett legyenek beépíthetőek.

- A Teleki utca mentén az Interspart is magába foglaló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület-felhasználású tömb területén a tömbön belül duplázódott Gksz-1 és Gksz-2 övezeti jelek felülvizsgálata, hibajavításként a felesleges övezeti jel törlése a szabályozási tervről.

- A Mészáros Lázár, Honvéd és Dózsa György utcák csomópontjában a terület-felhasználás és övezeti határok módosítási lehetőségének vizsgálata játszótér kialakíthatósága érdekében.

- Barnamezős fejlesztési területek lehatárolása a településrendezési eszközökben (többek közt az Árpád u. 5-7. számú 888 hrsz.-ú és az Ady u. 27. szám alatti 2242 hrsz-ú ingatlanok figyelembe vételével)

- A kertes mezőgazdasági területeken elhelyezhető épületek szabályozásának pontosítása.

- Ingatlan-nyilvántartási fekvéshatárok – belterület határa, zártkert határa – jelmagyarázatba történő beemelése, belterületi határra vonatkozó koncepció módosítása, tervezett és megszüntetendő határ jelölése.

- A Nagykanizsa 3063/26 hrsz-ú ingatlan déli határa menti szabályozási vonal pontosítása, kiigazítása, az útmenti járda közlekedési területhez csatolása, építési telek kialakíthatóságának elősegítése érdekében.

Felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges módosítások tervezési és egyéb munkáinak előkészítését kezdje meg.

A tervezési munka elvégzésére forrásként a 2020. évi költségvetés 1/11 sz. melléklet „Főépítészi Csoport tervezési feladatok (rendezési terv)” során 5.000 e Ft összegben rendelkezésre áll.

Határidő: **2020. november 30.**
Felelős : **Balogh László polgármester**
(Operatív felelős: Gilincsek Gábor városi főépítész)

4. hatályon kívül helyezi a 1808/2020.(VIII. 27.) számú határozatát.

2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

Nagykanizsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervről a 88/2019. (V. 29.) számú határozatban döntött. A településszerkezet a 1806/2020. (VIII. 27.) és a 422/2021. (II. 19.) számú határozattal módosult.
A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A helyi építési szabályzat a 28/2020 (VIII. 31.) és a 6/2021. (II. 19.) rendelettel módosult.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását eredményezik. A tervezett módosítások során - a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 32.§ (3) bekezdése értelmében - azok egyeztetése és jóváhagyása **teljes eljárás** szerint történik.

2.4. az előzetes véleményezési eljárás ismertetése, tervezői összegzés a tervezett módosítást érintő államigazgatási véleményekről

A településrendezési tervek felülvizsgálatának, módosításának szándékáról Nagykanizsa megyei jogú város polgármestere előzetes tájékoztatót küldött a jogszabályban meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett önkormányzatoknak és a partnerségi egyeztetés résztvevőinek. Az államigazgatási szervek és az önkormányzatok az alábbi részvételi lista szerint küldtek információkat a hatáskörükbe tartozó kérdésekről, a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményekről, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásaikról és az adott területet érintő ágazati elhatározásokról.

A megkeresett államigazgatási szervek és önkormányzatok a következők:

	Egyeztetési szakterület:	**Államigazgatási szervek:**	**részvétel dátuma**	**véleményezési szakaszban való részvételi szándék**
1.	településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Pf. 227	részt vett: 2021. január 5.	részt kíván venni
2.	környezetvédelem, természet- és tájvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	részt vett: 2021. október 28.	részt kíván venni
3.	természet - és tájvédelem	Balaton - Felvidéki Nemzeti	részt vett:	részt kíván venni

		Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	2020. november 6.	
4.	vízvédelem, vízgazdálkodás	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	nem vett részt	részt kíván venni
5.		Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	részt vett: 2020. november 16.	részt kíván venni
6.	vízvédelem	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf.56	képviseletében a NyuDuVízIg járt/jár el	képviseletében a NyuDuVízIg járt/jár el
7.	polgári védelem, iparbiztonság	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató, 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	részt vett: 2020. november 6.	részt kíván venni
8.	közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24. Pf. 41.	részt vett: 2020. november 6.	részt kíván venni
9.	közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 1066 Budapest, Teréz körút 62.	nem vett részt	részt kíván venni
10.		Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	részt vett: 2020. 11. 03	nem kíván részt venni
11.		Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/a	részt vett: 2020. október 28.	részt kíván venni
12.	régészeti örökség és műemléki értékek védelme	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	nem vett részt	részt kíván venni
13.	földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály	nem vett részt	részt kíván venni

		Földhivatali Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf. 145.		
14.	erdőrendezés, erdővédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 36. Pf. 209	részt vett	részt kíván venni
15.	honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70.	nem vett részt	részt kíván venni
16.	határrendészet	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni. u. 4.	nem vett részt	részt kíván venni
17.	bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (7602 Pécs, Pf. 61.)	nem vett részt	részt kíván venni
18.	hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7602 Pécs, 2. Pf. 459	részt vett: 2020. október 27.	részt kíván venni
19.	nukleáris biztonság	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest, Pf. 676.		-
20.	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	nem vett részt	részt kíván venni

Önkormányzatok

21.	Belezna Község Önkormányzata 8855 Belezna, Szabadság tér 20.	nem vett részt	részt kíván venni
22.	Fityeház Község Önkormányzata 8835 Fityeház, Alkotmány tér 10.	nem vett részt	részt kíván venni
23.	Homokkomárom Község Önkormányzata 8777 Homokkomárom, Jókai u. 35.	nem vett részt	részt kíván venni
24.	Hosszúvölgy Község Önkormányzata 8777 Hosszúvölgy, Kossuth u. 7.	nem vett részt	részt kíván venni
25.	Iharosberény Község Önkormányzata 8725, Iharosberény, Rákóczi utca 6.	nem vett részt	részt kíván venni
26.	Liszó Község Önkormányzata 8832 Liszó, Kanizsai utca 2.	nem vett részt	részt kíván venni

27.	Miháld Község Önkormányzata 8825 Miháld, Fő u. 2.	nem vett részt	részt kíván venni
28.	Nagybakónak Község Önkormányzata 8821 Nagybakónak, Tanács krt. 2.	nem vett részt	részt kíván venni
29.	Nagyrécse Község Önkormányzata 8756 Nagyrécse, Kossuth u. 48.	nem vett részt	részt kíván venni
30.	Pogányszentpéter Község Önkormányzata 8728, Pogányszentpéter, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.	nem vett részt	részt kíván venni
31.	Sand Község Önkormányzata 8824 Sand, Kanizsai u. 37.	nem vett részt	részt kíván venni
32.	Sormás Község Önkormányzata 8881 Sormás, Fő u. 1.	nem vett részt	részt kíván venni
33.	Surd Község Önkormányzata 8856 Surd, Kossuth L. u. 2.	nem vett részt	részt kíván venni
34.	Szepetnek Község Önkormányzata 8861 Szepetnek, Petőfi S. u. 70.	nem vett részt	részt kíván venni
35.	Újudvar Község Önkormányzata 8778 Újudvar, Petőfi S. u. 2.	nem vett részt	részt kíván venni
36.	Zala Megyei Önkormányzat 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	nem vett részt	részt kíván venni

Nyilvántartási adat kérése a 218/2009. (X. 6.) kormányrendelet szerint

37.	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 1.	részt vett: 2020. október	-

A településrendezési tervek módosításának előzetes tájékoztatása során az államigazgatási hivatalok és önkormányzatok a következő, a terv készítését befolyásoló véleményt, illetve adatokat juttatták el az önkormányzat részére:

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda

Az állami főépítész véleményében felhívja a figyelmet, hogy Nagykanizsa településrendezési tervének módosítása során a jogszabályi környezetnek megfelelően kell eljárni. Jelzi továbbá, hogy az önkormányzatnak az építésügyi feladatait önkormányzati főépítész közreműködésével kell ellátnia, és a közreműködést igazolni szükséges. Rögzíti, hogy a partnerségi egyeztetés eljárását a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 29/A § - mely a partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetés szabályairól szól – alapján kell lefolytatni.

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala
Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

Véleményében jelzi, hogy vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) kormányrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező szerv a területi vízügyi hatóság (Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság). Az ügyre vonatkozóan a felszíni vízminőség-védelmi területek és a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny területek vonatkozásában a hatóság megfelelő adatokkal nem rendelkezik. Jelzik, hogy az egyeztetési eljárásban szintén részt vevő Balaton-felvidéki Nemzeti Park rendelkezik adatokkal további témákkal kapcsolatban.

Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Az Igazgatóság véleményében felhívja a figyelmet a hatás- és illetékességi körébe tartozó irányadó főbb jogszabályokra. Ezen túl megküldték Nagykanizsa közigazgatási területén található, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési körébe eső védett területeket és kategóriákat. Helyrajzi szám szerint feltüntetésre kerültek az ex lege védett lápterületek, illetve a közösségi jelentőségű Natura 2000 területek (különleges madárvédelmi területek és kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek kategóriák szerint csoportosítva). Az adatszolgáltatás tartalmazza továbbá az országos ökológiai hálózat övezeteinek és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének területi elhelyezkedését. Felhívják a figyelmet továbbá, hogy a természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt növények listája és a kerülendő, inváziós fajok jegyzéke megtalálható az igazgatóság honlapján.

Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Véleményükben felhívják a figyelmet a településrendezési eszközök módosítása során vízügyi szempontból a figyelembe veendő jogszabályokra. Ezen túl leírják az Igazgatóság kezelésében álló vízfolyásokat, a közcélú vízi létesítményeket, továbbá az érintett vízgyűjtőgazdálkodási területeket.

Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Véleményükben felhívják a figyelmet a Nagykanizsa településrendezési eszközök módosítását érintő iparbiztonsági követelményekre, polgári védelmi követelményekre, valamint a tűzvédelmi követelményekre.

Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Nagykanizsa MJV településrendezési eszközeinek módosítása ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emeltek. Véleményükben felhívják a figyelmet a vonatkozó jogszabályi előírásokra.

Budapest Főváros Kormányhivatala

Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály

Véleményükben jelzik, hogy gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő kérdésekben vesznek részt a véleményezésben. Jelzik, hogy érintettség hiányában észrevételt nem tesznek.

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály

Közlekedési és Útügyi Osztály

Véleményükbe felhívják a figyelmet a vonatkozó jogszabályi környezetre és főtt tervezési szempontokra, követelményekre.

Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság

Véleményükben jelzik, hogy a rendezés alá vont területen a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján (www.nmhh.hu) a teljes körű nyilvántartás megtalálható. Felhívják a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, illetve a hírközlési szakági tervezők számára készült módszertani útmutatóra, mely a Hatóság és Magyar Mérnöki Kamara honlapján is hozzáférhető.

2.5. főépítészi feljegyzés az alátámasztó munkarész tartalmi követelményeiről

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzati Képviselőtestülete 2020. szeptember 28-án határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosul.
A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy *„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi."*
A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.
Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy *„Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg."*

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

- A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
- tervezett módosítások ismertetése közlekedési szakági alátámasztó munkarésszel
  - A Piac tér és környezetére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata és módosítása a terület intenzívebb beépítése érdekében
  - Magyar utca és a 7. számú főút kereszteződésénél elhelyezkedő területen autómosó elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a szabályozás módosítása, valamint az e területtől északra elhelyezkedő részen a kereskedelmi, szolgáltató és a kisvárosias lakóterületek között húzódó övezethatár módosítása

TEÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
TERÜLETI MÉRLEG SZÁMÍTÁSA
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

Kelt: Nagykanizsa, 2021. január 25. .

Gilincsek Gábor

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Főépítésze

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. környezetalakítási terv

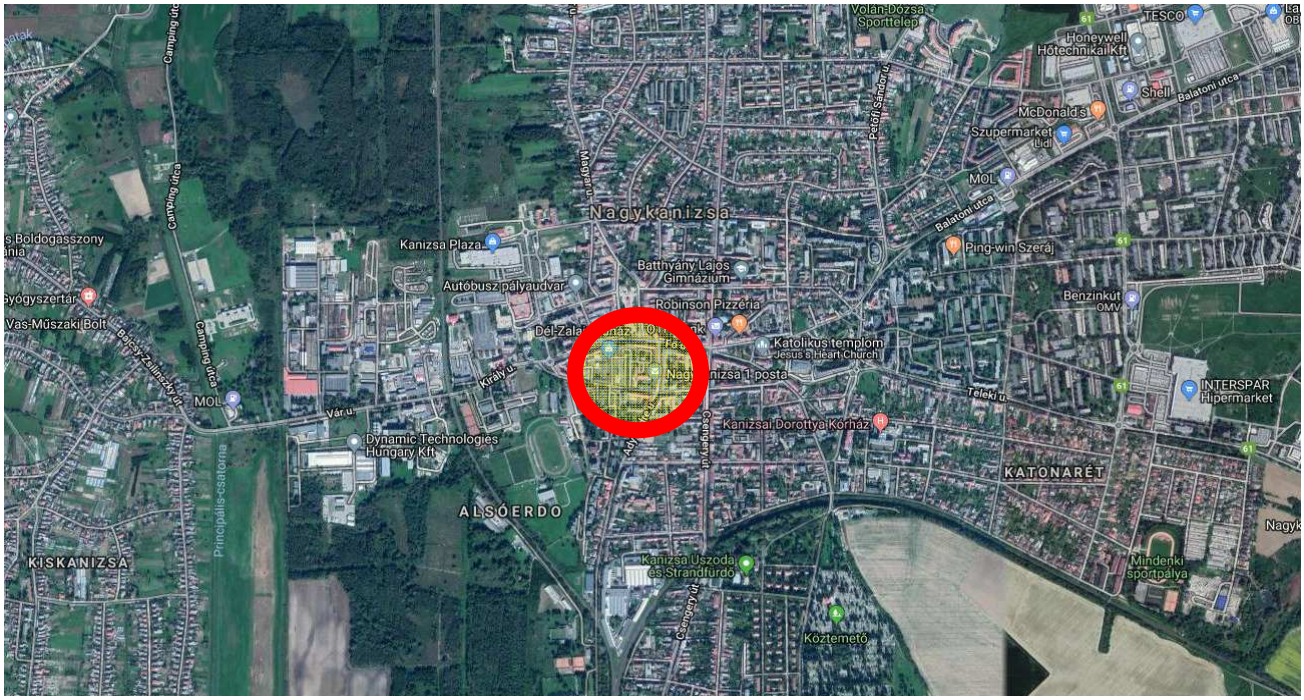
3.1. A Piac tér és környezetére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata és módosítása a terület intenzívebb beépítése érdekében

módosítási program

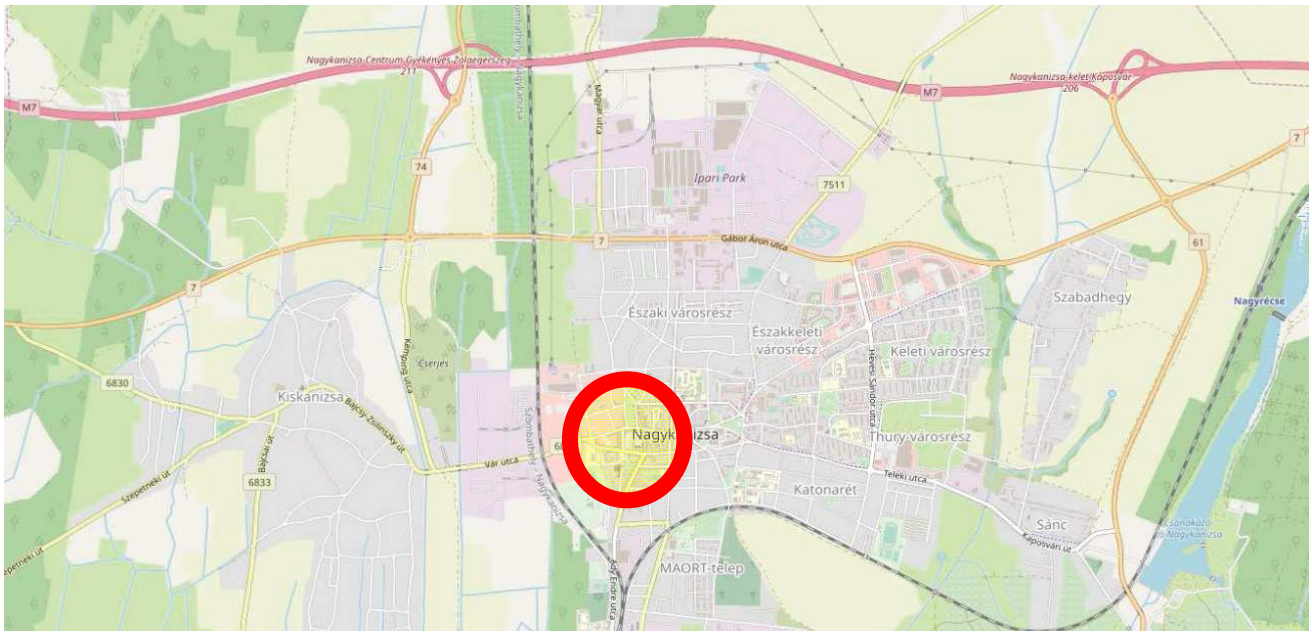
Nagykanizsa frekventált, belvárosi elhelyezkedésű, Zárda utca mellettiterületen az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a megváltozott fejlesztési elképzelésekhez igazodva. A területen intenzívebb beépítést irányzott elő az önkormányzat, mellyel a jelenleg nagyrészt parkolóként hasznosított területen valósulhatna meg beépítés. E fejlesztési célt tartalmazta a korábban hatályos településrendezési terv, mely a 2019-es jóváhagyást követően módosult.
A hatályos szabályozás kevésbé intenzív beépítést, illetve több közterültet irányzott elő. A megváltozott fejlesztési elképzeléseknek megfelelően javasolt módosítani a településrendezési terveket, mely során a beépítésre szánt területek növelésére kerül sor. A módosítás során a közlekedési struktúra is érintett, amelynek átértékelése, illetve a megváltozott körülményekhez való igazítása is szükségessé válik.

tervezési terület

A tervezési terület közvetlenül a városközpontban található az Erzsébet tértől délre.a Zárda utca – Zrínyi Miklós utca – Ady Endre utca által határolt tömbbelsőben.



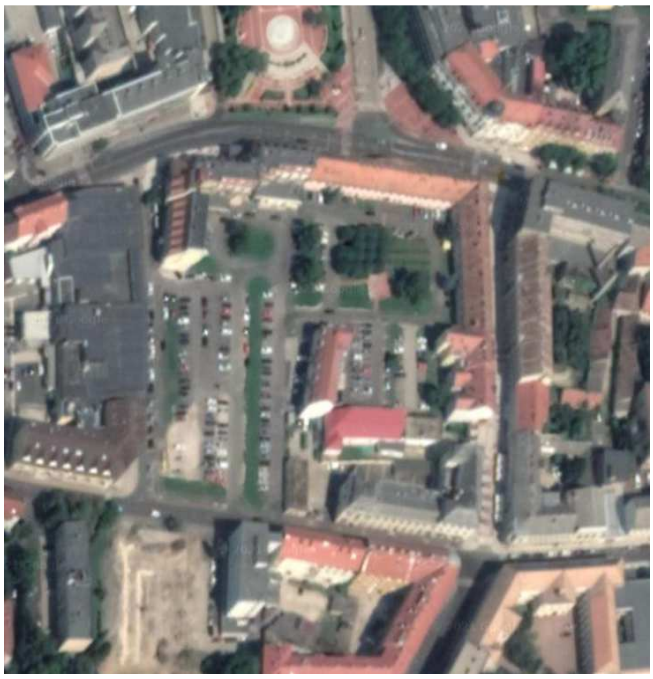
Nagykanizsa tervezési terület



meglévő beépítések, jelenlegi hasznosítás

A területen az Erzsébet tér és az Ady Endre utca felől egységes térfalt képező beépítés van jelen. E beépítésben kiemelkedő épület a műemléki védelem alatt álló Vasemberház, valamint helyi védett épületként van jelen az Ady Endre utca és a Zrínyi Miklós utca sarkán elhelyezkedő posta épülete. A Zárda utca és a Zrínyi Miklós utca felőli utcafrontokon nincsen jelen beépítés, a vizsgált terület így a nyugati és déli irányból jelenleg nyitott, beépítetlen.

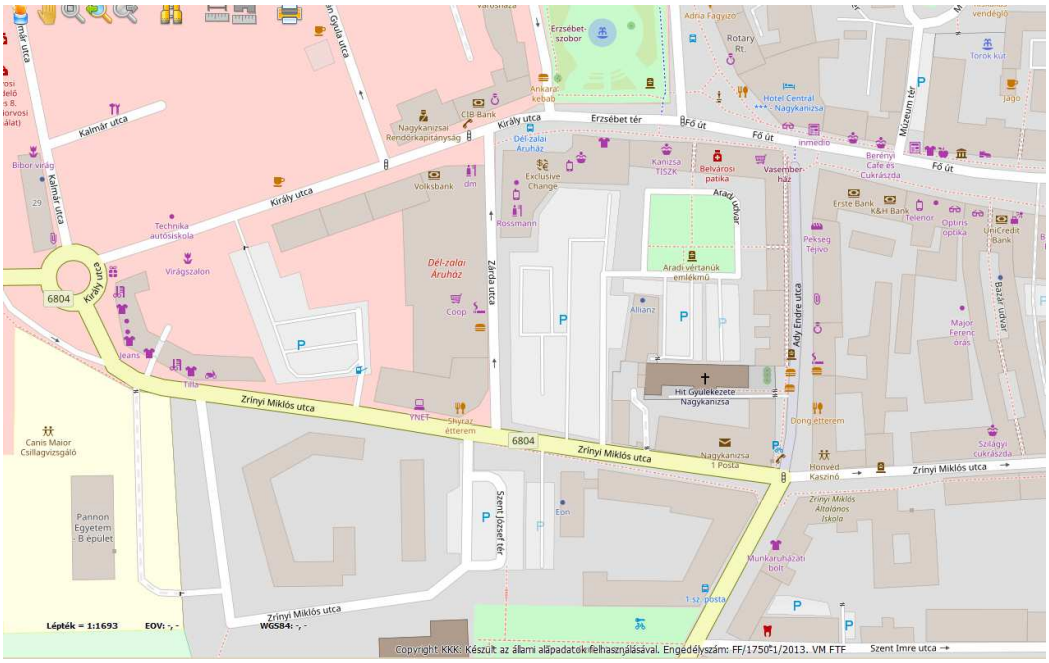
A terület napjainkban parkoló területként hasznosított. A tömb észak-keleti részén jelölt zöldterületen a valóságban is zöldfelület található. Elmondható, hogy a terület városközponti elhelyezkedése ellenére rendezetlen hatást kelt, több esetben elhasználódott burkolatok jellemzőek. A területtől délre a közelmúltban új parkolók kiépítése történt, mely a tervezési terület parkolási funkcióját részben pótolni tudja a terület beépítése, rendezése esetén.



a terület műholdfelvételen

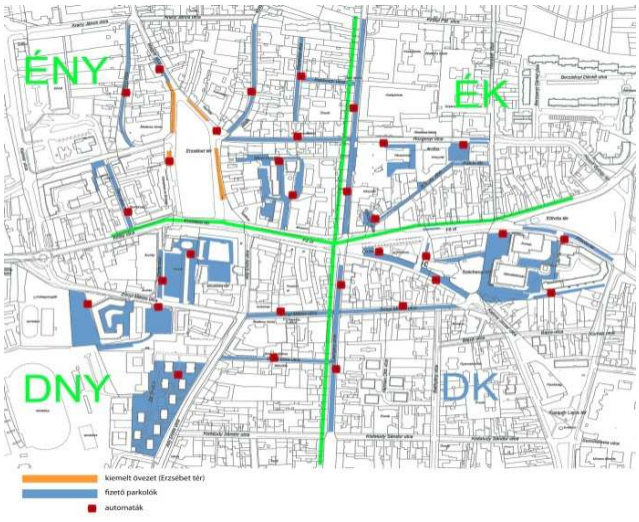
meglévő úthálózati elemek

A vizsgált tömbben állami és önkormányzati tulajdonú közúthálózati elemek is érintettek. Közlekedési vonatkozásban a célterület hatásterülete kiterjed a Zrínyi Miklós utcára, a Zárda utcára, valamint tömbbelsőben lévő egyéb útszakaszokra, és parkolókra. A Zrínyi Miklós utca a 6804 jelű Nagykanizsa – Gyékényes összekötő út városi átkelési szakasza. Átlagos napi forgalma 9949 j/nap, melyből a teherforgalom 513 db jármű — megközelítően 5% (KIRA adatbázis 2021. február 10). Hálózati szerepük szerint a Zrínyi Miklós utca állami mellékút (gyűjtőút), a többi érintett útszakasz helyi kiszolgáló út. A Zárda utca egyirányú forgalmi renddel üzemel északi forgalomáramlással, a többi útszakasz kétirányú forgalmú. A Zrínyi utca érintett szakaszán kiépített csomópont a Király utca, valamint az Ady Endre utca keresztezésénél van, a köztes szakaszon a keresztező utcák rendszertelenül, és szertelenül csatlakoznak több pozícióban. A Zárda utca környezetében a Zrínyi Miklós utca északi és déli oldalán is koncentrált parkoló található, amelyek közlekedési rendszere szintén meglehetősen rendezetlen. A közelmúltban a Zárda utcával déli oldalon szemben lévő Szent József tér teljesen átépült, a területen koncentrált parkolók üzemelnek. A tömb környezetében tervezett fejlesztések előrehaladtával a Zárda utca – Zrínyi Miklós utca – Szent József tér kereszteződésben járműosztályozós, jelzőlámpával szabályozott csomópont kiépítése indokolt lehet, különös tekintettel az állami mellékút megközelítően 10.000 jármű napi forgalmára és a jelentős gyalogosforgalomra.



a célterület környezetének közúthálózati elemei

Egyes útszakaszok mellett, valamint az általuk határolt tömbökben koncentrált parkolók üzemelnek, amelyek a ViaKanizsaNZRt. fenntartásában vannak. A várakozóhelyek a belvárosi fizetős övezet részei. A Zárda utcában ~15 db, a hajdani piac tér területén és az észak-keletről körülölelő tömbbelsőben ~120 db, a Szent József téren további ~70 db kijelölt parkolóhely található jelenleg. Ezek jelentős része egységes aszfalt burkolatú parkoló.



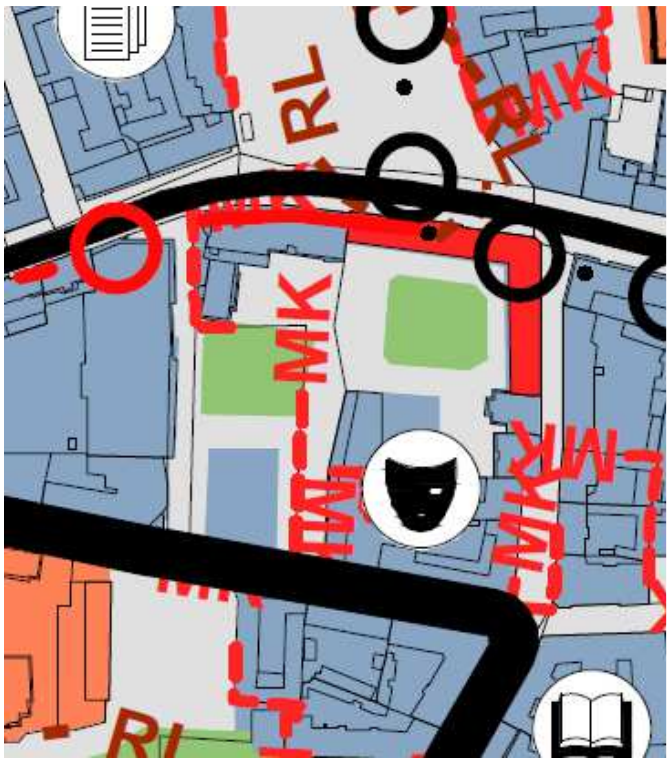
a belvárosi parkolási rendszer (forrás: ViaKanizsaNZRt.)

hatályos településrendezési eszközök

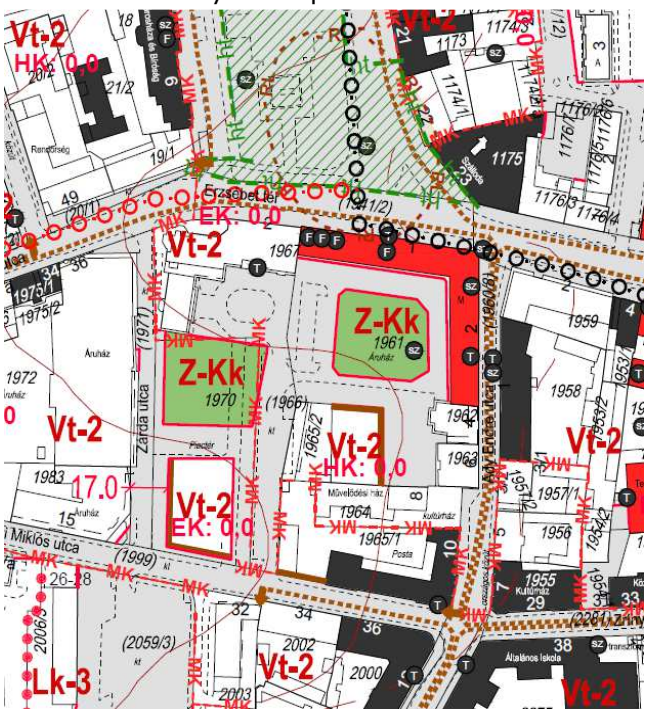
A tervezési terület a Zárda utca, Zrínyi Miklós utca, Ady Endre utca és az Erzsébet tér által határolt tömb. A hatályos településrendezési eszközökben a tömb területén nagy mennyiségű közterület került kialakításra. Ezek a közterületek közlekedési és közmű-elhelyezési, valamint két különálló egységben zöldterület területfelhasználásúak. Előbbi a tömbfeltárást, parkoló területeket biztosítja, míg utóbbi közösségi zöldfelületnek biztosít helyet.

A közterületek mellett a tömbben településközpont vegyes területfelhasználású területek kerültek kijelölésre, melyeket a szabályozási terv Vt-2 jelű övezetbe sorolja. A településközpont vegyes övezetek területén, abban az esetekben ahol szükséges és indokolt, a jövőbeni egységes térfalak kialakítása érdekében beépítési vonal került jelölésre. A Zrínyi utca és a Zárda utca sarkán kijelölt településközpont vegyes övezet esetében az előkert 0 méterben került meghatározásra, melynek célja szintén a térfal kedvező kialakulása. Az előkert jelölése a szabályozási terven történik. A szabályozási terven a 1965/2 hrsz.-ú telek esetében a kedvezőbb beépítési feltételek meghatározása érdekében,- tekintettel a szomszédos telek beépítésére - a hátsókert 0 méterben kerül meghatározásra.

A tervezési terület nagy részét érinti a műemléki védelem alatt álló Vasemberház műemléki környezete.



hatályos településrendezési terv részlet



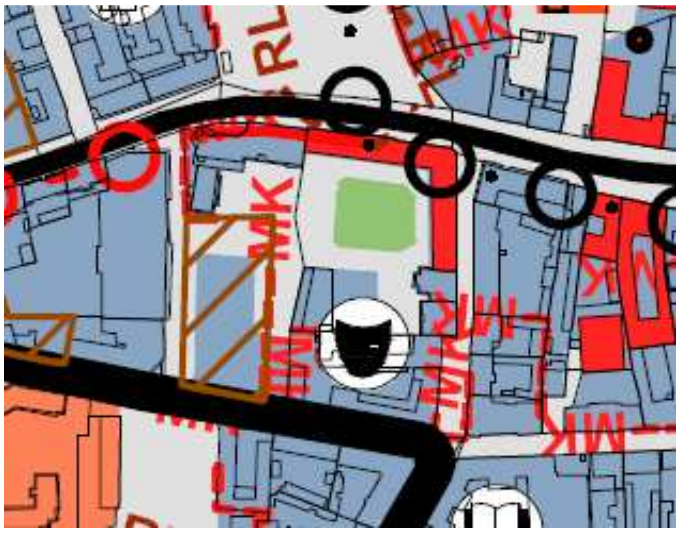
hatályos szabályozási terv részlet

hatályos szabályozási terv érintett közlekedési elemei

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését irányozta elő a célterület környezetében. A Zárda utca területének keleti irányú bővítése mellett a tőle szintén keletre lévő tömbbelső jelentős része is közlekedési területként jelölt, vélhetően a belvárosban igényként meglévő parkolási szükségleteket kielégítendő — a meglévő parkolók rendszerezésével, és fejlesztésével. A Szent József tér rendeltetése szerint szintén közlekedési területbe sorolt, de bővítésre nem javasolt. A Zrínyi Miklós utca, illetve a Király utca vonatkozásában szélesítés előirányozva nincs.

tervezett módosítás

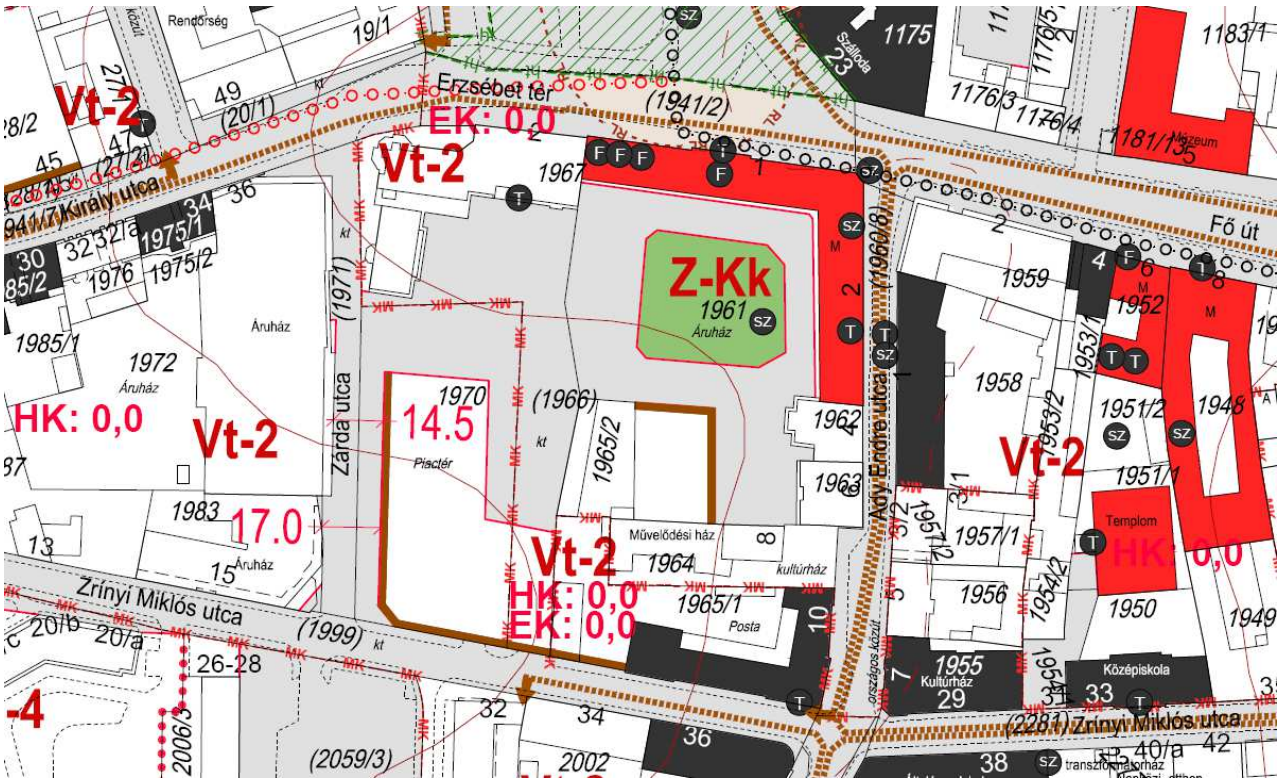
A módosítás során javasolt a tömb délnyugati részén a 1970 hrsz.-ú telken elhelyezkedő településközponti vegyes övezet területét bővíteni. Az övezet bővítésére a nagyobb építési telek kialakulása érdekében van szükség, mely így az északi és a keleti irányba bővül. A keleti irányú bővítéssel a településközponti területfelhasználás a mellette elhelyezkedő övezettel egy egységet fog képezni, megszűnik a köztük elhelyezkedő közlekedési területfelhasználás. Az északi irányú bővítéssel az ott kijelölt zöldterület-közkert területfelhasználás megszűnik, a helyén részben településközponti vegyes, részben közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználás kerül jelölésre.



tervezett településszerkezeti terv részlet

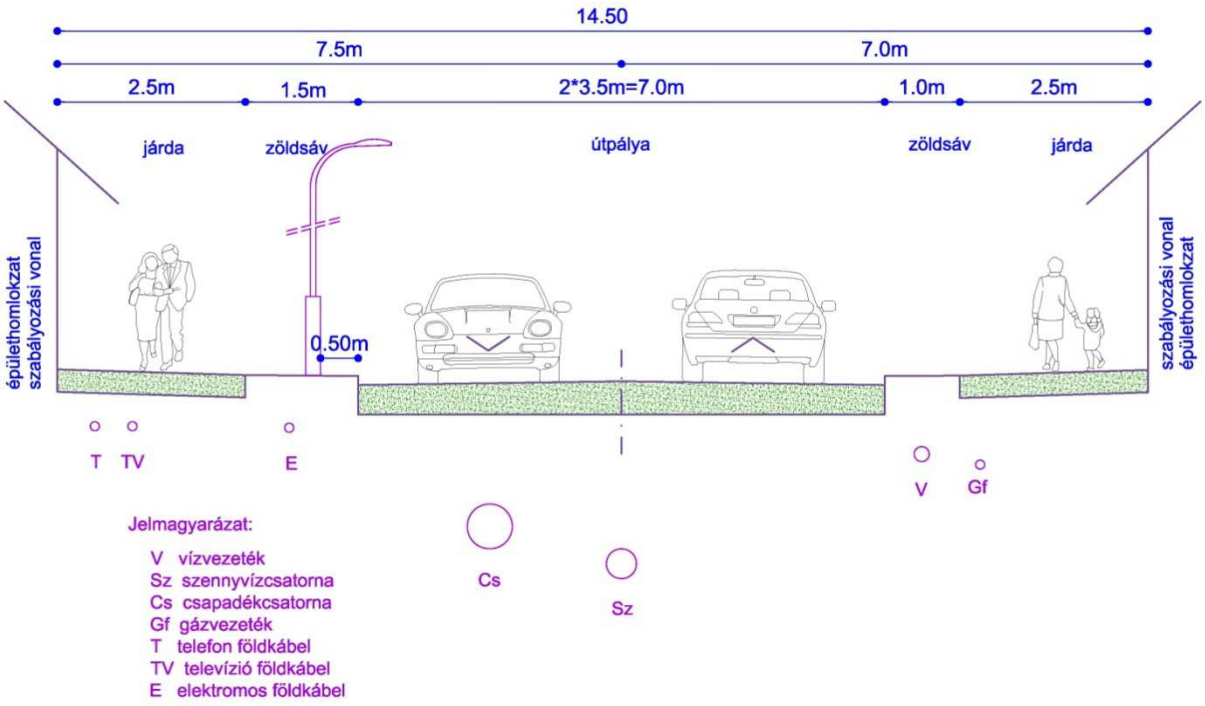
A Zárda utca és a Zrínyi utca felől a településközponti vegyes övezet határára építési vonal jelölése tervezett, melynek célja a nevezett két utca felől az egységes térfalak létrehozásának meghatározása. Az építési vonallal meghatározásra kerül, hogy az itt elhelyezésre kerülő főépítmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározva e vonalat érintve helyezkedjen el. Az övezet területére 0 méterben kerül meghatározásra az előkert és a hátsókert mértéke is a kedvezőbb beépítési feltételek meghatározása érdekében.

a Piac tér tervezett közlekedési rendszere és a kialakuló építési telkek



tervezett szabályozási terv részlet

A közlekedési építmények területigényének, valamint az egyéb funkciójú létesítmények elhelyezhetőségének felülvizsgálata jellemzően a Zrínyi Miklós utca – Zárda utca környezetét érintette. Az állami mellékúthoz csatlakozó kiszolgáló utcák, és telekbejárók szertelenségét, és ennek kapcsán közlekedésbiztonsági, és forgalomtechnikai anomáliáját javasoljuk feloldani olyan módon, hogy a Zrínyi Miklós utca – Zárda utca – Szent József tér kereszteződést egy pontba igazítva járműosztályozós csomópont képezhető legyen. A csomópont pontos geometriai paramétereinek meghatározása, esetleg jelzőlámpás forgalomirányításának szükségessége külön forgalomtechnikai vizsgálatot, és részletes tervezést igényel. A járműosztályozós csomópont kialakításához a közterületi sáv bővítésére a 6804 jelű úton nincs szükség.
A vizsgált tömbbelső dél irányból a Zárda utcán keresztül lesz feltárható, az út egy szakaszának kétirányúsításával. A többi Zrínyi utcával kapcsolatot teremtő kiszolgáló út csatlakozását meg kell szüntetni a csomópont kiépítésével egyidejűleg. Ehhez a jelenlegi szabályozás tulajdonképpen elegendő. A 1966 hrsz. és a 1971 hrsz.-ú belső területek feltárása az újonnan kijelölt beépíthető Vt övezet északi oldalán lesz biztosított közvetlen Zárda utcai kapcsolattal. A Zárda utca kétirányúsítandó középső / alsó szakaszán a jelenlegi minimum 14.5m-es szabályozási szélességet elegendőnek és megfelelőnek tartjuk. A leendő jelzőlámpás csomópont környezetében a gyalogosok biztonságos közlekedése, valamint az út és közmű infrastruktúra elhelyezése megfelelően megoldható.



Zárda utca kétirányú szakaszának javasolt mintakeresztszelvénye

3.2. A zártsorú beépítési móddal meghatározott településközpont vegyes övezetekre vonatkozóan az egyedi beépíthetőségi szabályozás felülvizsgálata („45°-os szabály")

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat módosítását a zártsorú beépítési mód esetében meghatározott egyedi szabályok kapcsán. A módosítás kezdeményezésének oka, hogy a szabály néhány esetben a településközpont vegyes területfelhasználású területeken indokolatlanul nagy korlátozás jelent, illetve a szabály értelmezésével kapcsolatban is merültek fel problémák, különösképpen saroktelkek esetében. A szabályozás módosításához szükséges megvizsgálni az összes zártsorú beépítési móddal meghatározott településközponti vegyes övezetet annak felderítése érdekében, hogy kiderüljön, mely területek esetében kell e szabály alól felmentést adni annak túlzó korlátozó hatása miatt. A vizsgálat során külön ki kell térni a saroktelkekre.
A területekre vonatkozó vizsgálatok mellett javasolt a zártsorú beépítési mód esetén meghatározott egyedi szabály módosítása is.

hatályos szabályozás ismertetése

A 2019-ben jóváhagyott helyi építési szabályzatban meghatározásra került egy előírás, mely korlátozza a zártsorú beépítés esetén a tömbbelső beépítését. Erre azért volt szükség, mert az akkor hatályban lévő szabályozás lehetővé tette azt, hogy zártsorú beépítés esetében a telekhatár mentén akár végig tűzfal kerülhessen elhelyezésre, mely ellehetetlenítette a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát. E probléma az elsődlegesen lakó rendeltetésű övezetekben merült fel. A szabályzat szerint az előírás az összes kisvárosias és településközponti vegyes építési övezet területére vonatkozik, melyek zártsorú beépítési móddal szabályozottak.
Zártsorú beépítési mód esetén a következő egyedi előírások kerültek meghatározásra:

> **23. Zártsorú beépítésre vonatkozó egyedi szabályok**
> **23. §**
>
> .....
>
> (3) A kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zártsorú beépítési módban
> a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény
> aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,
> **ab) mélysége a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45 0-os szögön belül helyezhető el,**
> valamint
> b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
> ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
> bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.
>
> .....

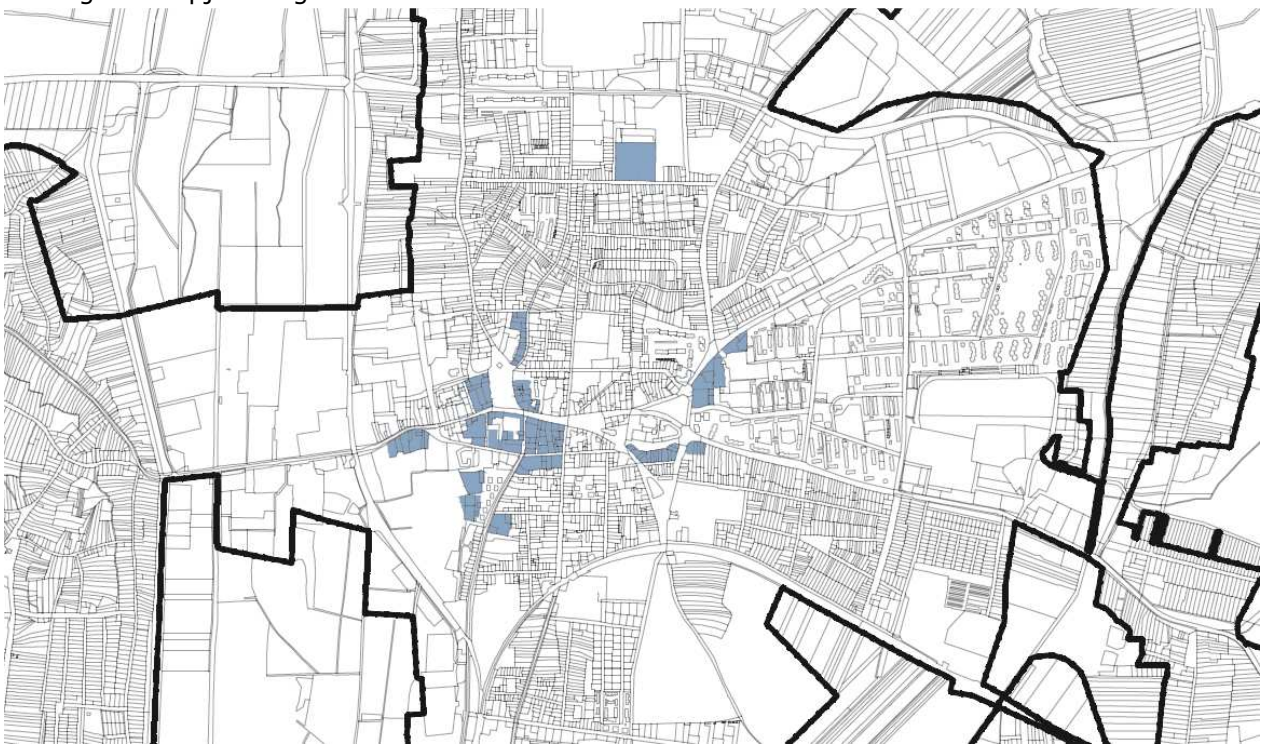
A fenti előírás által meghatározott építési hely lehetővé teszi azt, hogy a telek építési vonalától számított 20 méteren túl ne jöjjön létre beépítés a telekhatár mentén.

érintett területek és tervezett módosítás

A szabályozással kapcsolatos probléma a Dél-Zala Áruház tervezett bővítése során merült fel. Az Áruház esetében a telek alakja miatt a szabályozás a telek északi határán nem értelmezhető egyértelműen. A telek déli oldalán a szabály értelmezhető, azonban indokolatlanul nagy korlátozást jelent az áruház fejlesztésére.

A problémával kapcsolatosan kezdeményezte az önkormányzat a város zártsorú beépítési móddal szabályozott településközpont vegyes övezetinek felülvizsgálatát. A felülvizsgálat az alapján kell, hogy történjen, hogy mely más területeken okozhatnak indokolatlanul nagymértékű korlátozást a zártsorú beépítési mód esetében meghatározott egyedi szabályok.

A vizsgálat alapján meghatározott területek a következő ábrán láthatóak:



övezeti átsorolással érintett településközponti vegyes területek a városközpontban

övezeti átsorolással érintett településközponti vegyes területek Miklósfa városrész területén

övezeti átsorolással érintett településközponti vegyes területek Bagola városrész területén

A vizsgálat során szempont volt a tömbök telekszerkezete, meglévő beépítése. Minden tömb esetében egyedi döntés született arról, hogy az egyes területeken indokolt-e az egyedi zártsorú beépítési módra vonatkozó szabályozás, vagy az túlzott korlátozást jelent-e az egyes tömbök esetében.

Azokon a településközponti területeken, ahol kis szélességű és mélységű telkek találhatóak, valamint sűrű beépítés van jelen jelenleg is, ott a zártsorú beépítési módra vonatkozó egyedi szabályozás fenntartása továbbra is indokolt. A további, előző ábrákon jelölt területeken az egyedi szabályok a jövőben nem fognak vonatkozni. A településközponti területeken rendeltetések szélesebb köre helyezhető el, mely indokolja a kedvezőbb beépítési feltételek meghatározását.

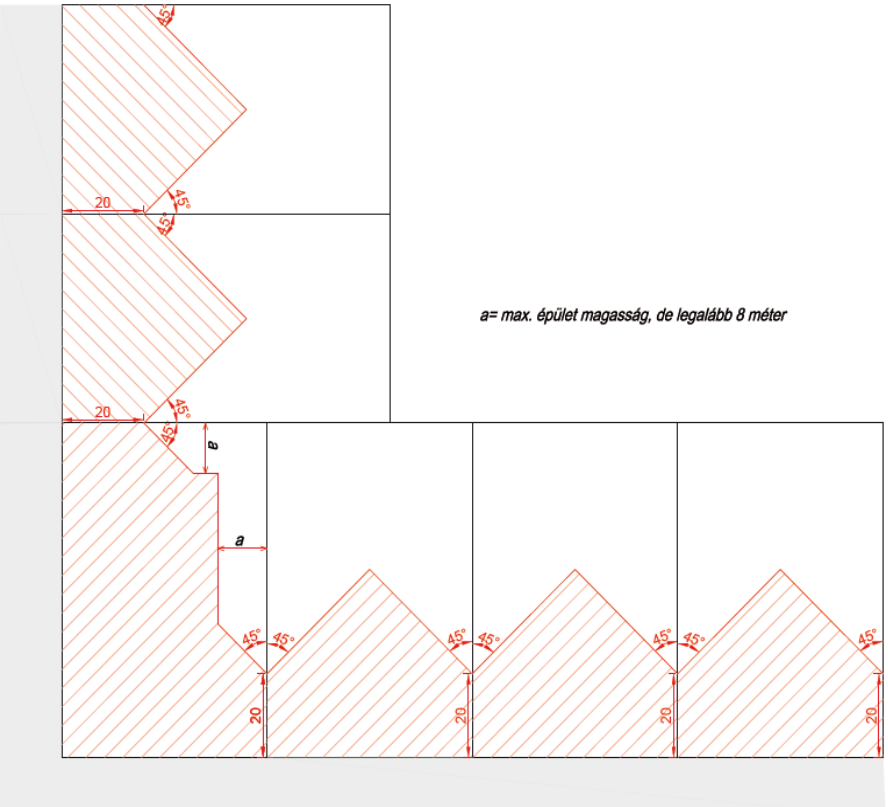
A szabályok egyértelművé tétele, különösen a saroktelkekre vonatkozóan a szabály egzakt értelmezhetősége érdekében javasolt az előírások pontosítása, átfogalmazása. A vonatkozó szabályok, melyet a helyi építési szabályzat 23.§ (3) bekezdése tartalmaz a következőképpen módosulnak:

23. Zártsorú beépítésre vonatkozó egyedi szabályok
23. §

……..

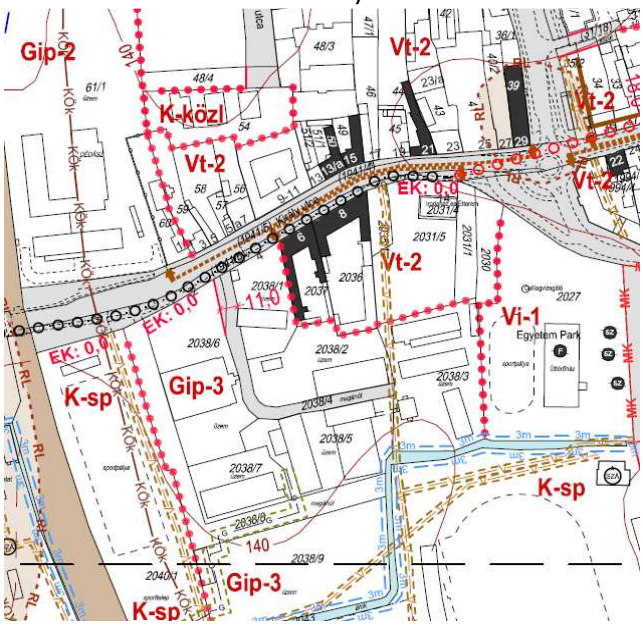
(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban
a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény számára rendelkezésre álló építési hely
~~aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,~~
aa) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
ab) saroktelek esetén az aa) szerinti terület kiegészítve a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel
valamint
b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

…….

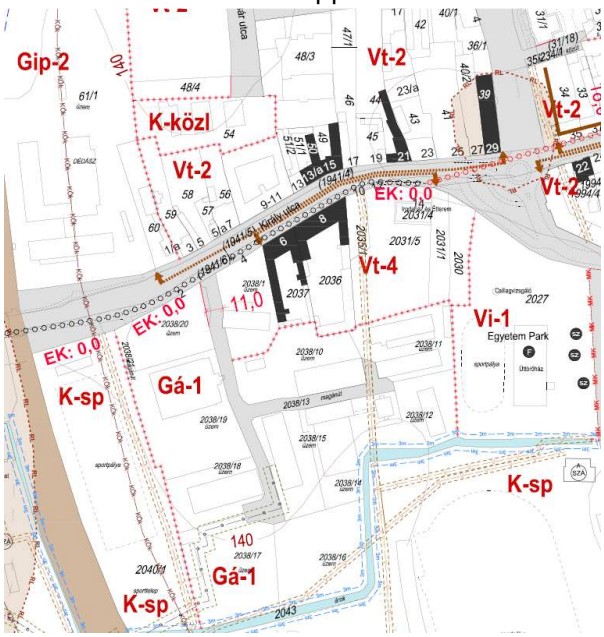


a szabályozás értelmezését megkönnyítő ábra

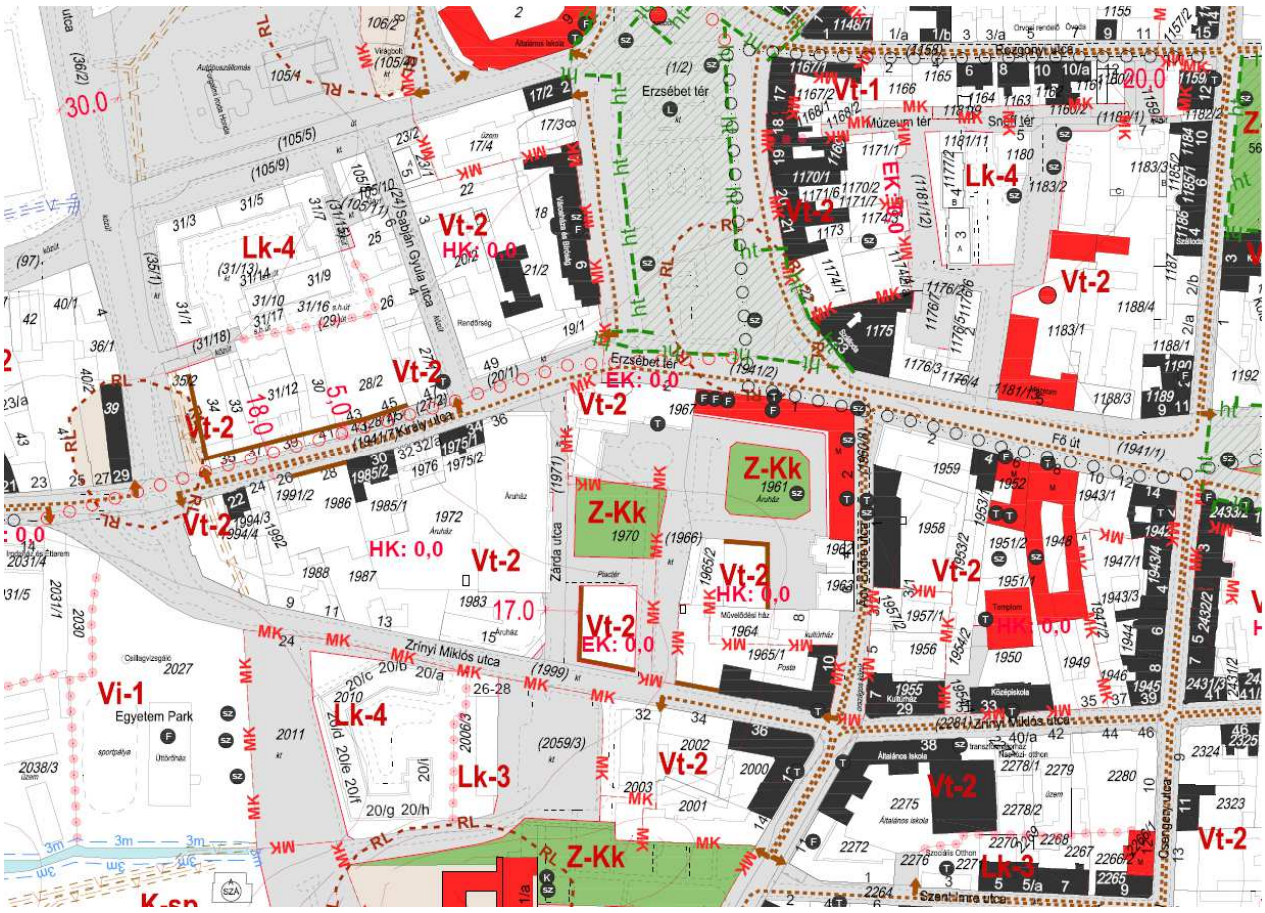
Mint a módosuló előírásokból látható, a változó előírások a településközpont övezetek közül csak a Vt-1 és a Vt-2 övezetekre fog vonatkozni. A szabályzatba bevezetésre kerül a Vt-3, Vt-4 és a Vt-5 jelű övezet. A Vt-3 jelű övezetbe azon területek kerülnek átsorolásra, melyek a hatályos szabályozási terv szerint Vt-1 jelű övezetbe tartoznak, azonban nem kívánatos, hogy rájuk a zártsorú beépítésre vonatkozó egyedi szabályok vonatkozzanak. Az övezetre vonatkozóan a normatív előírások nem változnak. A Vt-4 jelű övezetbe hasonló elv mentén azon területek kerülnek átsorolásra, melyek a hatályos terv szerint a Vt-2 jelű övezetbe tartoztak.
A Vt-5 jelű övezet a későbbiekben a 3.8 módosítási pontban bemutatott területre kerül meghatározásra a Teleki utca és a Kórház utca sarkán. Ezen övezetre szintén nem vonatkozik a zártsorú beépítési mód egyedi szabályozása.
A módosítás során a szabályozási terv az érintett területeken a következőképpen módosul.



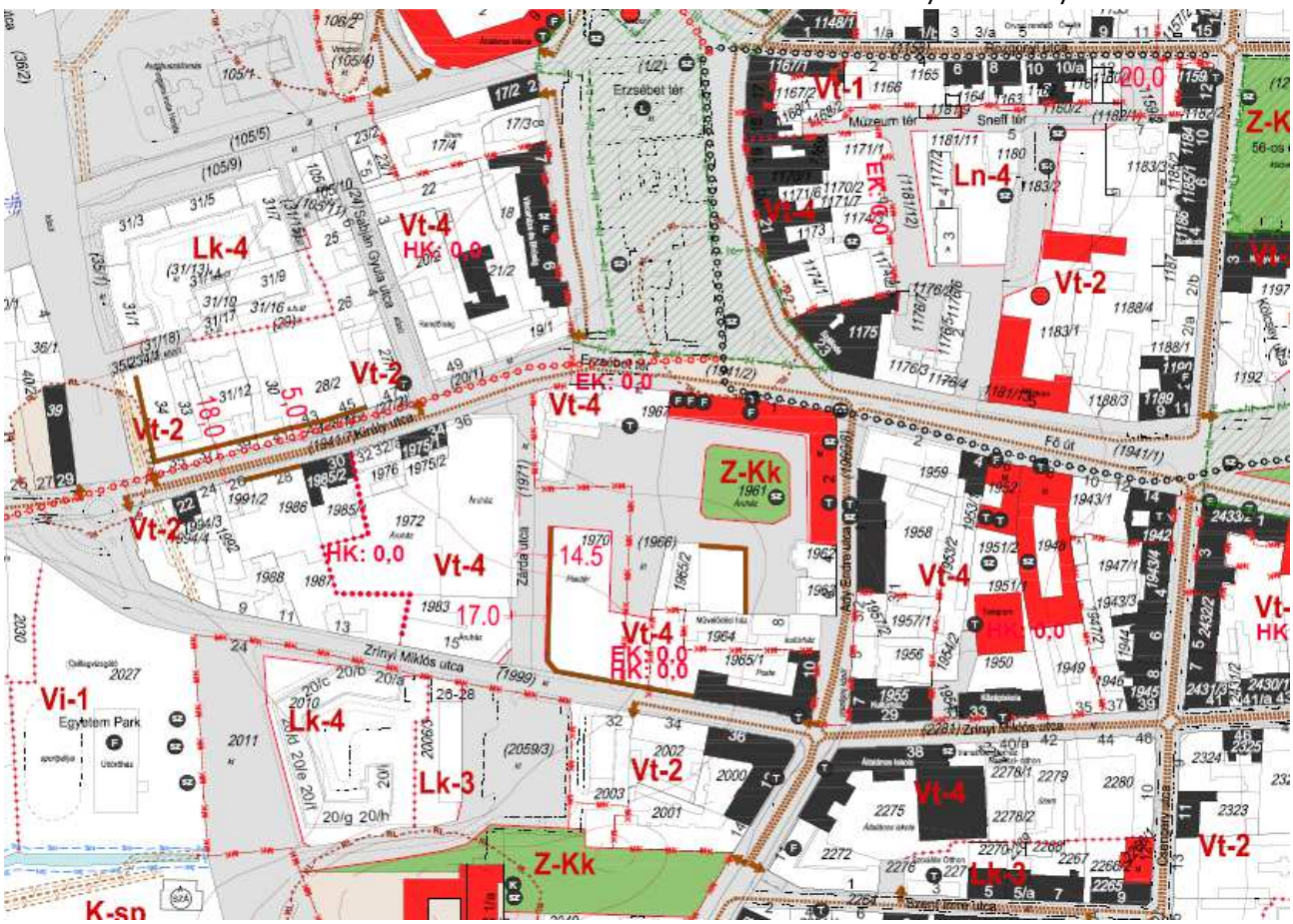
hatályos szabályozási terv részlet



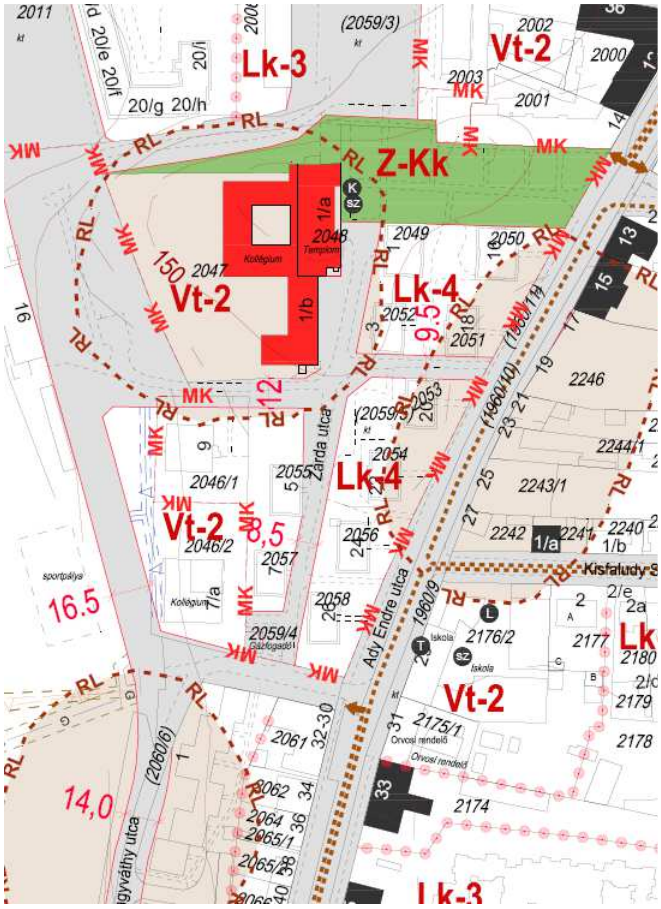
tervezett szabályozási terv részlet



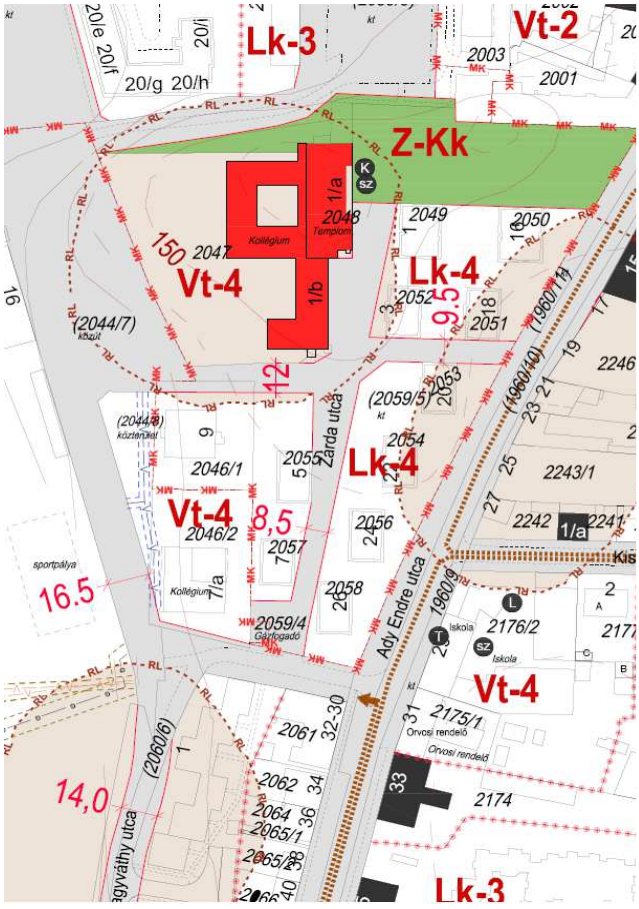
hatályos szabályozási terv részlet



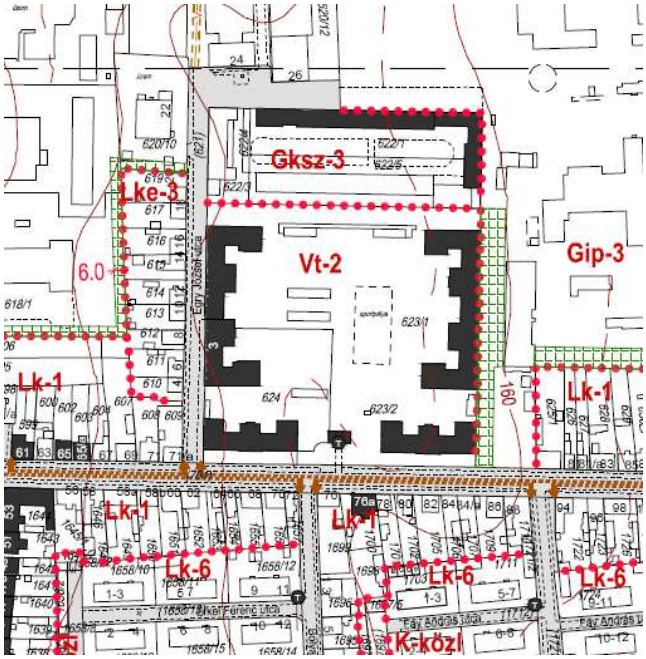
tervezett szabályozási terv részlet



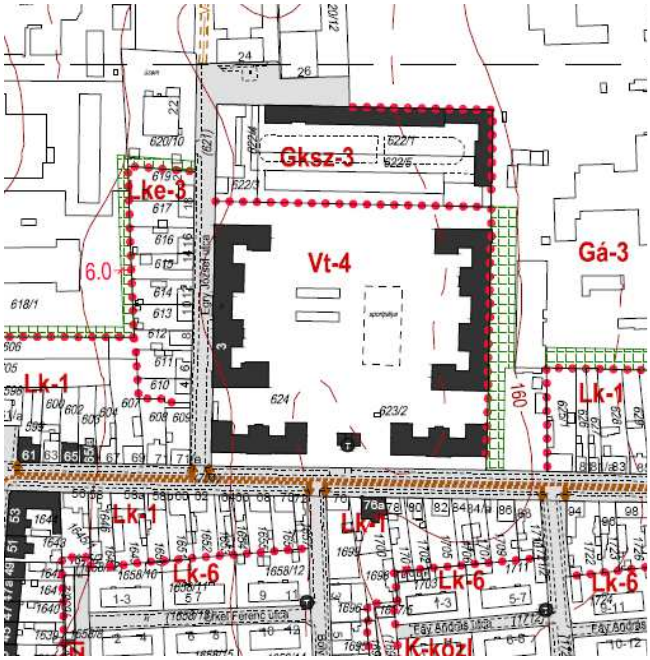
hatályos szabályozási terv részlet



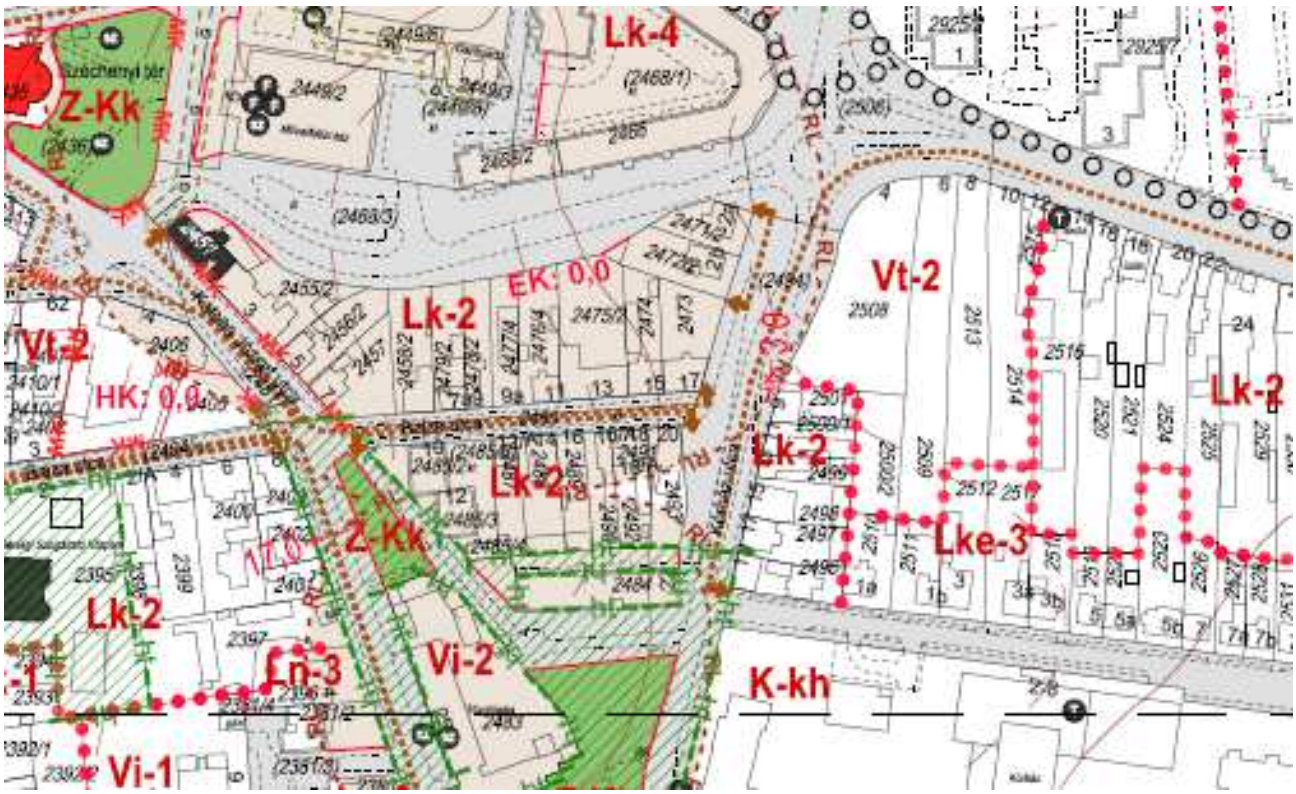
tervezett szabályozási terv részlet



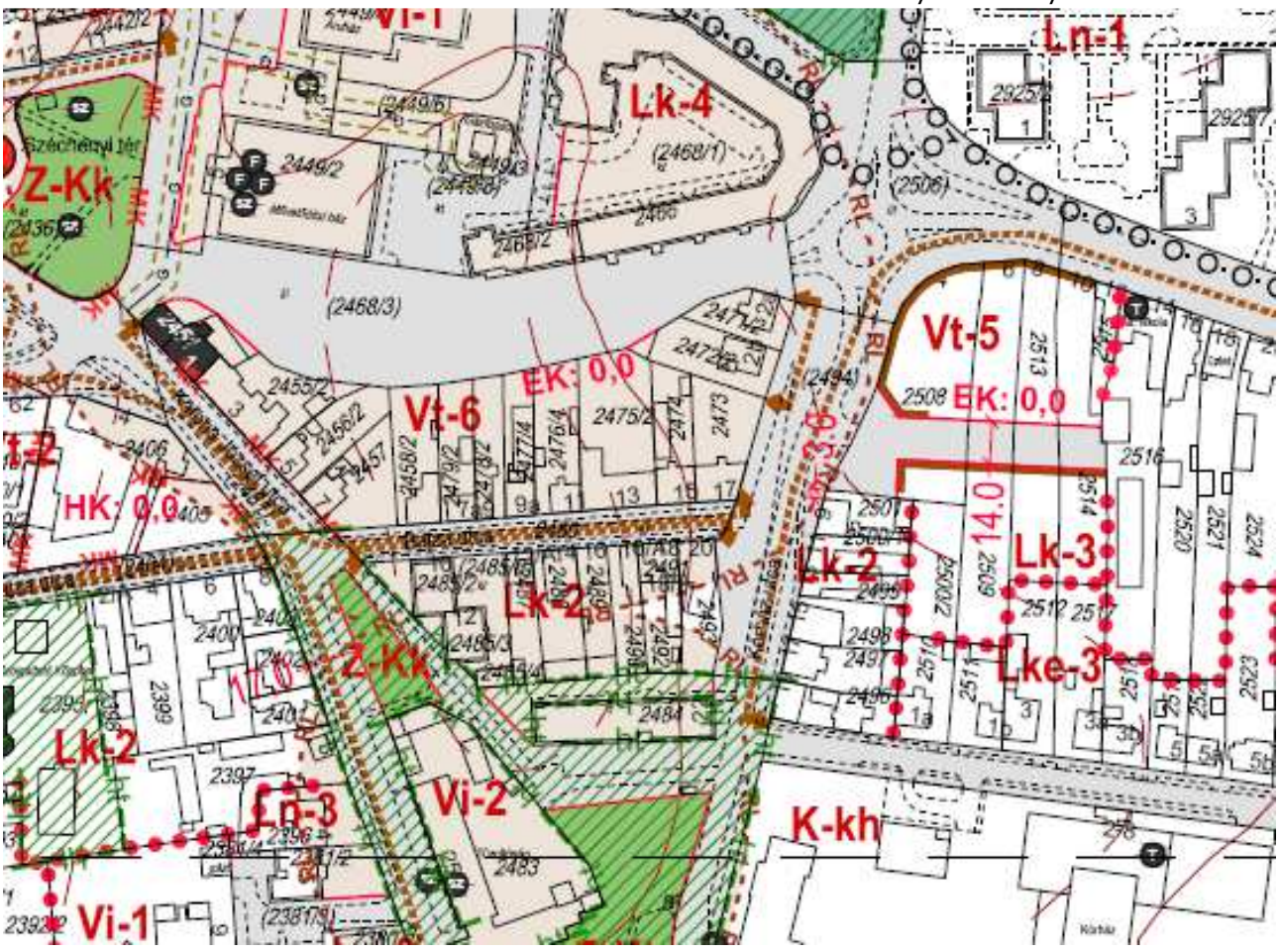
hatályos szabályozási terv részlet



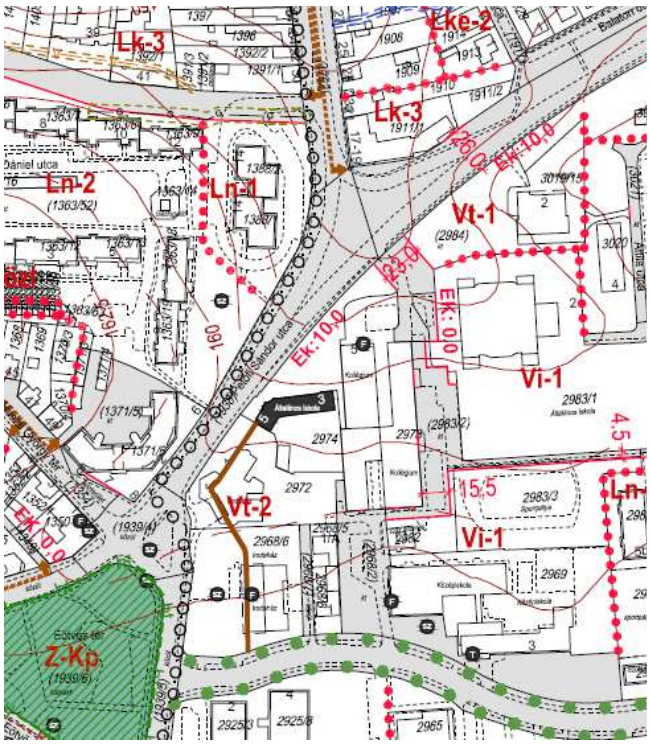
tervezett szabályozási terv részlet



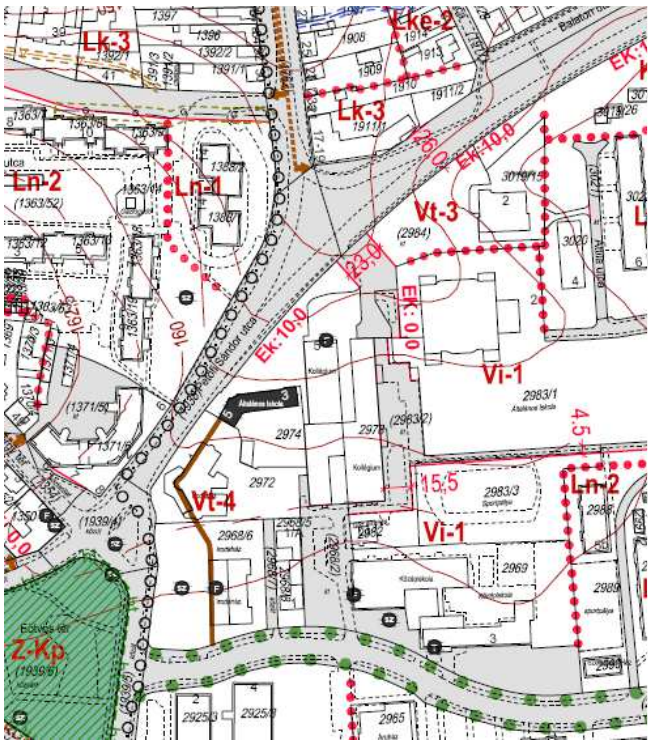
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

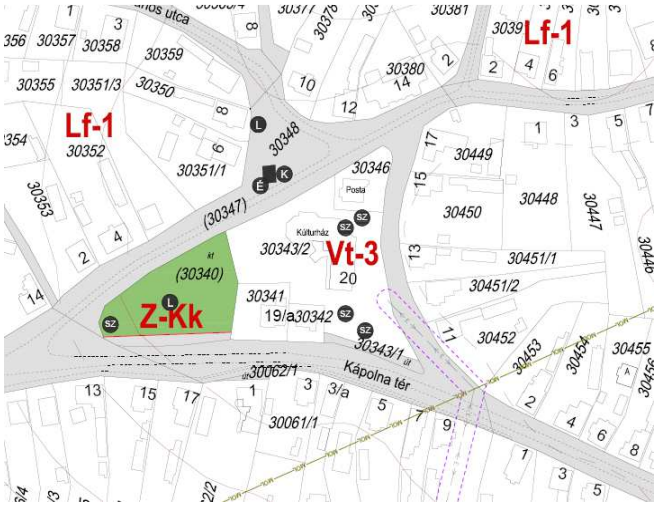


hatályos szabályozási terv részlet

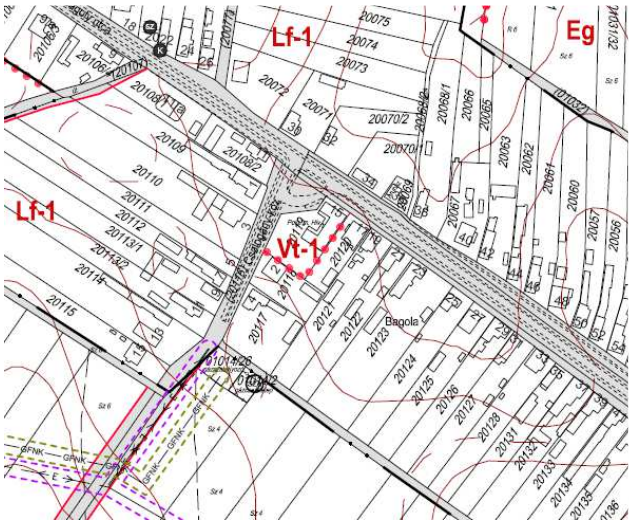


tervezett szabályozási terv részlet

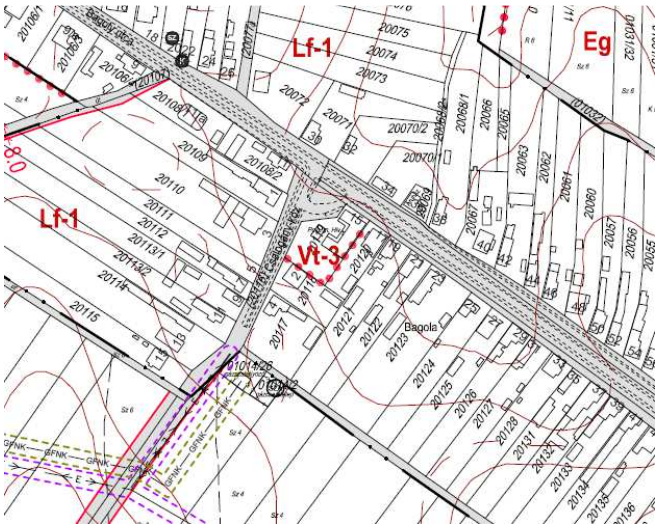
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet



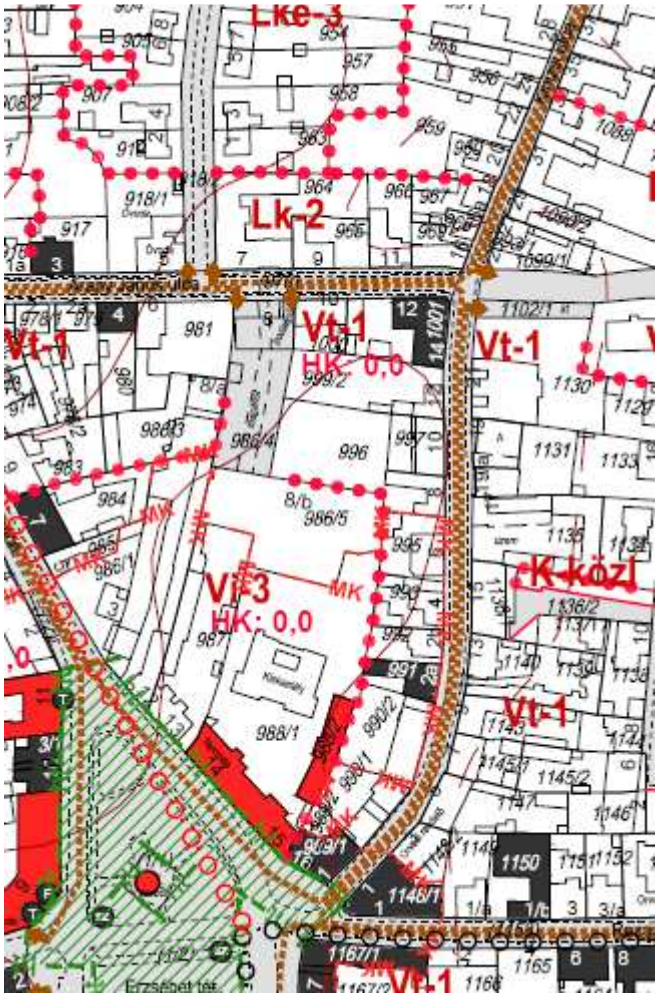
hatályos szabályozási terv részlet



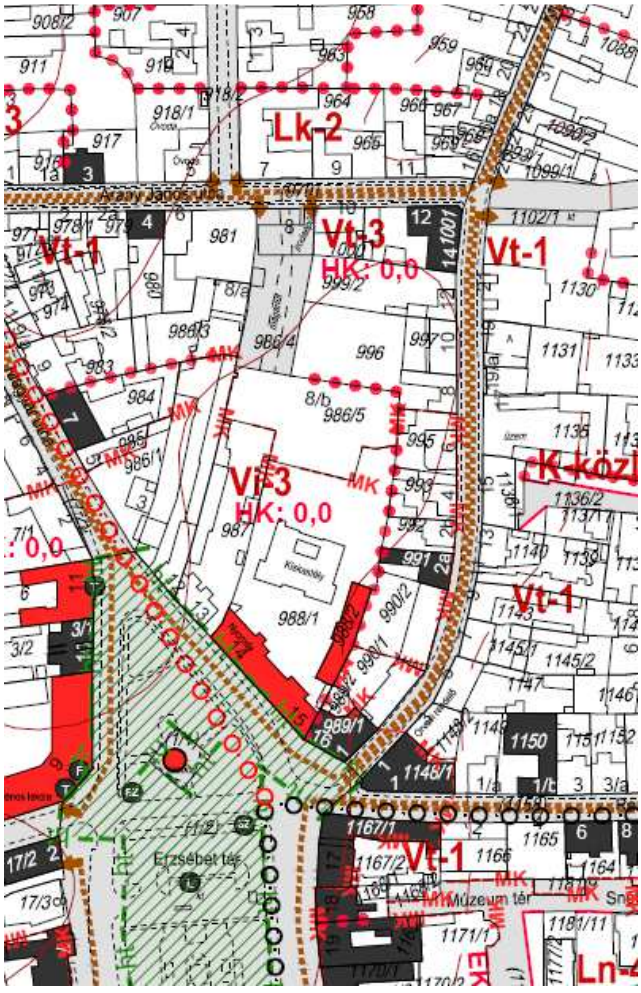
tervezett szabályozási terv részlet

A következőben bemutatott változás a korábbiaktól különbözik, hiszen itt kis méretű telkek találhatóak, melyek esetében az előző logikát követve indokolt lenne az egyedi szabályok fenntartása. A következőkben rögzített egyedi indoklás alapján az érintett terület Vt-3 jelű övezetbe sorolása javasolt.

A 999/2, 999/6 és a vele esetlegesen összevonásra kerülő 999/7 hrsz.-ú terület szabályozási terv szerint két oldalról közlekedési területhez kapcsolódik, de a 986/4 hrsz.-ú terület szabályozási tervben meghatározott közlekedési területi státusza (közút vagy közforgalom számára megnyitott magánút) csak a telek középső szakaszában, a 986/5 hrsz.-ú telek megközelítése céljából került rendezésre az ingatlan-nyilvántartásban. Annak érdekében, hogy ezeken a területeken a fejlesztés elindulhasson a telkek kétoldali beépítésével, szükséges hogy a telkek építési területére vonatkozó Vt-1 övezetben szereplő korlátozás törlésre kerüljön. A területen elhelyezkedő többi teleket azok kismélysége miatt a változtatás nem érinti. E változtatási szándékot elfogadva javasoljuk a 986/4 hrsz.-ú magánút – Arany János utca – Kinizsi Pál utca – Magyar utca és a Vi-3 jelű övezet által határolt Vt-1 jelű tömböt Vt-3-ba sorolni.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.3. A Magyar utca és a 7. számú főút kereszteződésénél elhelyezkedő területen autómosó elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a szabályozás módosítása, valamint az e területtől északra elhelyezkedő részen a kereskedelmi, szolgáltató és a kisvárosias lakóterületek között húzódó övezethatár módosítása

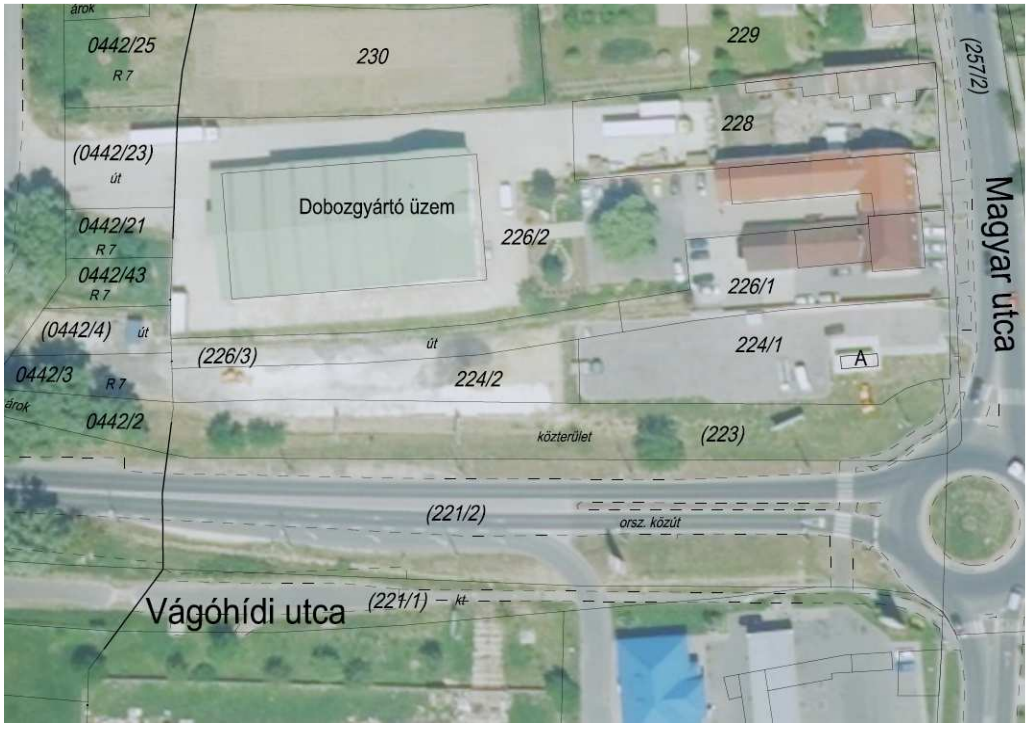
módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján javasolt módosítani a településrendezési eszközöket a Magyar utca és a 7. számú főút kereszteződésétől észak-nyugatra. A kérelmező a 224/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, aki területére kézi autómosó elhelyezését tervezi. A módosítás célja a létesítés, illetve a későbbi bővíthetőség lehetővé tétele. A módosítás során a jelenleg közlekedési és közműterület területfelhasználású 223 hrsz.-ú telek igénybevételének lehetőségét is vizsgálni szükséges, tekintettel a kérelmező tulajdonában álló 224/1 hrsz.-ú telek adottságaira és a rá meghatározott oldalkert mértékére.
A módosítás során alapvetően a közlekedési struktúra vizsgálata szükséges, mely során vizsgálni kell a 7. számú főút jövőbeni területigényét közlekedési alátámasztó munkarészben.

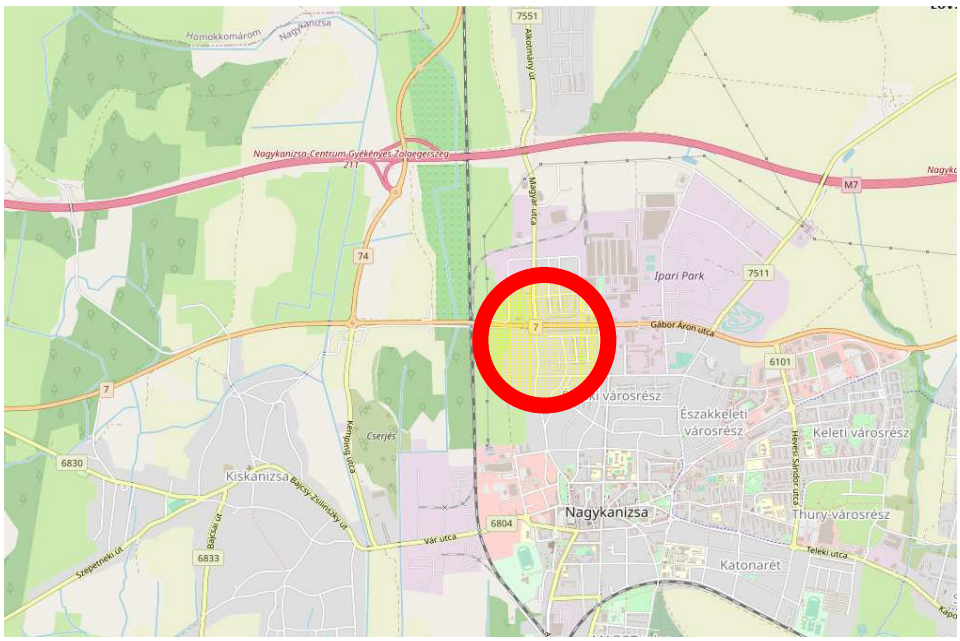
Az önkormányzat kezdeményezte továbbá a településrendezési tervek felülvizsgálatát a Magyar utca – 7. számú főút –Nádas utca által határolt tömb területén, az autómosó területétől északra. . A vizsgálat tárgya a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a kisvárosias lakóterületek között húzódó övezethatár lehetőség szerinti módosítása, mivel az a telkeket keresztülszelve a kötelező telekalakítással korlátozza a kisvárosias lakóterületek fejlesztését.

a terület bemutatása és a hatályos szabályozás ismertetése

A vizsgált terület a 7. számú főút városi átkelési szakaszának Magyar utcával alkotott csomópontjától közvetlenül észak-nyugatra helyezkedik el, a meglévő körforgalom környezetében.
A terület a város belterületeinek peremterületén található, tőle nyugatra beépítetlen területek vannak. A terület további környezetében üzemek, benzinkút, valamint további szolgáltató egységek vannak jelen.



az tervezett autómosó területe műholdfelvételen az ingatlanhatárokkal összevetve



a tervezési terület környezetének közlekedési hálózata

A tervezési terület további részei a város beépített területeinek észak-nyugati részén helyezkednek el, a főúttól északra. A terület nagy részén meglévő beépítés található elsősorban kereskedelmi és szolgáltató funkciókkal.

Megjelenik azonban a lakó funkció is a területen a Magyar utca mentén egy szakaszon kb. tíz ingatlant magába foglalóan, összefüggően, illetve ezen túl néhány esetben a gazdasági funkciók közé beékelődve, egy-egy telek esetében. A lakóépületek telkei a nyugati irányba egészen a belterülethatárig húzódnak.

A terület legnagyobb része a valóságban gazdasági rendeltetésű, mely a településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású. E területeket a szabályozási terv a Gksz-4 jelű övezetbe sorolja. Azon a területen, ahol az összefüggő lakóterületi szakasz található a településrendezési tervek kisvárosias lakóterületet jelölnek Lk-2 jelű övezetként. A hosszan elnyúló telkek nyugati részét a jövőbeni fejlesztési céloknak megfelelően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetként

a terület műholdfelvételen

jelölik a hatályos településrendezési tervek. A gazdasági fejlesztési célok mellett az önkormányzat a meglévő lakó funkciót sem szeretné korlátozni.
A hatályos szabályozási terv jelenleg a lakótelkekre nézve korlátozó. A telkeken keresztül húzódó övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatár. A szabályozási terv szerinti telkek kialakítása akadályba ütközik, ugyanis a hatályos terveken gazdasági övezetként jelölt területeken történő telekösszevonások végrehajtása nélkül nem történhet meg a lakótelkekből a gazdasági területként szabályozott területek leválasztása, miután útkapcsolat nélküli telkek alakulnának ki.

A módosítás során az autómosó létesítésével közvetlenül érintett a 224/1, 224/2 és a 223 hrsz.-ú telek. A 223 hrsz.-ú telek a közlekedési és közmű elhelyezési területbe tartozik. A hatályos településszerkezeti terv a 224/1, 224/2 hrsz.-ú telkeket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja, melyek a szabályozási terven a Gksz-4 jelű övezethez tartoznak.

A helyi építési szabályzat a Gksz-4 jelű övezetre a következő előírásokat fogalmazta meg:

> ***33. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület***
> ***33. §***
> *(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.*
> *(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.*
> *(3) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1"- „Gksz-8" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*
> *(4) A „Gksz-1" – „Gksz-8" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.*

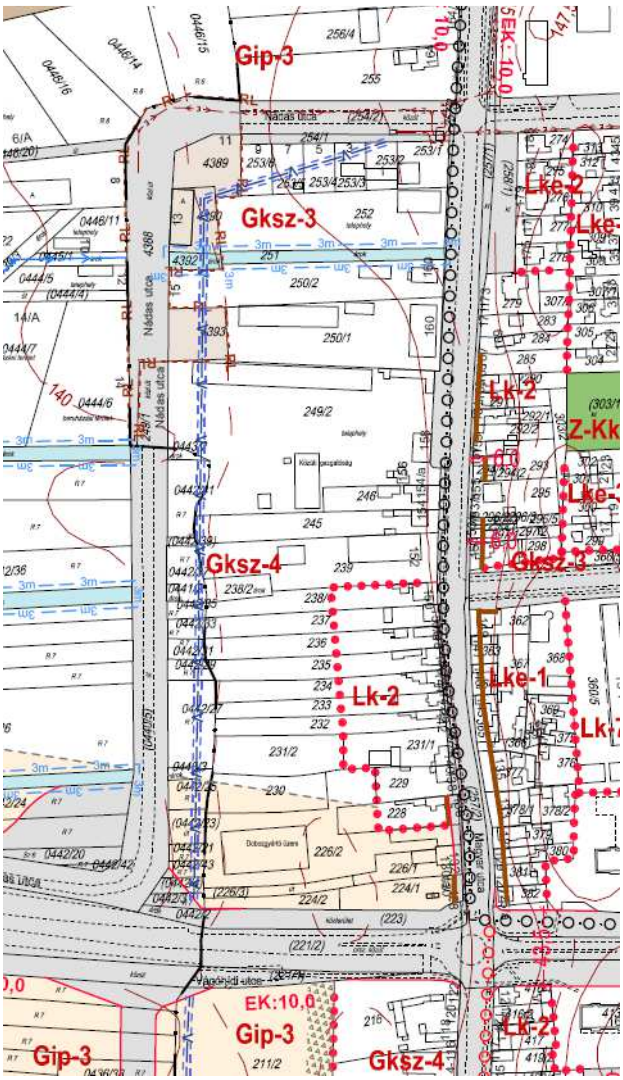
Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Gksz-4		oldalhatáron álló	50	20	8 / - / -	6	25/2000

A településrendezési terveken látszik, hogy a Magyar utca és a 7-es főút mentén is a kereszteződéstől keletre meglévő kerékpárút található, valamint a csomóponttól délre tervezett kerékpárút jelölt a Magyar utca mentén.
A terület érintett a főút mentén kijelölt védőterülettel, melyre vonatkozóan előírás, hogy a védősávon belül építmény elhelyezése esetén szükséges egyeztetni a közút kezelőjével.

hatályos szabályozási terv érintett közlekedési elemei

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését kis mértékben előirányozta a célterület környezetében. A 224/4 hrsz.-ú telek (telekosztás előtt 224/1 hrsz.) a Magyar utca felől érintett szabályozással, a mögötte lévő 224/2 hrsz. pedig a főút felől. A Magyar utcai szabályozás alapján a telekleválasztás időközben megtörtént. A főúttal északi oldalon határos 223 hrsz.-ú ingatlant a hatályos terv közlekedési övezetbe sorolta. A 7. számú főút területének szélessége 224/4 hrsz.-ú telek (régen 224/1 hrsz.) mellett jelenleg 40m, amelyből az kiépített közlekedési infrastruktúra 223 hrsz.-ú ingatlant nem érinti.

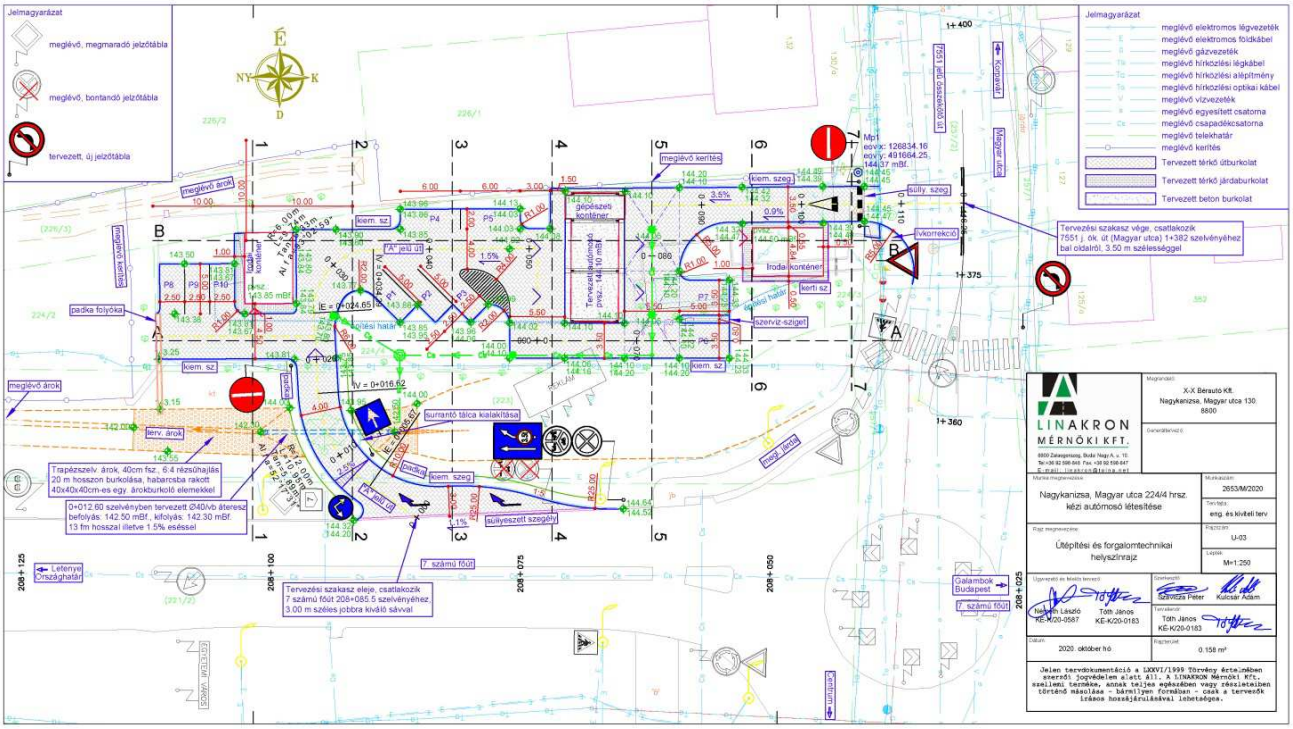
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett autómosó

A 224/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa az ingatlanára kézi autómosót tervez létesíteni. A telek adottságai a meghatározott oldalkert mértékével együttesen kedvezőtlen épület-elhelyezést tesznek lehetővé. A telek tulajdonosa – amennyiben lehetséges- a 223 hrsz.-ú telek területéből vásárolna a 224/1 hrsz.-ú telkének bővítése érdekében, melyeket egy telekké vonna össze.
Az autómosó létesítésének tervezése során a következő útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz készült.

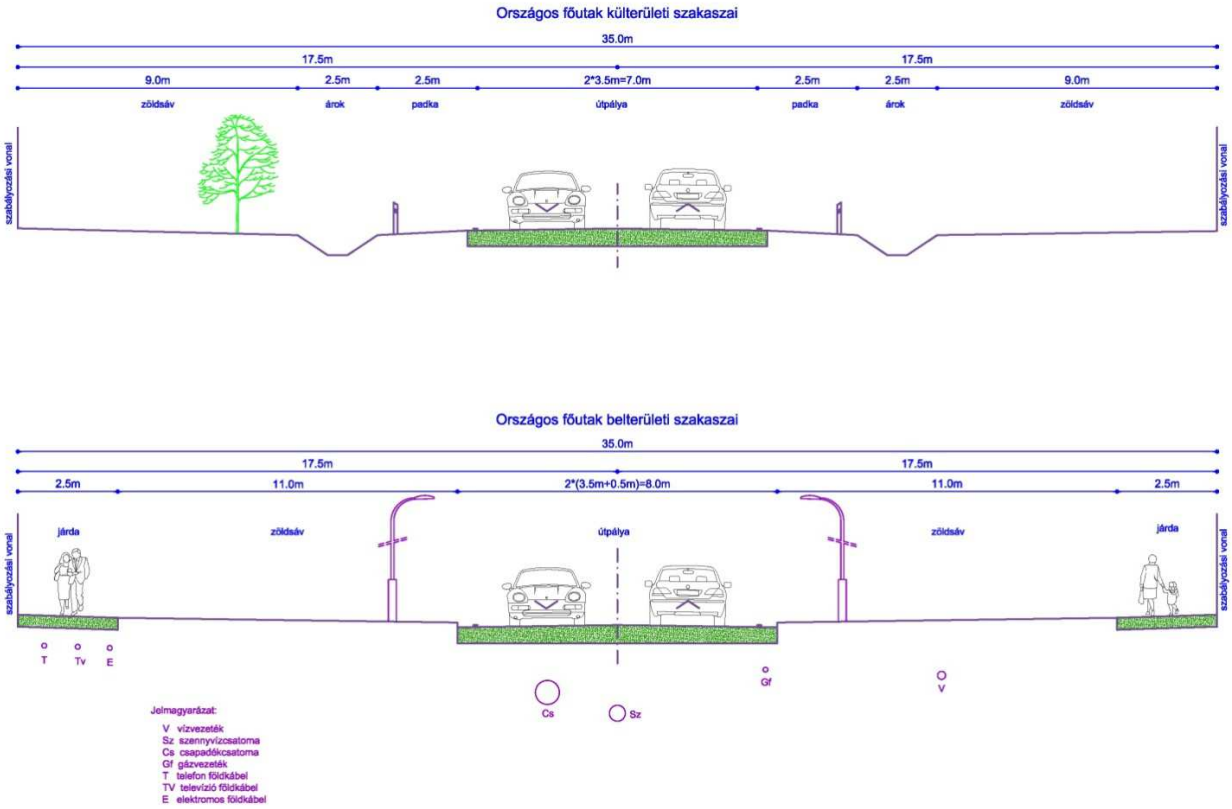


Linakron Kft. útépítési és forgalomtechnikai terve a 224/1 hrsz.-ú telek beépítése kapcsán

tervezett módosítás

Az autómosó létesítéséhez kapcsolódóan felülvizsgálatra kerültek a közlekedési építmények szükséges területigényei, valamint az egyéb funkciójú létesítmények elhelyezhetősége, mely jellemzően a 7. számú főutat és környezetét érintette. A Magyar utca csatlakozásánál lévő körforgalmú csomópont (jelenlegi méretei R=9m belső sugár és R=18m külső sugár) egy későbbi esetleges felújítás, rekonstrukció alkalmával vélhetően geometriai bővítést is igényelni fog, ezért a hozzá szükséges területet biztosítani kell. Az útszakasz jelenlegi kétszer egy forgalmi sávos kialakítása a jelenlegi forgalomnagyságok függvényében nem igényel sávbővítést, a kelet-nyugati forgalom olyan mértékű növekedése, amely a későbbiekben ezt indokolná, szintén nem várható. Mindezeket figyelembe véve a 223 hrsz.-ú telek teljes egészének közlekedési célú igénybevétele a jövőben nem releváns. Indokolt viszont helyet biztosítani vízelvezető árok létesítéséhez a főút északi oldalán, amely területén igény szerint a későbbiekben gyalogos járda is építhető (az árok lecsatornázása mellett).

Az új szabályozási vonal meghatározásakor 224/4 hrsz.-ú telken tervezett közterületi vízelvezető árok pozícióját, valamint a kialakult épített környezet adottságait (kerítések vonala) is figyelembe vételre került. Ennek értelmében a 7. számú főút érintett szakaszán a közlekedési területsáv szélessége 35 méterre csökkenthető, a 223 hrsz.-ú ingatlan északi részéből 5 méter szélességű sáv a szomszédos Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezethez sorolható.



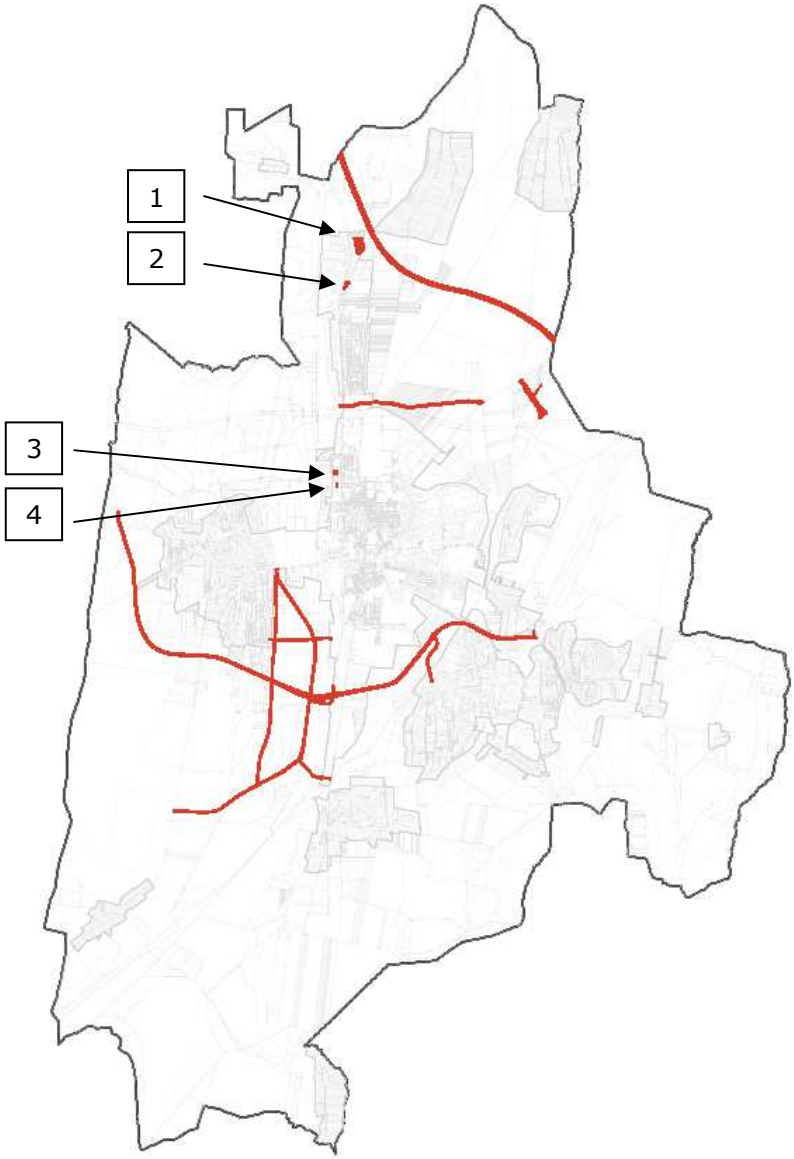
javaslat a 7. számú főút keresztszelvényi kialakítására

Az autómosó létesítésének tervezett helyétől északra elhelyezkedő terület módosítása során javasolt a jelenleg beépítetlen 228 hrsz.-ú telket átsorolni a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekhez. A telek egy részét jelenleg is a szomszédos üzem használja, így várhatóan a jövőben már gazdasági szerepet fog betölteni.
A további lakóterületek fejlesztését az önkormányzat nem kívánja a korlátozni, így a telkeken keresztül haladó övezethatárt meg kell szüntetni. Az új övezethatár a telkek nyugati végében fog haladni, kiegészítve a kisvárosias lakóövezet területét. Annak érdekében, hogy a terület a jövőben gazdasági rendeltetés számára hasznosítható legyen nem kívánatos, hogy az átsorolt területen a lakó funkcióhoz kapcsolatos épületek megjelenjenek. Ennek érdekében a lakóövezetbe átsorolt területrészen telek be nem építhető része jelölés kerül alkalmazásra, mely területre így a következő előírás fog vonatkozni a helyi építési szabályzat alapján:

> 16. Épület elhelyezés és a szabályozási terv viszonya
> 16. §
>
> (3) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.

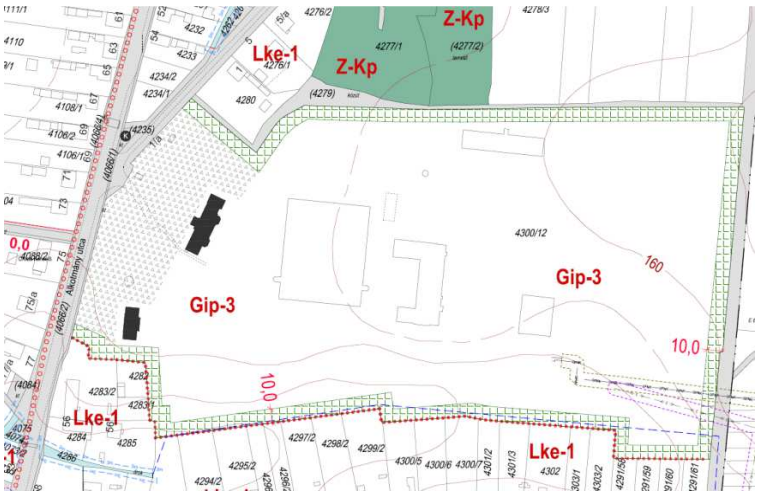
Az övezethatár módosításával az érintett telkek szabályozási terv szerinti területe megnő, miután azokat nem vágja ketté az övezethatár, így nem kell telket alakítania az ingatlantulajdonosoknak. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből átsorolt telekterületen telek be nem építhető része jelölés került alkalmazásra, mely területrészt a telek beépíthetőségének számításakor a hatályos szabályzat szerint figyelembe kell venni. Mindez a lakótelkek túlzott beépítését eredményeznék, ezért az előírásokat úgy kell meghatározni, hogy a telek be nem építhető része jelöléssel érintett területet a telek beépíthetőségének számításakor ne lehessen a telek részeként figyelembe venni.

A városban telek be nem építhető része jelölés más területeken is alkalmazásra került. Ilyen terület a hosszútávon tervezett út, melyre vonatkozó előírások között szerepel, hogy a hosszú távon tervezett út területét a telek beépíthető területének meghatározása során nem lehet figyelembe venni. Szerepel e jelölés a városban még két területen Palin városrészben, egy kertvárosias lakótömbben, illetve egy ipari gazdasági területen. A jobb oldali térképen piros színnel került ábrázolásra a város területén elhelyezkedő, *telek be nem építhető része* jelölések.

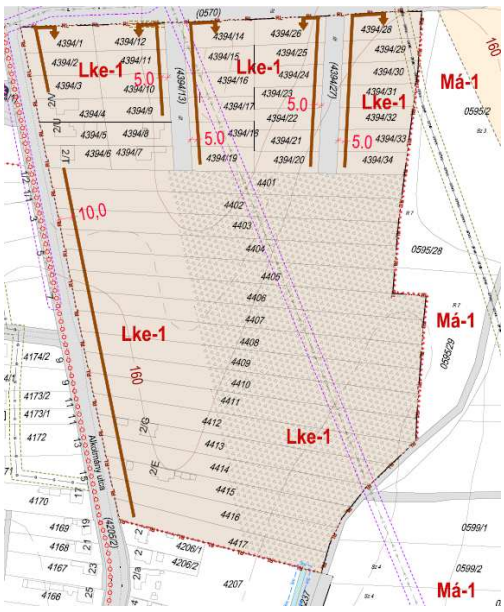


1.Palin, Gip-3 övezet területén
2.Palin, Lke-1 övezet területén
3. Jelen módosítási pont során érintett Lk övezet területén
4. A következő, 3.4. pontban módosított gazdasági területen

A számozással nem jelölt területek a korábban már említett, hosszútávon tervezett út területei.



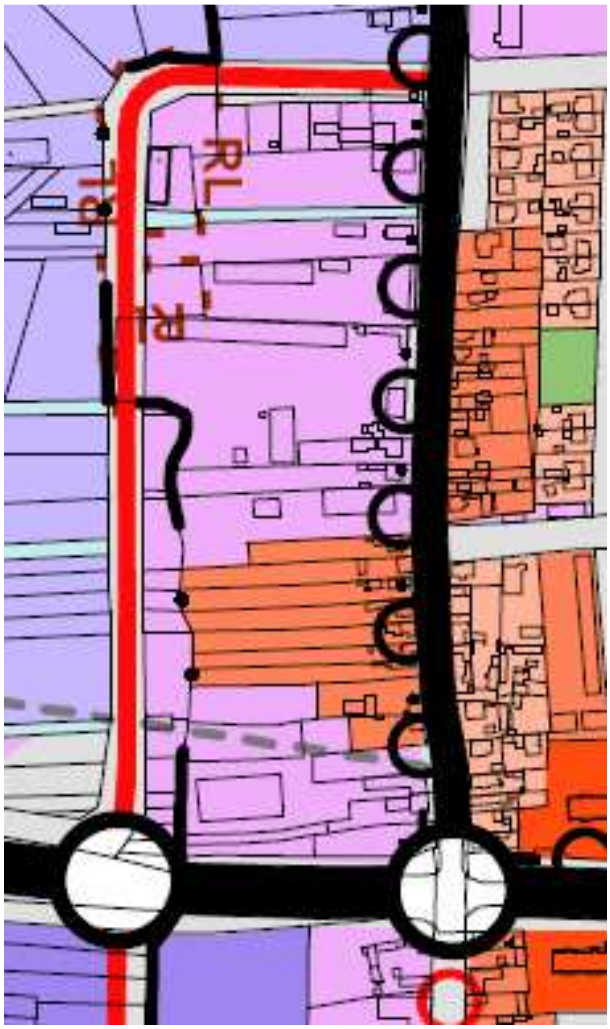
1. telek be nem építhető része jelölés Palin városrész területén, az Alkotmány utca mentén található Gip-3 övezetben



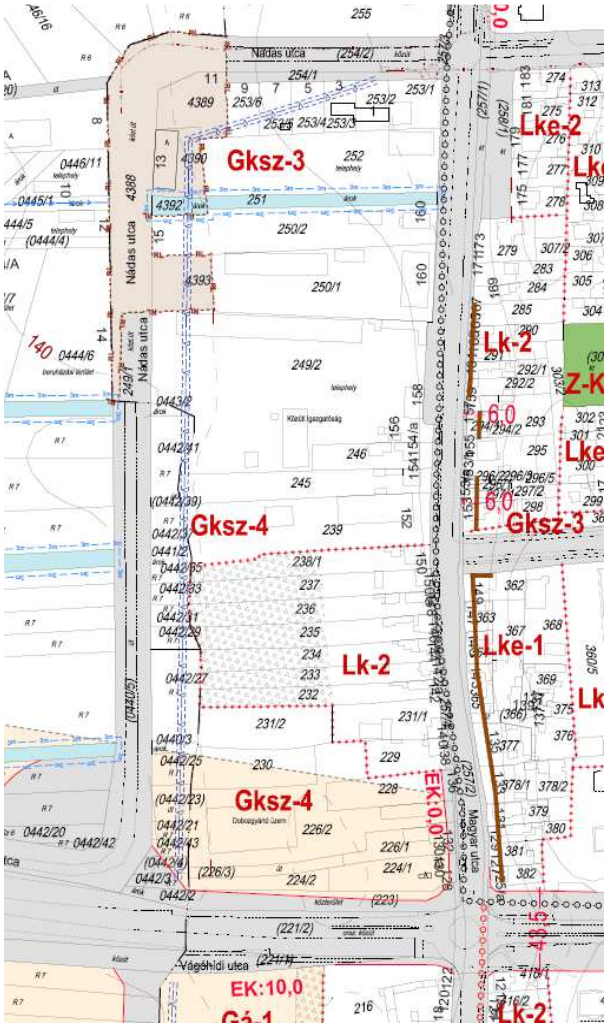
2. telek be nem építhető része jelölés Palin városrész területén, az Alkotmány utca mentén található Lke-1 övezetben

A fentiek alapján elmondható, hogy a *telek be nem építhető része* jelölés által érintett területek esetében annak általános megfogalmazása, hogy e jelöléssel érintett telekrészeket a telek beépíthetőségének számításakor ne lehessen a telek részeként figyelembe venni indokolt és szükséges. Elmondható továbbá, hogy nem okoz indokolatlanul nagy korlátozást az érintett területekre nézve.
Ezek alapján a szabályzat a következőképpen módosul:

> 16. Épület elhelyezés és a szabályozási terv viszonya
> 16. §
>
> (3) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet, a telek megengedett legnagyobb beépített területének meghatározása során a telek be nem építhető részeként szabályozott területeket nem lehet figyelembe venni.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

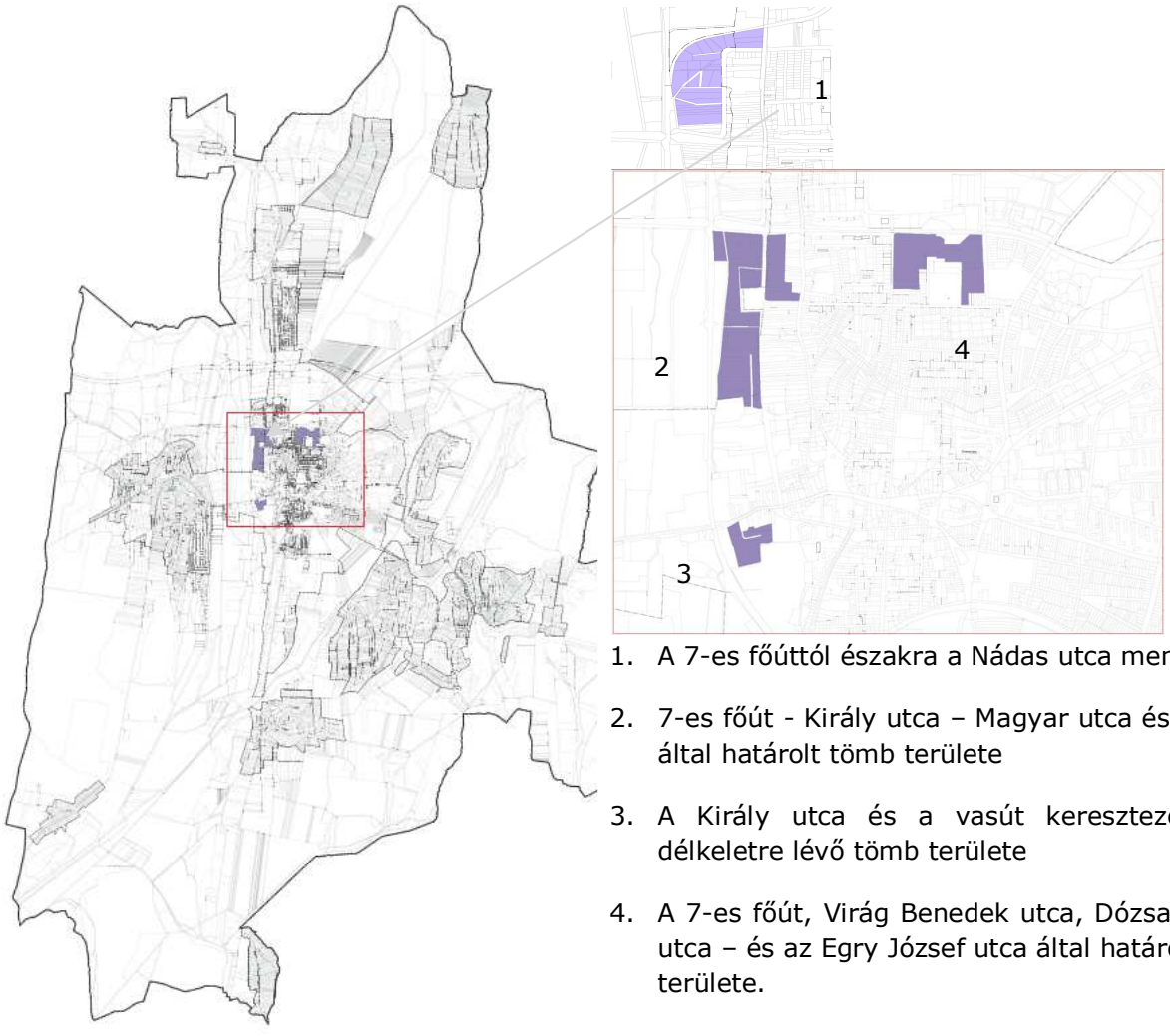
3.4. A belvároshoz közel elhelyezkedő területeken az ipari gazdasági területfelhasználású területek felülvizsgálata az elhelyezhető rendeltetések bővítése érdekében, továbbá a 7-es főút - Király utca – Magyar utca és a vasút által határolt területen észak-déli irányban kiszabályozott út helyének felülvizsgálata

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát és módosítását belváros területeihez közel elhelyezkedő ipari gazdasági fejlesztési területek területfelhasználására vonatkozóan. A módosítás célja, hogy e területeken bővülhessen az elhelyezhető rendeltetések köre, az ipari tevékenységi célú építmények mellett kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeletetésű építmények elhelyezésére is legyen lehetőség. További cél, hogy e területen a telkek beépíthetősége az ipari területekhez képest nagyobb mértékben kerüljön meghatározásra.
A cél elérése érdekében vizsgálni szükséges az általános gazdasági övezetbe való átsorolásuk lehetőségét.
A változtatási program része továbbá a 7-es főút - Király utca – Magyar utca és a vasút által határolt tömböt észak-déli irányban kiszabályozott út helyének módosítása a belterülethatár figyelembe vételével.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A módosítás során érintett területek a következők:



1. A 7-es főúttól északra a Nádas utca mentén
2. 7-es főút - Király utca – Magyar utca és a vasút által határolt tömb területe
3. A Király utca és a vasút kereszteződésétől délkeletre lévő tömb területe
4. A 7-es főút, Virág Benedek utca, Dózsa György utca – és az Egry József utca által határolt tömb területe.

A 7-es főút - Király utca – Magyar utca és a vasút által határolt, belterülethatár mentén elhelyezkedő terület egy részén meglévő beépítés van jelen, azonban nagyrészt jelenleg beépítetlen, a nyilvántartás szerint művelés alatt álló területek. E területek a hatályos településrendezési tervekben beépítésre szánt területként szerepelnek.

A Király utca és a vasút kereszteződésétől délkeletre lévő tömb, illetve a 7-es főút, Virág Benedek utca, Dózsa György utca – és az Egry József utca által határolt tömb területén meglévő, beépített gazdasági területek találhatóak.
A módosítás során fejlesztési területek és meglévő, beállt beépítésű területek egyaránt érintettek.

A területeket a településszerkezeti terv ipari gazdasági területfelhasználásba sorolja, mely a szabályozási terven Gip-3 jelű övezetként szerepel. Ezen övezet az elhelyezhető rendeltetések tekintetében korlátozó hatással bír, mivel a helyi építési szabályzatban az elhelyezhető rendeltetések között nem szerepel a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezhetősége. Elmondható továbbá, hogy a belterülethez közeli elhelyezkedése miatt az ipari gazdasági rendeltetés nem kedvező a lakóterületekkel való esetleges konfliktusok miatt. A konfliktusok abból következhetnek, hogy az ipari gazdasági területeken akár a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység is végezhető, mely zavaró hatással lenne a lakó funkcióra.

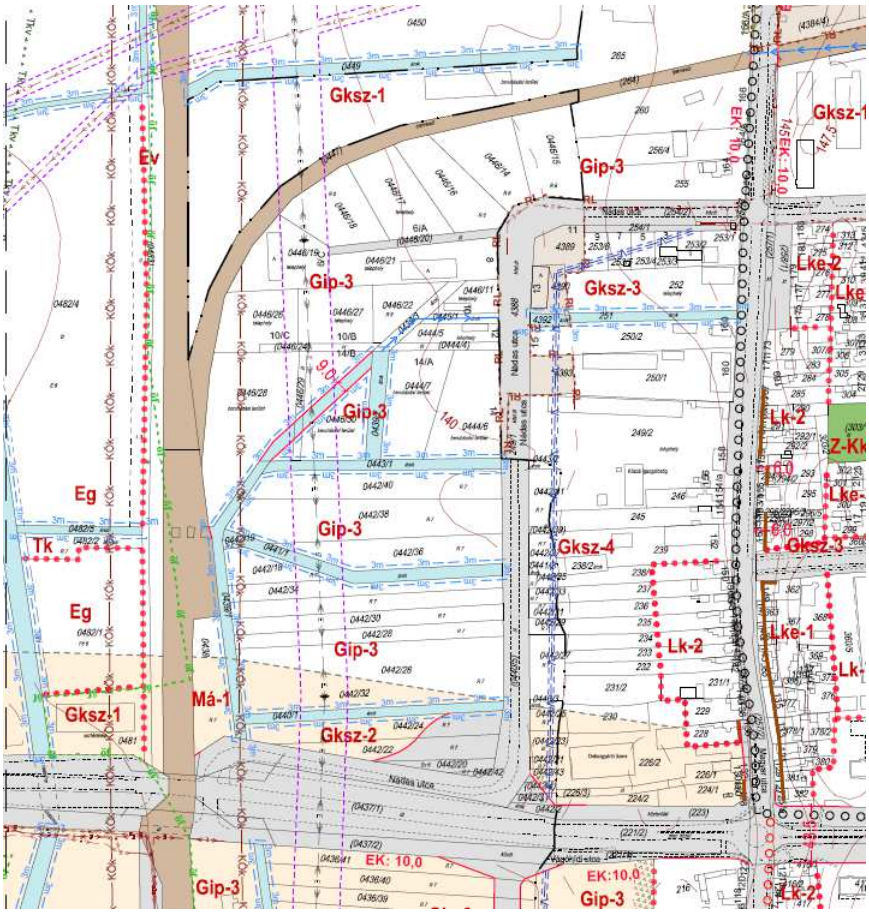
34. Ipari terület
34. §
(1) Az ipari terület gazdasági célú, elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

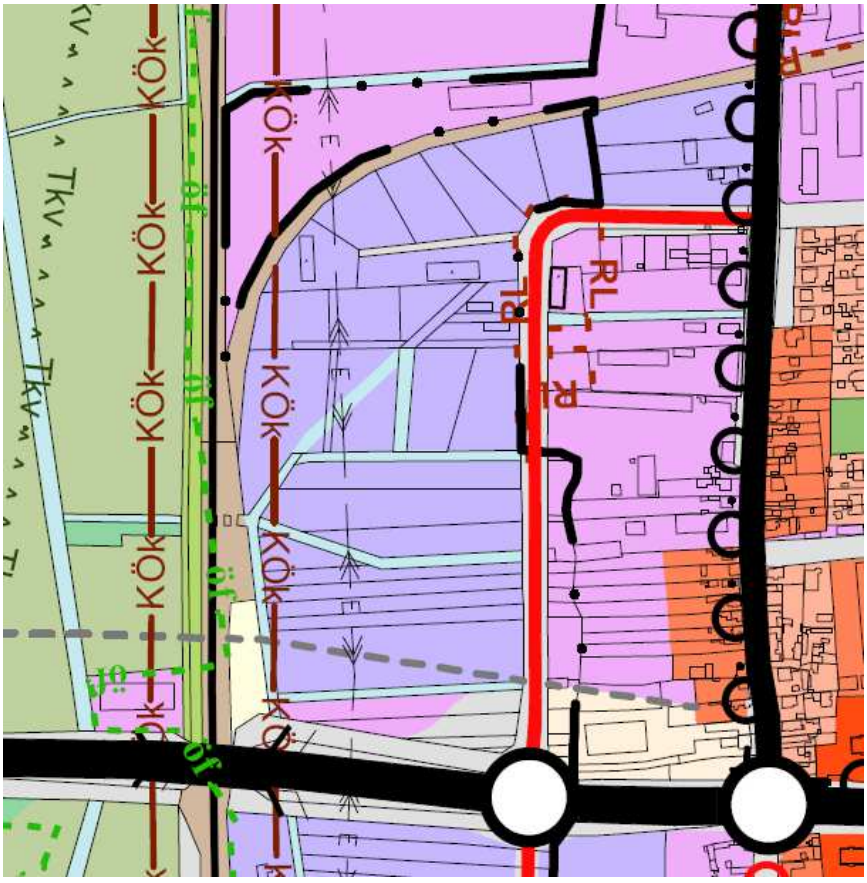
(3) A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű egyéb ipari gazdasági övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

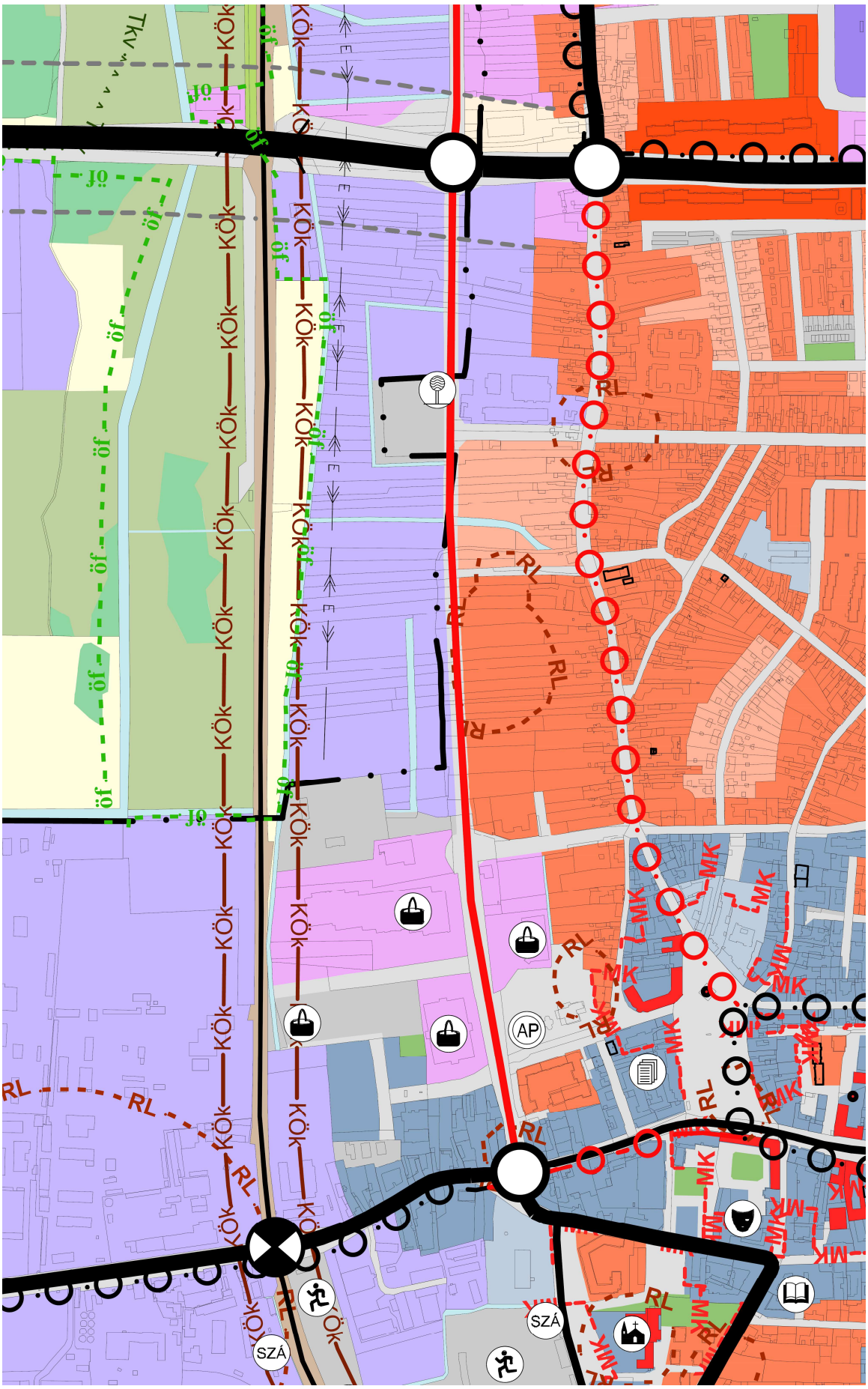
(5) A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű ipari övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület



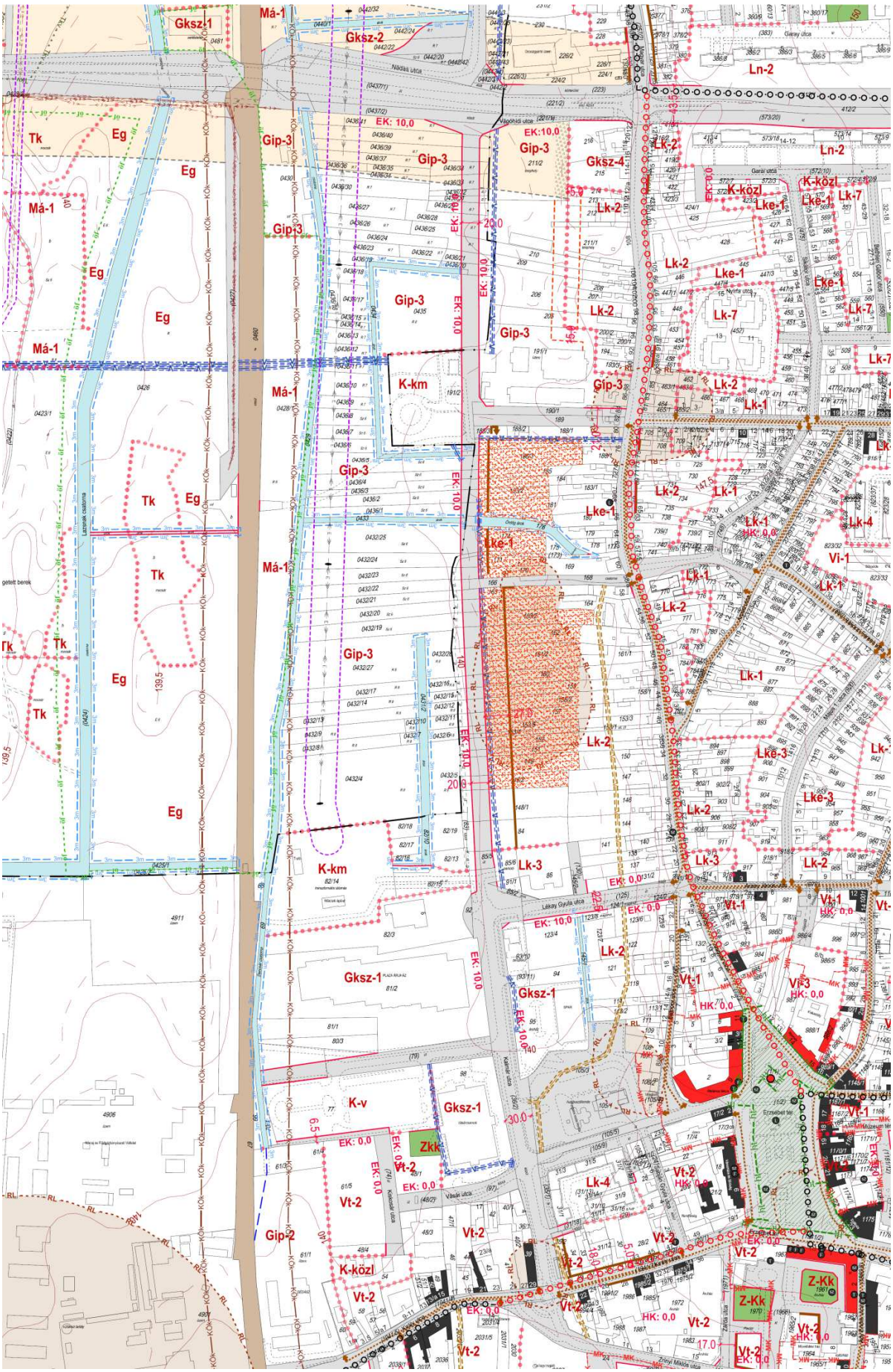
1. terület – hatályos szabályozási terv részlet



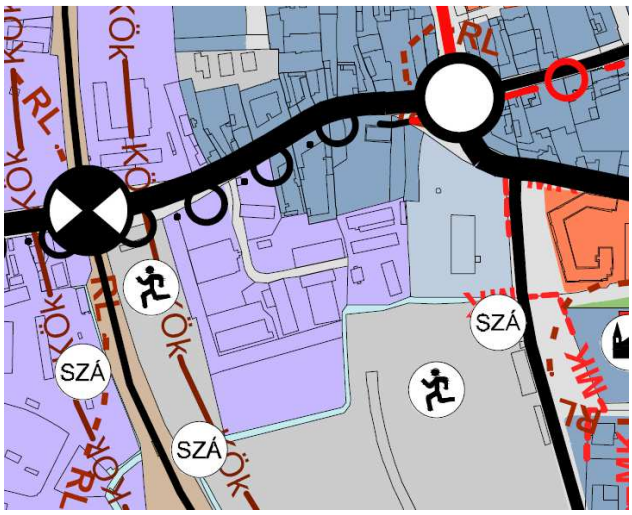
1. terület – hatályos településszerkezeti terv részlet



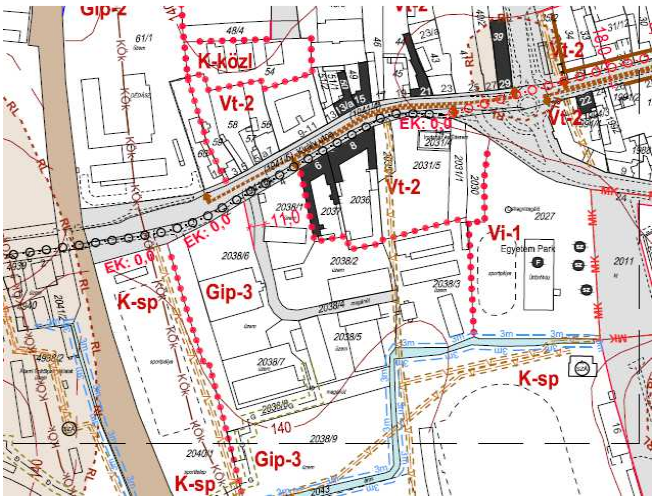
2. terület - hatályos településszerkezeti terv részlet



2. terület - hatályos szabályozási terv részlet

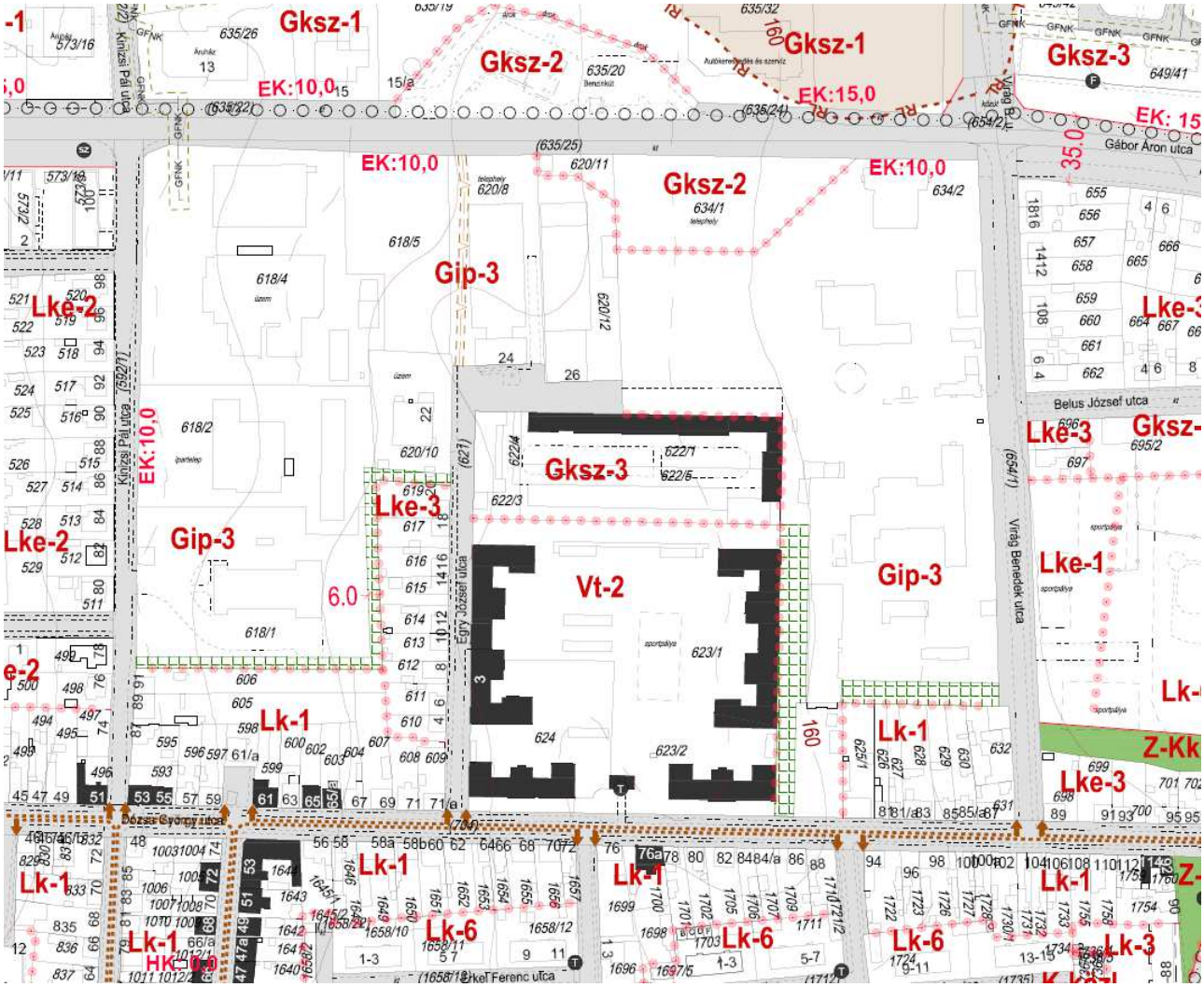


3. terület - hatályos településszerkezeti terv részlet



3. terület - hatályos szabályozási terv részlet

4. terület - hatályos településszerkezeti terv részlet



4. terület - hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezési területeken belül elhelyezkedő ipari gazdasági területek általános gazdasági területfelhasználásba történő átsorolása. A módosítással az elhelyezhető rendeltetések köre bizonyos szempontból korlátozódik, bizonyos szempontból viszont bővül. Korlátozódik a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek elhelyezhetősége szempontjából, mely a lakóterületek közelsége és a belvároshoz közeli elhelyezkedés miatt szükséges és indokolt. Az ipari gazdasági tevékenység számára a város keleti iparterületén a lakóterületektől távol van lehetőség akár a környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés elhelyezésére, ahol fejlesztési területek helyezkednek el a hatályos településrendezési tervek szerint.

A rendeltetések bővülnek viszont abból a szempontból, hogy az általános gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések között megtalálható a kereskedelmi, szolgáltató és raktározási funkció is.

35. Általános gazdasági terület
35.§

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

(3) A „Gá-1" jelű általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A „Gá-1" jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gá-1" jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

Az elhelyezhető rendeltetések mellett az általános gazdasági övezetbe történő átsorolással változnak a területre vonatkozó telekalakítási és beépíthetőségi előírások. Az átsorolandó területekre létre kell hozni a Gá-3 jelű övezetet, mivel a hatályos szabályozásban szereplő általános gazdasági övezetre vonatkozóan, mely szabadon álló beépítési módú a következők szerint kerültek meghatározásra a normatív előírások:

	Gá-1 jelű övezet
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	60%
Kialakítható legkisebb zöldfelület	25%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	12,5 / - / -
Oldalkert mértéke (m)	6
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	25/2000

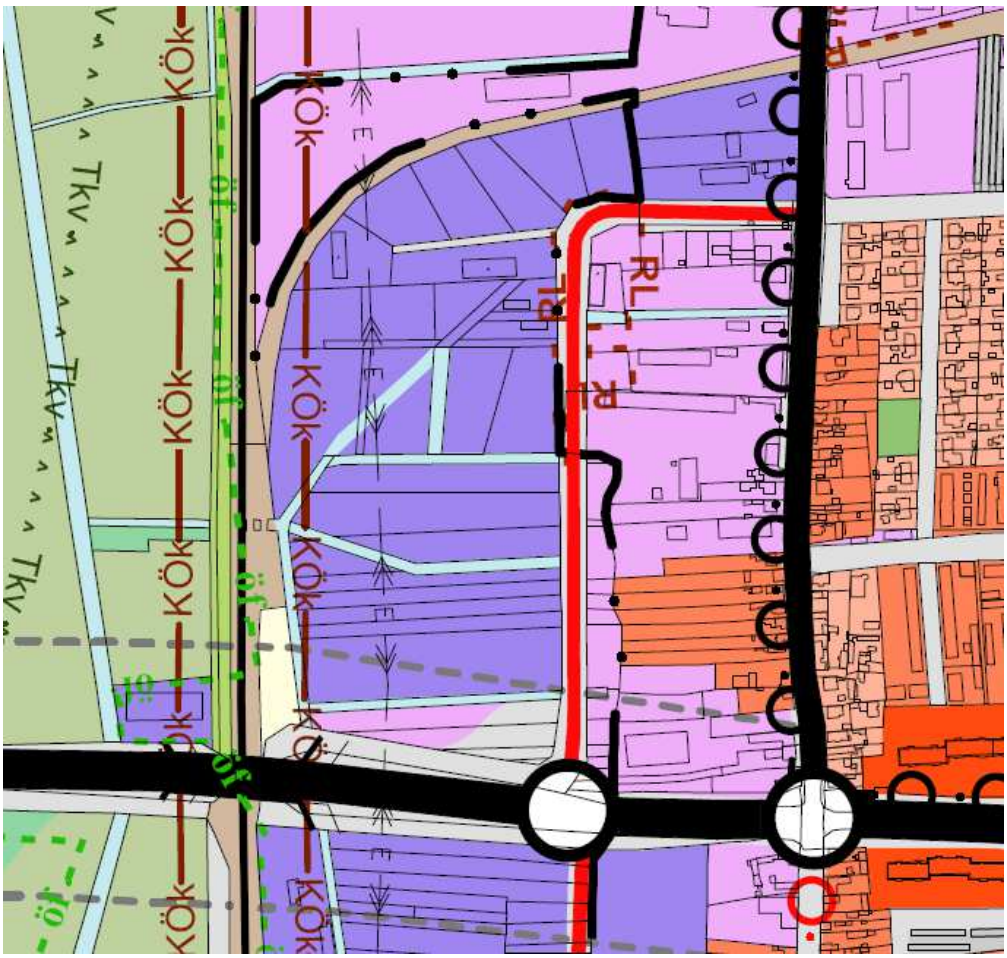
A Gá-1 jelű övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méterben került meghatározásra, mely a jelenlegi Gip-3 jelű övezetben meghatározotthoz képest 4,5 méterrel növelné meg a beépítési magasságot, mely túlzó lenne a belvároshoz közel elhelyezkedő gazdasági területekre nézve. Annak érdekében, hogy a beépítési magasság ne növekedjen meg az átsorolandó területeken túlzott módon, szükséges egy új általános gazdasági övezetet létrehozni, mely a Gá-3 jelű övezet lesz. A területekre vonatkozó normatív előírások így a következők szerint változnak:

	Gip-3 jelű övezet	**Gá-3 jelű övezet**	**változás**
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	nem változik
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%	60%	**növekszik 10%-al**
Kialakítható legkisebb zöldfelület	25%	25%	nem változik

Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	8 / - / -	8 / - / -	nem változik
Oldalkert mértéke (m)	4	4	nem változik
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	20/2000	25/2000	**a kialakítható legkisebb telekszélesség 5 méterrel növekszik**

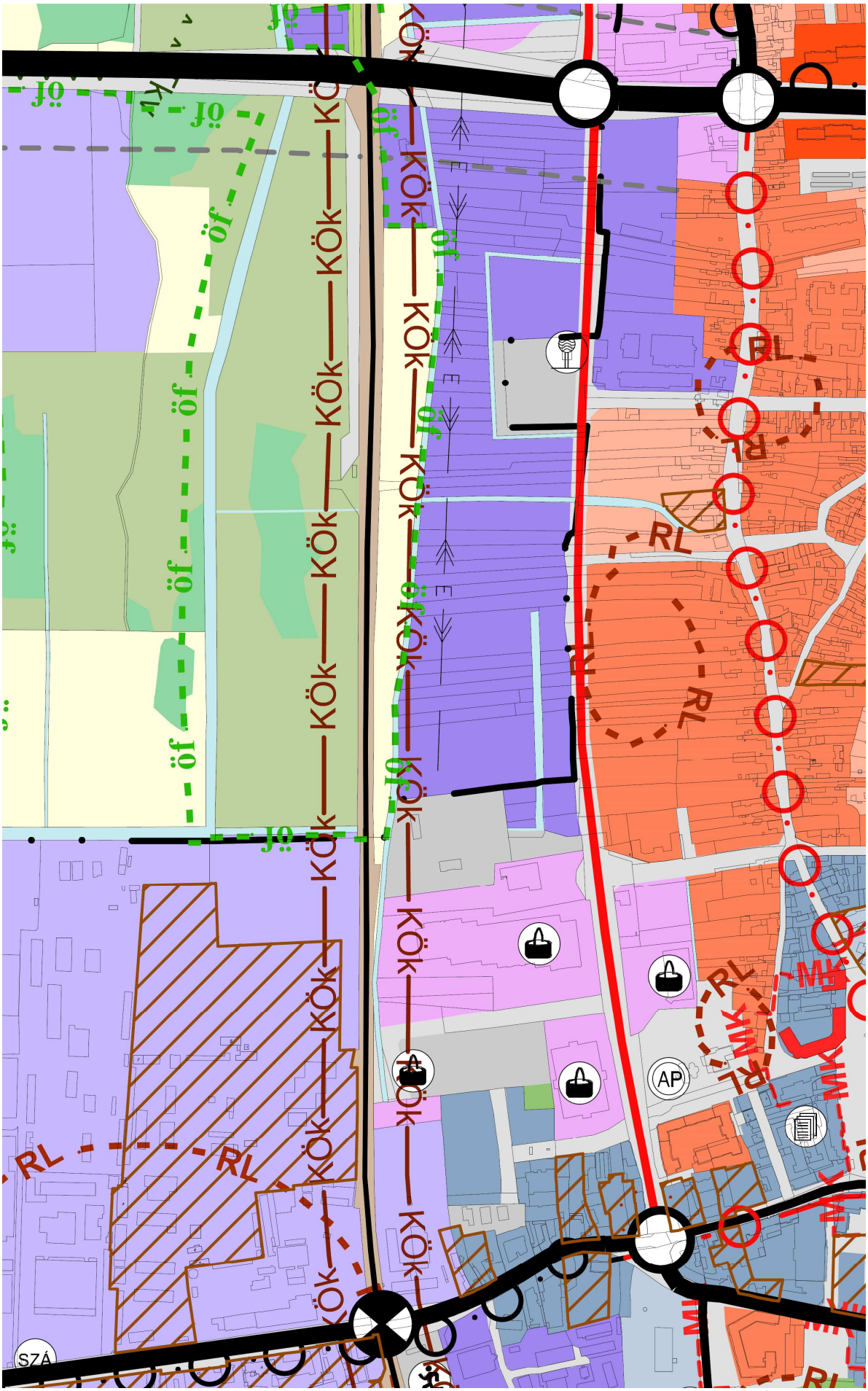
A fentiekben részletezett normatív előírások változása alapvetően a kedvezőbb beépítési feltételek irányában mozdul el, hiszen növekszik a megengedett legnagyobb beépítettség.

A normatív előírások közül a kialakítható legkisebb telekszélesség változik úgy, hogy az korlátozóbb lesz a jövőbeni beépítésre vonatkozóan, mely 5 méterrel növekszik. Elmondható, hogy ez a fejlesztési területeken, ahol nincsen jelen meglévő beépítés nem jelenti az építési jog korlátozását, azonban a meglévő beépítéssel rendelkező területeken korlátozóbb a korábbi előírásoknál.
Elmondható azonban, hogy ez a korlátozóbb előírás a megengedett legnagyobb beépíthetőség kompenzálásra kerül.

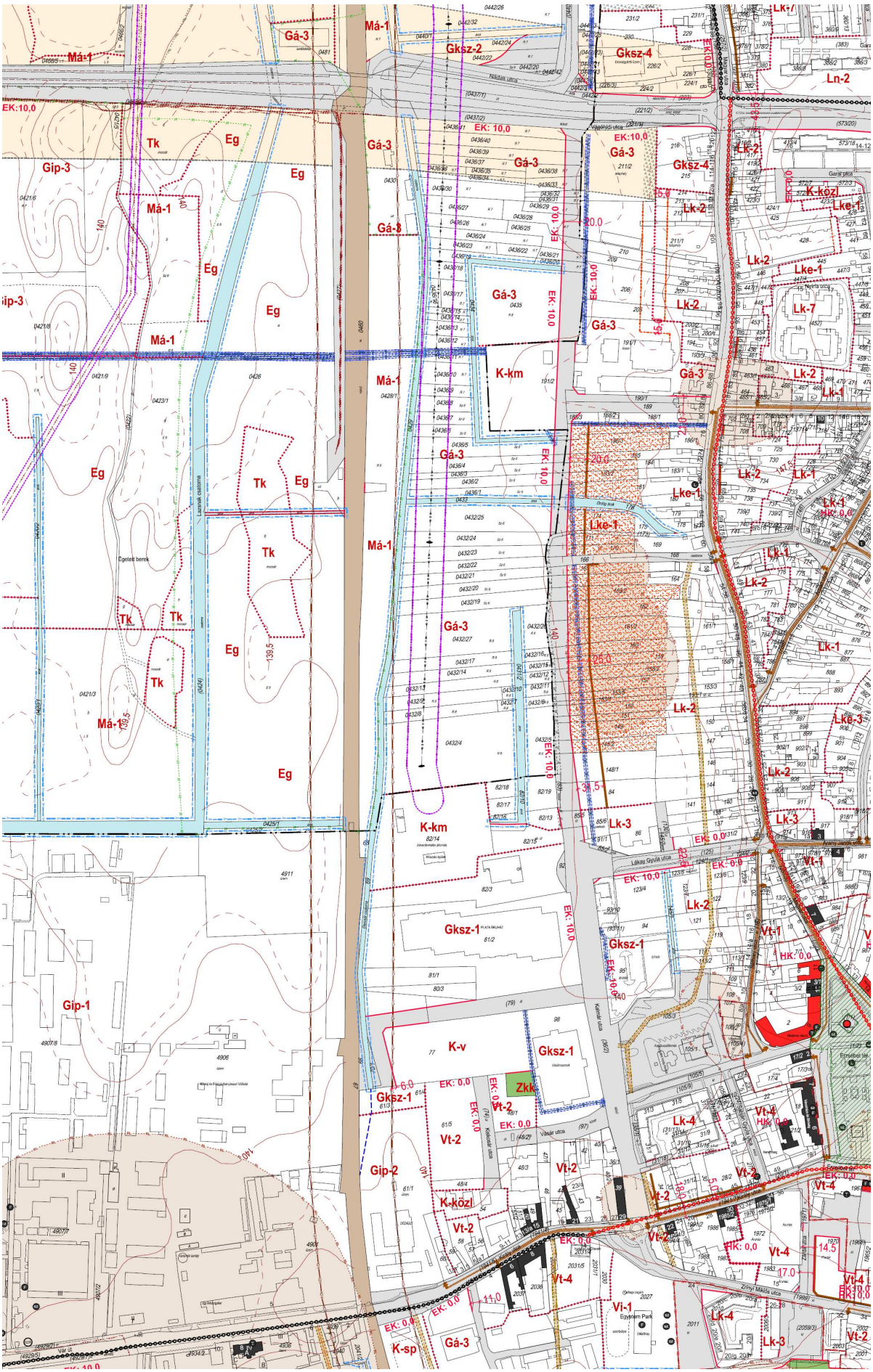


1. terület – tervezett településszerkezeti terv részlet

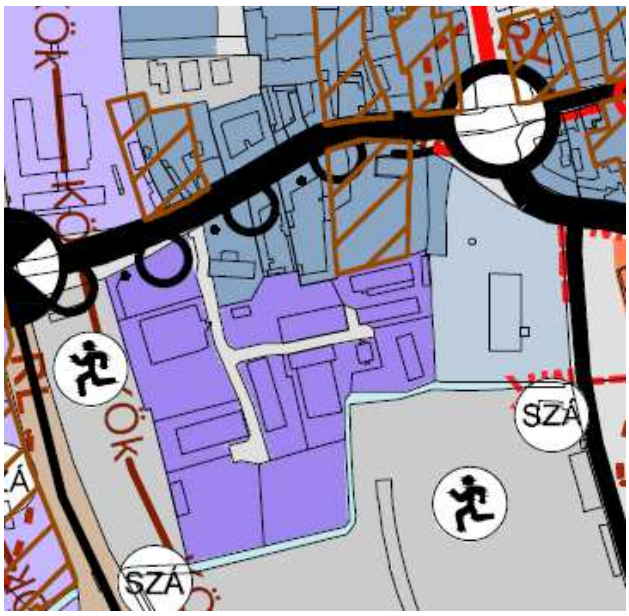
1. terület – tervezett szabályozási terv részlet



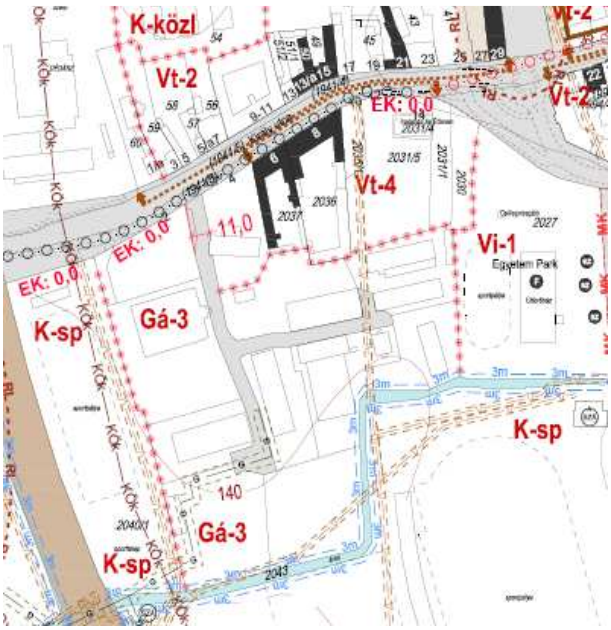
2. terület - tervezett településszerkezeti terv részlet



2. terület - tervezett szabályozási terv részlet

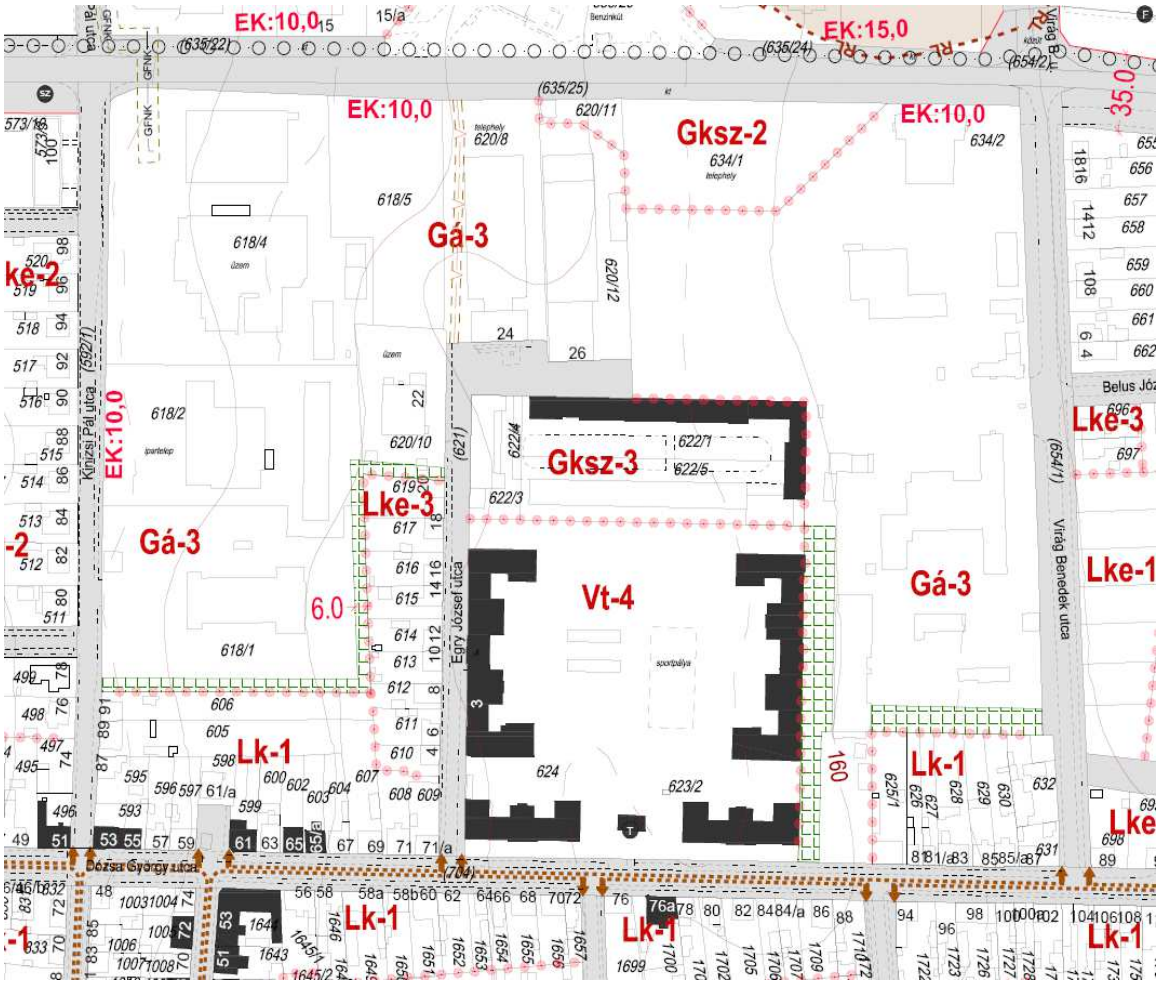


3. terület - tervezett településszerkezeti terv részlet



3. terület - tervezett szabályozási terv részlet

4. terület - tervezett településszerkezeti terv részlet



4. terület - tervezett szabályozási terv részlet

Az általános gazdasági övezetek előírásaira vonatkozó 35.§ a következők szerint módosul a Gá-3 jelű övezet bevezetésével:

35. Általános gazdasági terület
35.§

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

(3) A „Gá-1" – „Gá-3" jelű általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A „Gá-1" – „Gá-3" jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gá-1" – „Gá-3" jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

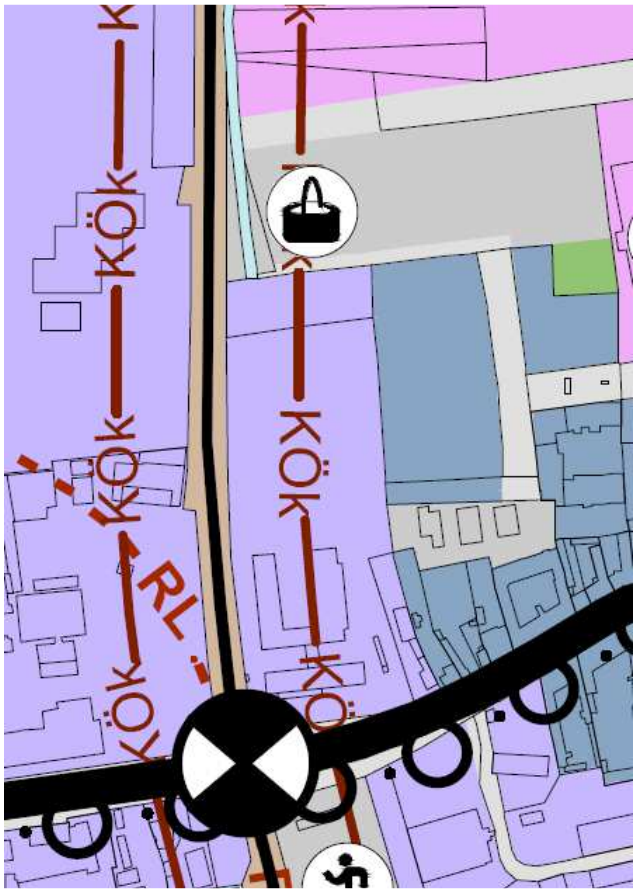
3.5. A különleges vásár és piac területtől délre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet kialakítása, valamint az azt feltáró út szabályozásának módosítása

módosítási program

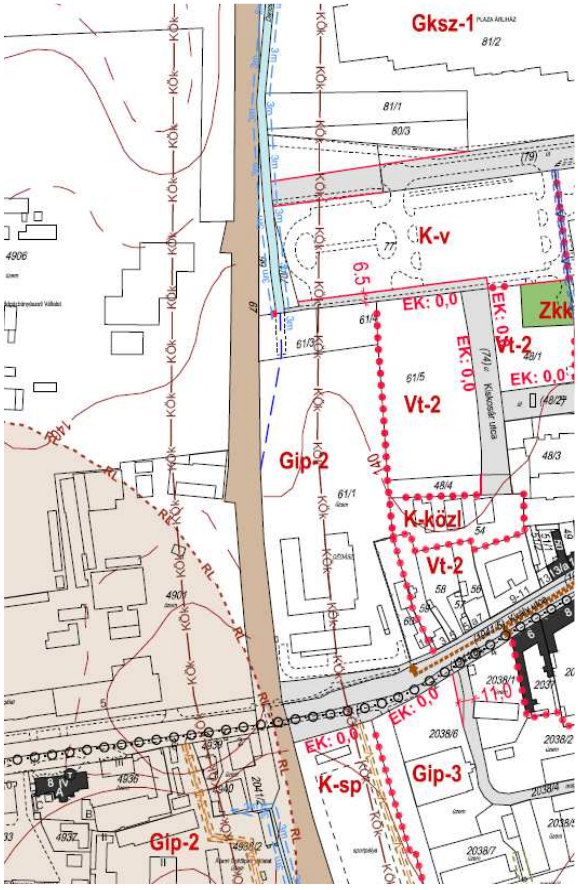
Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Király utcától északra és a vasúttól keletre elhelyezkedő ipari gazdasági területfelhasználású területen. A módosítás célja a vásárterülettől délre elhelyezkedő pláza területét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolni. Módosítani szükséges továbbá a településrendezési terveket az elkészült úttervek alapján a terület megközelítésére vonatkozóan.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A módosítással érintett terület a vásártér területétől délre helyezkedik el. Az érintett 61/3 és 61/4 hrsz.-ú telkek a hatályos településszerkezeti terven ipari gazdasági területfelhasználásúak, melyet a szabályozási terv a Gip-2 jelű övezetbe sorol. A terület megközelítésre jelenleg a szabályozási terv szerint egy 6,5 méter szélességben kiszabályozott út szolgál, mely a Kiskosár utca irányából biztosítja a terület megközelítését. Ezen útterület kialakításának a jövőben nincsen realitása. A valóságban a feltárást biztosító közlekedési terület határvonalai nem ilyen élesek, lényegében a különleges vásártér területéről történik a 61/3 és a 61/4 hrsz.-ú telkek megközelítése jelenleg. E terület parkoló területként is funkcionál, illetve vásárok megtartására kerül itt sor.



hatályos településszerkezeti terv részlet

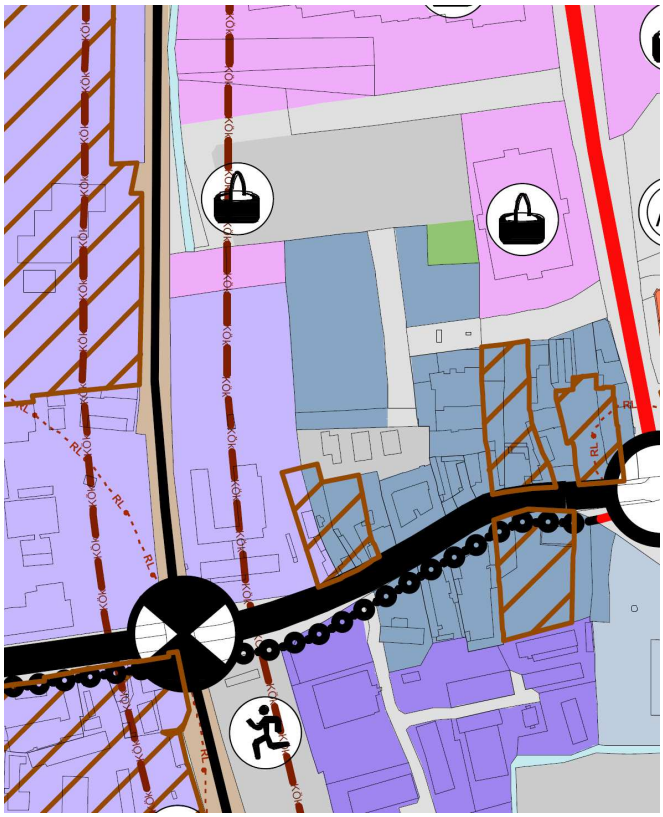


hatályos szabályozási terv részlet

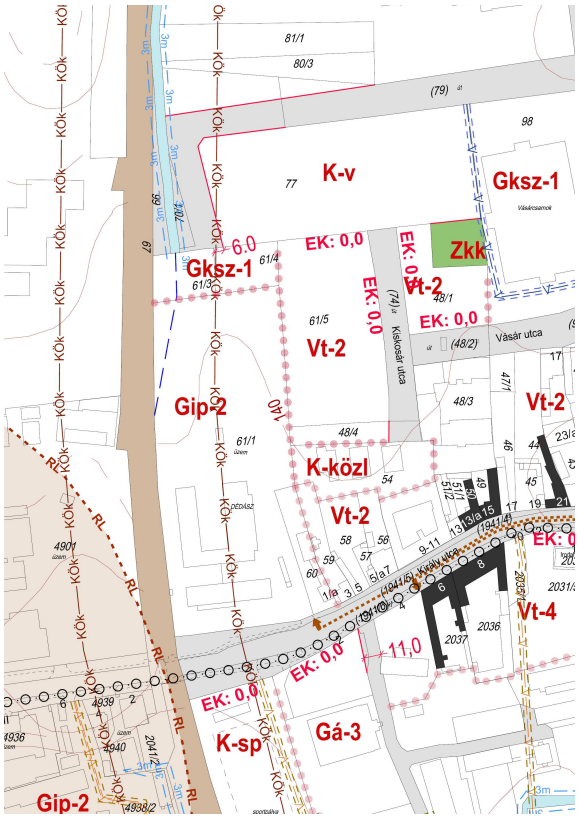
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 61/3 és a 61/4 hrsz.-ú telkek területét ipari gazdasági területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolni, mely szélesebb körű használatot biztosít megfelelve a fejlesztési szándékoknak. Ezzel a terület Gip-2 jelű övezeti besorolása Gksz-1 jelű övezetre módosul.

A terület megközelítésére úttervek készültek, melyek a vásártér parkolóit megkerülve, attól észak-keleti irányba kialakított nyomvonalon biztosítják a terület feltárását. A tervezett út a jelenlegi különleges vásártér területéhez tartozó telekrészen halad át. A településrendezési tervek módosítása során javasolt a tervezett út által igénybevett területet közlekedési és közműterület területfelhasználásba sorolni, melyhez a különleges vásártér övezetének nyugati részének igénybevétele szükséges.
E közlekedési terület kijelölésével a 61/3 és a 61/4 hrsz.-ú telkek megközelítése biztosított, így a különleges vásárterület déli részén jelölt 6,5 méteres útterület törlése szükséges a településrendezési tervekből.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.6. A Színház utca és a Bajza utca közötti tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a nevezett mindkét utcafront beépíthető legyen

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezésére javasolt felülvizsgálni a Színház utca – Kórház utca - Bajza utca és a Katona József utca által határolt tömb területére vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a tömb beépítése kedvezőbb feltételek mellett bővülhessen.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A tervezési terület a Színház utca – Kórház utca - Bajza utca és a Katona József utca által határolt tömb, mely a belváros keleti részén helyezkedik el. A tömb területén elhelyezkedő telkeknek két utcafrontja van, északról a Színház utca irányába, délről a Bajza utca felé. A két utcafront között szintkülönbség tapasztalható, mely nagyjából egy szintnyi magasságkülönbség.

A területet a hatályos szabályozás az Lk-2 jelű övezetbe sorolja, mely övezetre a helyi építési szabályzat a következő előírásokat határozta meg:

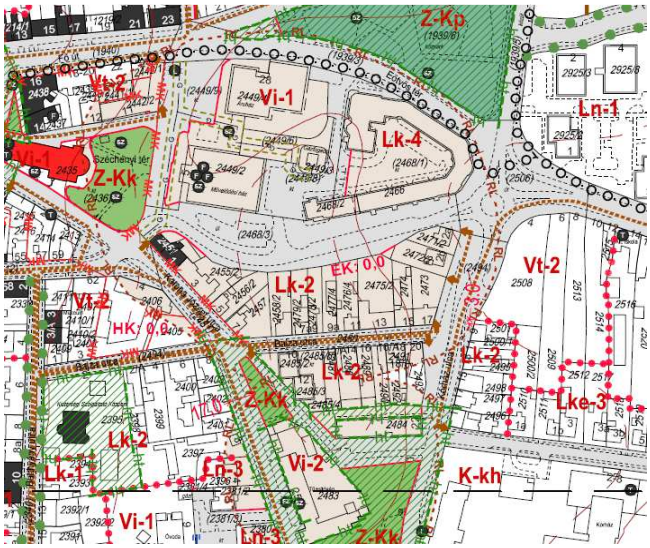
> **28. Kisvárosias lakóterület**
> **28. §**
>
> (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:
> a) kereskedelmi, szolgáltató,
> b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
> c) kulturális, közösségi szórakoztató,
> d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
> e) igazgatási, iroda,
> f) sport
> rendeltetést is tartalmazhatnak.
> A kisvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
>
> (2) Az „Lk-2”- „Lk-17” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
>
> (3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
>
> (4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

Az övezetre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázat vonatkozó része a következő:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Lk-2		zártsorú	50 *	20	8 / 8 / -	-	20/800

A területet nagyrészt nagyvárosias és kisvárosias lakóterületek veszik körül, valamint a Kórház utca és a Teleki utca sarkán kialakításra került a jelenleg beépítetlen területen egy településközpont vegyes övezet.

hatályostelepülésszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

Jelen módosítás célja, hogy az érintett tömb a Színház utca felőli utcafrontján is be tudjon épülni a tapasztalható szintkülönbség ellenére is. Javasolt továbbá a területet településközpont vegyes övezetbe átsorolni, lehetővé téve szélesebb körű funkciók és rendeltetések elhelyezését.

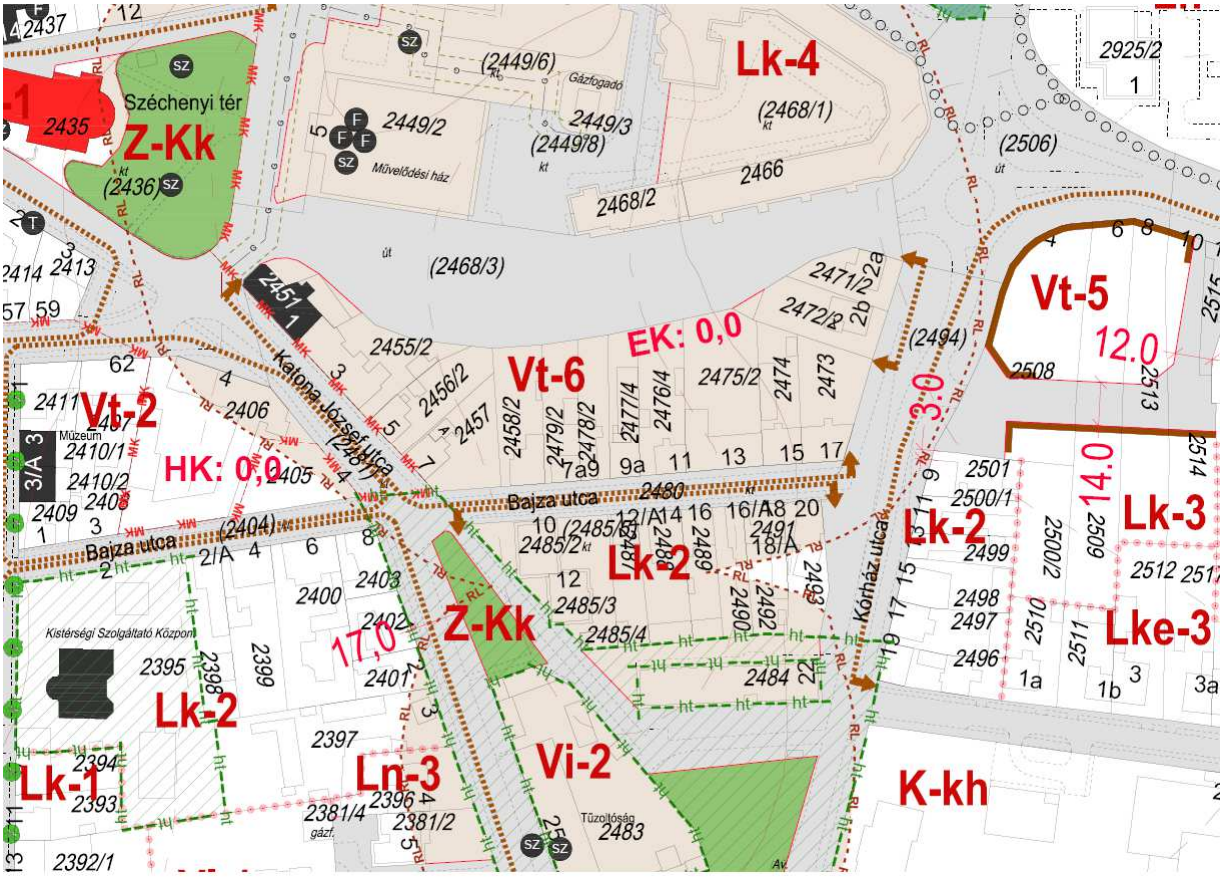
A területre vonatkozóan a Vt-6 jelű övezetet javasolt kialakítani, mely a beépítési magasságok kivételével az Lk-2 jelű övezettel megegyező normatív előírásokat tartalmaz.

A módosítást indokolja, hogy a Színház utca északi oldala is intenzíven beépített, így a déli oldalon is ahhoz hasonló beépítés alakítandó ki az egységes utcakép elérése érdekében.

A beépítési magasságok esetében megengedett legnagyobb épületmagasságot 12 méterben és utcai párkánymagasságot 9 méterben javasolt meghatározni. Az épületmagasság ilyen mértékű növelését a területen tapasztalható szintkülönbség indokolja. Az utcai párkánymagasság meghatározása biztosítja azt, hogy a jövőbeni épületek ne tudjanak az utcaképben túlzott magassággal kialakulni.

Övezet jele	Vt-6
Beépítési mód	zártsorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	12 / 9 / -
Oldalkert mértéke (-)	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	20/800

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

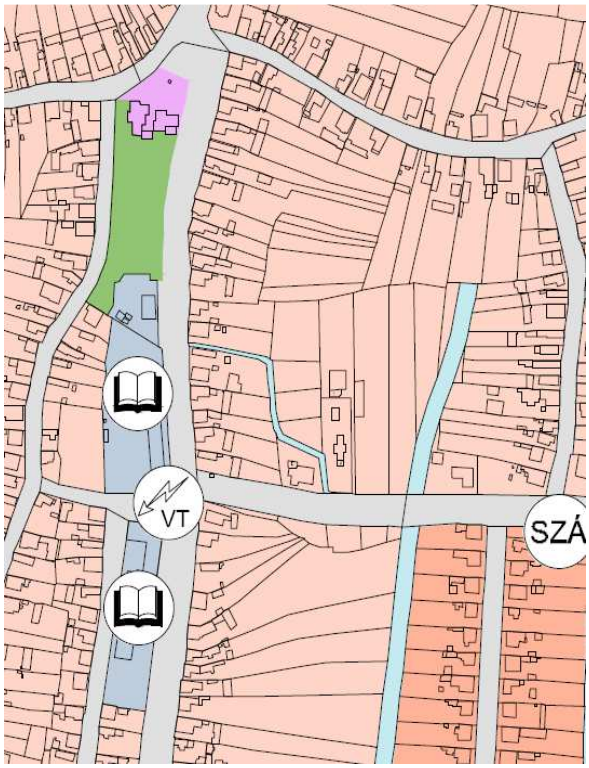
3.7. Kiskanizsa városrész területén a Tőzike és a Nagyrác utcák kereszteződésétől észak-keletre elhelyezkedő tömbben a 6877 hrsz.-ú árokra vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

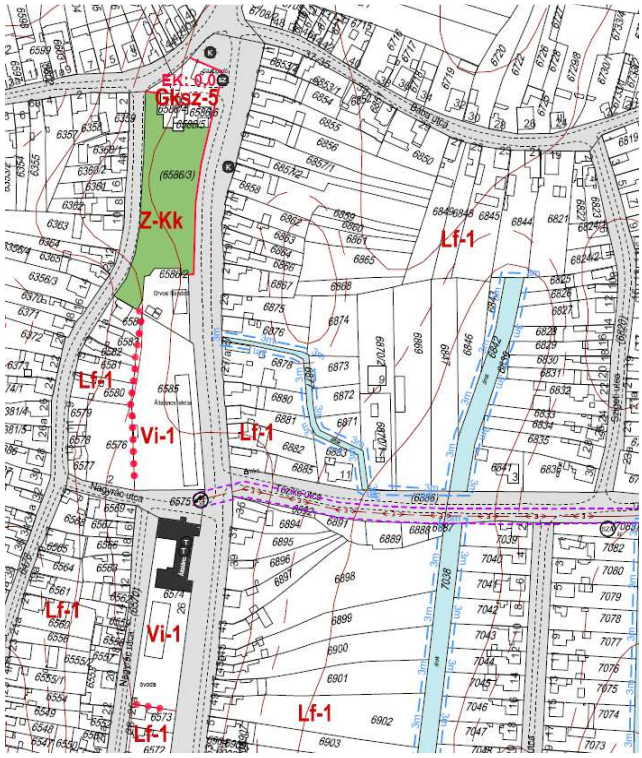
Magánszemélyek által benyújtott kérelem alapján javasolt módosítani a településrendezési terveket Kiskanizsa városrész területén, a Tőzike és a Nagyrác utca kereszteződésétől észak-keletre elhelyezkedő tömbben. A módosítás a 6877 hrsz.-ú ingatlan területén a vízgazdálkodási területfelhasználás módosítására irányul, helyette lakóterületi területfelhasználás kijelölése tervezett.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A tervezési terület a Nagyrác utca – Tőzike utca – Bába utca – Szigeti utca által határolt tömb területén helyezkedik el, annak délnyugati részén. A hatályos településszerkezeti terv az érintett tömb területét falusias lakóterület területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv az Lf-1 jelű övezetbe sorol. A tömb területén vízgazdálkodási területként került jelölésre két árok területe, melyek körül a szabályozási terv 3 méter távolságban parti sávot jelöl. Az árkok a valóságban is léteznek, vízelvezető funkciót látnak el.



hatályos településszerkezeti terv részlet

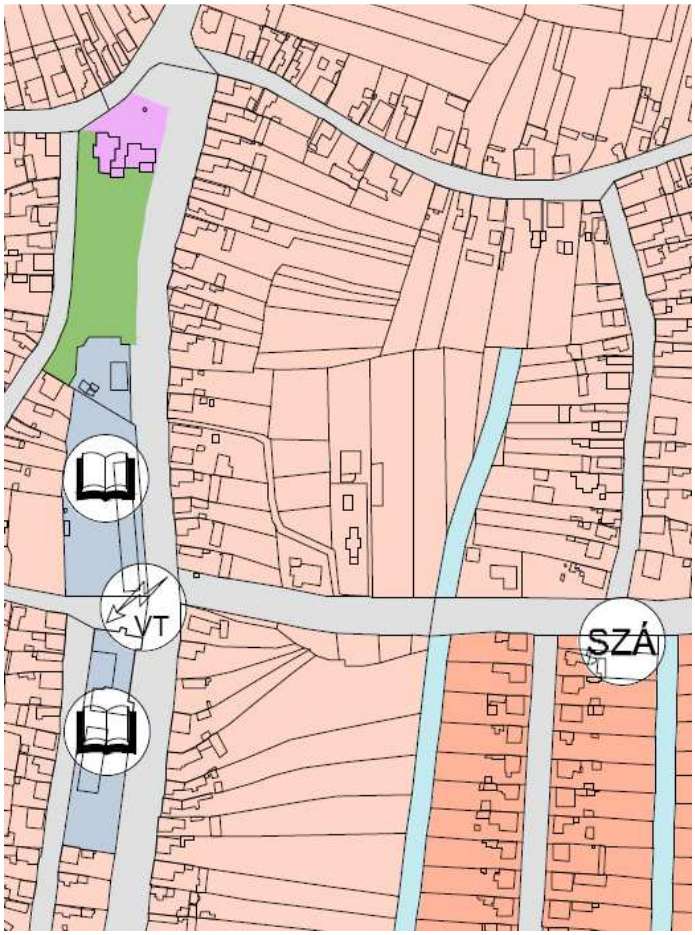


hatályos szabályozási terv részlet

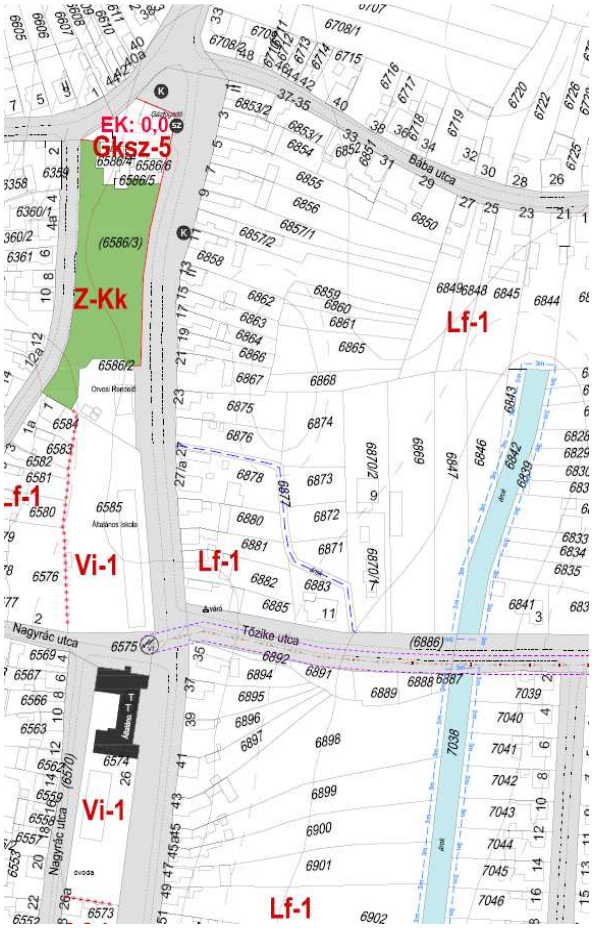
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 6877 hrsz.-ú árok területét a falusias lakóterületek közé sorolni annak érdekében, hogy a telek területe a lakóingatlanok közé sorolható legyen. A vízelvezetés biztosítása a területen a jövőben is e nyomvonalon szükséges, azonban vízrendezési területként nem

szükséges fenntartani. A vízelvezetési nyomvonalat szolgalmi jog bejegyzésével és jelölésével szükséges biztosítani a területen.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.8. A Kórház utca és a Teleki utca sarkán elhelyezkedő beépítetlen területen a beépítési lehetőségek vizsgálata, majd annak megfelelően a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

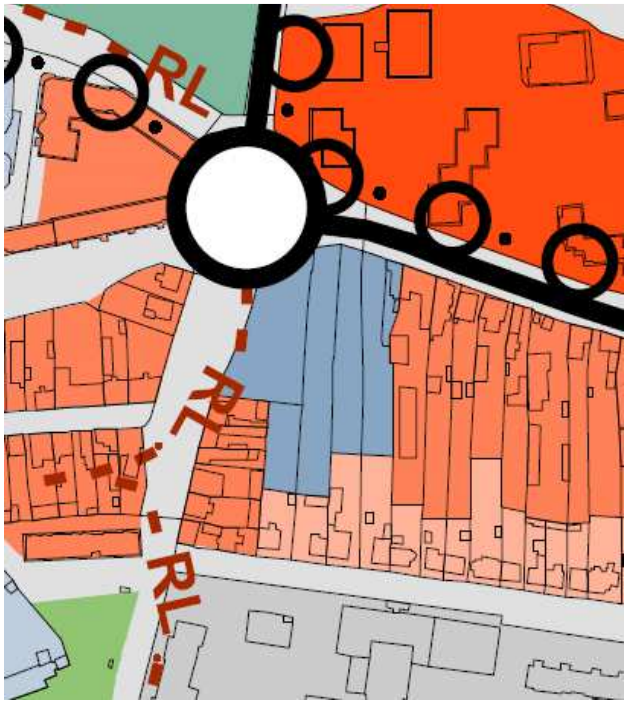
Az önkormányzat kezdeményezte a Kórház utca és a Teleki utca sarkán elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú beépítetlen területen a szabályozási tervek felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a terület kedvezőbb beépítési feltételek mellett, nagyobb intenzitással épülhessen be.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

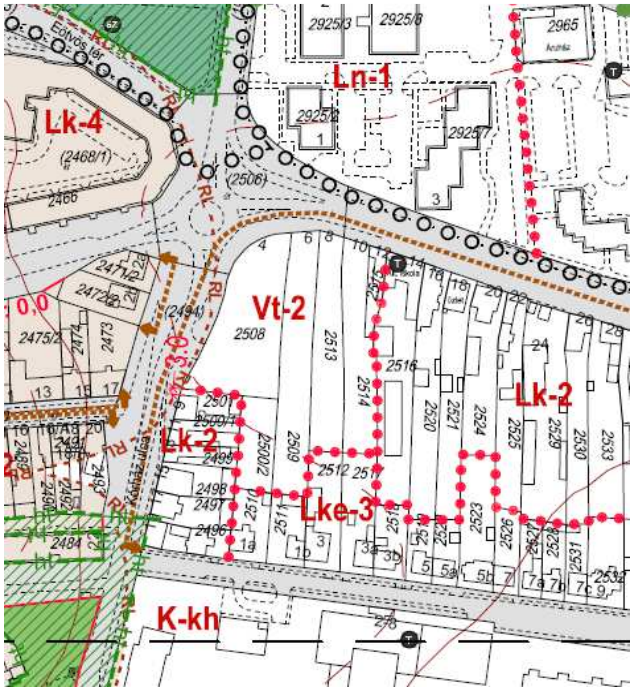
A tervezési terület a belváros keleti részén helyezkedik el a Teleki utca és a Kórház utca sarkán. Az érintett terület jelenleg beépítetlen saroktelek, melyhez a keleti és a déli irányból beépítés kapcsolódik. E környező beépítések kisvárosias jellegűek, a tömb délkeleti részén kertvárosias lakóterületek találhatóak.

A módosítással közvetlenül érintettek a 2508, 2500/2, 2509, 2513, 2514, 2515 hrsz.-ú telkek, melyek a hatályos településszerkezeti tervek szerint településközponti vegyes területfelhasználásúak. E területek a szabályozási terven a Vt-2 jelű településközpont vegyes övezetbe tartoznak.

Az övezet területéről elmondható, hogy a jelenlegi telekalakulatok nem teszik lehetővé a tömb kedvező beépítését, valamint a tömbbelső beépítése nem lehetséges a jelenlegi szabályozás alapján.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A hatályos településrendezési terveken szereplő településközponti övezet területe mély és széles, a jelenlegi telekalakulat csak egy nagy beruházás keretében tud beépülni. Az övezet kedvezőbb beépítésének megvalósíthatósága érdekében javasolt a szabályozás módosítása. A tervezett szabályozás alátámasztásaként beépítési javaslat készült, mely kétféle épületelhelyezési lehetőséget kínál fel.

1 változtat
beépítés keleti tájolási lehetőséggel

2. változat
beépítés a Telki utca meglévő beépítésével
lépcsőzetesen összezárva

A tömb belső részeinek beépíthetősége érdekében szükséges a tömbbelső közlekedési területtel történő feltárása, melyet egy új közlekedési terület kijelölésével célszerű biztosítani. Az új utca szabályozási szélessége 14 méter, mely a Kórház utcához zsákutcaként csatlakozik. A zsákutca megközelíthető a Kórház utcából északi és déli irányból egyaránt. A zsákutca csatlakozása a telek jelenlegi útcsatlakozási pontjánál tervezett, mely pont előtt a körforgalmú csomóponthoz kapcsolódóan már nincs az úttesten záróvonal. A megközelítési lehetőségeket a beépítési javaslatok jelölik.

A fejlesztési terület délnyugati részén parkoló kialakítása javasolt az új közlekedési területtől délre. E területrészen a kialakítandó telekhatár - mely szabályozási vonallal jelölt - kialakítása és a tervezett beépítés a 2501 hrsz.-ú telken meglévő beépítéshez igazodik. E telek északkeleti részén elhelyezkedő épület tűzfallal kapcsolódik a 2508 hrsz.-ú telek területéhez, mely épületrészhez javasolt igazítani, hozzáépíteni a jövőbeni beépítést.

Az új közlekedési területtől délre kisvárosias lakóterületek kialakítása javasolt, mely a környező területfelhasználásokhoz igazodik. A tőle északra kialakuló területen településközponti területfelhasználás, és ehhez igazodó beépítés kialakítása tervezett. A javasolt beépítés célja, hogy a Kórház utca és a Telki utca körforgalmú csomópontjának környezetében intenzívebb beépítés jöjjön létre, ahol magasabb épületek elhelyezésére kerülhet sor. A csomóponttól távolodva a beépítés intenzitása a tervezett szabályozási szándék szerint csökken, ennek megfelelően a csomóponttól távolabbra eső környező övezetekben alacsonyabb megengedett legnagyobb beépítési magasságok kerülnek meghatározásra.

A csomóponttól déli irányba a Kórház utca mentén a településközponti területen túl kisvárosias lakóövezeteket jelölnek a településrendezési tervek, melyek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság az Lk-3 jelű övezetben 12,5 méterben, majd az Lk-2 jelű övezetben 8 méterben kerül meghatározásra. Ez a településközponti terület 16 méterben meghatározott épületmagasságához képest részben fokozatos csökkenést jelent. A tervezett feltáró út a Kórház utca menti beépítést megszakítja, tagolja.

A csomóponttól nyugati irányba, a Teleki utca mentén a településközponti területet követően Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet jelölt, melyben 8 méteres épületmagasság került megállapításra. A településközponti övezet 16 méterben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasságához képes ez nagy léptékváltás. Az illeszkedés elérése érdekében a helyi építési szabályzat meghatároz egyedi előírást zártsorú beépítési mód esetére, mely szabály biztosítja azt, hogy ne alakuljanak ki nagy magasságbeli különbségek az egymás mellett elhelyezkedő épületek között.

A vonatkozó szabály a HÉSZ 23.§ (2) bekezdése, mely a következőket határozza meg:

> *(2) Zártsorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Az új épületnek a meglévő épület közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.*

A tervezett szabályozási terven a Kórház utca és a Telki utca körforgalmú csomópontja felől az út kanyarulatában építési vonal jelölése tervezett a szabályozási terven, melynek célja, hogy e vonalat érintve térfal alakuljon ki, mely a körforgalom felől lezárja a tömböt. E szabályozás nem azt jelenti, hogy az épület falait kötelezően e telekhatárokra kell tenni, azonban a tervezésnél ügyelni kell arra, hogy a jellemző térfal e vonal mentén jöjjön létre. A kialakuló zsákutca déli oldalán szintén építési vonal kerül jelölésre a térfal kialakítása érdekében.
Az építési vonallal szabályozott területek esetében a helyi építési szabályzat a következőképpen határozza meg az épületelhelyezést:

> ***19. Főépítmény elhelyezésének szabályai***
> ***19. §***
> *(1) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni*
> *a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,*

A kialakuló zsákutca északi oldalán a településközponti övezet felől az előkert 0 méterben kerül meghatározásra, mely lehetőséget ad arra, hogy az utcafronton alakuljon ki az épület, azonban erre kötelezést nem ad. E szabály a szabályozási terven jelenik meg *e.k.:0,0 m* jelöléssel.

A területre készített beépítési javaslatok a lenti ábrán láthatók. A két változat a Teleki utca mentén a meglévő beépítéshez történő csatlakozás módjában különbözik. A beépítési javaslatok megegyeznek abban, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen is szereplő, 2515 hrsz.-ú telken lévő rossz állapotú épület elbontásával számolnak, mely városképi szempontból szükségszerű döntés.

A beépítési javaslat első változatában a településközponti lakótömb épületegyüttese nem kerül összeépítésre a Telki utca meglévő beépítésével. Ebben az esetben a beépítés kedvezőbb, keleti tájolással is kialakítható. A 2515 hrsz.-ú ingatlan területén a beépítési javaslat 1. változata útcsatlakozási pontot jelöl, mely csatlakozáson a Teleki utcáról kis ívben az ingatlanra, illetve kis ívben az ingatlanról a Teleki utcára lehet fordulni. Ebben az esetben a beépítés a Teleki utca frontján megszakad, a javaslat szerint 12 méteres szünet alakul ki.

A második beépítési javaslatban a Telki utca meglévő beépítésével a tervezett beépítés összeépül, ahhoz a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően lépcsőzetesen csatlakozik.

A tervezett szabályozás mindkét beépítési változat megvalósítását lehetővé teszi. Az övezeti előírások a területre vonatkozóan kedvezőbb normatív előírásokat állapítanak meg.

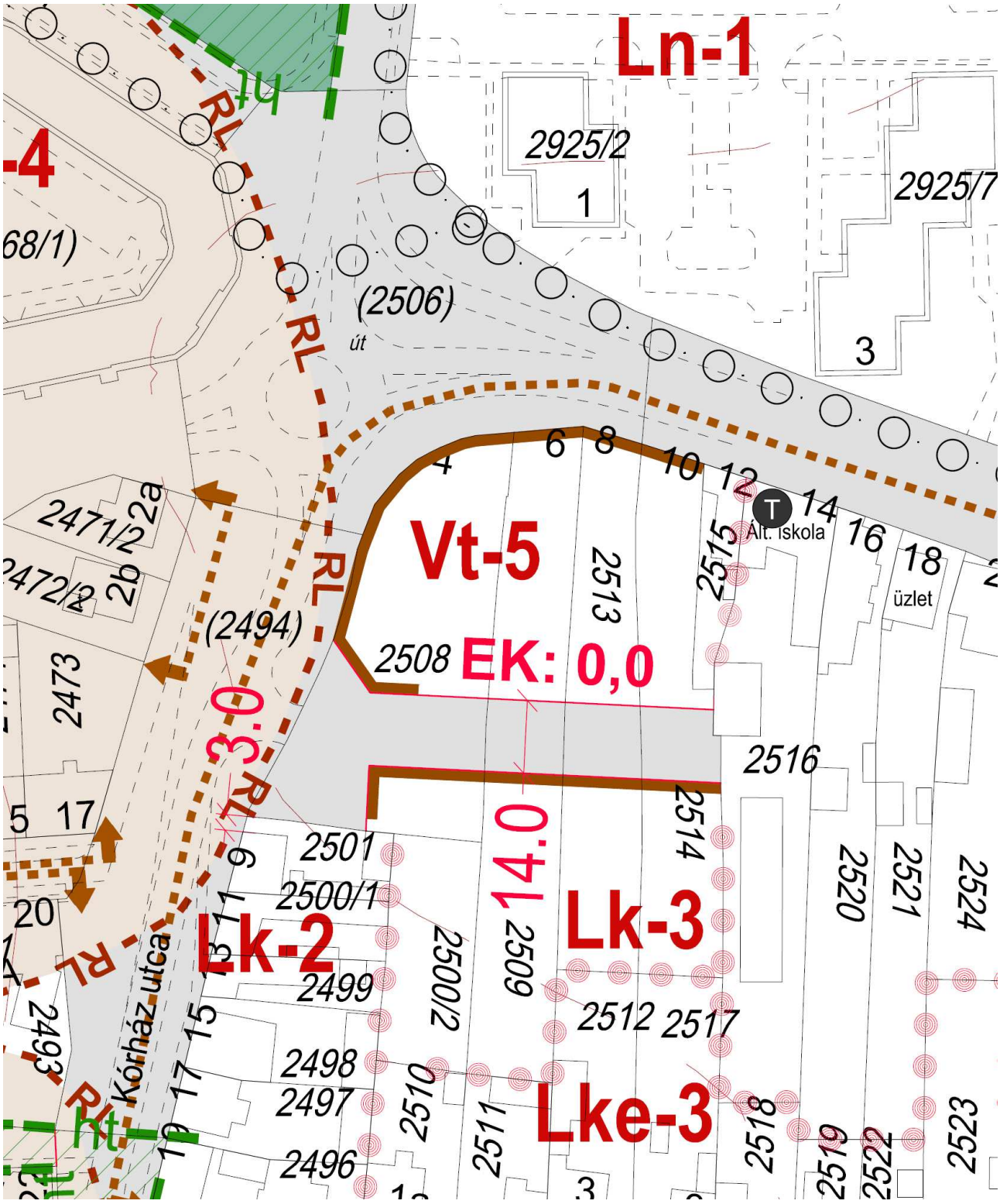
Az újonnan kialakításra kerülő úttól délre tervezett kisvárosias lakóterületet az Lk-3 jelű övezetbe javasolt sorolni, melyre vonatkozóan az építési szabályzat a következő normatív előírásokat határozta meg:

Övezet jele	Lk-3
Beépítési mód	zártsorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 *
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	12,5 / 10,5 / -
Oldalkert mértéke (-)	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	30/1200

A terület északi részére, településközponti vegyes, Vt-5 jelű övezetet javasolt kialakítani a következő normatív előírásokkal:,

Övezet jele	Vt-5
Beépítési mód	zártsorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 *
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	16 / 16 / -
Oldalkert mértéke (-)	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	-/1200

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

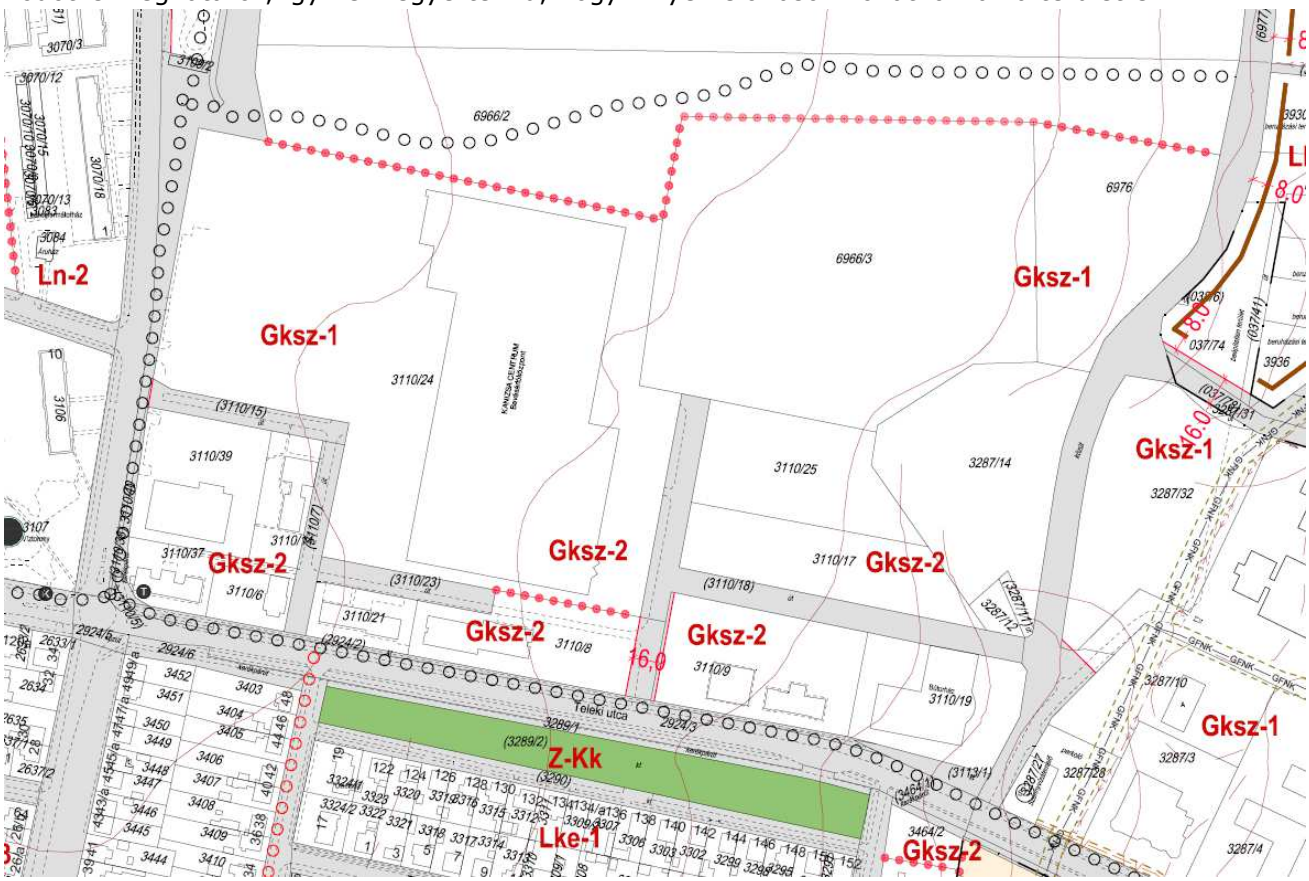
3.9. A Teleki utcától északra elhelyezkedő, az Interspart is magába foglaló tömbben a duplikált övezeti kódok javítása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a szabályozási terv módosítását a Teleki utca és a Hevesi Sándor utca kereszteződésétől északkeletre elhelyezkedő tömb területén a szabályozási terven duplikált övezeti kódok javítása érdekében.

a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A tervezési terület az Interspart is magába foglaló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású tömb. A tömb területére a hatályos szabályozási terv egyidejűleg két övezeti kódot is meghatároz, így nem egyértelmű, hogy milyen előírások vonatkoznak a területre.



hatályos szabályozási terv részlet

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre vonatkozóan a következő előírások kerültek meghatározásra:

> **33. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**
> **33. §**
>
> (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.
>
> (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-8” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) A „Gksz-1” – „Gksz-8” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

2. melléklet a 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

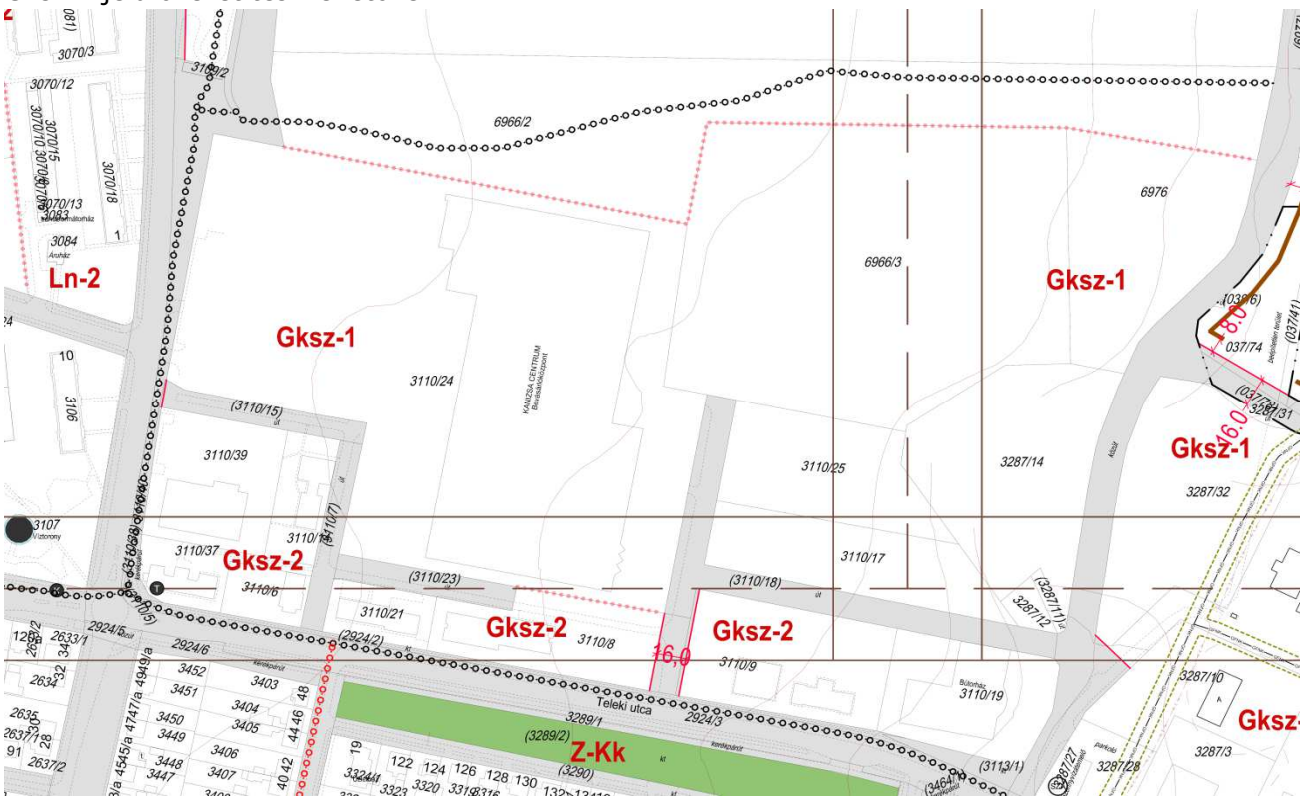
Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület							
Gksz-1		szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	4	25/2000
Gksz-2		szabadon álló	40	20	8 / - / -	4	25/2000

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekre meghatározott előírások alapján látható, hogy a területre meghatározott övezetek szabályok csak a normatív előírásokat tekintve térnek el egymástól a megengedett legnagyobb beépíthetőség és a megengedett legnagyobb épületmagasság vonatkozásában, mely a Gksz-1 jelű övezet esetében tesz lehetővé nagyobb beépítést.

tervezett módosítás

A terület adottságainak és meglévő beépítéseinek, valamint a szerzett jogok figyelembe vételével a módosítás során javasolt a terület számára kedvezőbb beépítési feltételek meghatározása, melyet a Gksz-1 jelű övezet tesz lehetővé.



tervezett szabályozási terv részlet

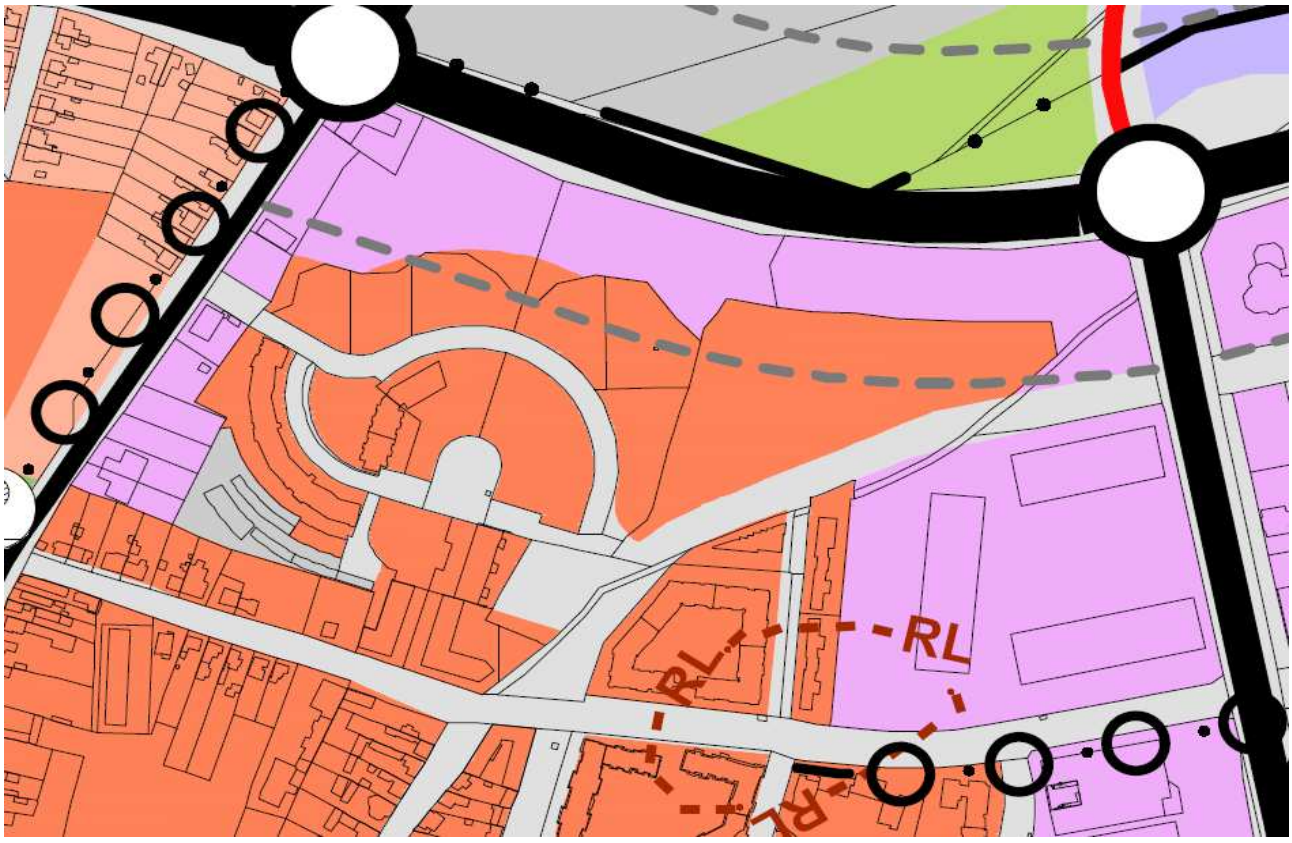
3.10. A Honvéd utca és a Dózsa György utca kereszteződésétől észak-keletre a zöldterület, közkert kijelölése játszótér számára

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Honvéd utca és a Dózsa György utca kereszteződésétől északkeletre annak érdekében, hogy a területen játszótér kialakításához zöldterület, közkert számára hely biztosítása történjen.

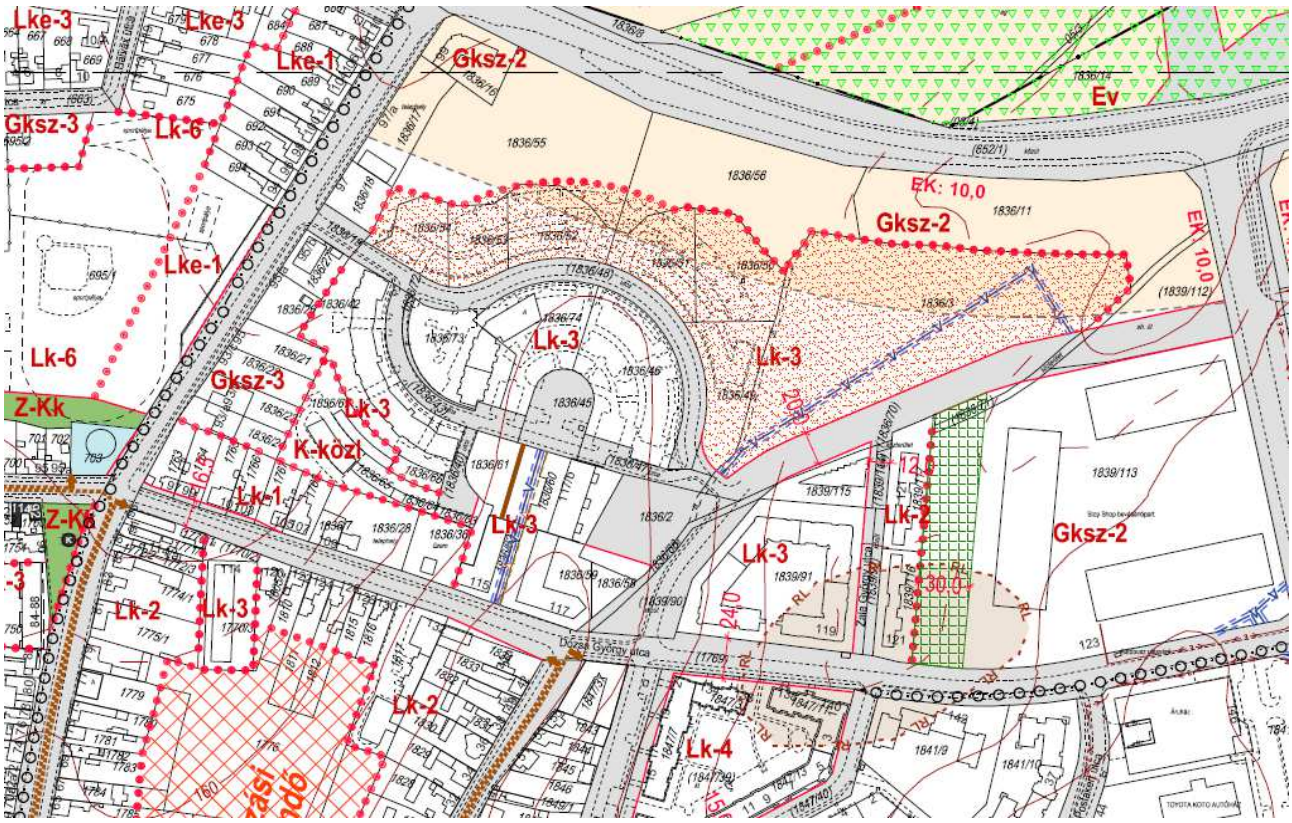
a terület és a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Az érintett terület a város keleti részén helyezkedik el,fejlődő kisvárosias lakóterület a Dózsa György – Petőfi Sándor – Gábor Áron és a Hevesi Sándor utcák által határolva. A területen az egyre növekvő beépítés és lakásszám mellett a településrendezési tervekben nem kapott helyet közösség zöldterület. Ennek kijelölésére irányul jelen módosítás.
A terület környezetében a kisvárosias lakóterület területfelhasználás mellett megtalálható a különleges közlekedési területfelhasználás, mely garázssorok elhelyezésére szolgál, illetve a tömb szélén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek szerepelnek.



hatályos településszerkezeti terv részlet

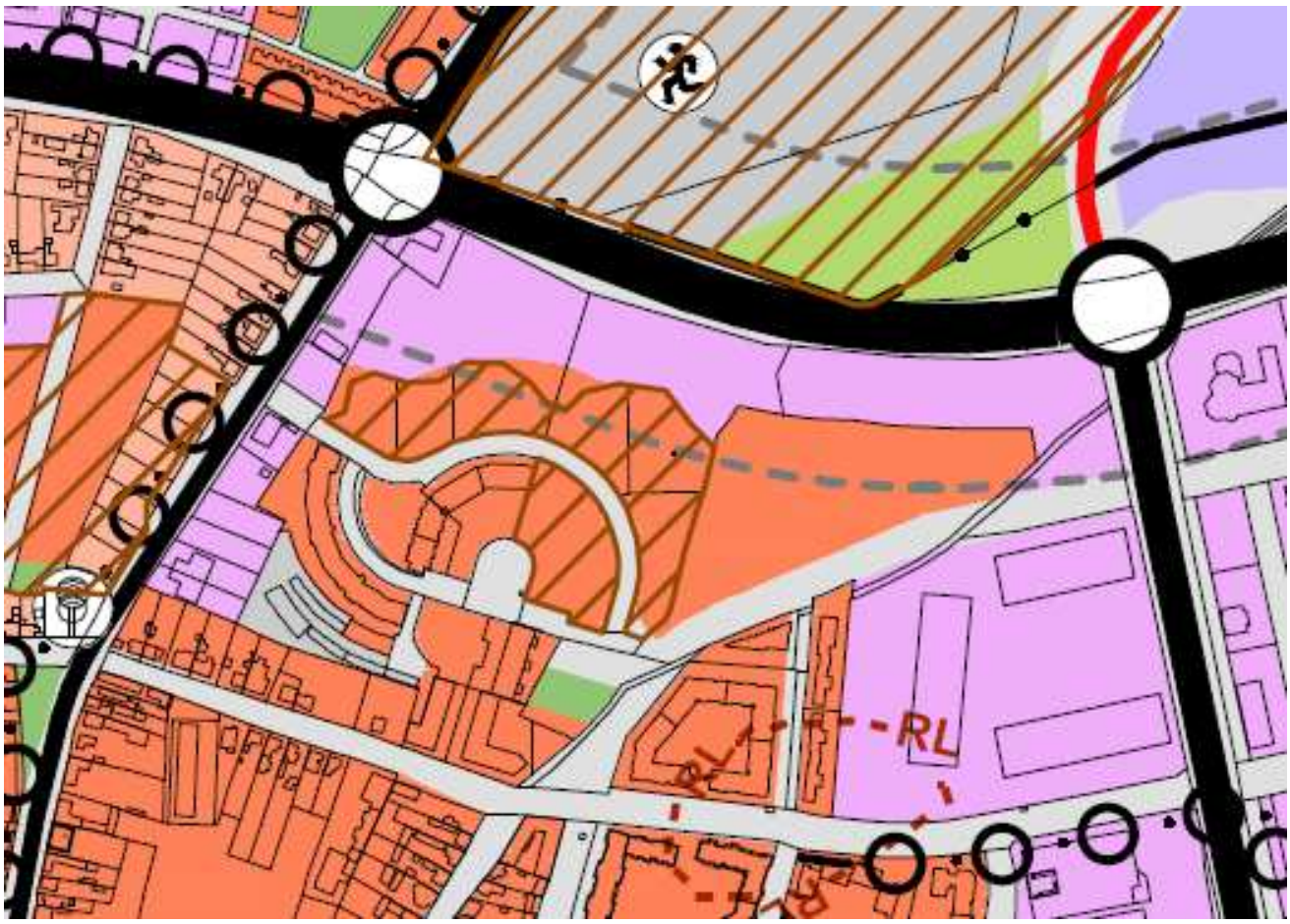
A tömb közlekedési hálózata kialakulóban van, nincsen még teljesen kiépítve a szabályozási terveken jelölt nyomvonalakon. A tömbön belül közlekedési területet felhasználású területen két helyen található teresedés, egy a 1836/45 hrsz.-ú telken, egy a 1836/2 hrsz.-ú telek területén. 1836/2 hrsz.-ú telek területének nagy része közlekedési és közmű elhelyezési területfelhasználású, déli részén került kijelölésre egy vékony sávban kisvárosias lakóterület területfelhasználás. E telek területén egy teresedés kialakítását irányozzák elő a településrendezési tervek, mely terület jelenleg beépítetlen, északi része parkolóként használt.



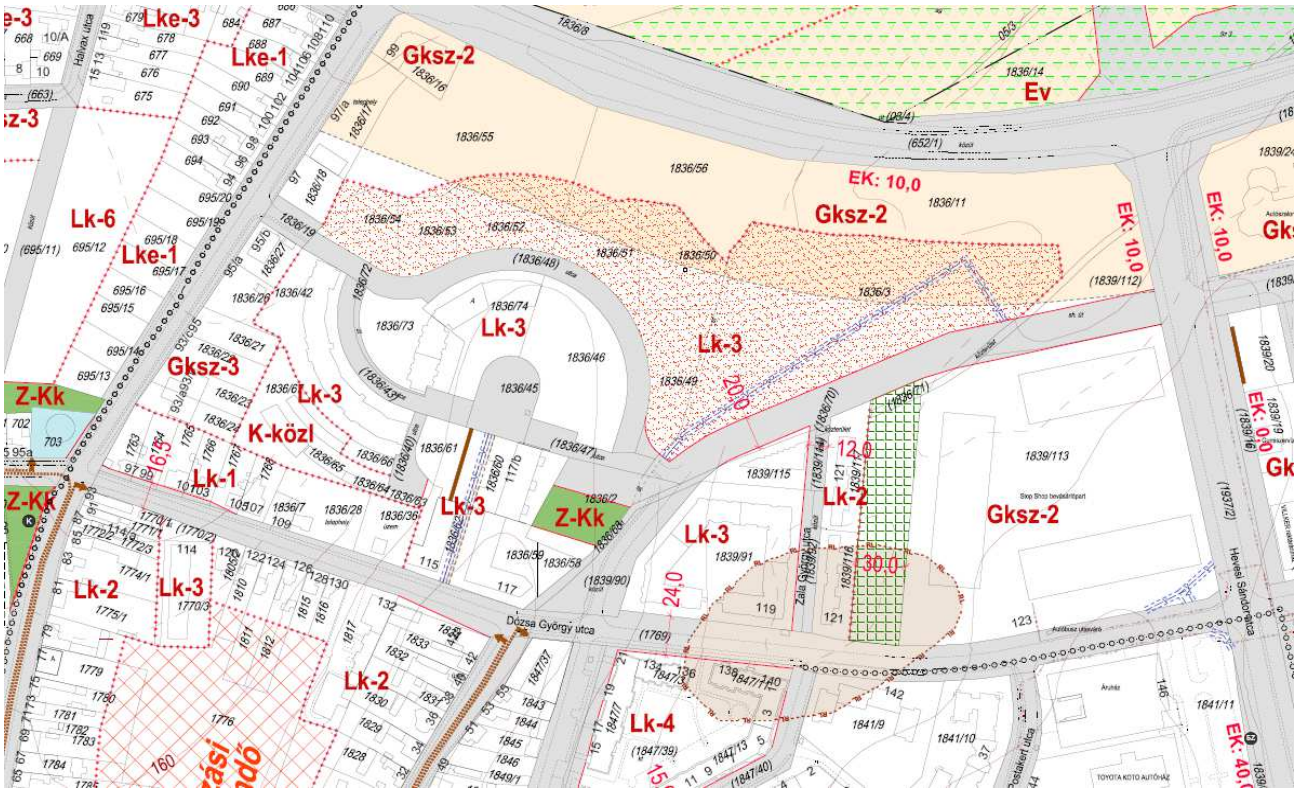
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A játszótér számára kijelölni tervezett zöldterület helyét már kijelölt közterületen, vagyis közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználáson tervezi az önkormányzat megvalósítani. E rendeltetés elhelyezésére a két kiszélesedő közlekedési területfelhasználású terület közül a 1836/2 hrsz.-ú telek egy része javasolt. A tervezettek szerint a telek megosztásra kerül úgy, hogy a déli részén kerül kijelölésre a Zkk jelű zöldterület közkert övezet, míg az északi része a közlekedési területek között marad. Ez utóbbi területen parkolók kialakítására van lehetőség, míg a közkert területén megvalósíthatóvá válik a tervezett játszótér.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.11. A város barnamezős területeinek lehatárolása és jelölése a településrendezési terveken

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési eszközein a barnamezős területeinek jelölését.

jogszabályi környezet

Az építési törvény 2019 óta tartalmazza a barnamezős területek meghatározását, mely a következő:

> *2. §*
> *43. * Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.*

Az építési törvény 8.§ (7) bekezdése kimondja, hogy a települési önkormányzat kötelessége a barnamezős területeket a településrendezési eszközeiben lehatárolni:

> *8. §*
> *(7) * Ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározni.*

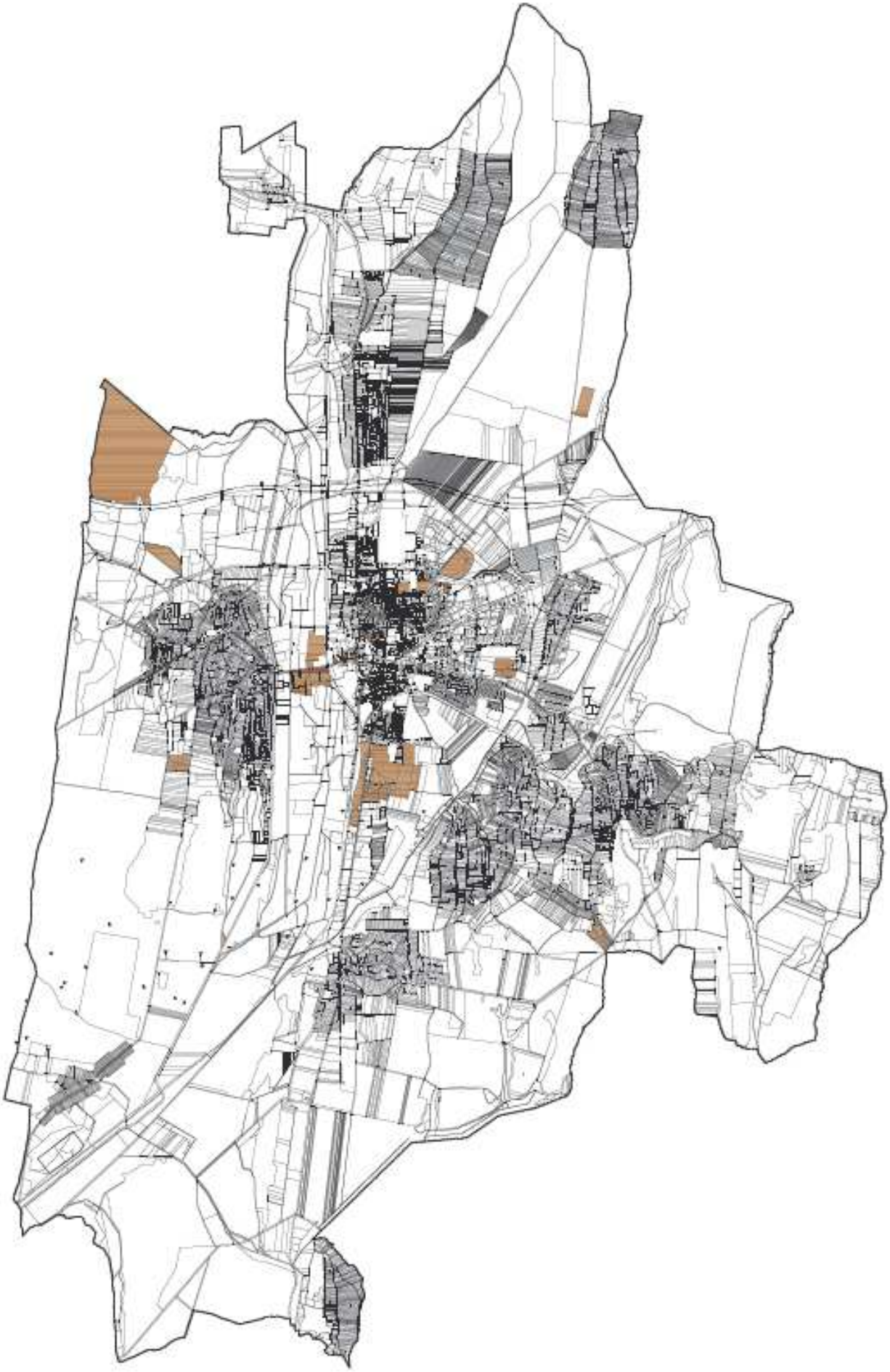
Nagykanizsa Megyei Jogú Város a barnamezős területeire vonatkozó adatbázist elkészítette, a településrendezési eszközökön ezek még nem kerültek jelölésre.

tervezett módosítás

Jelen módosítás célja a barnamezős területek rögzítése a településszerkezeti tervre. A barnamezős területek a szabályozási terven nem kerülnek jelölésre, így a helyi építési szabályzatban sem kerül megállapításra előírás. Rájuk vonatkozóan magasabb szintű jogszabályok előírásai alkalmazandók.
A településszerkezeti terven a következő jelkulccsal kerülnek ábrázolásra a területek:

Barnamezős terület

A barnamezős területek elhelyezkedése a következő ábrán látható.



3.12. A kertes mezőgazdasági területek beépítési feltételeinek felülvizsgálata, módosítása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat módosítását a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó beépítési feltételek felülvizsgálata érdekében.

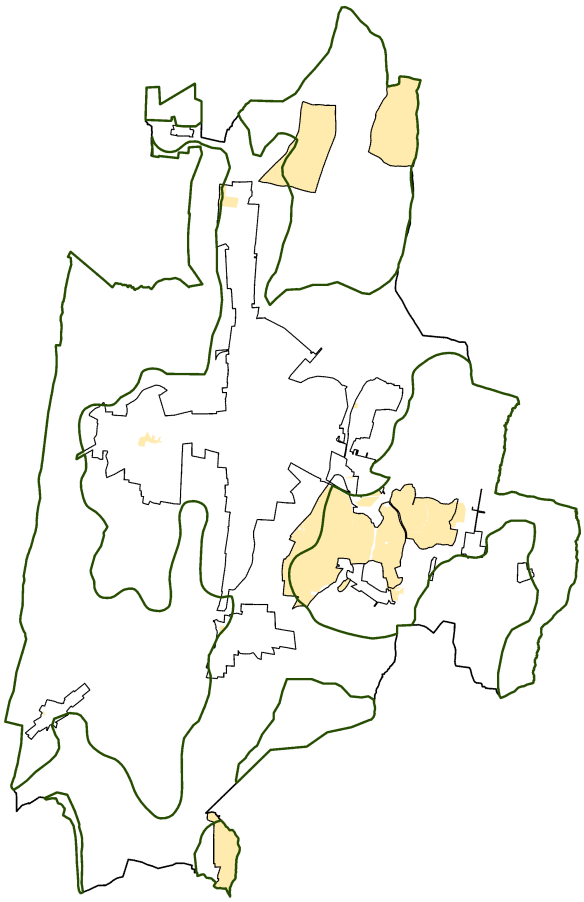
az érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

A településrendezési tervek módosítása során Nagykanizsa közigazgatási területén elhelyezkedő összes kertes mezőgazdasági terület érintett. E területek elhelyezkedése a jobb oldali ábrán látható. Az ábrán látható továbbá a tájképvédelmi terület övezete is, mely alapján elmondható, hogy a város kertes mezőgazdasági területeinek nagy része ezen övezeten belül helyezkedik el.

A területekre vonatkozóan az építési szabályzat egységesen 3%-ban határozta meg a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, melynek legfeljebb a fele lehet lakóépület.

A szabályozás ilyen módon történő megállapítása nem veszi figyelembe a telekméreteket, kisméretű telkek esetén teljesen ellehetetleníti a beépítést, nagyobb telekméret esetén viszont túlzottan nagy épület elhelyezését teheti lehetővé.

Elmondható továbbá, hogy a lakóépület korlátozása az OTÉK-nak megfelelően történik, azonban szükséges ennél szigorúbb szabály megállapítása annak érdekében, hogy a területek tájképi összhangja megmaradjon, így a kisméretű telkeken ne jelenjenek meg lakóépületek.



tervezett módosítás

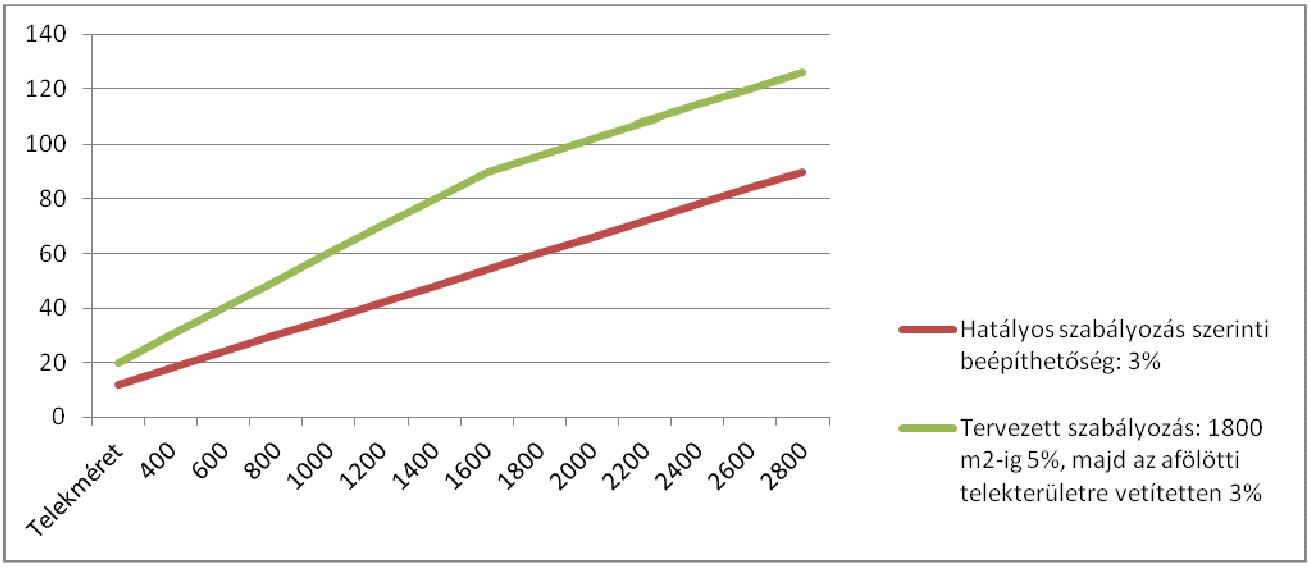
A telkek optimális beépíthetősége érdekében javasolt lépcsős beépíthetőségi szabály megállapítása. Eszerint az 1800 négyzetméter alatti telkek esetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5%-ban kerül megállapításra, valamint az 1800 négyzetméter feletti telekterületre vonatkozóan további 3% beépíthetőség kerül rögzítésre.

Szükséges továbbá azt a korlátozást bevezetni, hogy 1800 négyzetméter alatti területek esetében ne kerülhessen sor lakóépület elhelyezésére. Ezzel egy 1800 négyzetméter nagyságú telken legfeljebb 90 négyzetméternyi terület építhető be, mely telekméret alatt nem kerülhet elhelyezésre lakóépület. Az 1800 négyzetméternél nagyobb telek esetében az 1800 négyzetméter feletti telekterületre vonatkozóan 3%-ban kerül megállapításra a beépíthetőség, mely hozzáadódik az 1800 négyzetméter alatti területekhez.

A módosítással a helyi építési szabályzat 46. § (2) bekezdése és a szabályzat második melléklete módosul, mely az övezetekre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazza. A táblázat vonatkozó sorai a következők szerint módosulnak:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Mezőgazdasági terület							
Mk	művelés alatt álló terület	oldalhatáron álló	1800 m2-re vetítetten 5 % + 1800 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %, lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg	-	5 / - / 6	-	12 m 1500 m2
	művelés alól kivett terület	oldalhatáron álló		-	5 / - / 6	-	20 m 1500 m2
	birtokközpont	szabadon álló	birtoktest összterületének 3%-a telek területének 10%-a	-	6 / - / 7,5	-	50 m 1 ha

A fenti táblázat birtokközpontra vonatkozó előírásai közül a megengedett legnagyobb beépíthetőség előírásai pontosításra szorultak. Az egyértelmű értelmezhetőség érdekében az előírásban a *birtok* kifejezést *birtoktest* kifejezésre szüksége módosítani.



a változtatással módosuló elhelyezhető épületméretek

A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások a következők szerint módosulnak a 46.§-ban:

46. Kertes mezőgazdasági terület
46.§

(1) Az „Mk" jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, valamint a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületek helyezhető el.

(2) Az „Mk" jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
a) a művelés alól kivett,legalább 1800 m^2 területtel rendelkező,
b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m^2 szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,
c) bármely művelési ágú, 6000 m^2-nél nagyobb
telken lehet.

(3) Az „Mk" jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület, valamint lakóépület elhelyezhető.

(4) Az „Mk" jelű kertes mezőgazdasági övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A beépítés feltételeként az a művelés ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

3.13. A Zemplén Győző utcában a szabályozás módosítása a valós állapotnak megfelelően

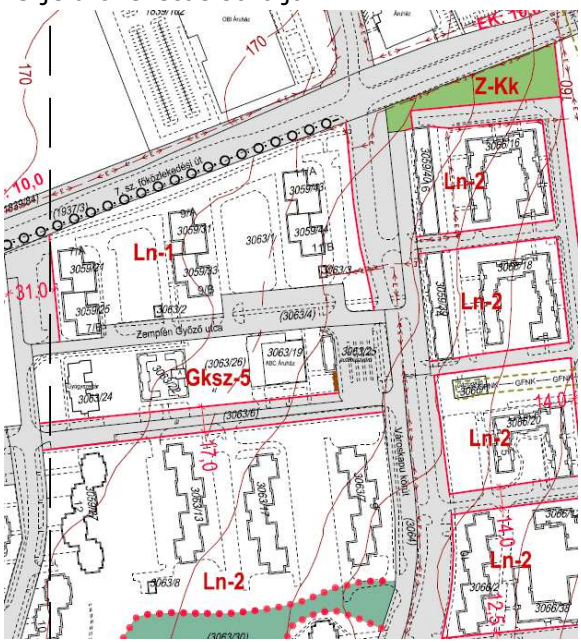
módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását annak érdekében, hogy a Zemplén Győző utcában a közlekedési terület határa a valós állapothoz igazodva kerüljön jelölésre.

az érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

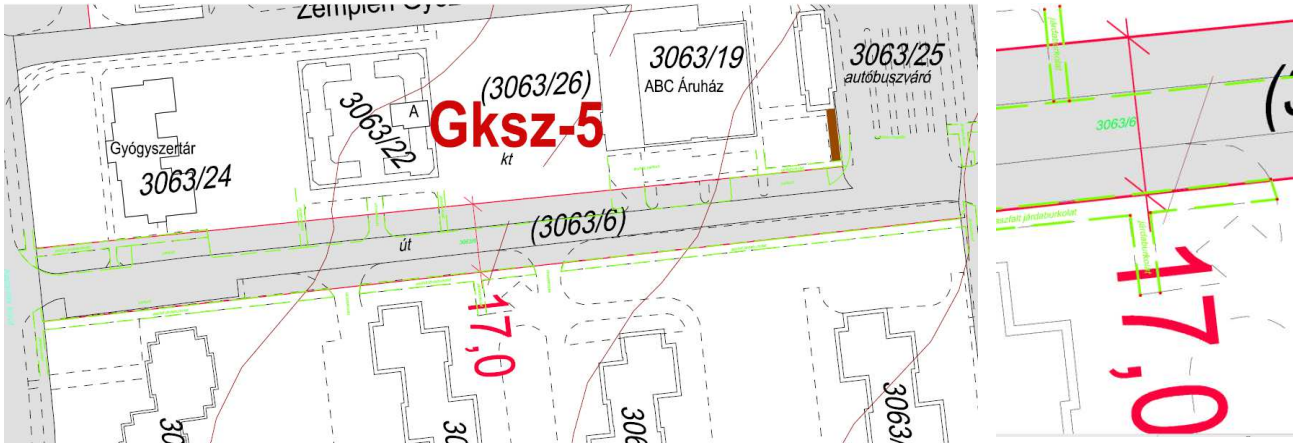
A módosítással érintett 3063/6 hrsz.-ú út Nagykanizsa városközpontjától keletre található, a Balatoni utcától délre. A módosítási program része az út szabályozásának módosítása a valót állapotok figyelembe vételével. A terület a településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és nagyvárosias lakóterület területfelhasználású területek között helyezkedik el. Tőle északra Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, tőle délre Ln-2 jelű nagyvárosias lakóövezet található. A szabályozási terv az érintett területet Gksz-5 jelű övezetbe sorolja.

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A két övezet között húzódó 3063/6 hrsz.-ú út északi és déli oldalán is szabályozással érintett, az út szabályozási szélessége 17 méter. Az út déli oldalán elhelyezkedő szabályozási vonal jelenleg az utca nyugati részén elhelyezkedő parkoló határához igazodik. A parkoló területtől délre járda található a valóságban, mely jelenleg a nagyvárosias lakóövezet területén helyezkedik el. A területről geodéziai felmérés készült, melynek hatályos szabályozással való viszonya a következő:

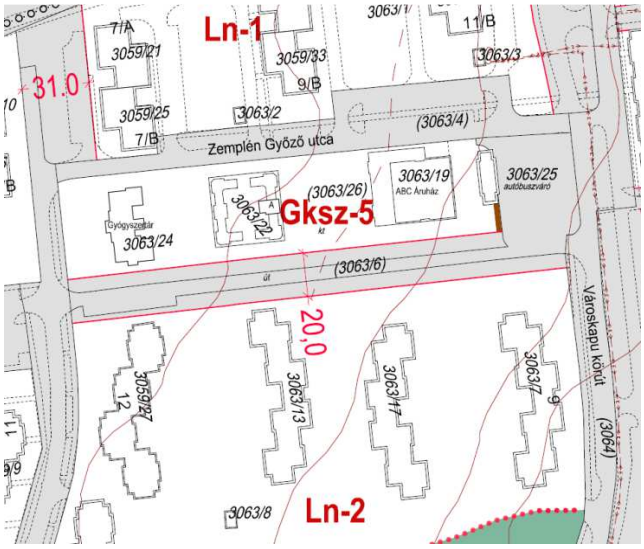


hatályos szabályozás és a terület geodéziai felmérésének összevetése

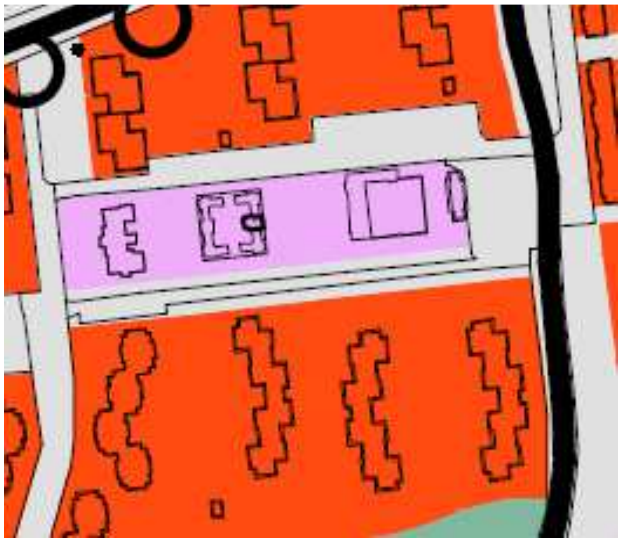
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a szabályozási szélességet úgy kialakítani, hogy az érintett utcában található járda területe is a közlekedési területekhez tartozzon. Ehhez az utca déli részén elhelyezkedő szabályozási vonalat javasolt 3 méterrel délebbre helyezni a geodéziai felmérésnek megfelelően. Ezzel a szabályozási szélesség 20 méterre növekszik.

a tervezett szabályozási szélesség és a valós állapotok viszonya



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

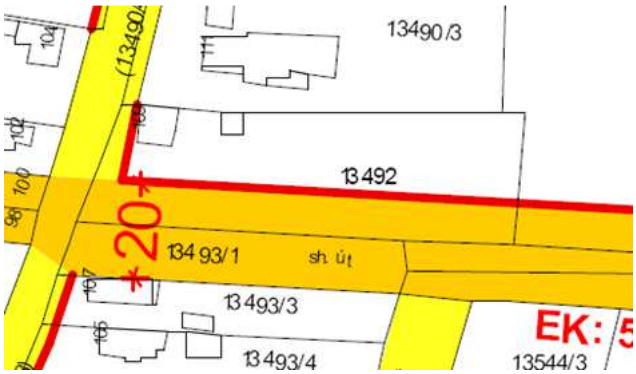
3.14. Szabadhegy településrészen a Pásztor utca szabályozásának módosítása

módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a településrendezési terveket a Pásztor utca szabályozására vonatkozóan. Az utca szabályozása egy korábbi módosítás során már felülvizsgálatra és módosításra került. Jelen módosítás során kérelmezték a szabályozás további változtatását.

az érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

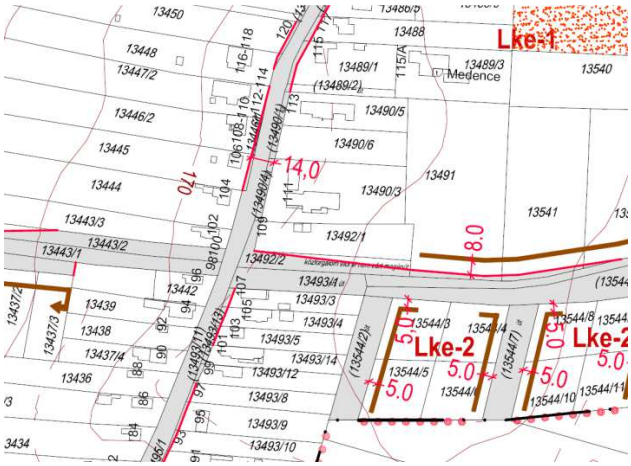
A módosítás során a 13492/1 és a 13492/2 hrsz.-ú telkek érintettek. E telkek a korábbi 13492 hrsz.-ú telekből jött létre, melyet a korábban hatályos szabályozás alapján osztottak meg. A korábban hatályos szabályozás alapján a mostani 13492/1 hrsz.-ú telek tartozott a kertvárosias lakóterületekhez, míg a 13492/2 hrsz.-ú telek teljes területe közlekedési területfelhasználásba került besorolásra.



korábban hatályos szabályozási terv részlet

A 2019-ben jóváhagyott településrendezési terv, mely jelenleg is hatályban van a 13492/2 hrsz.-ú telek esetében csökkentette a közlekedési és közműterület általi érintettséget. Olyan szabályozás került meghatározásra, mely lehetővé tette a telek egy részének a kertvárosias lakóterületekhez történő átsorolását.

hatályos településszerkezeti terv részlet

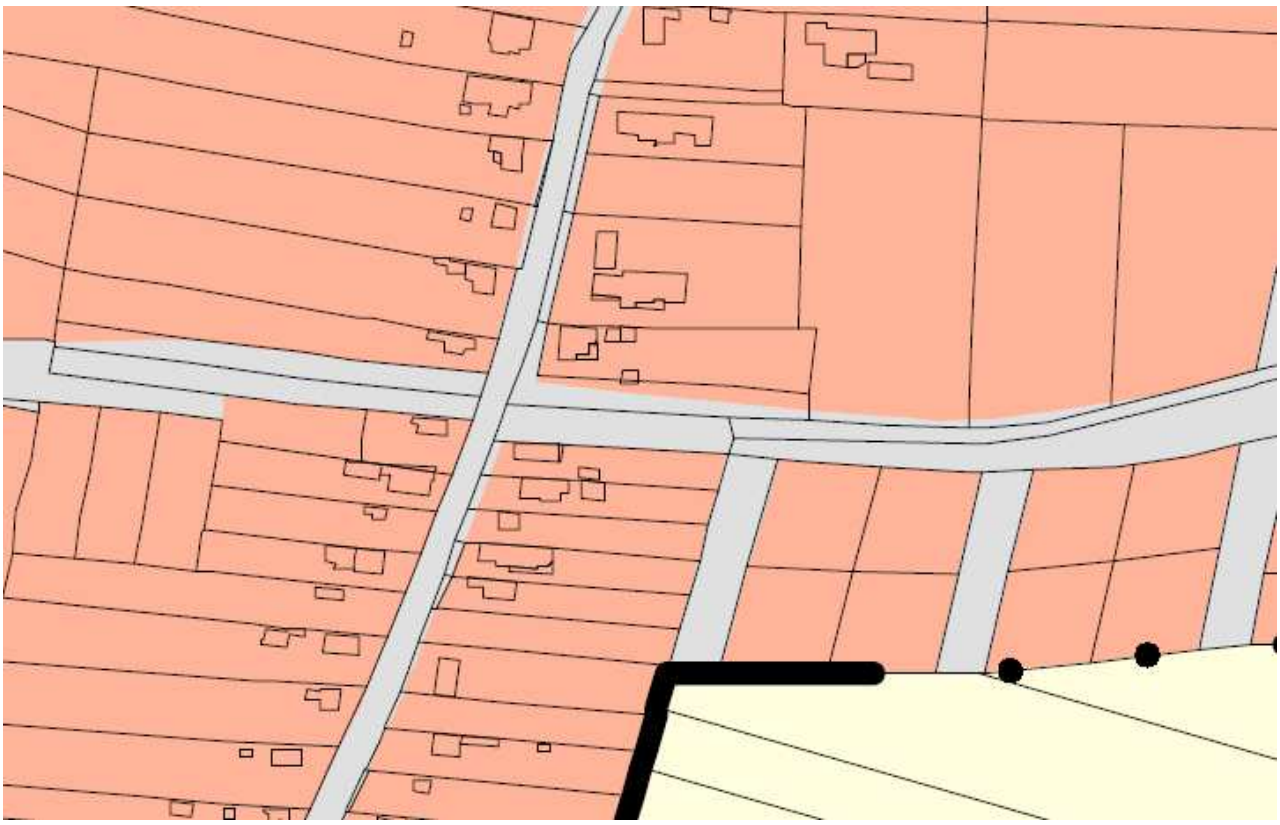


hatályos szabályozási terv részlet

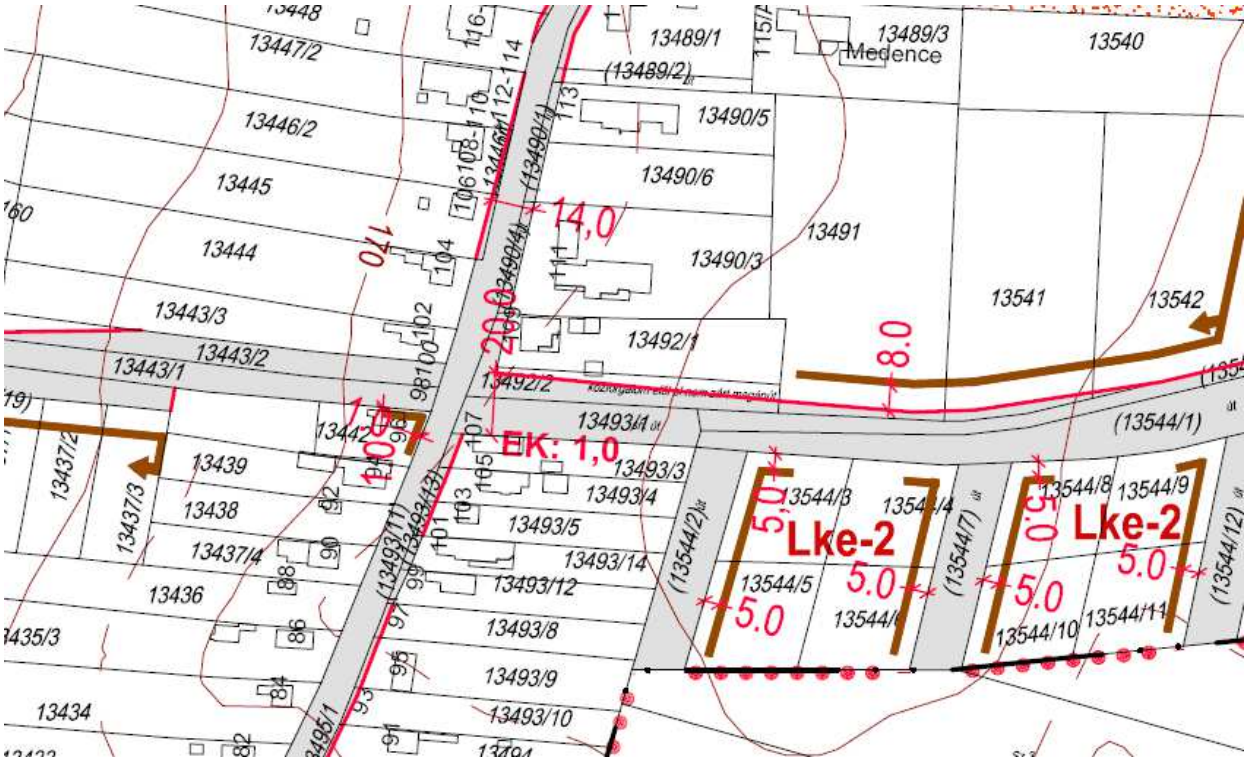
Jelen módosítás arra irányul, hogy a hatályos tervekben szereplőtől még több területet lehessen a kertvárosias lakóterületekhez sorolni kedvezőbb lakótelkeket kialakítva.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 13492/2 hrsz.-ú telekre meghatározott szabályozást felülvizsgálni annak érdekében, hogy a szabályozás a telkeket kisebb mértékben érintse. Az önkormányzat támogatja a lakossági kérelmet, ezért javasolt a 13492/2 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonalat 2 méterrel délebbre helyezni. Ezzel a szabályozási szélesség a jelenlegi 22 méterről 20 méterre csökken, mely szélességben a jövőbeni közlekedési létesítményeket el lehet helyezni.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

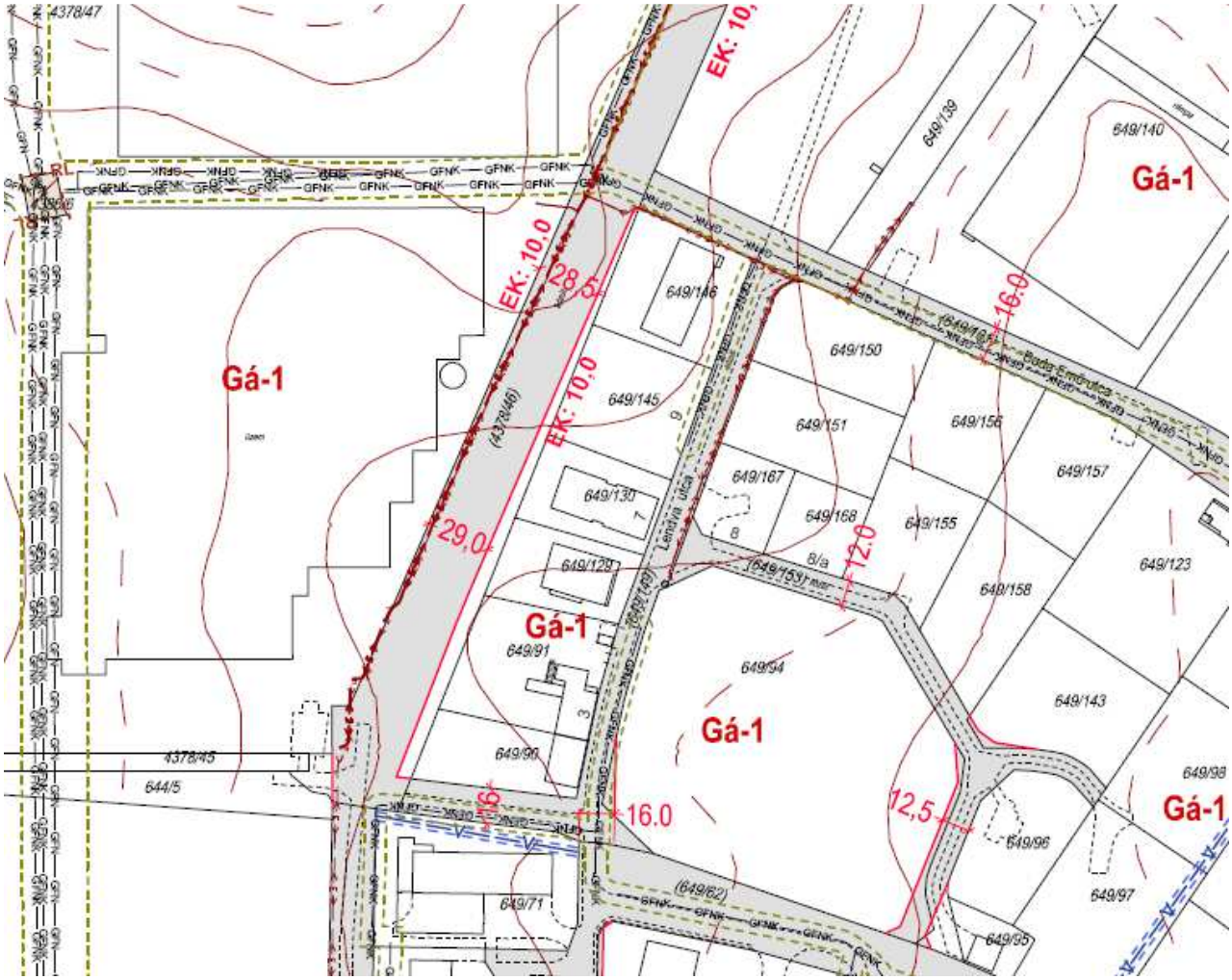
3.15. A Buda Ernő utca és a Vámház utca kereszteződésétől délre a Vámház utca mentén meghatározott 10 méteres előkert felülvizsgálata

módosítási program

Gazdasági szervezet által beadott kérelem alapján javasolt a Vámház utca mentén meghatározott 10 méteres előkert mértékét felülvizsgálni és lehetőség szerint módosítani annak érdekében, hogy az ott meglévő vállalkozások, telephelyek fejlesztése ne kerüljön indokolatlan mértékben korlátozásra.

az érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

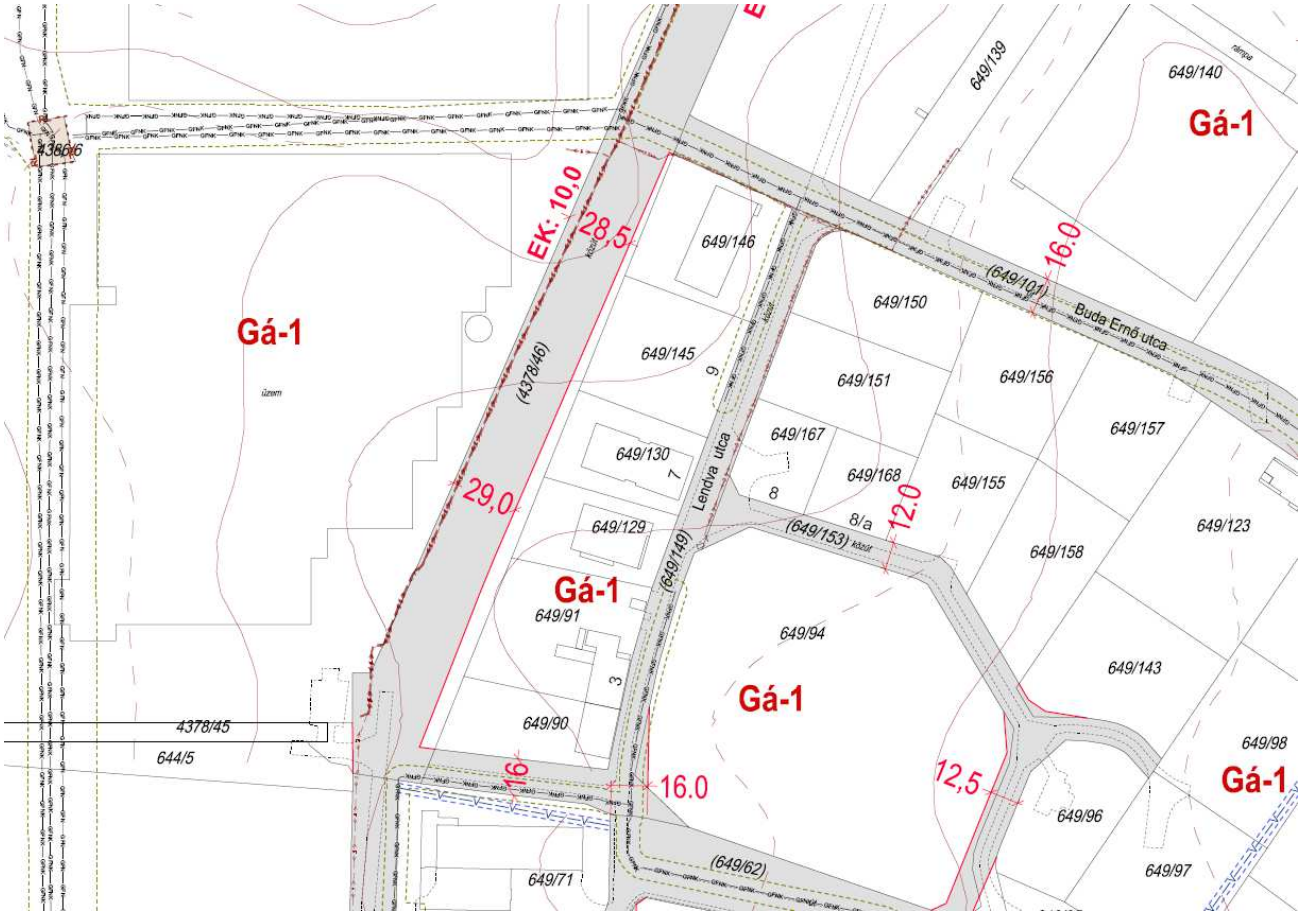
A tervezési terület az M7-es gyorsforgalmi út és a 7-es főút között elhelyezkedő gazdasági területen található. A településszerkezeti terv a területet általános gazdasági területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv a Gá-1 jelű övezetbe sorol. A terület a Vámház utca és a Lendva utca között húzódó sávban helyezkedik el, mely egy teleksort tartalmaz. Az itt található telkek két utcafronttal rendelkeznek, feltárásuk a Lendva utca felől történik. A területen a hatályos szabályozási terv a Vámház utca felől 10 méteres előkertet állapít meg, mely az itt elhelyezkedő ingatlanok fejlesztését korlátozzák. A 2019 előtt hatályos szabályozási tervekben a területre 5 méteres előkert volt meghatározásra, így a jelenlegi szabályozás a korábbinál nagyobb korlátozást jelent a területen.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az előkert mértékét a korábban hatályos szabályozásnak megfelelően 5 méterben meghatározni, mivel az önkormányzat az alapvetően kisméretű telkek számára kedvezőbb beépítési feltételek, illetve fejlesztési lehetőségeket kíván biztosítani. A módosítás során az előkert 10 méter jelölés törlésre kerül a szabályozási tervről, így az utcafrontra az OTÉK-ban meghatározott 5 méteres mérték fog vonatkozni, miután a helyi szabályozás másképpen nem rendelkezik.



tervezett szabályozási terv részlet

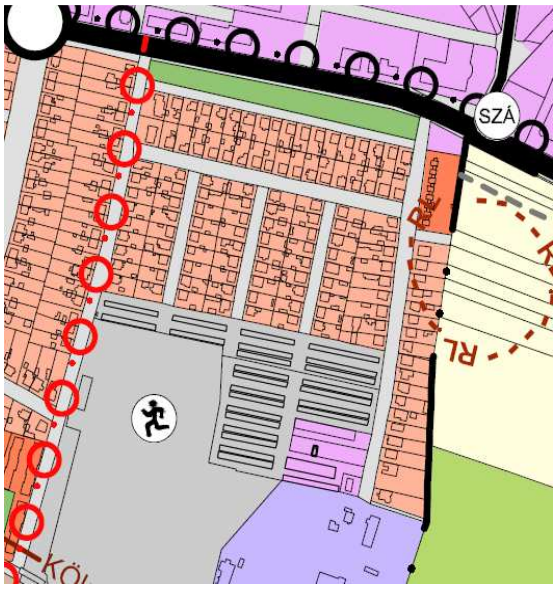
3.16. A Búzavirág utcától délre elhelyezkedő kertvárosias lakóövezetek déli irányú bővítése

módosítási program

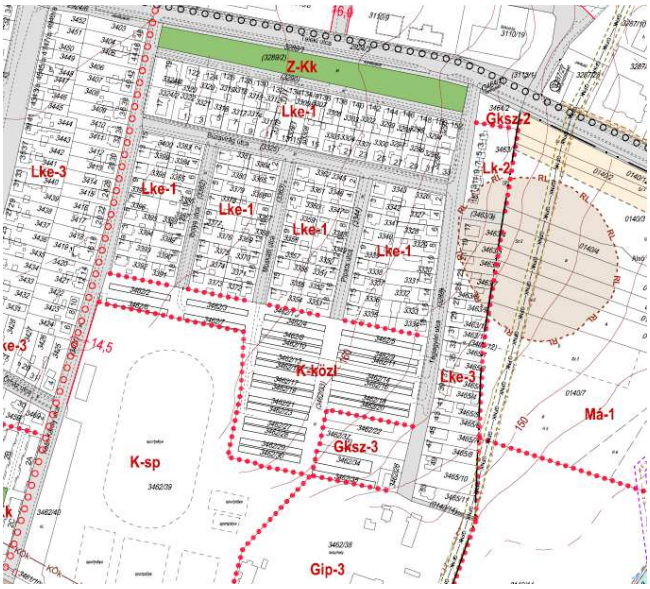
Lakossági kérelem alapján kezdeményezték a településrendezési tervek módosítását Katonarét városrész területén, a Búzavirág utcától délre elhelyezkedő területen. A módosítás célja, hogy a kertvárosias lakóövezet és a különleges közlekedési terület között húzódó övezethatár délebbre kerüljön, lehetőséget biztosítva a lakóövezeti telkek bővítéséhez.

az érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

A tervezési terület a Búzavirág utca – Téglagyári utca – vasút és a Kaán Károly utca által határolt területen helyezkedik el. A terület középső részein garázssorok találhatóak, melyet a hatályos szabályozási terv különleges közlekedési területfelhasználásba sorol.



hatályos településszerkezeti terv részlet



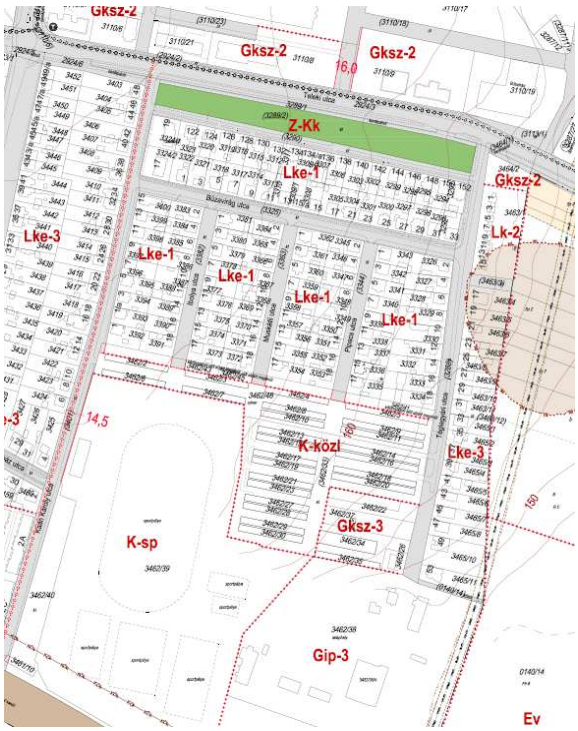
hatályos szabályozási terv részlet

A lakossági kérelemben szereplő telek a 3373 hrsz.-ú, melyet a tulajdonos a déli irányba bővítene a tulajdonában álló 3462/43 hrsz.-ú telek területével. A tulajdonában álló telkeket a területek között húzódó övezethatár miatt nem tudja összevonni.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a kertvárosias lakóterületek és a különleges közlekedési területek között húzódó övezethatárt a déli irányba tolni, az övezethatárt így a garázsépületek északi határára helyeződik. A módosítást nem csak a közvetlenül érintett telek esetében, hanem az összes hasonló helyzetben lévő telek esetében javasolt végrehajtani. Ezzel a további telkek számára teremtődik lehetőség a telkük bővítésére a déli irányba.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.17. A Múzeum tér mellett elhelyezkedő Lk-4 jelű kisvárosias lakóterületre vonatkozó szabályozás módosítása

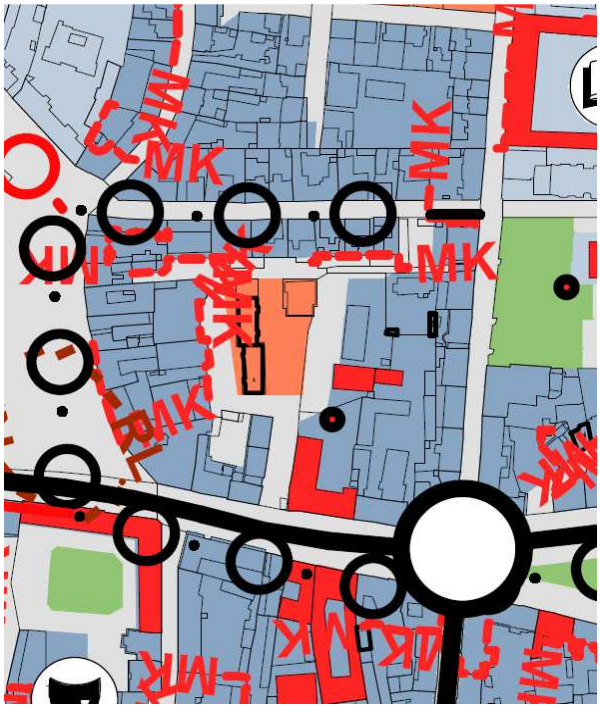
módosítási program

Tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési tervek módosítását a Múzeum tér mentén elhelyezkedő kisvárosias lakótömb területére vonatkozóan. A területen bővítenék a meglévő beépítést, mely során a meglévő beépítési magasságokhoz terveznek igazodni, melyet a hatályos szabályozás nem tesz lehetővé.

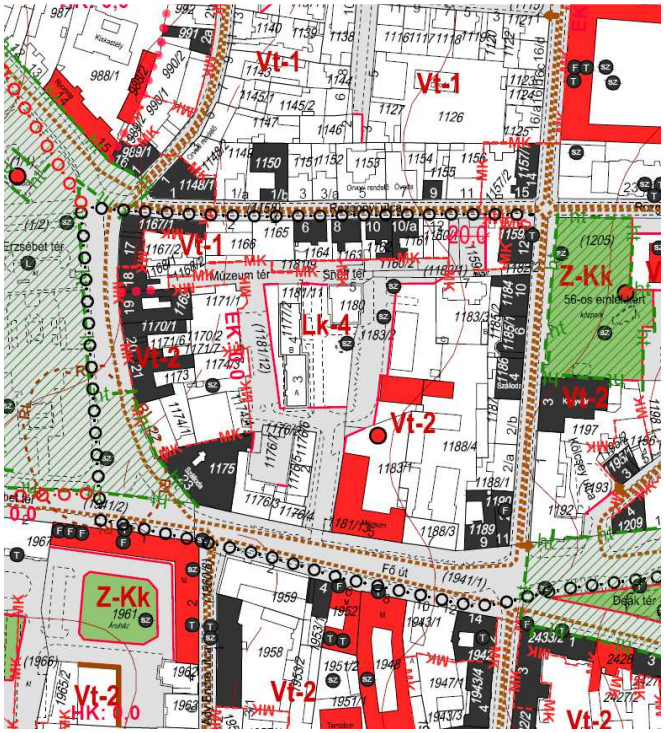
az érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Az érintett terület városközponti elhelyezkedésű, kisvárosias lakóterület területfelhasználású terület, melyet a hatályos szabályozási terv az Lk-4 jelű övezethez sorol. A területet településközpont vegyes területek veszik körül. Az érintett tömb tömbtelkes beépítési módú, tömbtelke a szabályozási terven jelölt, még nem kialakított telek. A hatályos szabályozás a következők szerint határozza meg az övezetre vonatkozó normatív előírásokat:

Övezet jele	Lk-4
Beépítési mód	tömbtelkes
Megengedett legnagyobb beépítettség	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	12,5 / - / -
Oldalkert mértéke (-)	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	-



hatályos településszerkezeti terv részlet



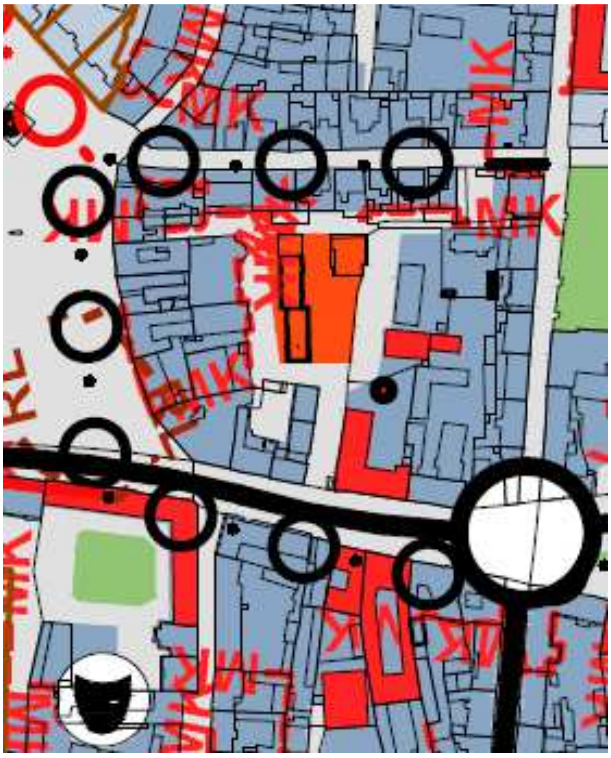
hatályos szabályozási terv részlet

A tömbtelek területén tervezett bővítést a 1181/11 hrsz.-ú telken tervezik végrehajtani. A telek korábban önkormányzati tulajdon volt, melyet beruházás megvalósulása érdekében értékesített. A telek beépítése a szabályozásban meghatározott megengedett legnagyobb beépítés mértékének megfelel. Annak érdekében, hogy a bővítés a meglévő beépítéssel azon magassággal tudjon kialakulni, a beépítési magasság emelése szükséges a területen.

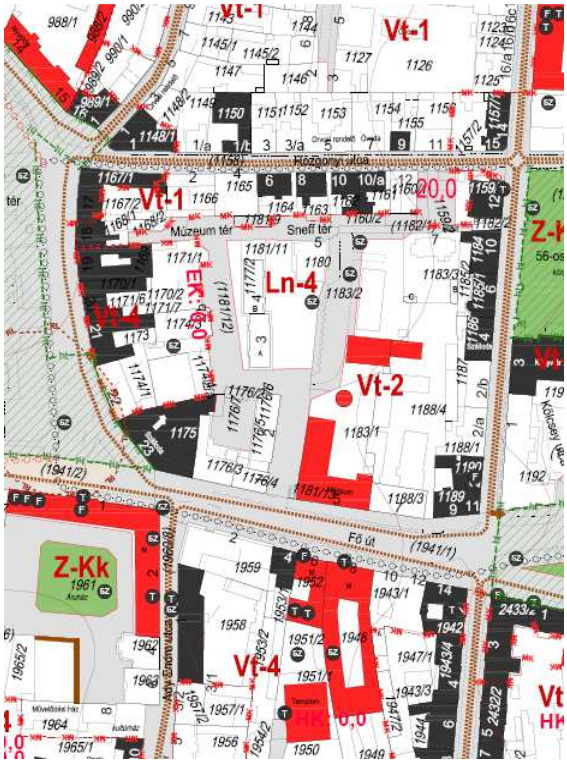
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság növelése. Mivel a terület esetében a kisvárosias lakóövezetekre OTÉK alapján meghatározható legnagyobb épületmagasság szerepel, a beépítési magasság növeléséhez a területet nagyvárosias lakóterületbe kell átsorolni. Ennek megfelelően a terület átsorolása javasolt a helyi építési szabályzatba újonnan bevezetésre kerülő Ln-4 övezetbe, mely a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltekintve az Lk-4 jelű övezettel megegyező további előírásokat fog tartalmazni a következők szerint:

Övezet jele	Ln-4
Beépítési mód	tömbtelkes
Megengedett legnagyobb beépítettség	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	13,5 / - / -
Oldalkert mértéke (-)	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	-



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

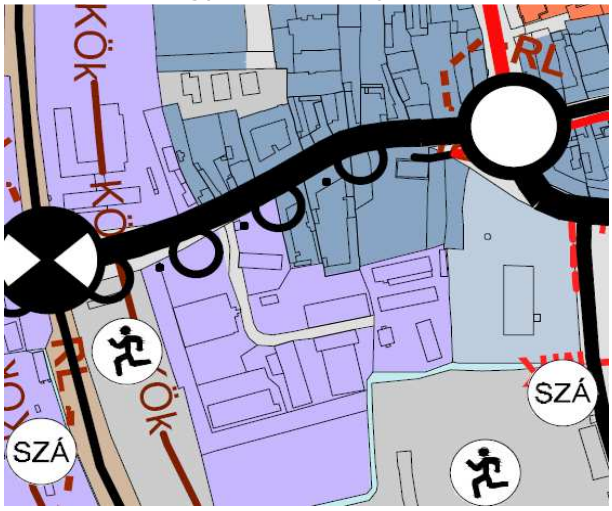
3.18. A Király utca déli oldalán a 2038/1 hrsz.-ú telek településközpont vegyes övezetbe sorolása

módosítási program

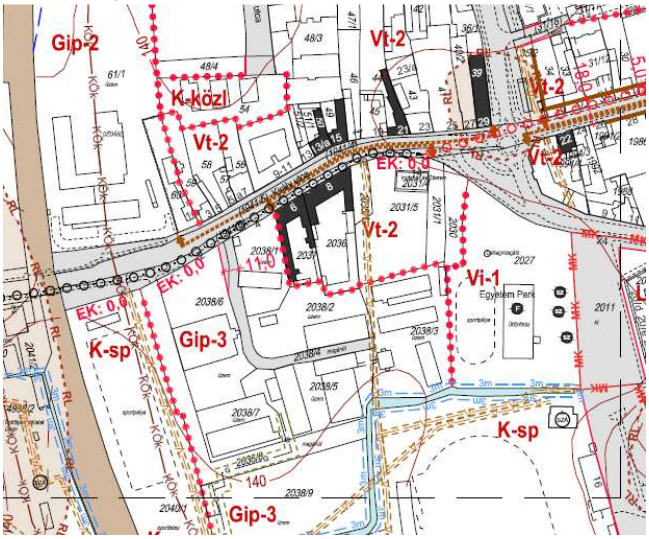
Az önkormányzat kezdeményezte a Király utca mentén, annak déli oldalán elhelyezkedő 2038/1 hrsz.-ú telek településközpont vegyes övezetbe történő átsorolását.

a hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A módosítással érintett terület a városközponttól nyugati irányba helyezkedik el a Király utca déli oldalán. A hatályos szabályozás szerint a terület ipari gazdasági területfelhasználású. A terület átsorolása a településközpont vegyes övezetekhez a 3.4. módosítási pontban szereplő, a belvároshoz közel elhelyezkedő ipari gazdasági területek felülvizsgálatára irányuló módosítási pont kapcsán merült fel. Az itt elhelyezkedő, hatályos terv szerinti ipari gazdasági területfelhasználású terület a módosítás során általános gazdasági övezetbe került átsorolásra. A szóban forgó telek elhelyezkedése, jövőbeni lehetséges rendeltetése okán jobban illeszkedik a településközpont vegyes területekhez, így annak Vt-4 jelű övezetbe való átsorolása javasolt.



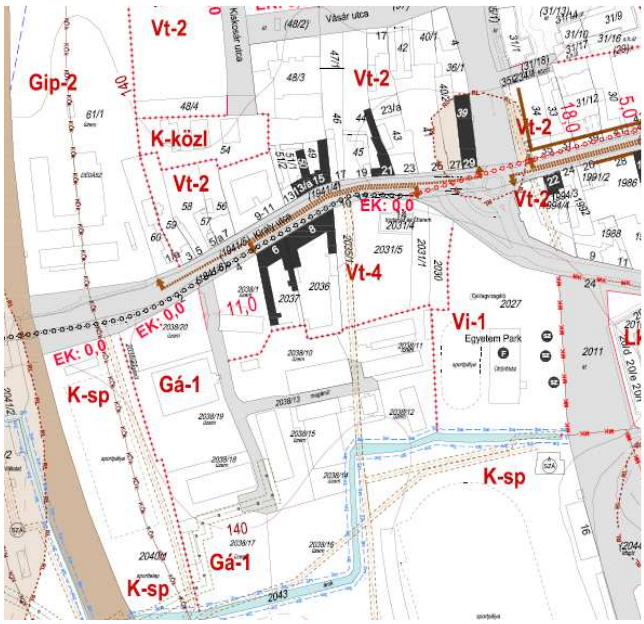
hatályos településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv részlet

A telek átsorolása városszerkezeti szempontból kedvezőbb beépítést eredményező szabályozás kerül kialakításra a területen.

hatályos településszerkezeti terv



tervezett szabályozási terv részlet

3.19. A helyi építési szabályozás módosítása, kiegészítése három pontban

3.19.1. A helyi építési szabályzat alkalmazására vonatkozó előírások pontosítása

A helyi építési szabályzat 1. § határozza meg a rendelet hatályát. E § (2) kiegészítésre szorul, mivel a jogszabályi előírás nem tartalmaz utalást a településképi rendeletre vonatkozóan. A rendeletek egyértelmű alkalmazhatósága érdekében javasolt kiegészíteni az 1.§ (2) bekezdést a következők szerint:

> (2) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 28/2017. (IX. 05.) rendelet, valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

3.19.2. Kerítésekre vonatkozó előírások meghatározása a helyi építési szabályzatban

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat kiegészítését a kerítésekre vonatkozó szabályok meghatározásával. A jelenleg hatályos építési szabályzat nem tartalmaz előírásokat erre vonatkozóan, így az önkormányzattal való egyeztetést eredményeként a következő szabályozás beemelése szükséges a város szabályzatába:

> **Kerítések**
> 20/A. §
> (1) Közterület felőli kerítést a telek határvonalain szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.
>
> (2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 1,8 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,2 m magas lehet.
>
> (3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

3.19.3. Hibajavítás a kisvárosias és a településközponti vegyes övezetek előírásait érintve

A helyi építési szabályzatban a kisvárosias és a településközpont vegyes övezetek területére vonatkozó előírások közül a 28.§ (2) és a 31.§ (3) bekezdésekben szerepelő övezeti kódok a hatályos szabályozásban hibásan szerepelnek, mivel több övezetet jelölnek, mint amennyi övezet a szabályzatban szerepel. A javítást követően a 28.§ és a 31.§ a következők szerint módosul:

28. Kisvárosias lakóterület
28. §

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda,
f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.
A kisvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(2) Az „~~Lk-2" „Lk-17~~" „Lk-1" – „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) Az „Lk-1"- „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

31. Településközpont terület
31. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.
A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(2) A településközpont vegyes övezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) A ~~„Vt-1" – „Vt-10"~~ „Vt-1" – „Vt-6"jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

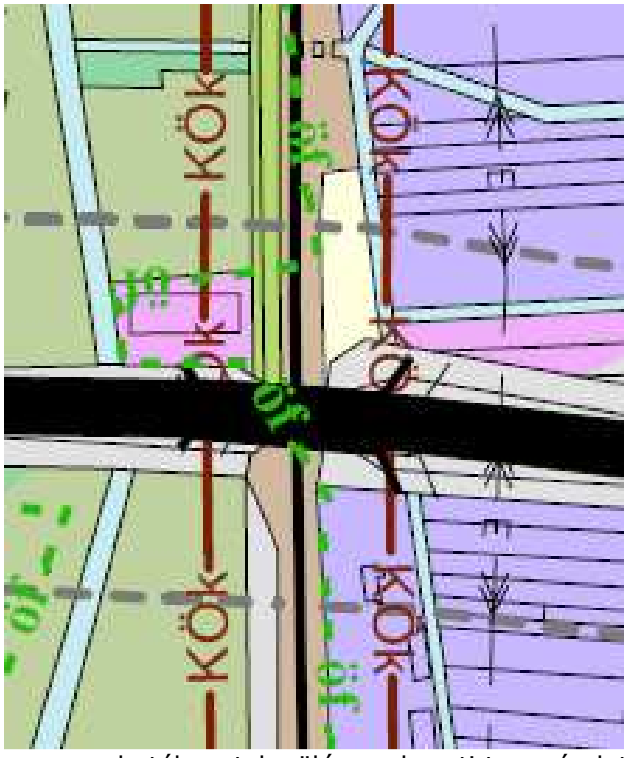
3.20. A 7-es főút és a vasút kereszteződésétől észak-nyugatra elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet módosítása

módosítási program

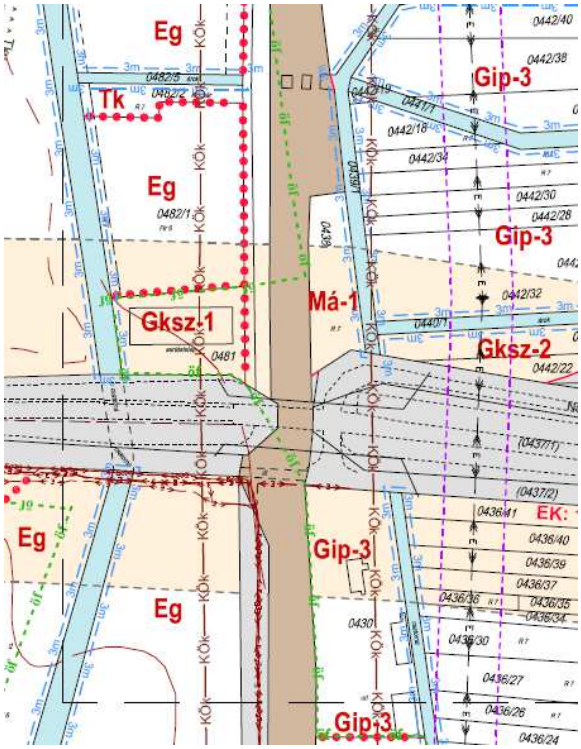
Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a 7-es számú főút és a vasút kereszteződésétől északnyugatra elhelyezkedő tömb területén.

a hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv a Gksz-1 jelű övezetbe sorol.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az övezetre vonatkozóan a következő előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban.

33. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
33. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

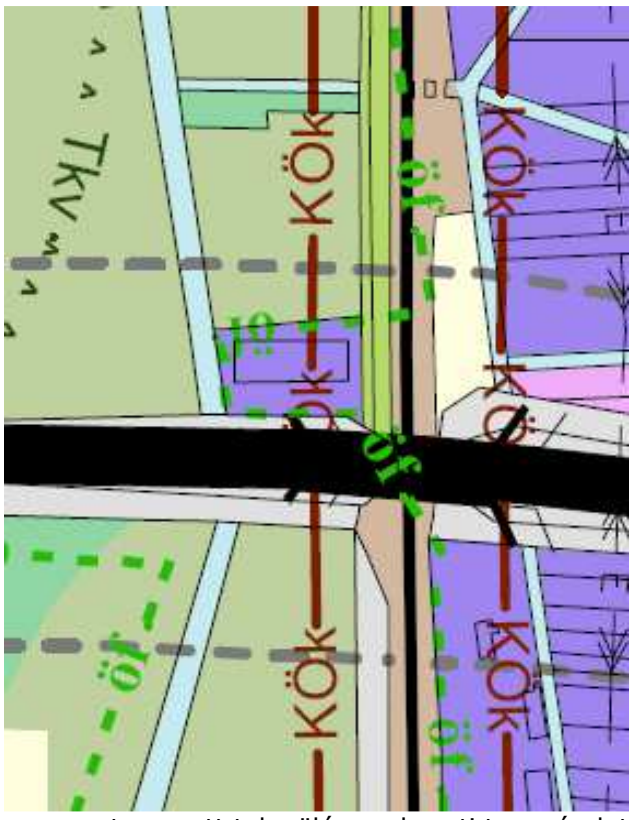
(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-8” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

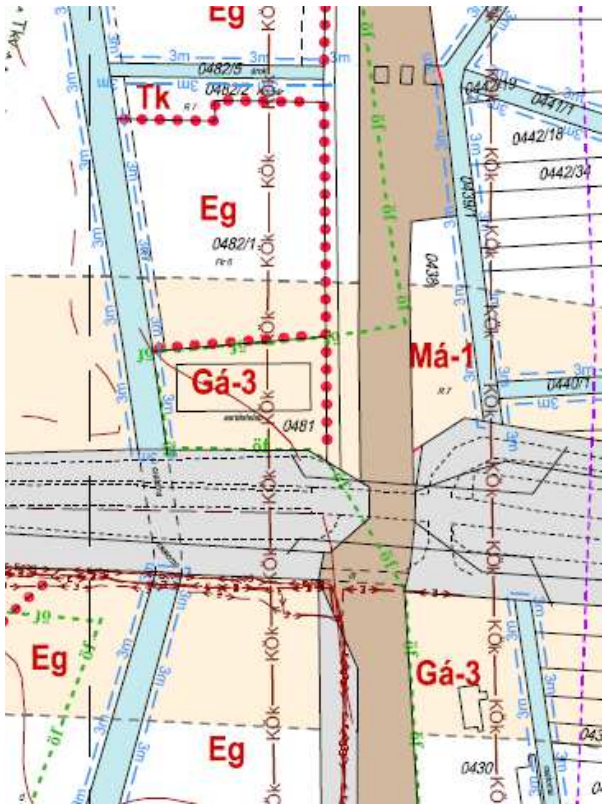
(4) A „Gksz-1” – „Gksz-8” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

A terület jelenlegi használata alapján ipari gazdasági rendeltetésű, azonban nem zárandó ki, hogy a más gazdasági tevékenység fog folyni a területen. Ez okból kifolyólag javasolt a területet az általános gazdasági övezetek közé sorolni, ahol az elhelyezhető rendeltetések tágabb köre válik elérhetővé. A módosítás során javasolt a területet a Gá-1 jelű övezetbe átsorolni, mely módosítással az övezetre vonatkozó normatív előírások a következők szerint változik:

	Gksz-1 jelű övezet	**Gá-1 jelű övezet**	**változás**
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	nem változik
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%	60%	**növekszik 10%-al**
Kialakítható legkisebb zöldfelület	20%	25%	**növekszik 5%-al**
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	12,5 / - / -	12,5 / - / -	nem változik
Oldalkert mértéke (m)	4	6	**2 méterrel növekszik**
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)	25/2000	25/2000	nem változik



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*a továbbiakban országos terv*) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.
Nagykanizsa nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összefüggések vizsgálata során.

Zala Megye Területrendezési Tervét *(a továbbiakban megyei terv)* a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadta el, mely 2019.október 15.-én lépett hatályba.

Az országos és a megyei területrendezési terv infrastruktúra hálózatának, térségi területfelhasználásainak vizsgálata

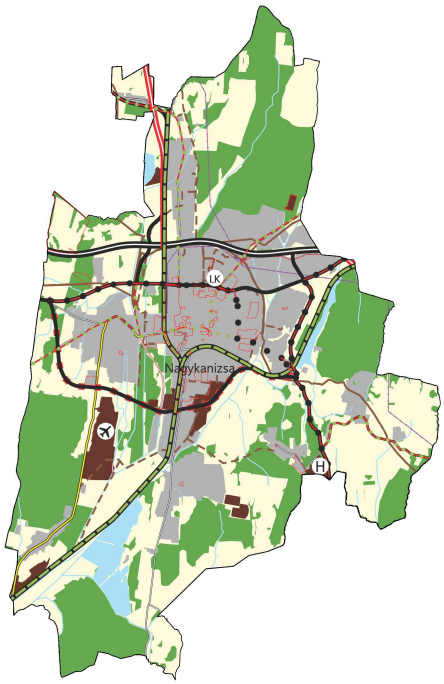
A meglévő infrastruktúra hálózatot módosítása nem tervezett, a településszerkezeti terv és megyei terv infrastruktúra-hálózatának kapcsolata nem változik.

A térségi területfelhasználási kategóriákra az országos terv a következő előírásokat határozza meg:

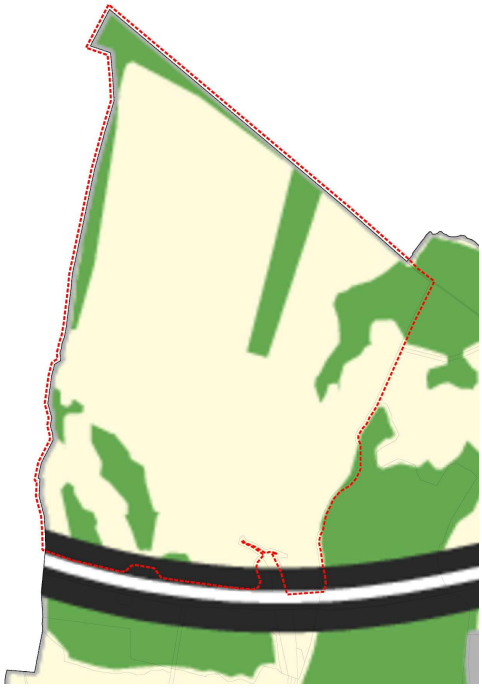
6. Térségi területfelhasználási kategóriák
9. § *(1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:*
a) erdőgazdálkodási térség,
b) mezőgazdasági térség,
c) vízgazdálkodási térség,
d) települési térség.
(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:
a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,
b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.
(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:
a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
aa) erdőgazdálkodási térség,
ab) mezőgazdasági térség,
ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása
11. § *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*
a) [*] *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;*
b) [*] *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;*
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

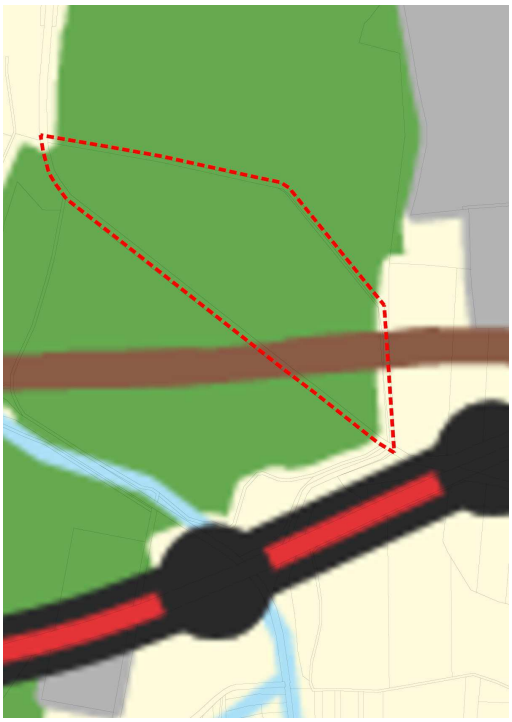
A tervezési területek néhány kivételtől eltekintve települési térség területén történnek.
A települési térség területen bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető, így az összhang biztosított.



Megyei terv térségi területfelhasználásai

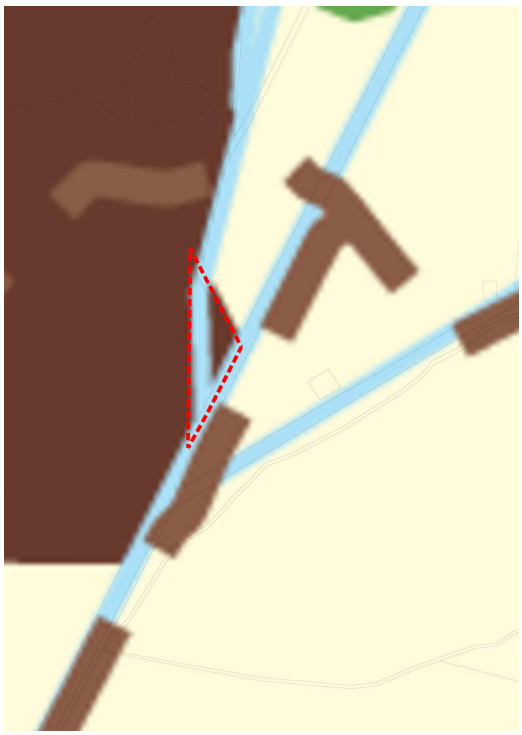


1. Tervezési terület erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területén

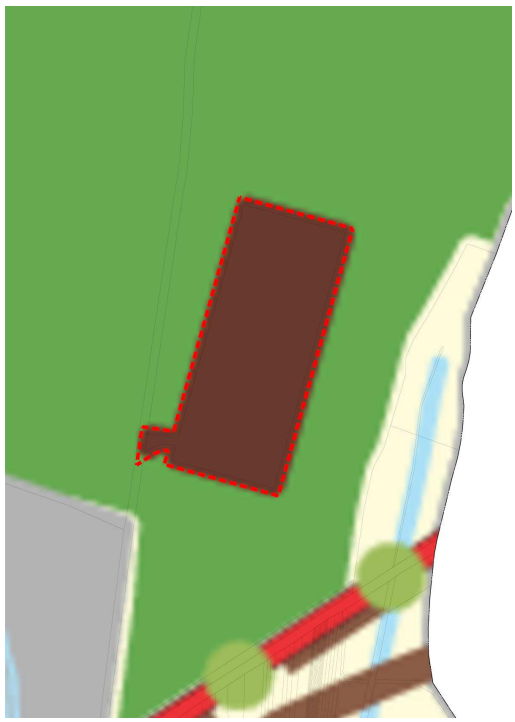


2. Tervezési terület erdőgazdálkodási térség területén

3. Tervezési terület települési és sajátos területfelhasználású térség területén



4. Tervezési terület sajátos területfelhasználású térség területén



5. Tervezési terület sajátos területfelhasználású térség területén

5 esetben érint a tervezési terület települési térségtől eltérő térségi területfelhasználást. Mind az 5 ilyen esetben a tervezett módosítás kizárólag a barnamezős területek lehatárolását tartalmazza, mely a településszerkezeti terven kerül jelölésre. Egyik ilyen esetben sem kerül sor a települési területfelhasználás módosítására.

A hatályos településszerkezeti terven az egyes területek az alábbi területfelhasználásokba kerültek besorolásra:

1. : gazdasági erdőterület
2. : gazdasági erdőterület
3. : ipari gazdasági terület
4. : légi közlekedési terület
5.: különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület

Az erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területét is érintő 1. tervezési terület a szerkezeti terven gazdasági erdőterület területfelhasználásba került besorolásra. Ezen területfelhasználás a 11. § a) bekezdésének megfelel, a b) bekezdésben foglaltak előírják, hogy a mezőgazdasági térség területét *„legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni”.* A területen a hatályos terveken is erdő területfelhasználás szerepel, a tervezett módosítás ezt nem kívánja megváltoztatni, így a hatályos terv és a megyei terv közti összhang mértéke nem változik, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Az erdőgazdálkodási térség területét érintő 2. tervezési terület a szerkezeti terven gazdasági erdőterület területfelhasználásba került besorolásra, mely a 11. § a) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

A sajátos területfelhasználású térség területét érintő 3., 4. és 5. tervezési terület a szerkezeti terven ipari gazdasági, légi közlekedési illetve honvédelmi terület területfelhasználásba kerültek besorolásra, mely a 11. § € bekezdésben foglaltaknak megfelel.

Településszerkezeti terv részletek

Az országos és a megyei övezetek vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

> ***19. §*** *(1) Az országos övezetek a következők:*
> *1. ökológiai hálózat magterületének övezete,*
> *2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,*
> *3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,*
> *4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,*
> *5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
> *6. erdők övezete,*
> *7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
> *8. tájképvédelmi terület övezete,*
> *9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,*
> *10. vízminőség-védelmi terület övezete,*
> *11. nagyvízi meder övezete,*
> *12. VTT-tározók övezete,*
> *13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.*

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

> *(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.*

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

> *(3) A megyei övezetek a következők:*
> *1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,*
> *2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,*
> *3. tanyás területek övezete,*
> *4. földtani veszélyforrás terület övezete,*
> *5. egyedileg meghatározott megyei övezet.*
> *(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.*
> *(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.*

Az országos törvény alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A megyei tervek hatásköre a továbbiakban az egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolására és előírásainak megfogalmazására terjed ki, melyet a területrendezésért felelős miniszter hagy jóvá.

A 2019. október 15-én hatályba lépő Zala Megyei Területrendezési Terv szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX. 27.) rendelet 4. § meghatározza a megyei tervben pontosításra vagy kijelölésre kerülő övezeteket, melyek a következők:

> *4. § (1) A megye Térségi Övezeteinek területét M=1:100.000 méretarányban a rendelet 3.1.-3.16. mellékletei tartalmazzák az alábbiak szerint*
> *Az országos övezetek a következők:*
> *3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,*
> *3.2.Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,*
> *3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,*
> *3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,*
> *3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
> *3.6. Erdők övezete,*
> *3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
> *3.8. Tájképvédelmi terület övezete,*
> *3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,*
> *3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete,*
> *3.11. Nagyvízi meder övezete,*
> *3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.*
> *A megyei övezetek a következők:*
> *3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,*
> *3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,*
> *Egyedileg meghatározott megyei övezetek:*
> *3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,*
> *3.16. Kiemelt turisztikai övezet.*
> *(2) Az egyes települések 3.1.-3.16. mellékletek szerinti övezetekkel való érintettségét a rendelet 1. függeléke tartalmazza.*

A korábban ismertetett országos és megyei övezetek közül a tervezési területeteket az alábbiak érintik:

Országos övezetek:

- Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet

Országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete

Az országos ökológiai hálózat részét képező magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetére vonatkozó szabályokat a MaTRT 25., 26. és 27. §-a határozza meg:

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

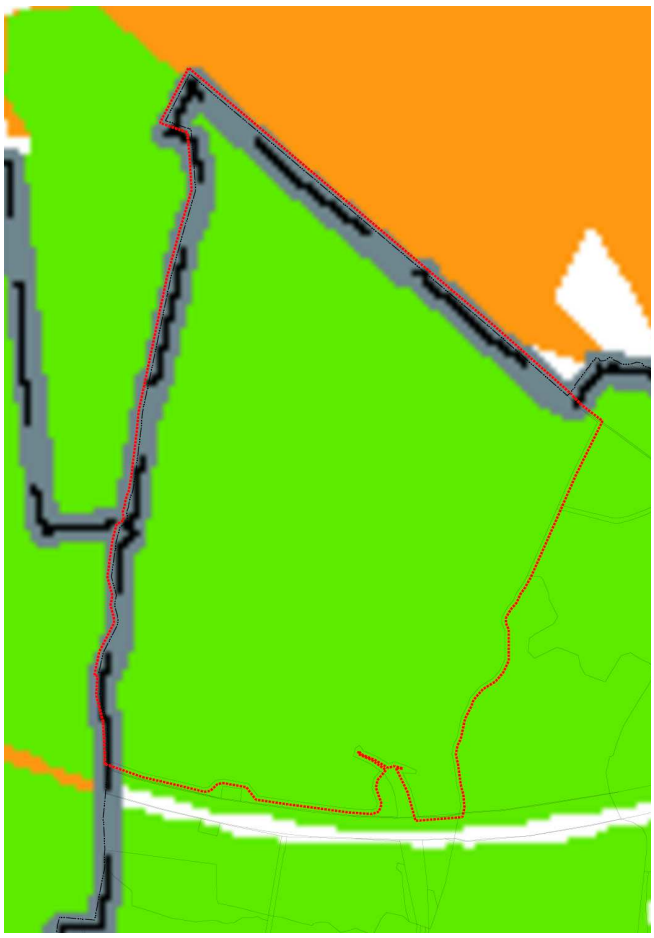
26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

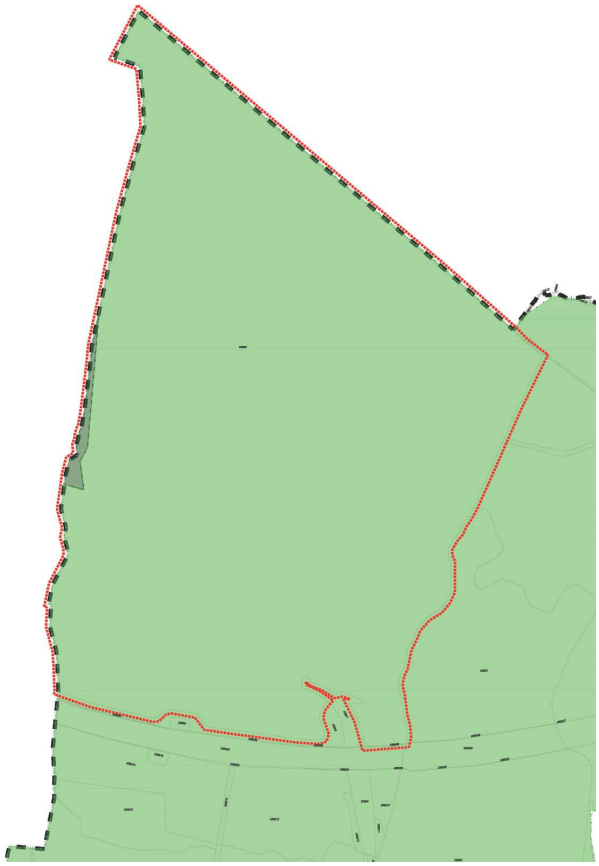
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

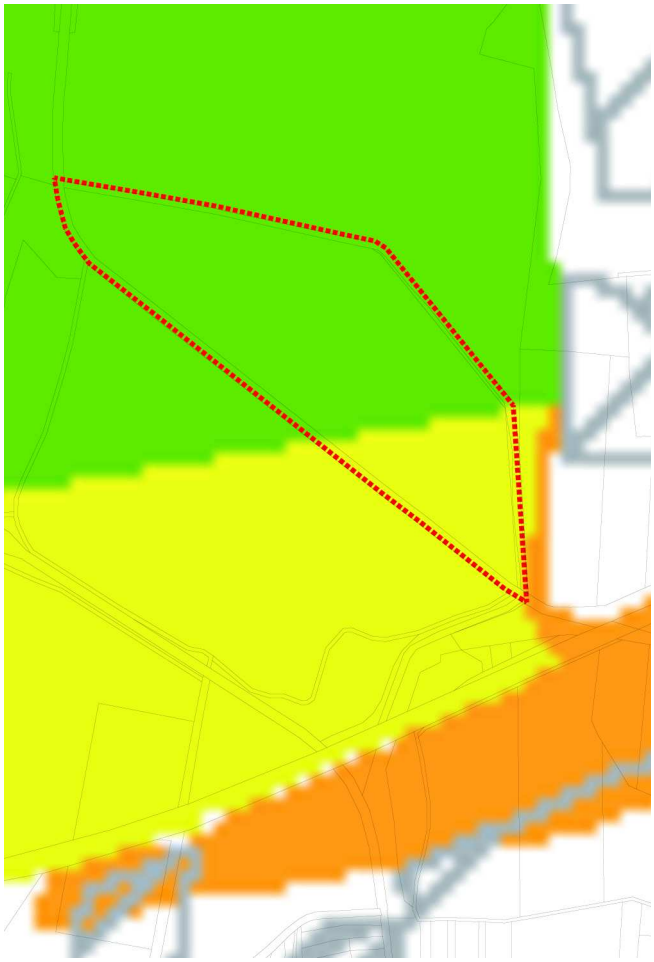


Országos ökológiai hálózat tervlapja



Országos magterület és ökológiai hálózat a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a magterület övezetével. A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a terület nagyrészt ökológiai folyosó területébe tartozik és csak a terület nyugati szélén, a közigazgatási határ mellett érintett a magterület övezetével. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

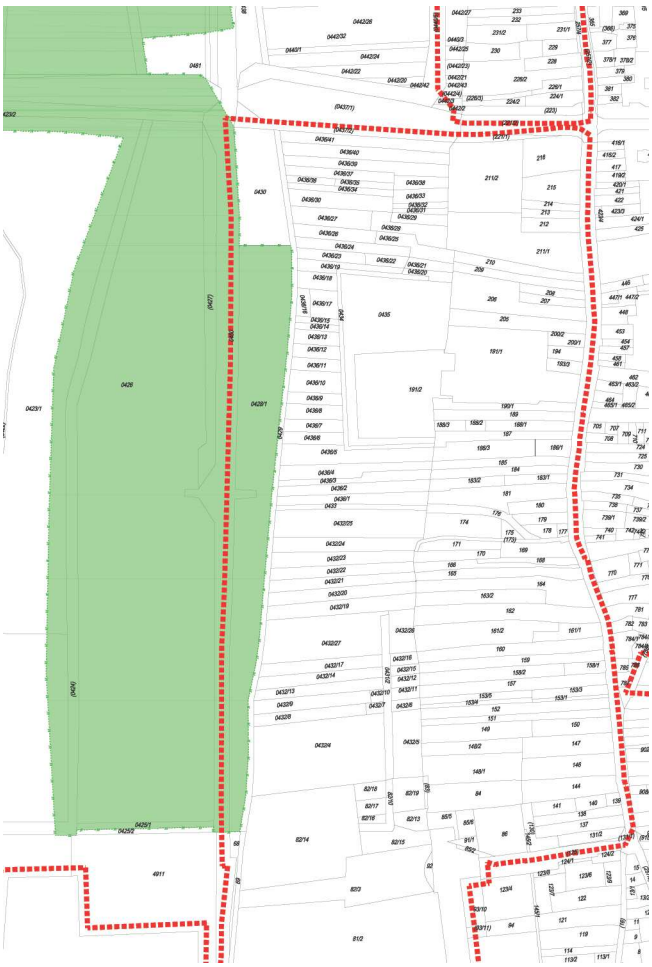


Országos ökológiai hálózat tervlapja

Országos ökológiai hálózat a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a magterület illetve pufferterület övezetével. A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján ezzel ellentétben a terület ökológiai folyosó területébe tartozik. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

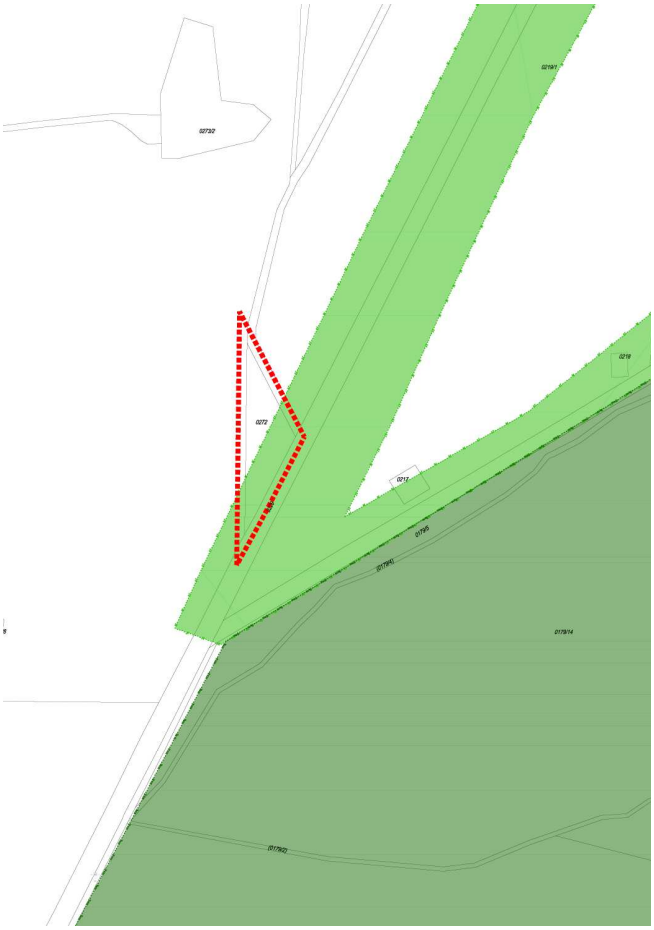
Országos ökológiai hálózat tervlapja



Országos ökológiai hálózat a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

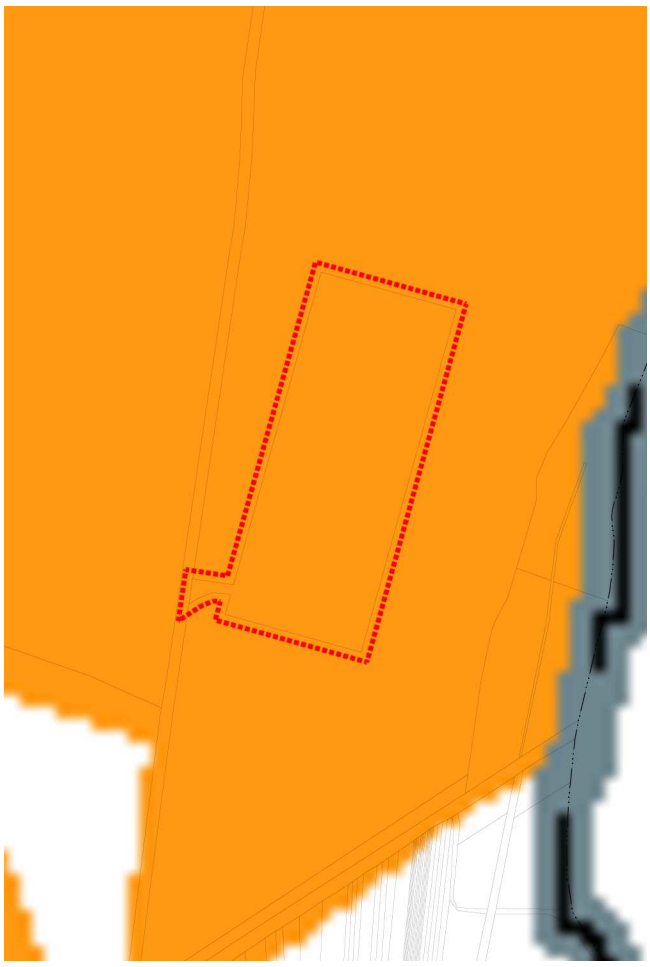
A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett az ökológiai folyosó övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a tervezési terület ökológiai folyosó által érintett részén, a telek a módosítást követően is általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

Országos ökológiai hálózat tervlapja

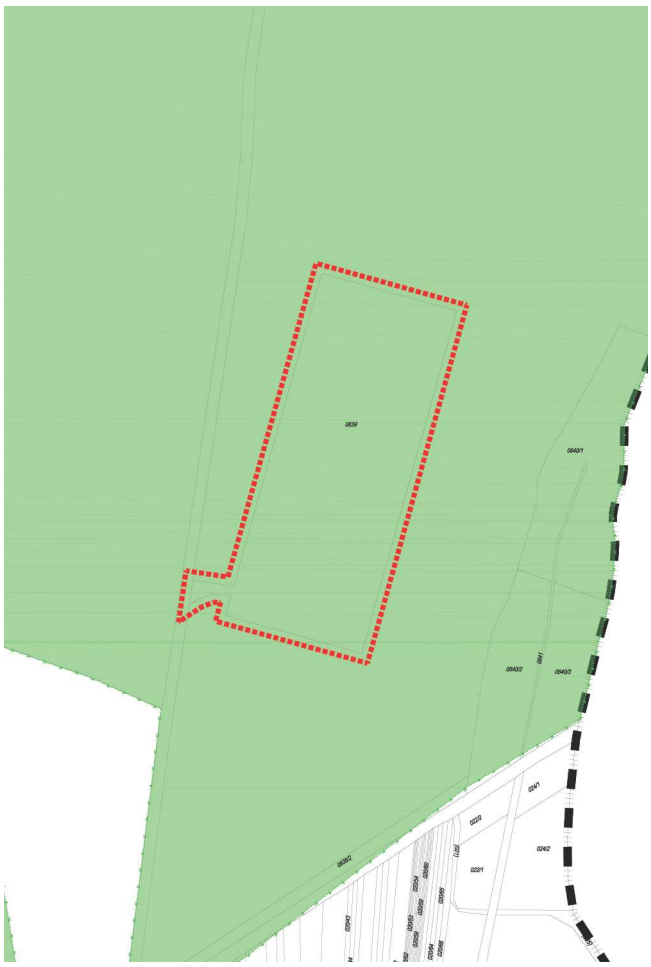


Országos ökológiai hálózat a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett az ökológiai folyosó övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.



Országos ökológiai hálózat tervlapja



Országos ökológiai hálózat a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett az ökológiai folyosó övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Erdők övezete

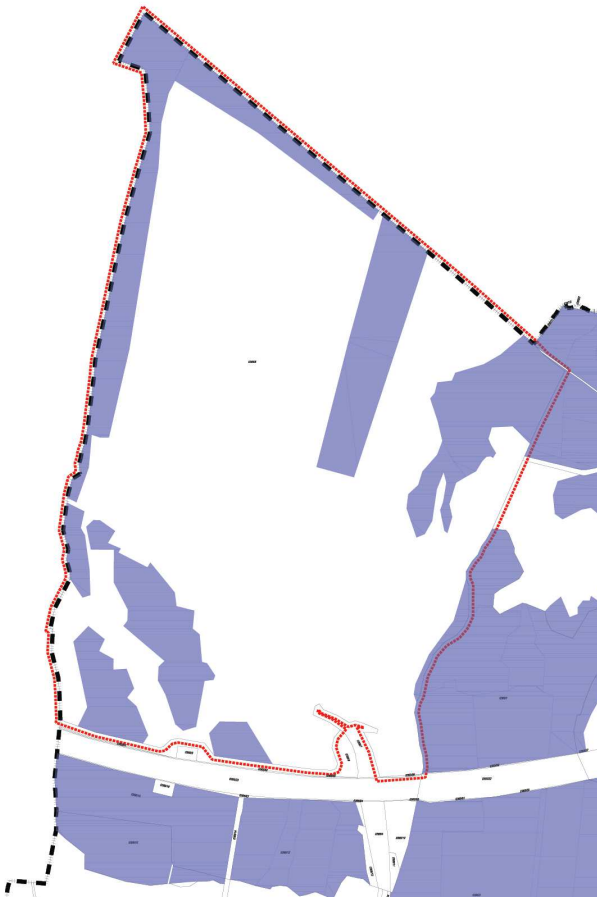
Az erdők övezetére vonatkozó szabályokat a MaTRT 29. §-a határozza meg:

Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az erdők övezetére vonatkozó előírások alapján az erdők övezetét 95%-ban kell erdő települési területként jelölni a településrendezési terveken. A jogszabálynak való megfelelést a tervezési területen belül kell igazolni.

Erdők övezetének tervlapja

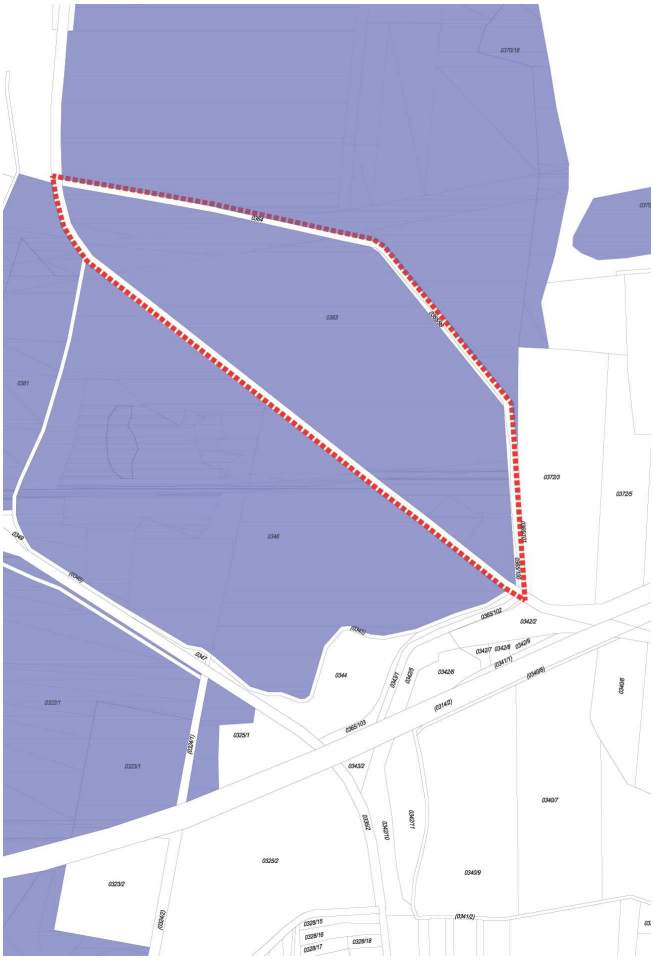


Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett az erdők övezetével, mely érintettséget alátámasztja az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a

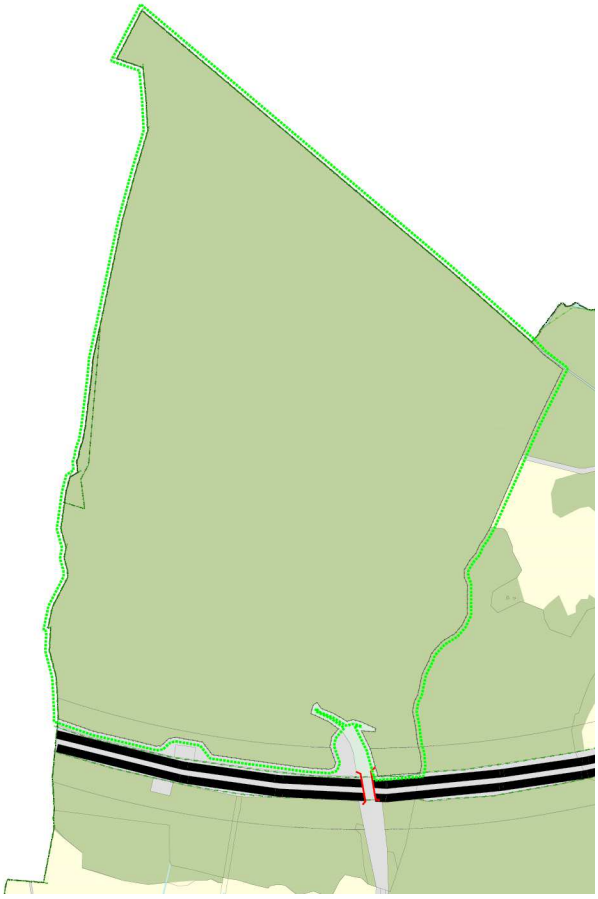
„barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Erdők övezetének tervlapja

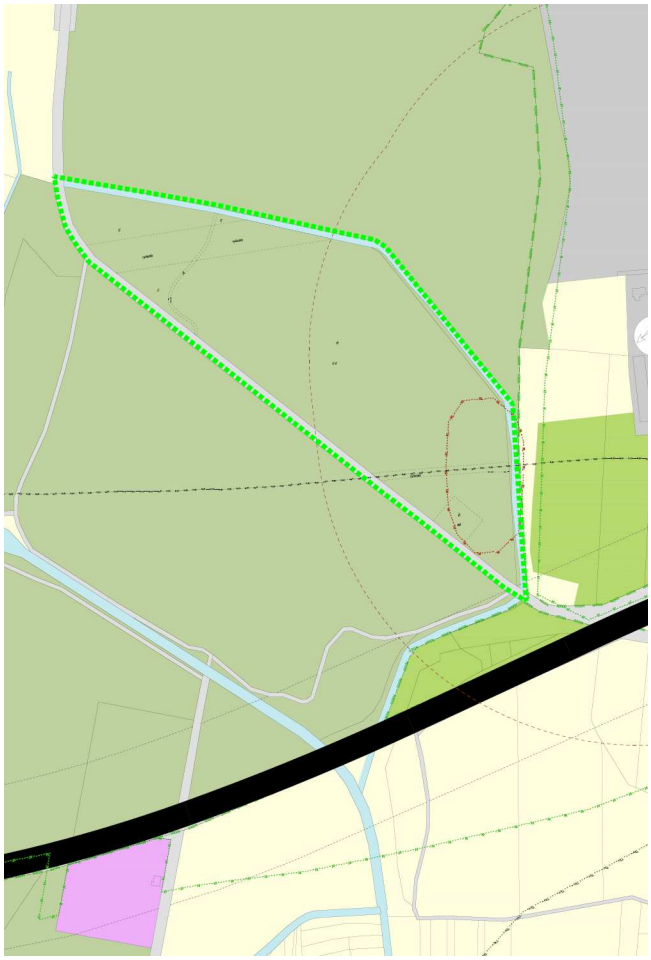


Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett az erdők övezetével, mely érintettséget alátámasztja az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.



Településszerkezeti tervi részlet



Településszerkezeti tervi részlet

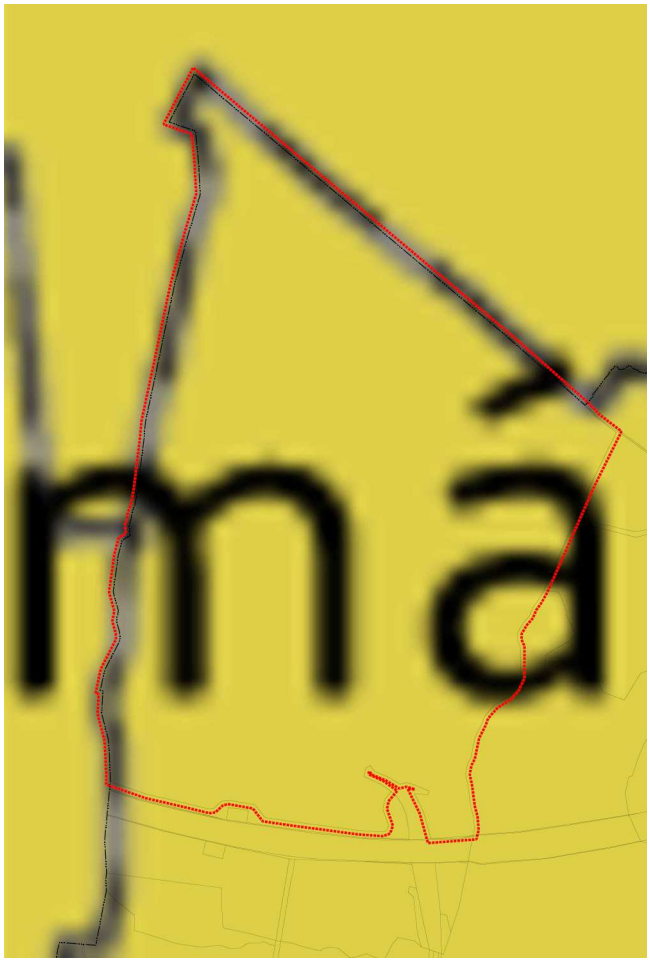
Mindkét tervezési területen belül az Országos Erdőállományban nyilvántartott erdők teljes egészben erdő területfelhasználási egységbe soroltak a szerkezeti terven, mely területfelhasználás a tervezett módosítás során sem változik.

Tájképvédelmi terület övezete

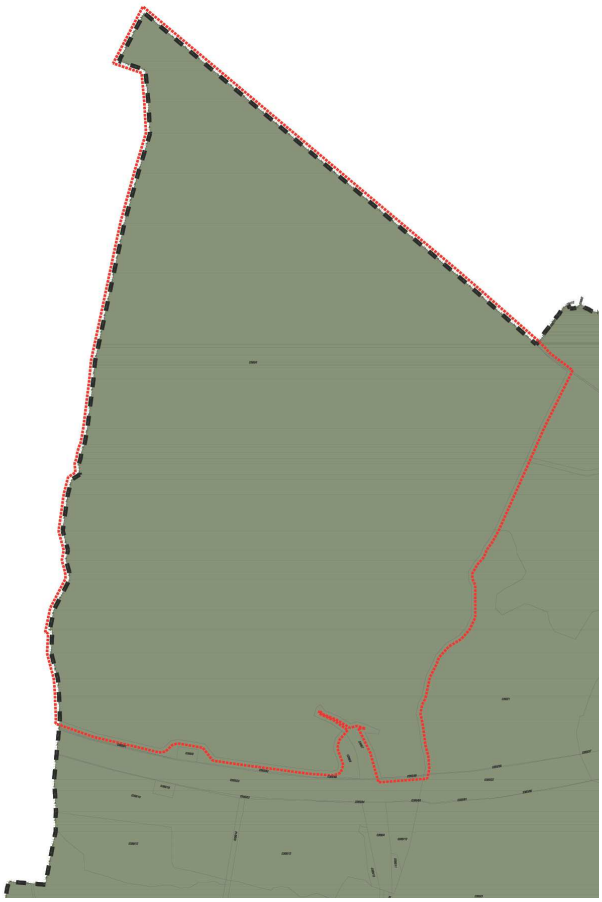
A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. §-a határozza meg:

Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



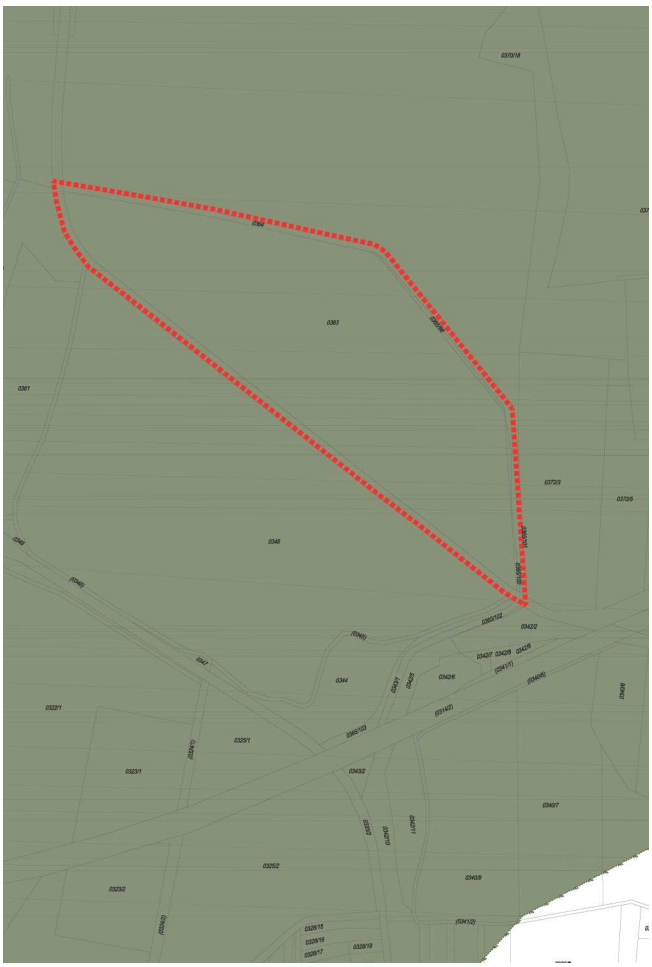
Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja



Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

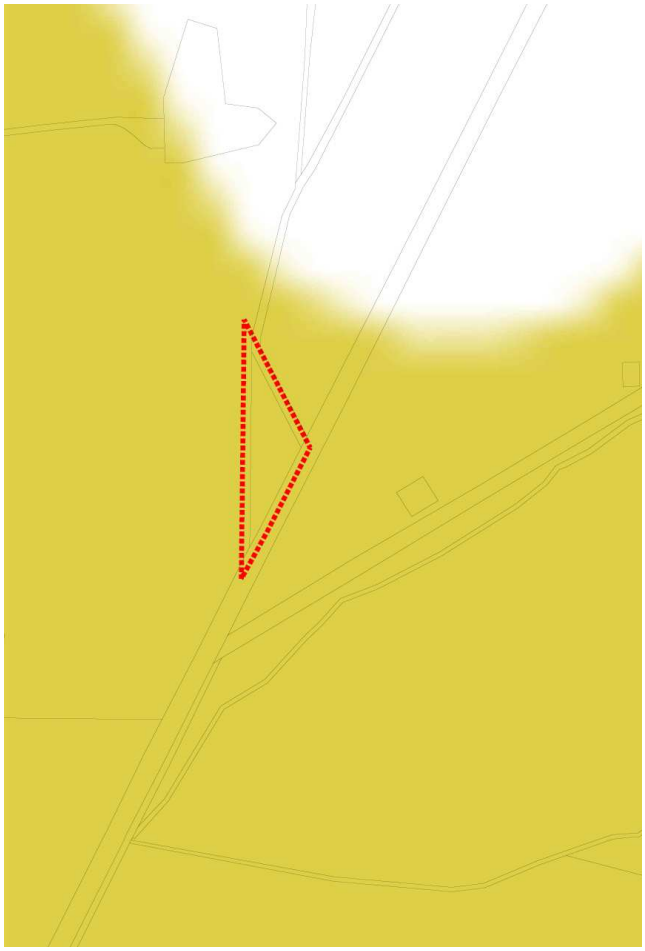
A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja

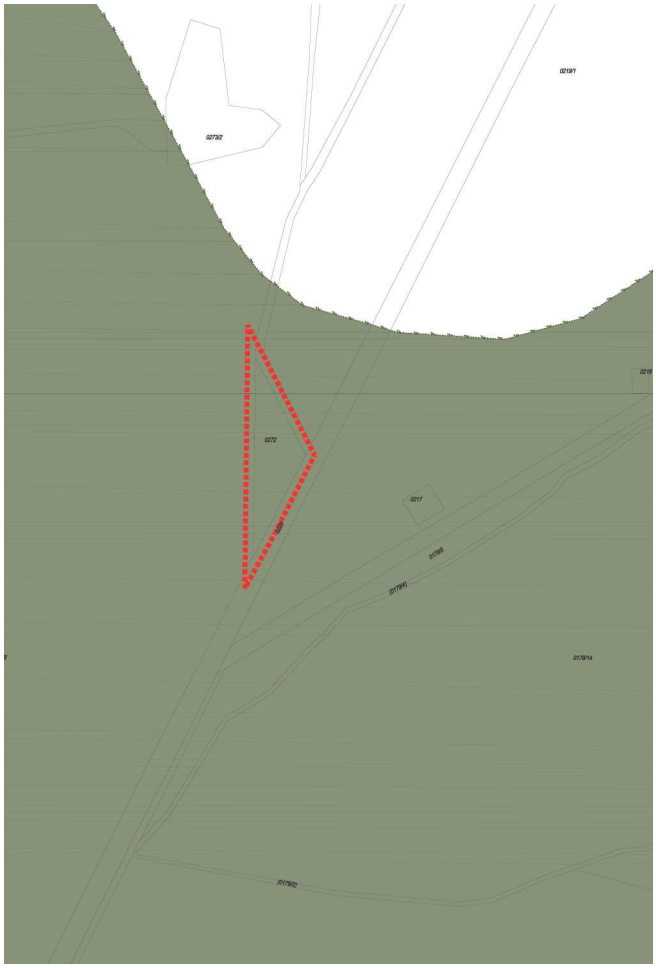


Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.



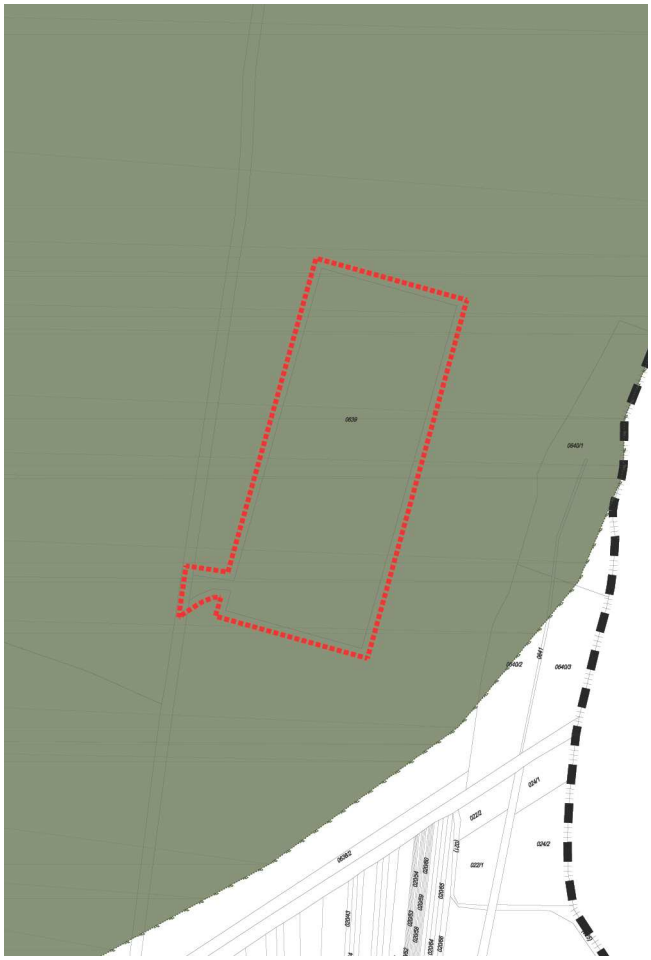
Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja



Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

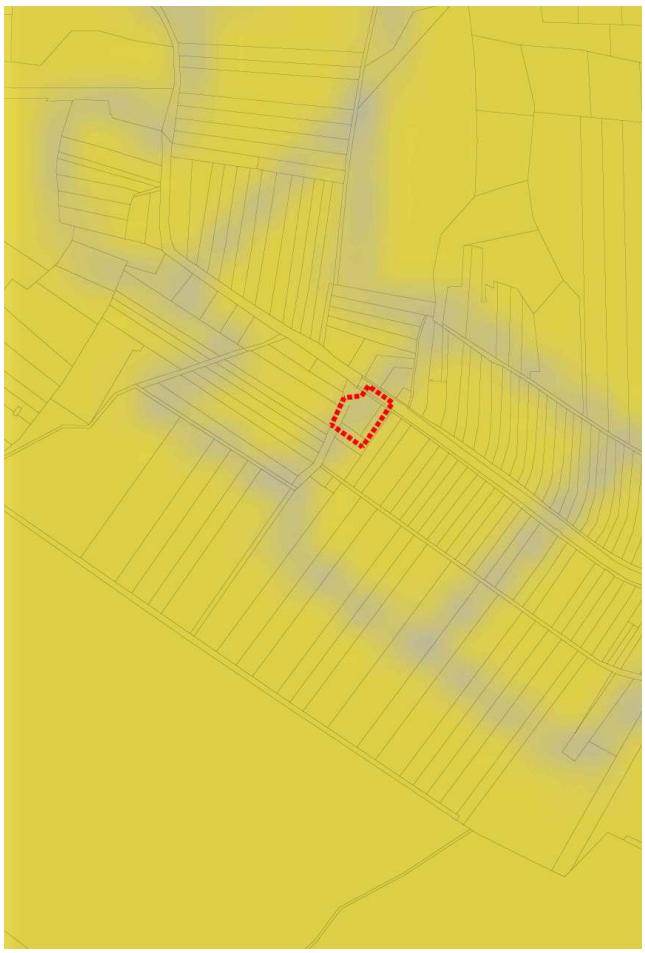
A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja

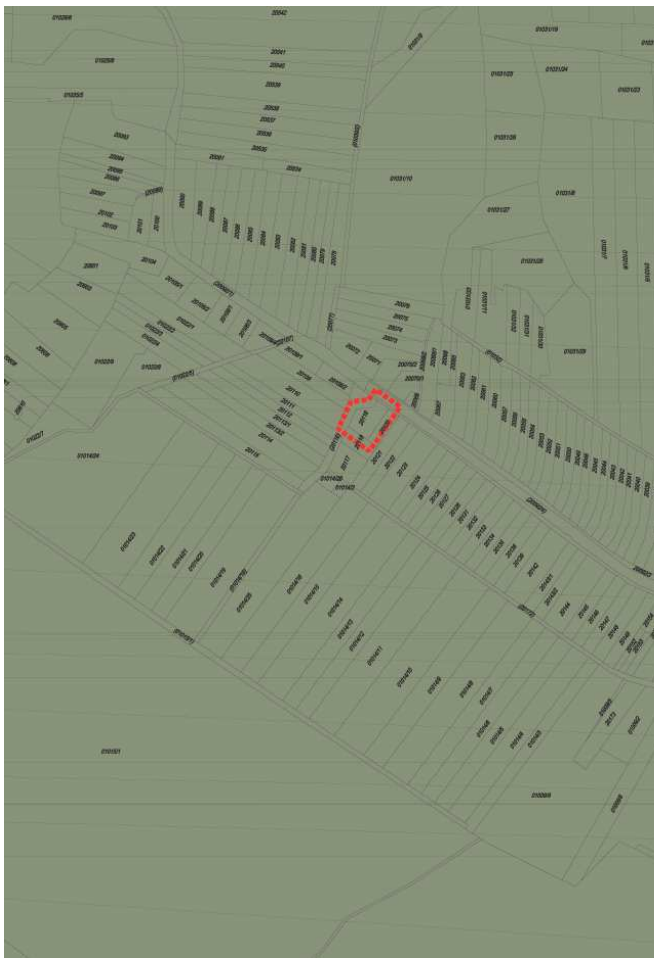


Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.



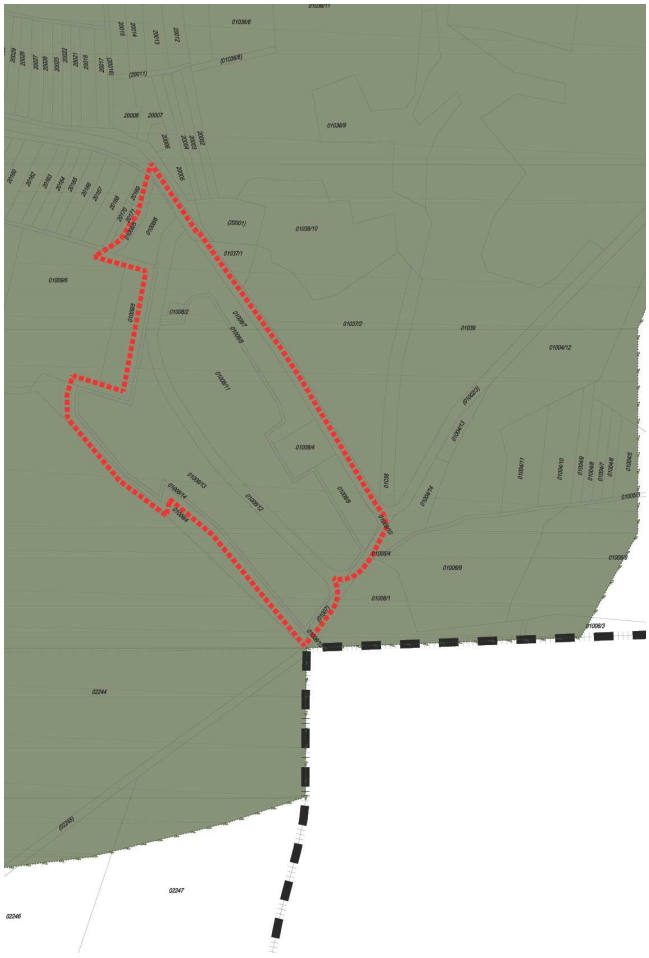
Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja



Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, mindössze a szabályozási terv szerinti Vt-1 jelű övezet került átsorolásra Vt-3 jelű övezetbe.

Tájképvédelmi terület övezetének tervlapja



Tájképvédelmi terület a nemzeti park adatszolgáltatása alapján

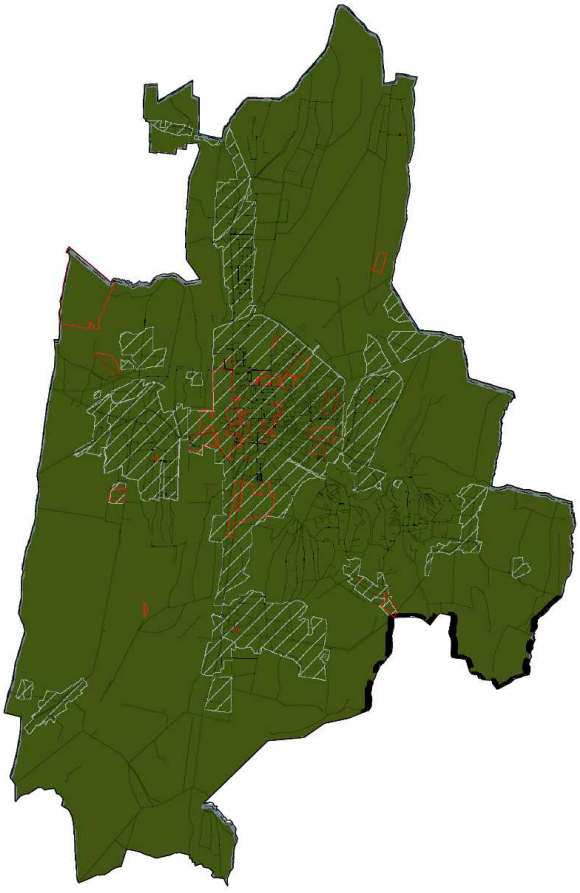
A fenti tervezési terület az országos övezet tervlapja alapján érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely érintettséget alátámasztja a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása. Mindazonáltal a módosítás programja nem tartalmaz területfelhasználás–változást a szóban forgó területen, csupán a „barnamezős terület” jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

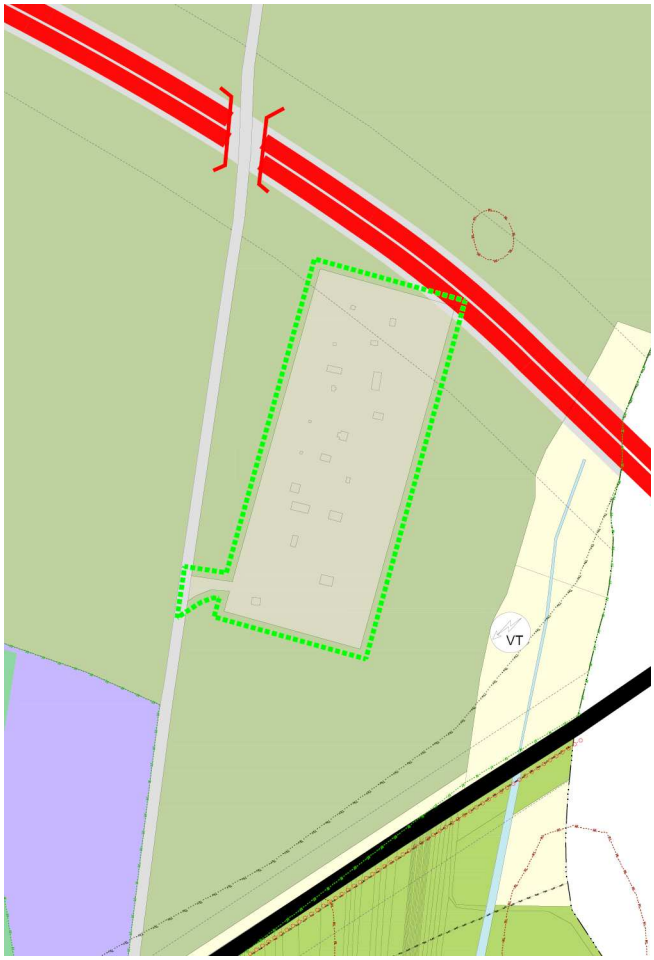
A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat a MaTRT 32. §-a határozza meg:

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



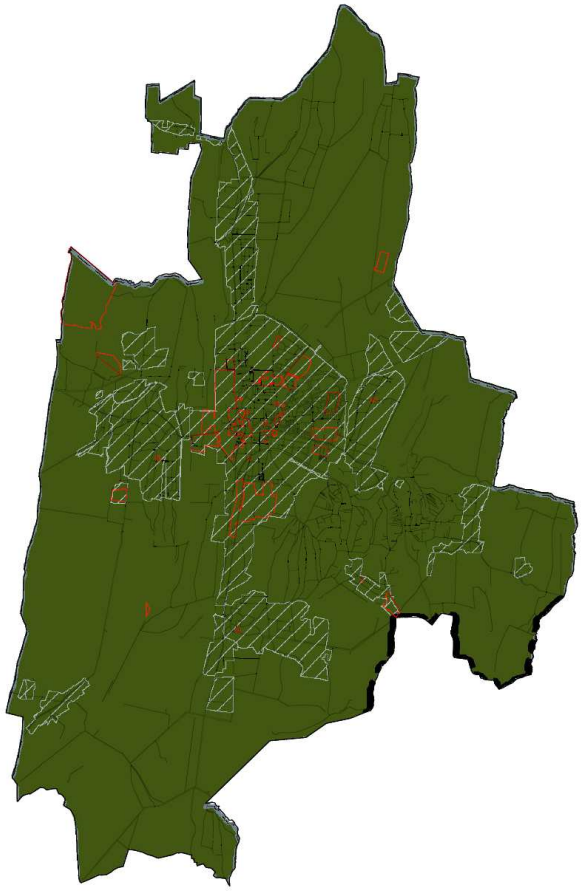
Honvédelmi és katonai célú terület övezetének tervlapja



Különleges beépítésre nem szánt, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú területfelhasználású terület a településszerkezeti terven

A honvédelmi és katonai célú terület övezete Nagykanizsa egész közigazgatási területét érinti. A hatályos tervekben szereplő különleges beépítésre nem szánt, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület övezete a tervezési területtel érintett, ugyanakkor a módosítás során területfelhasználás változás nem történik, csupán a „barnamezős terület" jelölésével egészül ki a településszerkezeti terv az érintett telekre vonatkozóan.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

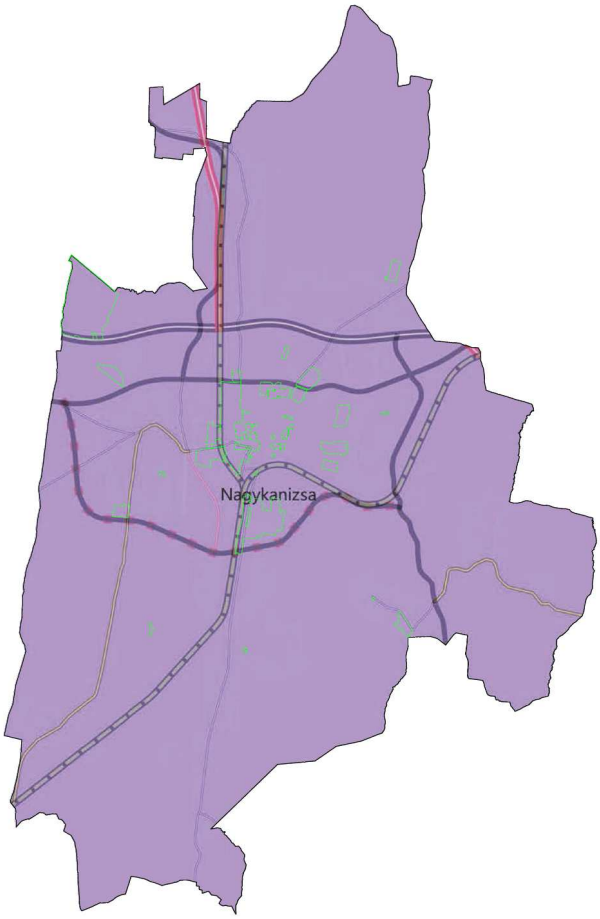


Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

> 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
> (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az övezet területe érinti a város teljes közigazgatási területét. Az övezet területének pontosítására a településrendezési terveken ezidáig nem történt meg, arra a tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor.

Földtani veszélyforrás terület övezete



Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra.

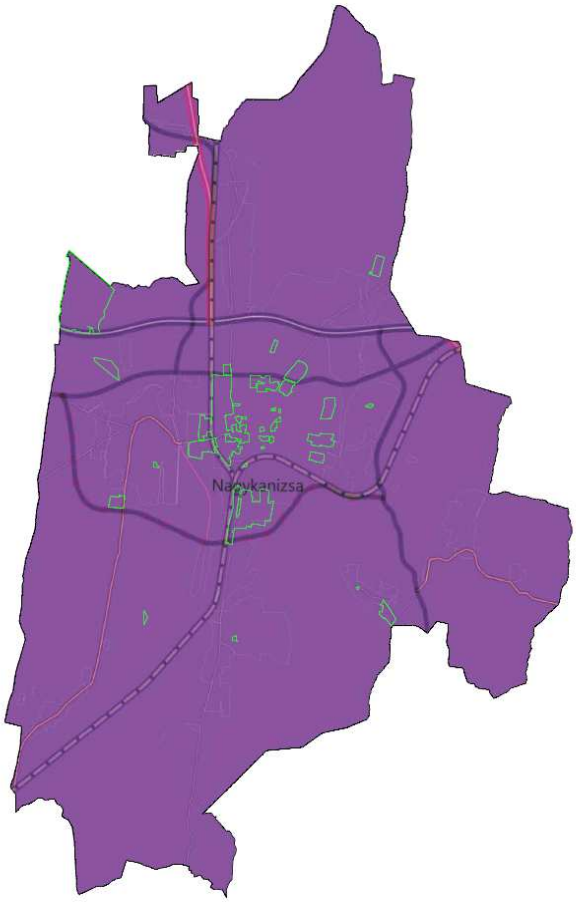
> 11. Földtani veszélyforrás terület övezete
> 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
> (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
> (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Az övezet területe érinti a város teljes közigazgatási területét. Az övezet területének pontosítására a településrendezési terveken ezidáig nem történt meg, arra a tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor.

Egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet (3.15. melléklet) 6.§ (1) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 2. számú melléklet szerinti érték.
(2) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.



A módosítás során a védelmi övezetek területén új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A MaTrT az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban az alábbiakat írja elő:

> *12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*
> *a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
> *b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
> *c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
> *(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
> *(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

A településrendezési tervek módosítása során sor került új beépítésre szánt területek kijelölésére. E területek kijelölésére szinte kivétel nélkül útszabályozás módosításához, illetve az alaptérkép változásához köthetően került sor. Egy esetben történt vízgazdálkodási területből falusias lakóterület kijelölése, ahol a vízelvezetés a továbbiakban szolgalmi joggal rögzítésével fog történni.
Elmondható, hogy ezen új beépítésre szánt terület kijelölések nem ellentétesek a fenti törvényi szakasz előírásaival, elveivel.

A tervezett módosítás során 9223 m2 új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A 12. § (3) bekezdés értelmében a kijelöléssel egyidejűleg legalább 461 m2 zöldterületet kell kijelölni. A tervezett módosítással 1278 m2 zöldterület kerül újonnan kijelölése, mellyel a MaTRT előírásainak való megfelelés biztosított.

5. a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

5.1 területi mérleg

A területi mérleg változásainak vizsgálata során a teljes településre vonatkozóan ismertetésre kerülnek módosuló adatok:

	Területfelhasználás	Hatályos terület (ha)	Tervezett terület (ha)
Beépítésre szánt területek			
Ln	Nagyvárosias lakó terület	66.24	66.50
Lk	Kisvárosias lakóterület	163.23	163.08
Lke	Kertvárosias lakóterület	325.3	325.59
Lf	Falusias lakóterület	608.16	608.22
Vt	Településközpont vegyes terület	83.57	84.41
Vi	Intézményi terület	41.66	41.66
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	132	131.42
Gip	Ipari terület	802.37	762.34
Gá	Általános gazdasági terület	125.8	165.14
Üü	Üdülőházas terület	3.58	3.58
K-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	61.72	61.73
K-mü	Mezőgazdasági üzemi terület	82.84	82.84
K-km	Közmű terület	31.66	31.66
K-kert	Kertészeti célú terület	3.17	3.17
K-közl	Nagy kiterjedésű garázs terület	8.28	7.98
K-lo	Nagy kiterjedésű szállítmányozási és logisztikai övezet terület	54.74	54.74
K-ba	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	33.74	33.74
K-hu	Hulladékkezelő-lerakó övezet terület	24.78	24.78
K-i	Rekreációs, idegenforgalmat vonzó terület	9.68	9.68
K-kh	Egészségügyi épület elhelyezésre szolgáló terület	5.66	5.66
K-ám	Állatmenhely terület	2.07	2.07
K-te	Temető terület	26.51	26.51
K-me	Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület	11.17	11.17
K-v	Vásár, piac céljára szolgáló terület	1.38	1.24
K-kö,va	Vasútállomás területe	-	-
K-kö,au	Autóbusz pályaudvar területe	-	-
K-kö,rep	Repülőtér területe	-	-

	Területfelhasználás	Hatályos terület (ha)	Tervezett terület (ha)
Beépítésre nem szánt területek			
Köu	Közúti terület	824.73	825.23
Kök	Kötöttpályás terület	83.6	83.60
Köl	Légi terület	166.18	166.18
Zkk	Közkert terület	23.59	23.55
Zkp	Közpark terület	28.7	28.70
Ev	Védelmi erdő terület	254.24	254.24
Eg	Gazdasági erdő terület	3703.25	3703.25
Ek	Közjóléti erdő terület	695.09	695.09
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	1036.1	1036.10
Má	Általános mezőgazdasági terület	4653.27	4653.27
V	Vízgazdálkodási terület	561.36	561.30
Tk	Természetközeli terület	50.44	50.44
Kb-hv	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	7.71	7.71
Kb-g	Gazdasági terület	-	-
Kb-rv	Romkert terület	0.95	0.95
Kb-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	9.94	9.94

5.2 biológiai aktivitásérték számítása

A hatályos szerkezeti terv szerint a területfelhasználás módosítással érintett tervezési terület biológiai aktivitásértéke az alábbiak szerint 404.54.

változás (ha)	övezet	értékmutató	bia változás
0.26	Ln	0.6	0.16
-0.15	Lk	1.2	-0.17
0.29	Lke	2.7	0.78
0.06	Lf	2.4	0.15
0.84	Vt	0.5	0.42
-0.58	Gksz	0.4	-0.23
-40.03	Gip	0.4	-16.01
39.34	Gá	0.4	15.73
0.01	K-sp	3	0.02
0.00	K-km	0.5	0.00
-0.30	K-közl	0.6	-0.18
-0.14	K-v	1.5	-0.20
		összesen	0.4490

A településrendezési tervek korábbi módosítása során 11,60 biológiai aktivitásérték került rögzítésre, melyhez a jelen módosítás 0,45 értéke hozzáadódik. Ezzel a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható biológiai aktivitás tartalékértéke 12,05-re csökken.

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének …../2021. (….) számú határozata

Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területére vonatkozó, 88/2019. (V. 29.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadott településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletben jelölt tervezési területek határán belül elfogadásra kerül.

Kelt: Nagykanizsa, 2021. év ……..hó……..nap

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Balogh László
polgármester

1. számú melléklet
a településszerkezeti terv módosításáról szóló ……./2021 (……) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

Területfelhasználás változások:

1. A településszerkezeti terv jelmagyarázata kiegészül a barnamezős terület jelölésével.
A 0639, 0366/6, 0363, 03/1, 03/3, 05/32, 05/33, 1836/46, 1836/49, 1836/50, 1836/51, 1836/52, 1836/53, 1836/54, 695/3, 695/4, 695/5, 695/6, 695/7, 695/8, 695/9, 695/10, 695/11, 695/12, 695/13, 695/14, 695/15, 695/16, 695/17, 695/18, 695/19, 695/20, 623/2, 624, 177, 178, 179, 180, 888, 1593, 1594, 1799, 1800, 1801, 1891, 1134, 1135, 984, 985, 986/1, 986/5, 987, 988/1, 1317/1, 1317/2, 1323/1, 2500/2, 2508, 2509, 2513, 2514, 2379/3, 6966/3, 6976, 3287/11, 3287/12, 3287/14, 3110/17, 3110/25, 3287/31, 3287/32, 2242, 1970, 1986, 1987, 28/2, 30, 33, 34, 40/2, 41, 44, 45, 46, 47/1, 57, 58, 59, 60, 2035/1, 2031/4, 2031/5, 4906, 4960/2, 4930/7, 4930/8, 4930/6, 4930/22, 4930/21, 4930/26, 4930/20, 4930/10, 4930/23, 4930/17, 4930/25, 4930/15, 4930/19, 4930/14, 4930/24, 4930/4, 4930/13, 4934/2, 4933, 0215/2, 4937, 4936, 4938/2, 4939, 4940, 2041/2, 4938/2, 4938/1, 4942/2, 2283/4, 3691/1, 0285/1, 0285/4, 0285/5, 0285/18, 0285/19, 0285/20, 0285/21, 0285/22, 0285/23, 0272, 01008/6, 01008/13, 01008/14, 01008/4, 01008/7, 01008/8, 01008/9, 01008/11, 3774/12, 3774/13, 3774/14, 3774/17, 3774/18, 3774/19, 3774/21, 3774/22, 3774/23, 3774/24, 3796/3, 3796/9, 3796/14, 3796/11, 3970/1, 3952/3, 3952/4, 3799/9, 3799/10, 3799/7, 3799/11, 3799/12, 3799/13, 3799/14, 3799/16, 3799/17, 3799/18, 3796/13, 3807/6, 3807/8, 3807/9, 3950/2, 0150/13, 0150/14, 3799/3, és 3799/4 hrsz.-ú telkek területei mint barnamezős területek kerülnek jelölésre.

2. A 1970 hrsz.-ú telken a zöldterület területfelhasználás megszüntetésre kerül, a telek északi és délkeleti felén a közlekedési területfelhasználás intézményterület vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra.

3. A 238/1, 237, 236, 235, 234, 233, 232 hrsz.-ú telkek nyugati felén a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerület átsorolásra. A 228 hrsz.-ú telek keleti felén a kisvárosias lakóterület területfelhasználás kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A gazdasági területfelhasználású tömb déli irányban bővül a 233 hrsz.-ú telek területén.

4. Az észak-dél irányú Magyar utca nyomvonala pontosításra került a belterületi határ figyelembevételével. A Magyar utca mentén elhelyezkedő ipari gazdasági területek általános gazdasági területfelhasználásba kerültek átsorolásra. A 61/3 és 61/4 hrsz.-ú telek ipari gazdasági területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A 77 hrsz.-ú telken a különleges beépítésre szánt vásártér területfelhasználás lehatárolása pontosításra kerül, a telek déli részén a közlekedési területfelhasználás a különleges területfelhasználásba sorolódik át, a tömb nyugati felén pedig a 79 hrsz.-ú út dél felé 'L' alakban meghosszabbításra kerül.

5. A 2451, 2455/2, 2456/2, 2457, 2458/2, 2479/2, 2478/2, 2477/4, 2476/4, 2475/2, 2474, 2473, 2472/2, 2471/2 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásból településközpont területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

6. A 6877 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

7. A 2508, 2509, 2513, és 2514 hrsz.-ú telkek területén a Kórház utca felől egy új, nyugat-kelet irányú, mintegy 80 méter hosszú és 14 méter szélességű út kerül kialakításra. Az új közlekedési

területtől délre a fenti telkek déli része valamint a 2500/2 hrsz.-ú telek kisvárosias területfelhasználásba kerül átsorolásra.

8. A 1836/2 hrsz.-ú telek déli fele közlekedési területfelhasználásból zöldterület közkert területfelhasználásba kerül átsorolásra.

9. A 3063/6 hrsz.-ú utca területfelhasználása illetve az azt határoló gazdasági és lakóterület területfelhasználások közti határ pontosítva lett a kialakult állapot figyelembevételével.

10. A 13492/2 hrsz.-ú telken a lakó és a közlekedési területfelhasználás közti határ pontosítva lett a kialakult állapot figyelembevételével.

11. A 3462/46 hrsz.-ú telket északról határoló kertvárosi lakó területfelhasználású tömbök, illetve a tömböket határoló utcák közlekedési területei déli irányban meghosszabbításra kerültek a 3462/2, 3462/3, 3462/4 és 3462/5 hrsz.-ú telkek északi telekhatárainak vonaláig.

12. A 618/1, 618/2, 618/4, 618/5, 620/10, 620/8, 620/12 és 634/2 hrsz.-ú telkek ipari gazdasági területfelhasználásból általános gazdasági területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

13. A korábbi ingatlan-nyilvántartás szerinti 2038/2, 2038/3, 2038/5, 2038/6, 2038/7, 2038/8, 2038/9 hrsz.-ú, az aktuális ingatlan-nyilvántartás szerinti 2038/10, 2038/11, 2038/12, 2038/14, 2038/15, 2038/16, 2038/17, 2038/18, 2038/19, 2038/20, 2038/21 hrsz.-ú telkek ipari gazdasági területfelhasználásból általános gazdasági területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 2038/1 hrsz.-ú telek ipari gazdasági területfelhasználásból településközpont vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra.

14. A 1181/12, 1181/11, 1177/2 és 1180 hrsz.-ú telkek területén lévő kisvárosi lakóterületű tömb területe nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

15. A korábbi ingatlan-nyilvántartás szerinti 695/1 hrsz.-ú telek területén kialakított telekosztások figyelembevételével a tömb keleti felén a kertvárosias lakóterület és a közlekedési terület közti határ kis mértékben pontosításra kerül.

16. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték:
A településszerkezeti terv leírásában szereplő táblázat értékei közül a következők az alábbiak szerint módosulnak:

	Területfelhasználás	Hatályos terület (ha)	Tervezett terület (ha)
Beépítésre szánt területek			
Ln	Nagyvárosias lakó terület	66.24	66.50
Lk	Kisvárosias lakóterület	163.23	163.08
Lke	Kertvárosias lakóterület	325.3	325.59
Lf	Falusias lakóterület	608.16	608.22
Vt	Településközpont vegyes terület	83.57	84.41
Vi	Intézményi terület	41.66	41.66
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	132	131.42
Gip	Ipari terület	802.37	762.34
Gá	Általános gazdasági terület	125.8	165.14
Üü	Üdülőházas terület	3.58	3.58
K-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	61.72	61.73
K-mü	Mezőgazdasági üzemi terület	82.84	82.84

K-km	Közmű terület	31.66	31.66
K-kert	Kertészeti célú terület	3.17	3.17
K-közl	Nagy kiterjedésű garázs terület	8.28	7.98
K-lo	Nagy kiterjedésű szállítmányozási és logisztikai övezet terület	54.74	54.74
K-ba	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	33.74	33.74
K-hu	Hulladékkezelő-lerakó övezet terület	24.78	24.78
K-i	Rekreációs, idegenforgalmat vonzó terület	9.68	9.68
K-kh	Egészségügyi épület elhelyezésre szolgáló terület	5.66	5.66
K-ám	Állatmenhely terület	2.07	2.07
K-te	Temető terület	26.51	26.51
K-me	Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület	11.17	11.17
K-v	Vásár, piac céljára szolgáló terület	1.38	1.24
K-kö,va	Vasútállomás területe	-	-
K-kö,au	Autóbusz pályaudvar területe	-	-
K-kö,rep	Repülőtér területe	-	-

	Területfelhasználás	**Hatályos terület (ha)**	**Tervezett terület (ha)**
Beépítésre nem szánt területek			
Köu	Közúti terület	824.73	825.23
Kök	Kötöttpályás terület	83.6	83.60
Köl	Légi terület	166.18	166.18
Zkk	Közkert terület	23.59	23.55
Zkp	Közpark terület	28.7	28.70
Ev	Védelmi erdő terület	254.24	254.24
Eg	Gazdasági erdő terület	3703.25	3703.25
Ek	Közjóléti erdő terület	695.09	695.09
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	1036.1	1036.10
Má	Általános mezőgazdasági terület	4653.27	4653.27
V	Vízgazdálkodási terület	561.36	561.30
Tk	Természetközeli terület	50.44	50.44
Kb-hv	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	7.71	7.71
Kb-g	Gazdasági terület	-	-
Kb-rv	Romkert terület	0.95	0.95
Kb-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	9.94	9.94

A település biológiai aktivitásérték tartalék értéke 12,05-re nő.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása:
A tervezett módosítások a területrendezési tervekkel összhangban vannak.

2021. március

M=1 : 20 000

Nagykanizsa MJV településszerkezeti terve

Jelmagyarázat

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményi terület
- Általános ipari terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Ipari terület
- Üdülőházas terület
- Különleges terület
- Közlekedési terület
- Közlekedési terület kötöttpályás
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt

- Környezetvédelmi védőtávolság
- Szennyvízátemelő
- Szennyvíztisztítómű
- Szennyvíziszap lerakóhely
- Villamosenergia 132 kV vezeték
- Földgáz vezeték (nagynyomású)

- Műemlék
- MK Műemléki környezet
- RL Régészeti lelőhely határa
- N2000 Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- mag Magterület határa
- ök Ökológiai folyosó határa
- pf Pufferterület határa
- Tkv Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Bányatelek határa
- SZC Szénhidrogén bányászat védőövezetének határa

- Kerékpárút (meglévő / tervezett)
- Közút védőtávolsága
- KÖk Vasút védőtávolsága

- Vízmű
- Víztározó (víztorony, medence)
- Kommunális szilárdhulladék lerakó és kezelő
- Villamosenergia transzformátor
- Gázfogadó, gázátadó állomás
- Adóvevő torony, átjátszó állomás
- Vasúti pályaudvar
- Vasútállomás
- Autóbusz pályaudvar
- Repülőtér
- Jelentős felszíni parkoló
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Temető
- Kegyeleti park
- Dögkút
- Állatmenhely

- Gyorsforgalmi út (meglévő / tervezett)
- Főút (meglévő / tervezett)
- Országos mellékút (meglévő / tervezett)
- Helyi gyűjtőút (meglévő / tervezett)
- Különszintű közúti csomópont (meglévő / tervezett)
- Szintbeni közúti csomópont (meglévő / tervezett)
- Vasút
- Híd (meglévő / tervezett)

- Barnamezős terület
- Tervezési terület határa

2. melléklete a .../2021. számú közgyűlési határozatnak

Véleményezési dokumentáció

7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021. (……) önkormányzati rendelete
Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. mellékletét képező szabályozási terv az e rendelet 1.- 11. mellékletében lehatárolt területen az 1. – 11. mellékletben foglaltak szerint módosul.

2. §

A Rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 28/2017. (IX. 05.) rendelete, valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.”

3. §

A Rendelet 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet, a telek megengedett legnagyobb beépített területének meghatározása során a telek be nem építhető részeként szabályozott területeket nem lehet figyelembe venni.”

4. §

A Rendelet a következő 20/A. alcímmel egészül ki:

„20/A. Kerítések
20/A. §

(1) Közterület felőli kerítést a telek határvonalain szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 1,8 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,2 m magas lehet.
(3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal."

5. §

A Rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban
a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény számára rendelkezésre álló építési hely
aa) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
ab) saroktelek esetén az aa) szerinti terület kiegészítve a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel, valamint
b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza."

6. §

A Rendelet 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A nagyvárosias lakóterület „Ln-1"-„Ln-4" jelű övezetekre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra."

7. §

A Rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az „Lk-1" – „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető."

8. §

A Rendelet 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A „Vt-1" – „Vt-6" jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra."

9. §

A Rendelet 35. § (3) – (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A „Gá-1” – „Gá-3” jelű általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
(4) A „Gá-1” – „Gá-3” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(5) A „Gá-1” – „Gá-3” jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.”

10. §

A Rendelet 46. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni]

„a) a művelés alól kivett, legalább 1800 m2 területtel rendelkező,”

[telken lehet.]

11. §

A Rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 12. melléklete lép.

12. §

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Nagykanizsa, 2021.

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Balogh László
polgármester

A kihirdetés napja: 2021.

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Jelmagyarázat

- Belterület határa
- Zártkert határa
- Szabályozási vonal
- 30.0 Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lf-1 Építési övezet jele

- Építési hely határa
- EK: 10,0 Előkert mértéke
- HK: 0,0 Hátsókert mértéke
- A telek be nem építhető része
- Építési vonal
- P Jelentős felszíni parkoló
- Kerékpárút (meglévő / tervezett)
- Telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
- Magánterületen jelölt csapadékvíz elvezetés (zárt csatorna)
- Vízelvezetési útvonal
- Későbbi fejlesztési terület
- Közberuházásban előkészített iparfejlesztési terület
- Hosszútávon tervezett út tengelye, területe

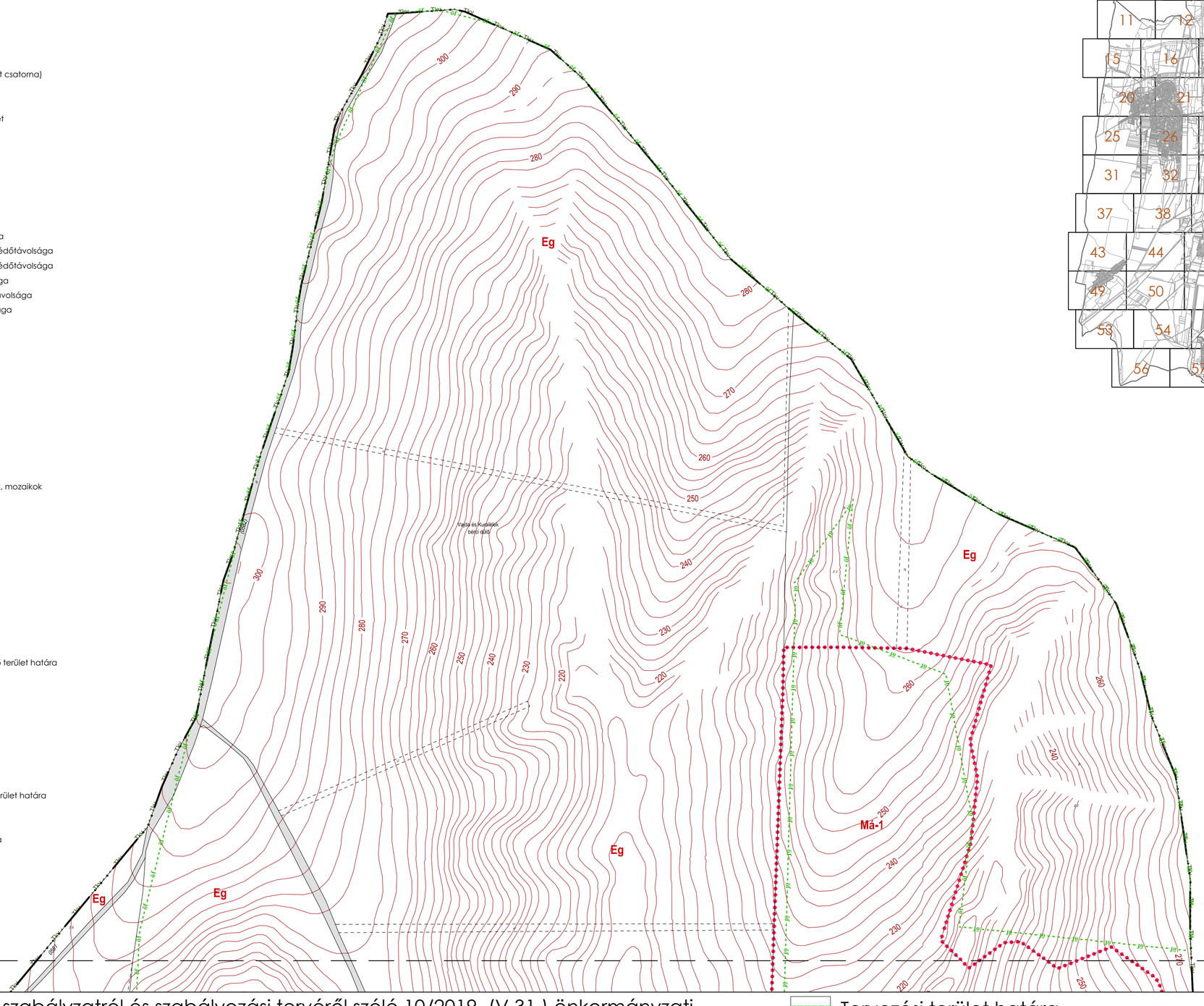
- IVV Ivóvíz vezeték és védőtávolsága
- SzV Szennyvízátemelő
- SzT Szennyvíztisztítómű
- SzL Szennyvíziszap lerakóhely
- Szennyvíz vezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 132 kV vezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 22 kV földkábel, légvezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 11 kV földkábel, légvezeték és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (nagynyomású) és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (nagyközépnyomású) és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (középnyomású) és védőtávolsága

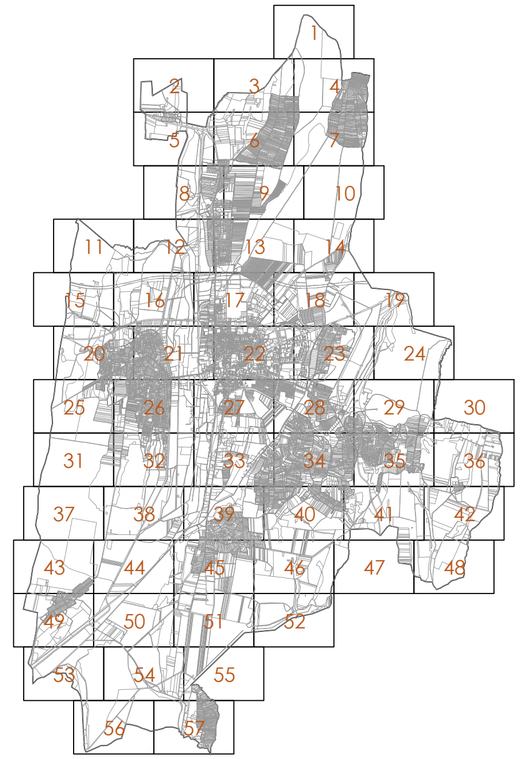
- Közúti közlekedési és közmű terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Vízgazdálkodási terület

- Műemlék
- MK Műemléki környezet határa
- RL Régészeti lelőhely határa
- Helyi védelem alatt álló épület, építmény
- Helyi védelem alatt álló faliképek, domborművek, mozaikok
- Helyi védelem alatt álló keresztek
- Helyi védelem alatt álló egyéb létesítmények
- Helyi védelem alatt álló szobrok, emlékművek
- Helyi védelem alatt álló emléktáblák
- Helyi védelem alatt álló utcakép
- hk Helyi jelentőségű területi védelem
- N2000 Natura 2000 terület határa
- T Országos jelentőségű védett természeti terület
- mag Magterület határa
- ök Ökológiai folyosó határa
- pf Pufferterület határa
- Tkv Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Helyi védelem alatt álló növényzet, fasor
- hf Helyi védelem alatt álló növényzet, park

- 6m Felszíni víz parti sávja (állami)
- 3m Felszíni víz parti sávja (önkormányzati)
- Vízgazdálkodási terület - Töltés
- Vízgazdálkodási terület - Záportározó
- Vízjárta terület
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Bányatelek határa
- Bj-25 CH kút
- MOL Szénhidrogén bányászat védőövezetének határa

- Környezetvédelmi védőtávolság
- Közút védőtávolsága
- KÖk Vasút védőtávolsága





Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

QQD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqd@qqdtt.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

1

16

18

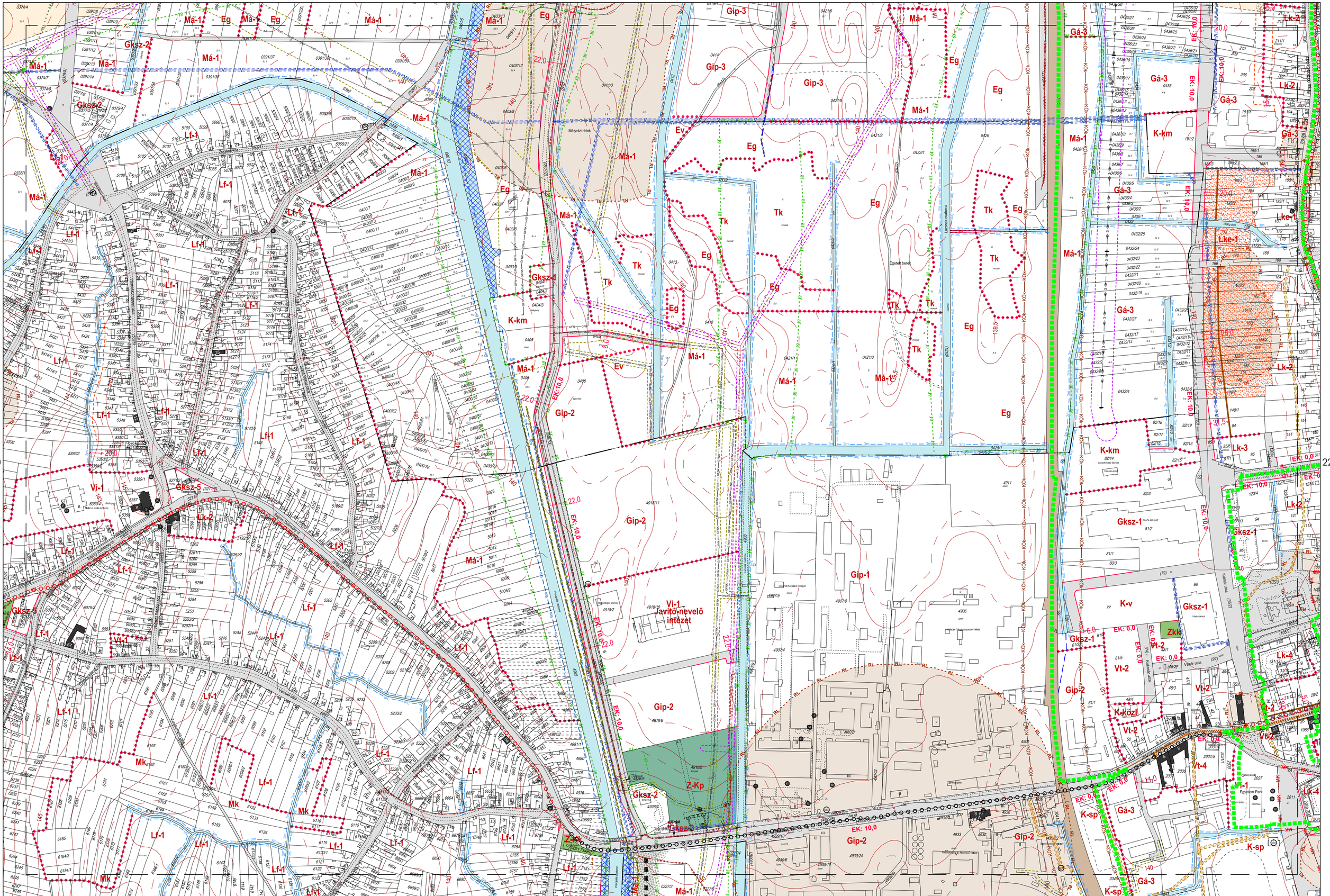
Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

ÖKO építész-és grafikai kivitelező Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oko@oko.t.hu



Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

©OKÉ építész-és grafikai iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oke@oke.t-h.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Szabályozási terv készítendő

Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 4. melléklete

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

AGG építész és grafikus kkoo kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 303; fax: 92 310 304
e-mail: aggf@aggkft.hu

22

24

Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 5. melléklete

28

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

QOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Szabályozási terv készítendő

Lf-1 Mk Lf-1 Lf-1 Lf-1

Szabályozási terv készítendő

Szabályozási terv készítendő

Szabályozási terv készítendő

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

QOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

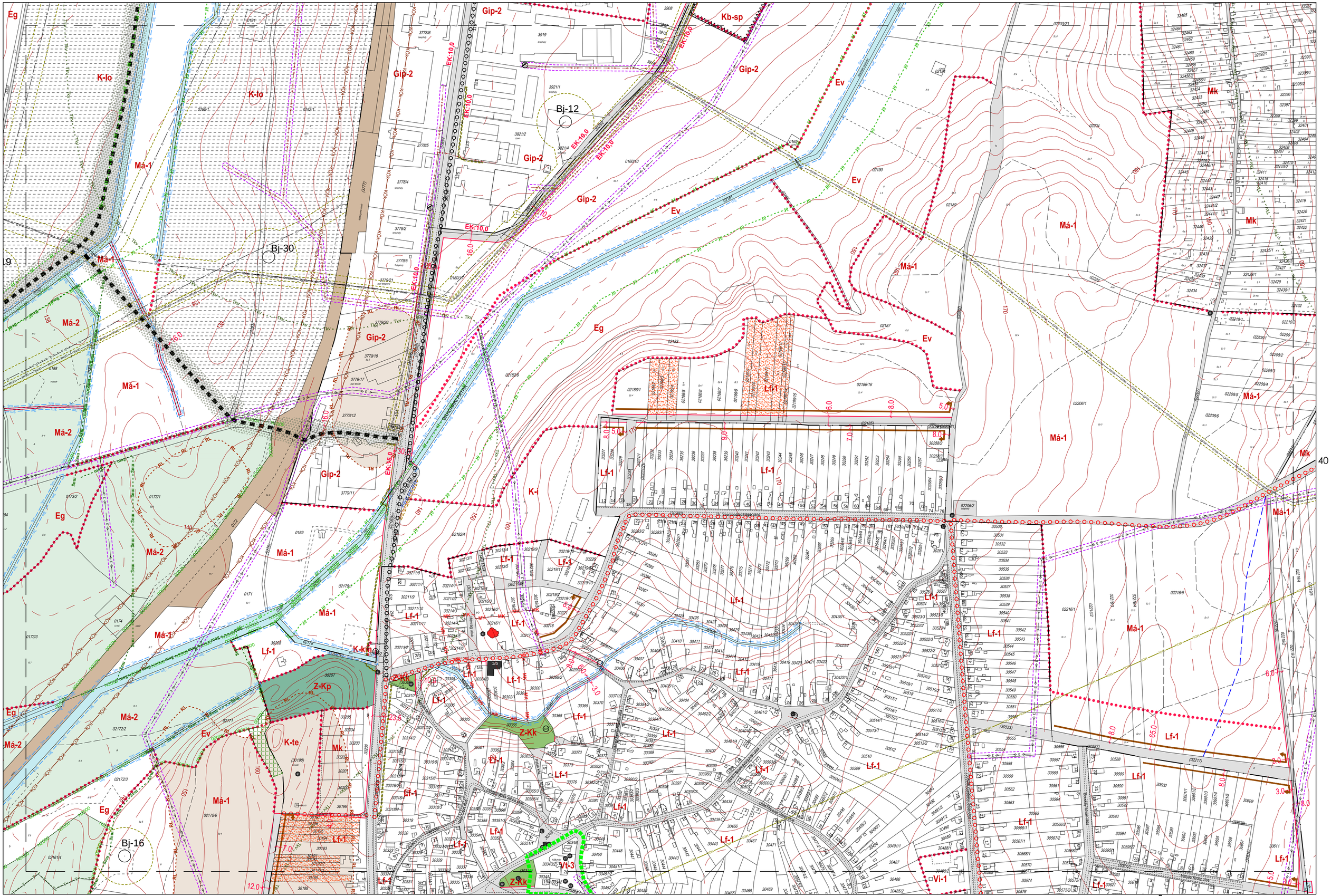
27

29

Szabályozási terv készítendő

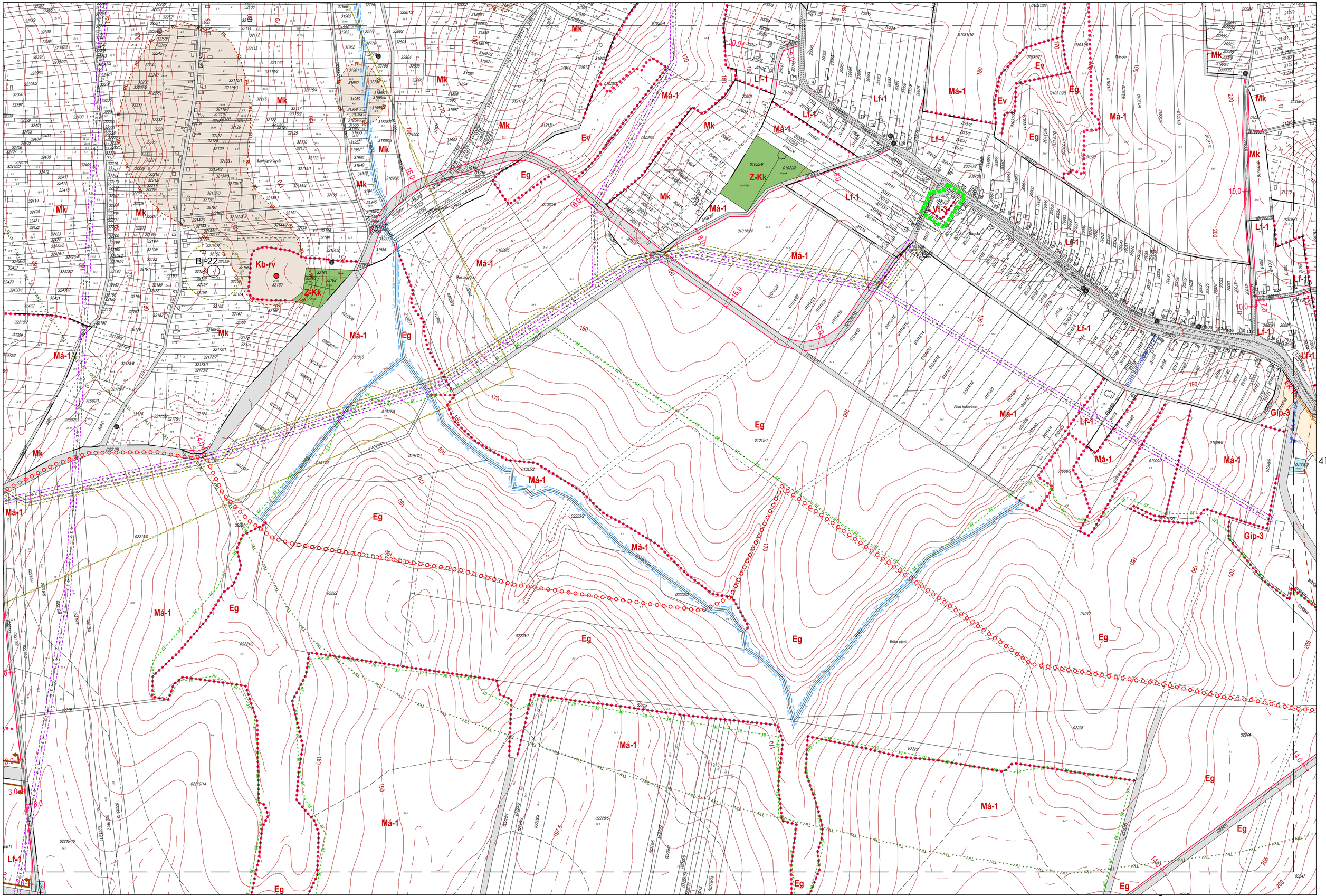
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

GOD építész és grafikus kódo Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: god@godkft.hu



QQQ építész és grafikai kisiroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqq.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



ÁGG ÁGNES és grafikus Kkoló Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: agg@aggkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló.../2021. (.....) önkormányzati rendeletének 11. melléklete

Tervezési terület határa

Véleményezési dokumentáció

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

12. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Nagyvárosias lakóterület							
Ln-1		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	30	36 / - / 36	-	-
Ln-2		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	30	16 / - / 16	-	-
Ln-3		zártsorú	80	10	16 / - / 16	-	-
Ln-4		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	20	13,5 / - / -	-	-
Kisvárosias lakóterület							
Lk-1		zártsorú	50 *	20	5 / 5 / -	-	14/400
Lk-2		zártsorú	50 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Lk-3		zártsorú	50 *	20	12,5 / 10,5 / -	-	30/1200
Lk-4		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	20	12,5 / - / -	-	-
Lk-5		ikres	50	20	8 / - / 8	4	14/500
Lk-6		szabadon álló	50	20	8 / - / 8	4	25/1200
Lk-7		szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	6,25	30/1500
Kertvárosias lakóterület							
Lke-1		oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	20/700
Lke-2		szabadon álló	30	40	5 / - / 6	3	22/800
Lke-3		ikres	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	3	14/500
Falusias lakóterület							
Lf-1		oldalhatáron álló	30	40	5 / - / 6	5	20/800
Lf-2		ikres	30	40	5 / - / 6	3	14/900
Településközpont vegyes terület							
Vt-1		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Vt-2		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-3* **		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Vt-4* **		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-5* **		zártsorú	60 *	20	16 / 16 / -	-	-/1200
Vt-6* **		zártsorú	50 *	20	12 / 9 / -	-	20/800
Intézményi terület							
Vi-1		szabadon álló	50	30	10,5 / - / 12,5	4	22/800
Vi-2		zártsorú	50	20	12,5 / 12,5 /-	-	30/1500
Vi-3		zártsorú	60	be nem épített terület 50%-a	14 / 10,5 / -	-	az övezet területe

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület							
Gksz-1		szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	4	25/2000
Gksz-2		szabadon álló	40	20	8 / - / -	4	25/2000
Gksz-3		zártsorú	60	20	8 / - / -	-	18/1000
Gksz-4		oldalhatáron álló	50	20	8 / - / -	6	25/2000
Gksz-5		tömbtelkes	30 (a tömb területére vetítetten)	40	8 / - / -	-	-
Ipari gazdasági terület							
Gip-1		szabadon álló	50	25	20 / - / -	6	50/5000
Gip-2		szabadon álló	50	25	12,5 / - / -	4	30/3000
Gip-3		szabadon álló	50	25	8 / - / -	4	20/2000
Általános gazdasági terület							
Gá-1		szabadon álló	60	25	12,5 / - / -	6	25/2000
Gá-2		zártsorú	60	25	12,5 / - / -	-	16/1000
Gá-3		szabadon álló	60	25	8 / - / -	-	25/2000
Üdülőházas terület							
Üü		szabadon álló	20	60	8 / - / -	4	25/1000
Különleges terület							
K-sp		szabadon álló	40	40 a 3110/26 hrsz esetében 20%	20 / - / -	10	30/2000
K-mü		szabadon álló	30	40	8 / - / - **	4	50/5000
K-km		szabadon álló	10	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-kert		szabadon álló	20	60	8 / - / - **	4	50/10000
K-közl		zártsorú	100	0	nem korlátozott	-	nem korlátozott
K-lo		szabadon álló	40	40	16,5 / - / -	8,25	50/10000
K-ba		szabadon álló	20	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-hu		szabadon álló	40	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-l		szabadon álló	40	40	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000
K-kh		szabadon álló	40	40	18 / - / -	9	nem korlátozott
K-ám		szabadon álló	30	40	4,5 / - / -	3	30/3000
K-te		szabadon álló	30	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-me		szabadon álló	40	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
~~**K-v**~~		~~szabadon álló~~	~~40~~	~~40~~	~~10 / - / -~~	~~5~~	~~övezet területe~~
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT terület							
Zöldterület							
Z-kk		szabadon álló	2	90	3,5 / - / -	3	nem korlátozott
Z-kp		szabadon álló	2	60	3,5 / - / -	3	80/10000
Erdőterület							
Eg		szabadon álló	0,5	95	7,5 / - / -	3,25	nem korlátozott
Ek		szabadon álló	5	90	7,5 / - / -	3,25	nem korlátozott
Mezőgazdasági terület							
Mk	művelés alatt álló terület	oldalhatáron álló	1800 m2-re vetítetten 5 % + 1800 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %, lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg	-	5 / - / 6	-	12 m 1500 m2
	művelés alól kivett terület	oldalhatáron álló		-	5 / - / 6	-	20 m 1500 m2
	birtokközpont	szabadon álló	birtoktest összterületének 3%-a telek területének 10%-a	-	6 / - / 7,5	-	50 m 1 ha
Má-1	szántó, legelő, rét, gyümölcsös	szabadon álló	3%	-	7,5 / - / 7,5	-	20 m 3000 m2
	szőlő	szabadon álló	művelt telek esetén 3%	-	7,5 / - / 7,5	-	20 m 3000 m2
	birtokközpont	szabadon álló	birtok összterületének 3%-a, telek területének 30%-a	-	7,5 / - / 7,5	-	50 m 1 ha
Má-2		szabadon álló	3%	-	7,5 / - / 7,5	-	nem korlátozott
Különleges beépítésre nem szánt-,							
Kb-hv		szabadon álló	2	70	nem korlátozott	4	övezet területe
Kb-rv		szabadon álló	5	85	nem korlátozott	4	övezet terüete
Kb-sp		szabadon álló	5	85	12,5 / - / -	6,25	övezet területe

* saroktelek esetén + 20%

** technológiai építmények magassága nem korlátozott

*** az övezetre a HÉSZ 23.§ (3) bekezdésben meghatározott egyedi előírások nem alkalmazandók