



Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2023. március

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
 - 2.4. partnerségi egyeztetés
 - 2.5. a terv tartalmát meghatározó főépítészeti feljegyzés
 - 2.6. környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
 - 3.1. A régi piactérre vonatkozóan a normatív szabályozás módosítása
 - 3.2. Csáktornya utca szabályozásának módosítása 649/62 és 649/149 hrsz.-ú ingatlanokat érintően
 - 3.3. A Buda Ernő utca 649/107 hrsz.-ú telek építési övezetbe sorolása
 - 3.4. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata
 - 3.5. Bajcsy-Zsilinszky út 131. (hrsz 5582) terület előtt a közlekedési terület határának módosítása
 - 3.6. Nádas utca és a vasút közötti területen árok szabályozásának törlése
 - 3.7. Haladás utcától délre lévő tervezett lakóterület szabályozásának módosítása
 - 3.8. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje
 - 3.9. Vámház és Magyarkanizsa utcák közötti tömb területén az építési mód módosítása
 - 3.10. Nagykanizsai SZC Cserhádi Sándor Technikum és Kollégium telkénél az övezethatár módosítása
 - 3.11. Miklósfa városrész területén a 30374 hrsz.-ú telek és a környező közterületek közötti övezethatár módosítása
 - 3.12. Múzeum tér 1176/7 és 1176/2 hrsz.-ú garázssorok övezeti átsorolása
 - 3.13. Kiskanizsa 4987 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt falusias lakóövezetbe sorolása
 - 3.14. Palin városrész területén a Vadrózsa utca menti tömbökben a kialakítható telekméretek felülvizsgálata

3.15 A Palin városrész déli részén elhelyezkedő különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezet bővítése

4. A településrendezési tervek felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásaival történő összhang megteremtése érdekében

5. a területi mérleg változása

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására

módosított szerkezeti terv

7. rendeletervezet a szabályozási terv módosítására

módosított szabályozási terv

1.tervezői nyilatkozat

Nagykanizsa településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Nagykanizsa településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv és alátámasztó munkarészei, a 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
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

vezető településtervező

Agg Ferenc

okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

településtervező munkatárs

Barna Erika

okl. településmérnök

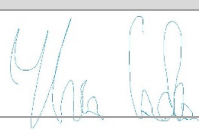
közlekedéstervezők

Tóth János

okl. építőmérnök
településtervezési közlekedési tervező
TKö/20-0183

Németh László

okl. építőmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKö-20-0587

közmű és vízrendezési tervezők	
Kovács Csaba építőmérnök TV 07-1106	
Czinder Attila építőmérnök VZ-TER, VZ-TEL, VZ-VKG 20-0593	

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. december hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását az alábbiak szerint:

Kivonat: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. május 26-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Javaslat a településrendezési terv teljes eljárásban történő módosításának megindítására

147/2022.(V.26.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt a szabályozási terv és helyi építési szabályzat jelen előterjesztésben foglalt felülvizsgálatáról, az előterjesztés indoklásában leírtaknak megfelelően

1. egyetért a régi piactér beépíthetőségének 60 %-ban való maximalizálásával a jelenlegi tényleges zöldfelület növelésének lehetősége érdekében.
2. egyetért a 649/62 és a 649/149 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálatával, és a kezdeményezővel településrendezési szerződés kötésével.
3. egyetért a 649/107 hrsz-ú közlekedési területként jelölt értékesítendő, beépítetlen terület általános gazdasági övezetbe sorolásának felülvizsgálatával.
4. egyetért a nagykanizsai helyi építési szabályzat 253/1997. (XII.20.) országos településrendezési és építési követelményekről szóló hatályos Korm. rendeletnek megfelelő módosításaival.
5. egyetért Bajcsy-Zsilinszky u. 131. (hrsz.5582) utcai telekhatára előtti közterület-rész kiszabályozásával.
6. egyetért a 137/2009.(III.26.) számú közgyűlési határozat szerint támogatott telekhatár-rendezés és árok-kialakítás (0439/2 hrsz) kapcsán létrejött területek vizsgálatával, és szabályozási tervi pontosításával.
7. egyetért a Haladás utcától délre lévő belterületi tömb szabályozásának felülvizsgálatával.
8. egyetért a 649/69 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálatával.
9. egyetért a Pásztor utca szélességének felülvizsgálatával, és a kezdeményezővel településrendezési szerződés kötésével.
10. egyetért a SZC Cserhádi S. Technikum és Kollégium 3761/1 hrsz-ú és a szomszédos 0207/10 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti határ felülvizsgálatával, és a módosítási igénynek megfelelő új beépítésre szánt terület kijelölésének, valamint belterületi határ módosításának szándékával.
11. egyetért a 30360/2 hrsz-ú beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület, valamint a 30366 hrsz-ú beépítésre nem szánt Zkk övezeti jelű közkert kérelmező által elfoglalt és birtokolt területrészeinek új beépítésre szánt területté történő kijelölésének vizsgálatával, és a kezdeményezővel településrendezési szerződés kötésével.
12. egyetért a Múzeum tér 1176/7 hrsz-ú ingatlant érintő terület különleges garázs övezetbe sorolásának vizsgálatával és a kezdeményezővel településrendezési szerződés kötésével.
13. egyetért a kiskanizsai 4987 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti határ felülvizsgálatával, és a kezdeményezővel településrendezési szerződés kötésével.
14. egyetért a belterületi határvonalak, telekhatárok pontosításával, alaptérkép frissítésével.

A tervek előzetes véleményezése során további két módosítási javaslat érkezett az Önkormányzat felé, mely módosítások kezdeményezését az Önkormányzat az alábbi közgyűlési határozatával támogatta.

Kivonat: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2023. február 24-i soron kívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Javaslat a településrendezési-terv általános egyeztetési eljárással történő módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

39/2023.(II.24.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. a jelen határozat mellékletét képező, a településrendezési terv módosításának tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést elfogadja.
2. dönt arról, hogy a 147/2022. (V. 26.) számú határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosításhoz környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges, mivel az érintett államigazgatási szervek ezzel kapcsolatos véleményükben nyilatkoztak, hogy a tervek módosításához kapcsolódóan nem várható jelentős környezeti hatás.
3. dönt arról, hogy a 147/2022.(V.26.) határozat szerinti programmal általános egyeztetési eljárással folyamatban lévő településrendezési terv módosítás során a 0207/3, 0207/10, 4987 hrsz-ú területeken és a 31374 hrsz melletti területeken, továbbá útszabályozás módosításához és vízgazdálkodási területek megszüntetéséhez kapcsolódóan új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, melyek helyhez kötötnek tekinthetők, a város más részén nem megvalósíthatók.

Balogh László s.k.
polgármester



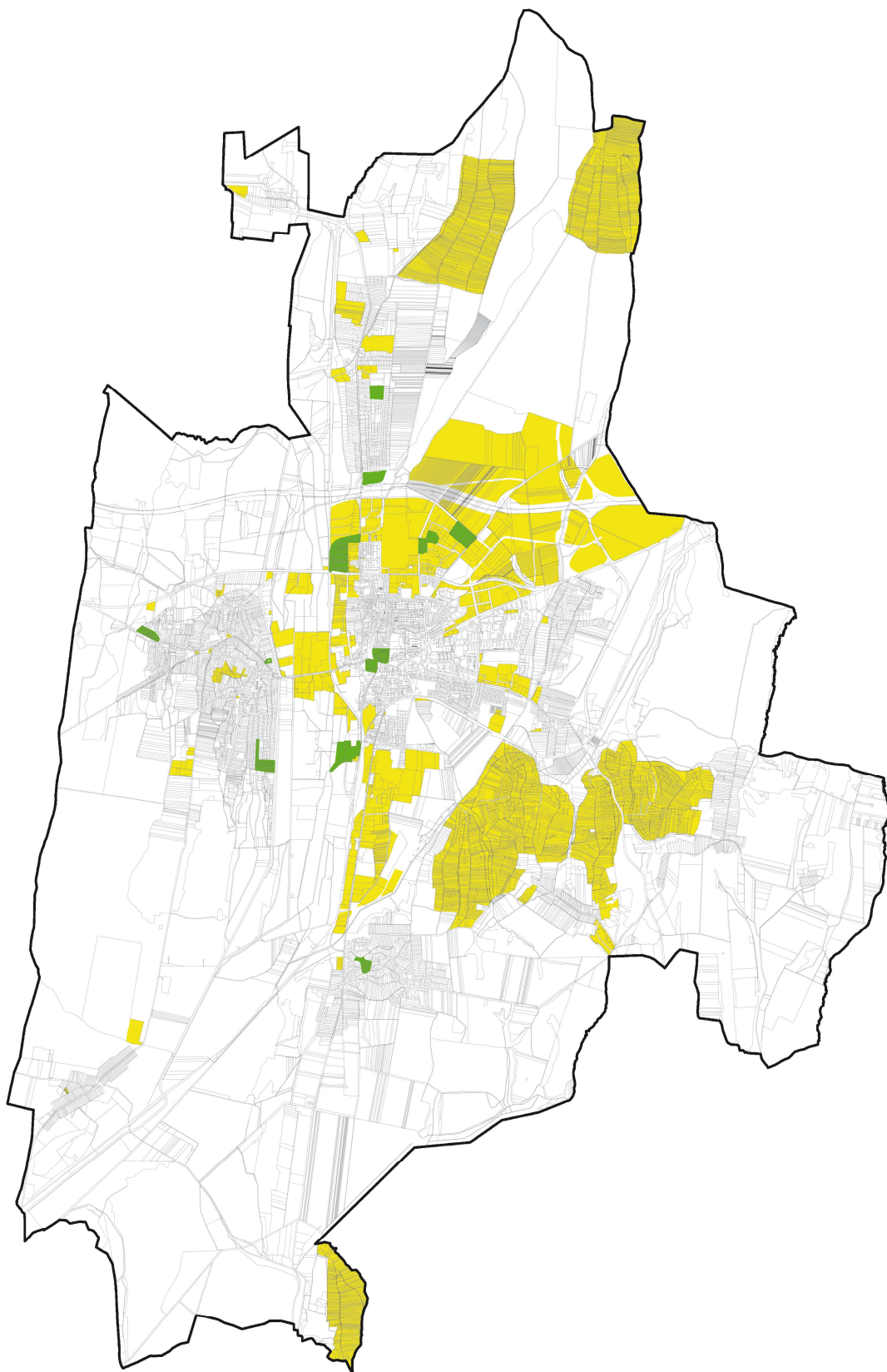
Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:



A változtatási igények elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

A fenti döntésben meghatározott módosítási program átfogó, a teljes településre vonatkozó módosítási szándékokat, valamint konkrét területi egységekre kiterjedő változtatási igényeket is tartalmaz. A lenti ábrán láthatók ez utóbbi területek. Zöld színnel jelöltek konkrét területre vonatkozó a változtatási szándékok, sárga színnel pedig az egyes gazdasági és kertes mezőgazdasági területek, melyek az övezeti előírások felülvizsgálata és módosítása miatt érintettek változással. Az alaptérkép cseréje, illetve a területrendezési tervekkel történő összhang vizsgálata miatt a módosítás során a település teljes területe érintetté válik.



az érintett területek elhelyezkedése Nagykanizsa közigazgatási területén

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a hatályos településszerkezeti tervről a 88/2019. (V. 29.) számú határozatban döntött. A településszerkezet a 1806/2020. (VIII. 27.), a 422/2021. (II. 19.), 1355/2021. (IX.30.), 7/2022. (I. 27.) és a 334/2022. (XII. 13.) 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.), a 6/2021. (II. 19.), 26/2021. (X. 07.), 5/2022. (I. 31.) és az 30/2022 (XII. 16.) önkormányzati rendelettel módosult.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti **általános eljárás** keretében történik.

2.4. partnerségi egyeztetés

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól a 11/2017. (II. 27.) rendeletében döntött. Az önkormányzati rendeletnek, valamint a településtervek tartalmáról, elkészülésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 75 § (2) a pontja értelmében partnerségi egyeztetésen a település polgármestere javaslatot kért a településtervek módosítására vonatkozóan. Ezt az előzetes partnerségi egyeztetést, az önkormányzati rendelet szerinti lakossági fórumot az önkormányzat lefolytatta, illetve megtartotta, melyről az alábbi feljegyzést készítette.

2.5. a terv tartalmát meghatározó főépítészeti feljegyzés

1. sz. melléklet



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA

POLGÁRMESTERI KABINET - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

Ikt.sz: 16/21-8/2023.

Főépítész feljegyzés

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-Testület!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzati Képviselőtestülete 147/2022. (V. 26.) számú határozatában egyetértett a Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek több ponton való módosításával, mely során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosul.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7 § (5) bekezdése kimondja, hogy „A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 7.§ (3) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településtervezési készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településtervezési módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el.

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

- Településtervezői munkarészek a kormányrendelet 1. és 2. melléklete alapján
- Közlekedési munkarész
- Közmű munkarész

A tervezett módosítás során a településrendezési tervek módosítására több pontot érintően kerül sor. E módosítások közül némelyik közlekedési és közmű munkarészeket is érint, melyekhez szakági alátámasztó munkarészek elkészítése is szükséges. További munkarészek elkészítése érintettség hiányában nem szükséges.

A véleményezési dokumentáció elkészítéséhez, annak részeként kérem a feljegyzés elfogadását.

Kelt: Nagykanizsa, 2023. február 14.

Gillncsek Gábor
Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Főépítész



2.6. környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint a tervezett változtatásra vonatkozóan a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatosan az Önkormányzat az alábbi szervezeteket kereste meg, illetve az alábbi vélemények érkeztek:

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján megkérdezett államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről			beérkezett vélemény a környezeti értékelés szükségességéről
II.1/a	környezetvédelmi hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	nem vett részt
II.1/b	nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nem tartja szükségesnek
II.1/c	közegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	nem vett részt
II.1/d.	a vízvédelem és vízügyi hatóság	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem vett részt
II.2/b	az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	nem tartja szükségesnek
II.2/c	erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	nem vett részt
II.2/d	talajvédelmi feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	nem vett részt
II.2/e	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	nem vett részt
II.2/f	a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	nem tartja szükségesnek
II.2/h	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelemére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala	nem vett részt
II.2/i	kémiai biztonságra kiterjedően	Nemzeti Népegészségügyi Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	nem tartja szükségesnek
II.2/j	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem tartja szükségesnek

5 db vélemény helye

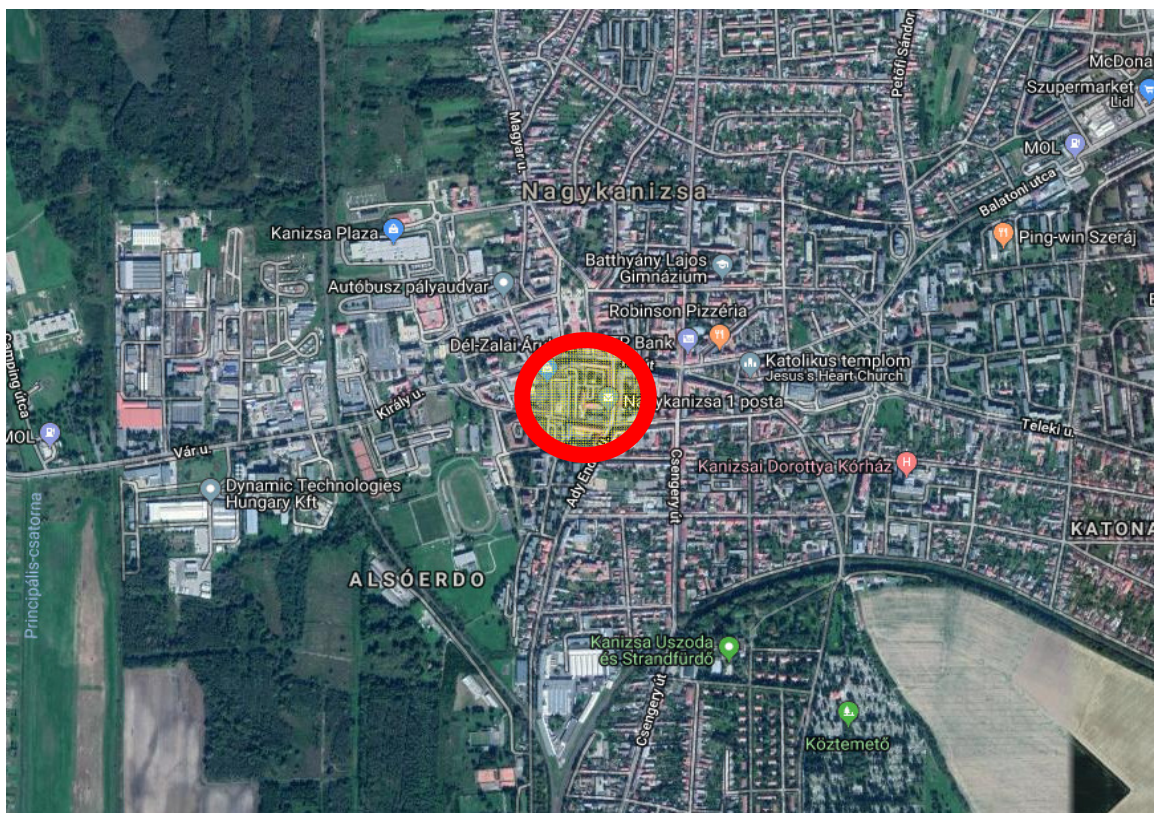
3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

3.1. A régi piactérre vonatkozóan a normatív szabályozás módosítása

módosítási program

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 1355/3/2021.(IX.30.) számú határozatában a régi piactér területén a beépíthetőség csökkentéséről, 60 %-ban történő maximalizálásáról és a megengedett legkisebb zöldfelület növeléséről határozott. A tervek készítése során Nagykanizsa Főépítésze jelezte, hogy az önkormányzat a most hatályos szabályozással ellentétben csak az egykori piac telkét, a 1970 hrsz.-ú területet, illetve annak közlekedési területként nem szabályozott részét kívánja fejlesztési területként szabályozni, a Zrínyi úthoz kapcsolódó a 1966 hrsz.-ú közterületet továbbra is közlekedési területként kívánja megtartani.

A változtatással érintett terület a városközpontban, az Erzsébet tértől délre a Zárda utca – Zrínyi Miklós utca – Ady Endre utca által határolt tömb dél-nyugati sarkán található. A terület beépítetlen önkormányzati tulajdonban van, melynek fejlesztési céllal az értékesítését tervezik.



Nagykanizsa tervezési terület

meglévő beépítések, jelenlegi hasznosítás

A területen az Erzsébet tér és az Ady Endre utca felől egységes térfalat képező beépítés található. E beépítésben meghatározó épület az észak-keleti sarkon lévő műemléki védelem alatt álló Vasemberház, valamint helyi védett épületként az Ady Endre utca és a Zrínyi Miklós utca sarkán elhelyezkedő posta épülete. A Zárda utca és a Zrínyi Miklós utca felőli utcafrontokon jelenleg nincsen beépítés, a vizsgált terület így a nyugati és déli irányból nyitott, beépítetlen.

Az egykori piac 1970 hrsz.-ú területe napjainkban parkoló területként hasznosított. A tömbbelső észak-keleti részén a szabályozási terven jelölt zöldterületen a valóságban is zöldfelület található. A felhagyott piac terület városközponti elhelyezkedése ellenére rendezetlen, burkolata elhasználódott. Az egykori piac telkétől keletre a 1966 hrsz.-ú közterületen a Zrínyi útra csatlakozó belső út és parkoló helyezkedik el. A területtől délre a közelmúltban új parkolók kiépítése történt, mely a tervezési terület parkolási funkcióját részben pótolni tudja a terület beépítése esetén.

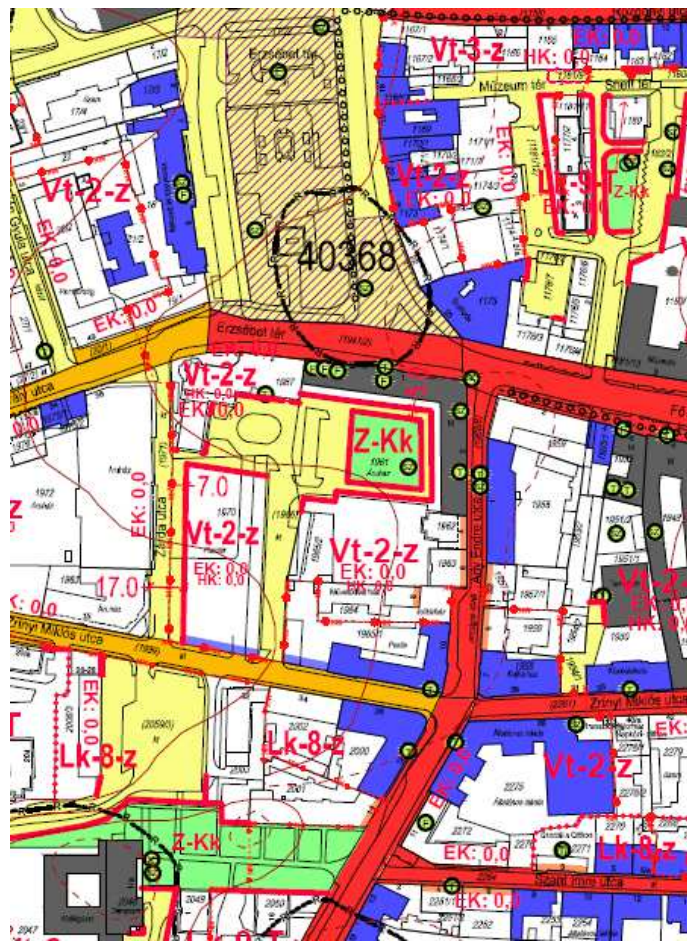
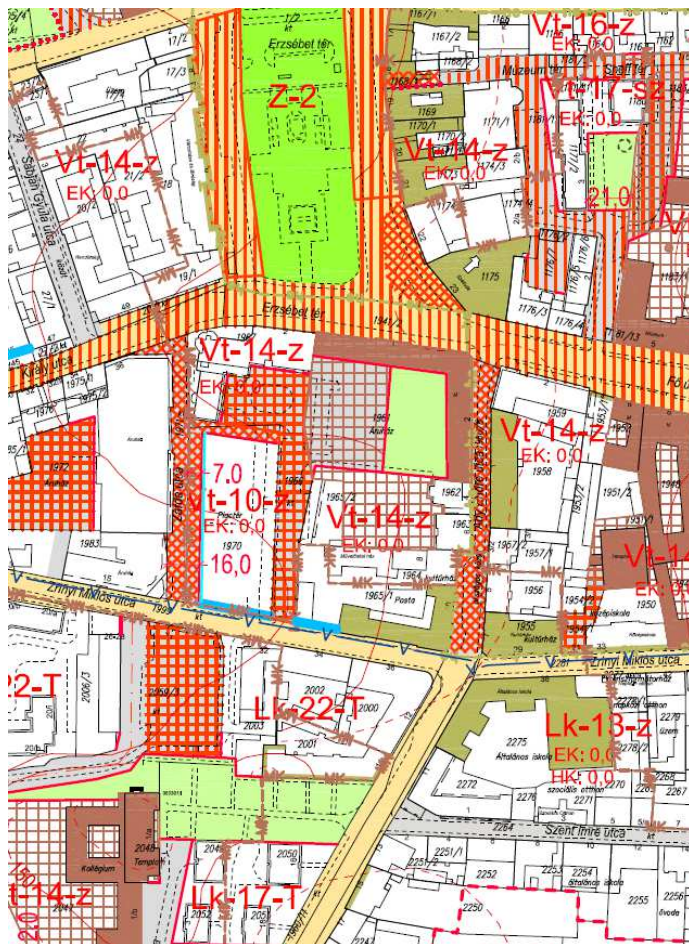


a terület műholdfelvételen



a településrendezési előzmények a területre vonatkozóan

A területet érintően a város településrendezési eszközei több alkalommal is módosításra kerültek. Korábban a településrendezési tervekben a jelenleg hatályos szabályozáshoz hasonlóan a Piac tér (hrsz.:1970) intenzívebb beépítését tette lehetővé. A tömbbelsőben a zöldterület és a közlekedési terület a mai is meglévő telekalakítások figyelembe vételével került kijelölésre.



Ezekben a szabályozásokban a terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a kialakítható zöldfelület 20%-ban kerültek meghatározásra. A közterületi zöldterületek mértéke a valóságban is meglévő zöldterületekre koncentráálódtak.

A területre vonatkozóan 2019-ben a tömb kevésbé intenzív beépítésére és a terület nagyobb zöldfelületekkel közösségi térként történő kialakítására és hasznosítására telepítési tanulmányterv készült, a szabályozás e tanulmánytervnek megfelelően módosításra került.



a 2019-ben készült telepítési tanulmányterv látványterve



a telepítési tanulmányterv alapján 2019-ben jóváhagyott szabályozási terv

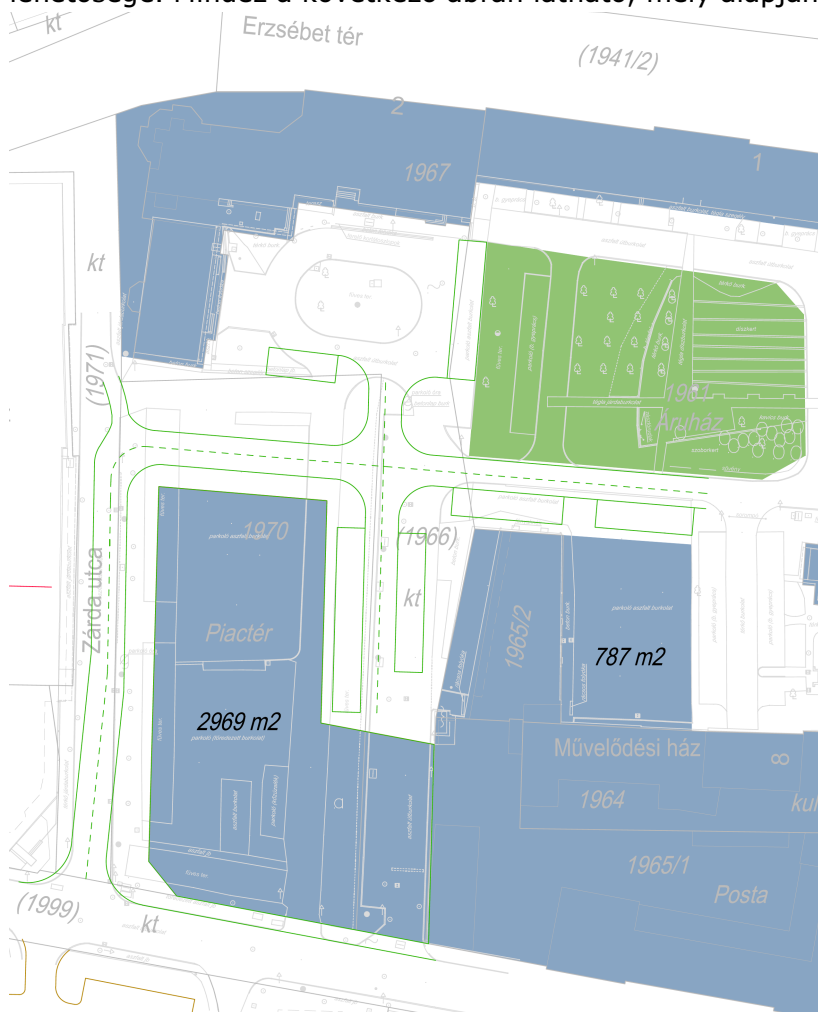
A 2019-ben történt módosítással a szabályozás a Piac tér területén a valóságban meglévő zöldterületeknél több zöldterület kijelölését irányozta elő. Mindez a terület beépíthetőségének csökkenését jelentette.

A tömb beépíthető területei (fejlesztési területei) a Vt-2 jelű övezetbe tartoznak, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 20%.

A szabályozás sarok telkek esetén nagyobb beépíthetőséget tesz lehetővé, így a tömbben található fejlesztési területeknél a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20%-kal növelhető, azaz legfeljebb 80%.

a hatályos szabályozás ismertetése

A terület fejlesztésével kapcsolatosan 2020. szeptemberében az önkormányzat e tervek újabb módosítását kezdeményezte. A határozat rögzíti, hogy a Piac téren a korábbi szabályozáshoz hasonlóan intenzívebb beépítés legyen megvalósítható. A tervezés során az új szabályozás megalapozásaként vizsgálatra kerültek a tér beépítésének és a közlekedési kapcsolatainak kialakítási lehetősége. Mindez a következő ábrán látható, mely alapján a szabályozás módosításra került.



a Piac tér tervezett közlekedési rendszere és a kialakuló építési telkek – a kék felületek a Vt-4 övezet területe

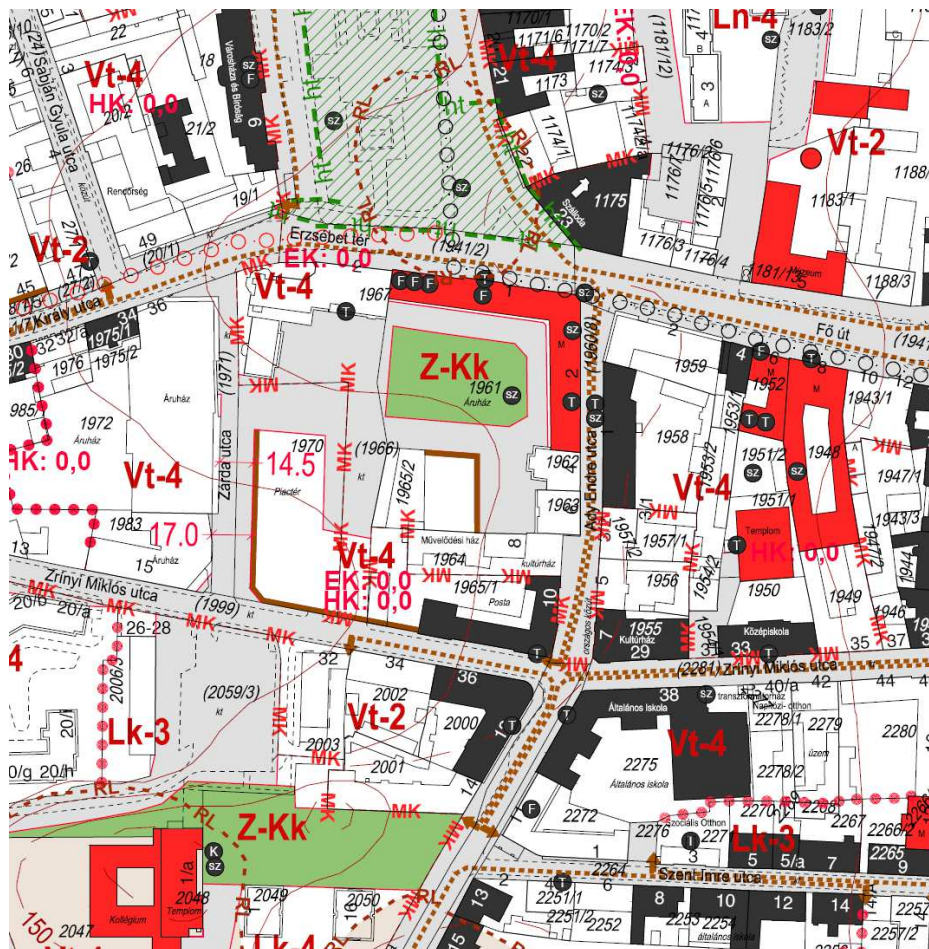
A módosítás során a tömb délnyugati részén a 1970 hrsz.-ú telken elhelyezkedő településközponti vegyes övezet területének bővítésére került sor. Az övezet bővítése a változtatás során északi és a keleti irányba történt. A keleti irányú bővítéssel a településközponti terület-felhasználás a mellette elhelyezkedő övezettel egy egységet képez. Törlésre került az 1966 hrsz.-ú területen lévő út déli, Zrínyi úthoz csatlakozó szakasza, az ottani közlekedési terület-felhasználás. E változtatás indoka részben a beépítésre szánt terület növelése, részben a Zrínyi út déli oldalán a településképet meghatározó északi térfal létrehozásának lehetősége, részben pedig az a tény, hogy a Zrínyi út jelenlegi és jövőbeli forgalmi szerepe, a Zárda utcai csomópont közelsége nem vagy csak nagyon korlátozottan teszi lehetővé a meglévő útcsatlakozás megtartását.

Az északi irányú bővítéssel az ott kijelölt zöldterület-közkert területfelhasználás megszűnt, a helyén részben településközponti vegyes, részben közlekedési és közmű-elhelyezési terület-felhasználás került jelölésre.

A Zárda utca és a Zrínyi utca felől a településközponti vegyes övezet határára építési vonal került jelölésre, melynek célja a nevezett két utca felől a térfalak helyének meghatározása. Az építési vonal szabályozása értelmében az itt elhelyezésre kerülő főépítmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározva e vonalat érintve helyezhető el. Az övezet területére 0 méterben került

Azon okból, hogy a tömbben a zöldterület ne csökkentjen, a korábbi szabályozáshoz képest, további zöldterület biztosítása vált szükségessé a településrendezési tervekben. Ennek érdekében a 1961 hrsz.-ú zöldterület nyugati irányú bővítése történt. A zöldfelület bővítésének területen jelenleg parkoló található kisebb zöldsávval. A tömbben a településközpont övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60%, mely 20%-al növelhető saroktelek esetén, így az egykori piac tér és annak keleti irányú bővítésével létre jött területen a beépíthetőség 80%.

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%-ban került meghatározásra.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

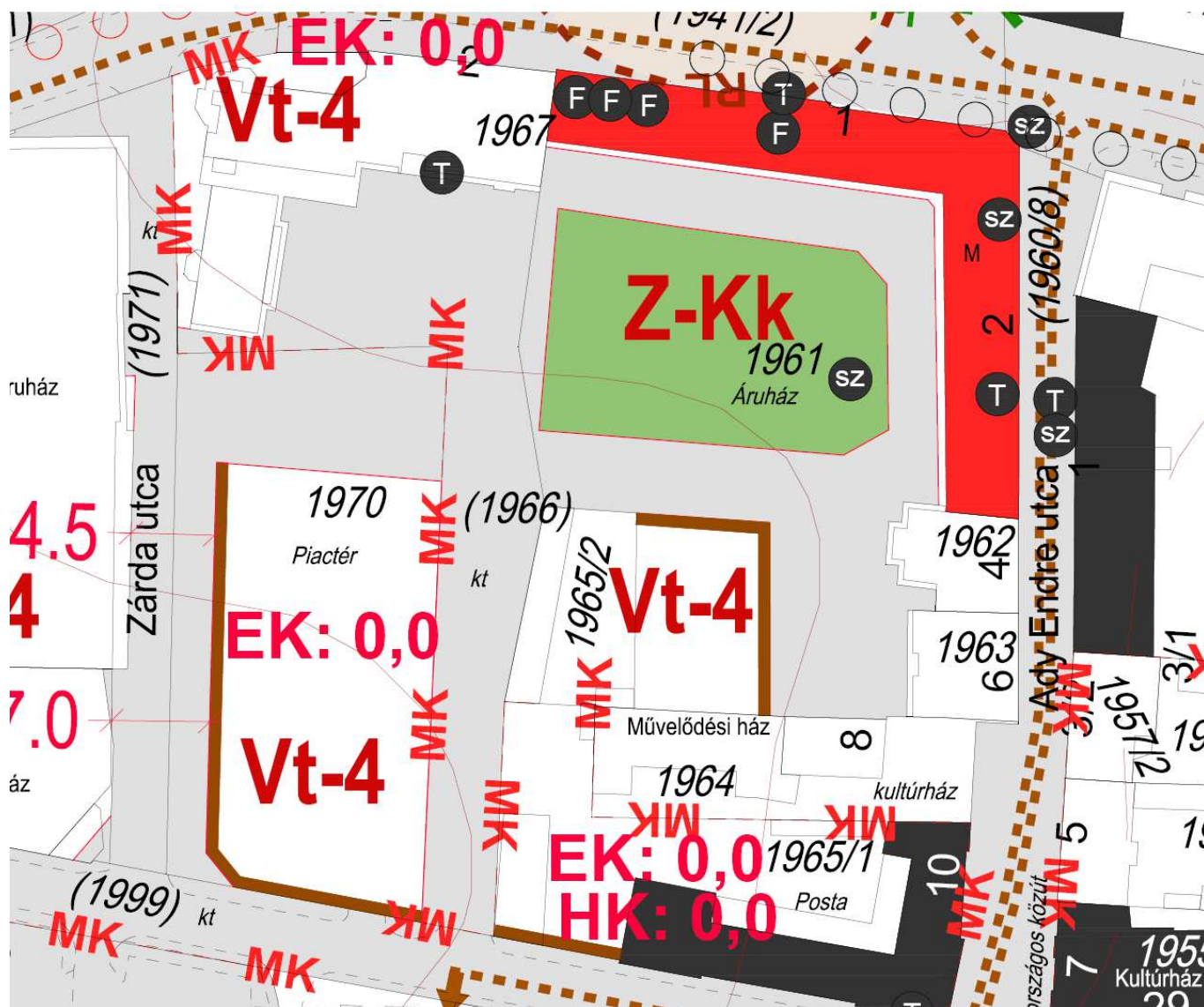
A tervezett módosítás során a közgyűlés döntése alapján szükséges a területre vonatkozóan a beépítés intenzitását csökkenteni, hogy a Piac tér jövőbeni beépítésekor a terület ne váljon túlépítetté. Ennek érdekében a jelenleg beépítetlen nagyobb méretű építési telek esetében- mely a Zárda utca és a Zrínyi utca sarkán helyezkedik el- javasolt a megengedett legnagyobb beépítettséget csökkenteni. A csökkentés módja, hogy a szabályozásban az építési telek saroktelek mivolta miatt járó +20%-os beépítési lehetőség a továbbiakban e területre nem vonatkozik. A területen elhelyezkedő másik beépítetlen területre, a Vt-4 jelű övezetek további területein a megengedő, a +20%-os beépíthetőséget biztosító szabályozás változatlan marad. A módosítás így az építési szabályzat 2. mellékletét képező, normatív előírásokat fogja érinteni.

A 2. melléklet táblázata alatt elhelyezkedő csillaggal jelölt szöveg a következők szerint módosul:

* saroktelek esetén a Zárda utca és a Zrínyi Miklós út észak-keleti sarkán kialakuló építési terület kivételével +20%

A változtatás programjában szerepelt a zöldterület növelésére irányuló szabályozás módosítása. A Vt-4 jelű övezetre vonatkozó hatályos szabályozás módosítását - mely a zöldterület minimális mértékét a telek területének 20%-ban határozza meg - nem javasoljuk módosítani. Annak növelése a tömbben kialakuló két új, viszonylag kis méretű fejlesztési terület esetében jelentős korlátozást eredményez, ugyanis a beépített területen túl további burkolt felületek, utak, felszíni parkolók kialakítása is szükséges. A tömbben a zöldterület növelését a közterületeken tartjuk célszerűnek

megvalósítani, részben a szabályozásban is jelölt zöldterület nyugati irányú bővítésével, részben pedig a közlekedési területeken kisebb zöldterületek, zóldsávok kialakításával.



tervezett szabályozási terv részlet

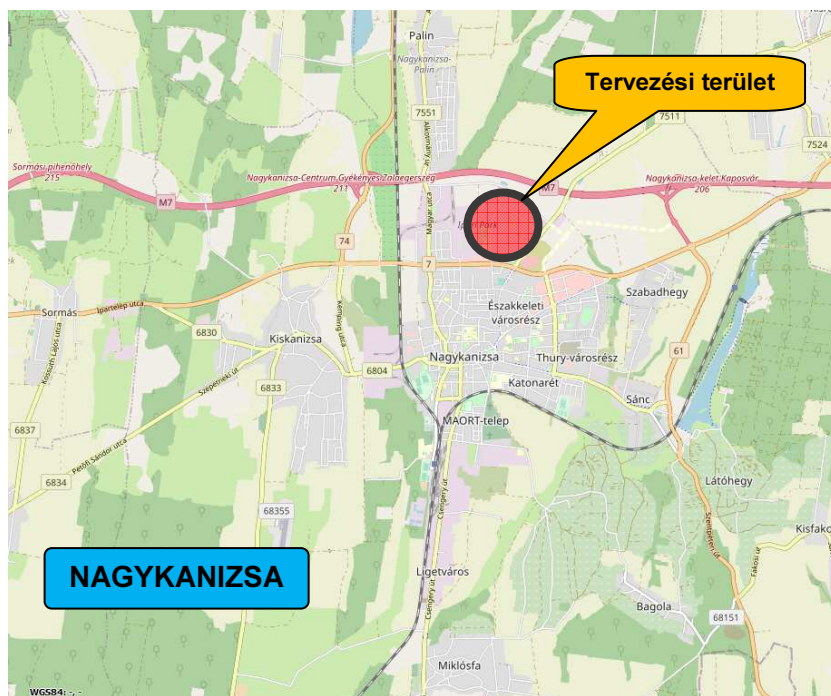
3.2. Csáktornya utca szabályozásának módosítása 649/62 és 649/149 hrsz.-ú ingatlanokat érintően

tervezési program

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján szükséges felülvizsgálni és lehetőség szerint módosítani a 649/149, 649/62 és a 649/94 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a közlekedési területek szélességét, valamint a 649/94 hrsz.-ú telket érintő szabályozást. A felülvizsgálat célja, a 649/94 hrsz.-ú telek területének növelése.

A módosítás során vizsgálni szükséges a területet érintő meglévő és tervezett közlekedési és közmű létesítmények területigényét.

Közlekedési vonatkozásban a felülvizsgálat célja, hogy vizsgálja a szabályozás szerint és az ingatlan-nyilvántartásban kialakult út területigényének indokoltságát, illetve vizsgálja, hogy van-e lehetőség az út szélességének csökkentésére. Szándék, hogy a Csáktornya utca területének rovására bővíteni lehessen a tőle északra lévő 649/171 hrsz.-ú telket.



a közvetlen célterület elhelyezkedése a városban



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (E-közmű)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

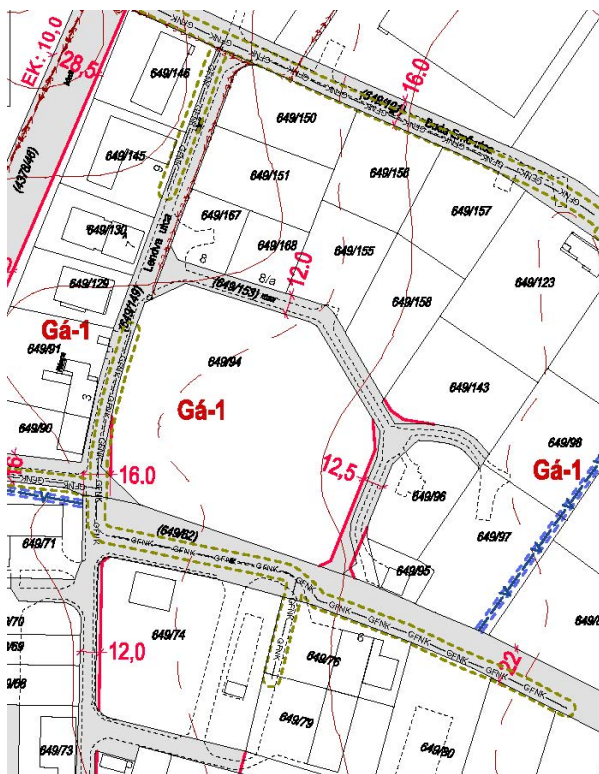


közlekedési munkarész - jelenlegi szabályozás ismertetése

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését kis mértékben előírnyozta a célterület környezetében. A 649/171 hrsz.-ú telek (telekosztás előtt 649/94 hrsz.) a Lendva utca felől volt érintett szabályozással, továbbá a keleti oldalán (utóbbi jelen felülvizsgálat kapcsán nem releváns).

A Lendva utcai szabályozás alapján a telekleválasztás időközben megtörtént, amely a telekrész az út területébe került integrálásra. A déli oldalon a Csáktornya utca tekintetében a közlekedési terület övezete a kialakult telekviszonyok szerint a 649/62 hrsz.-ú ingatlanon került kijelölésre.

A Lendva utca területének szélessége 12m és 16m között, a Csáktornya utca területének szélessége 22m és 24m között változik.



közlekedési munkarész - felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a célterület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

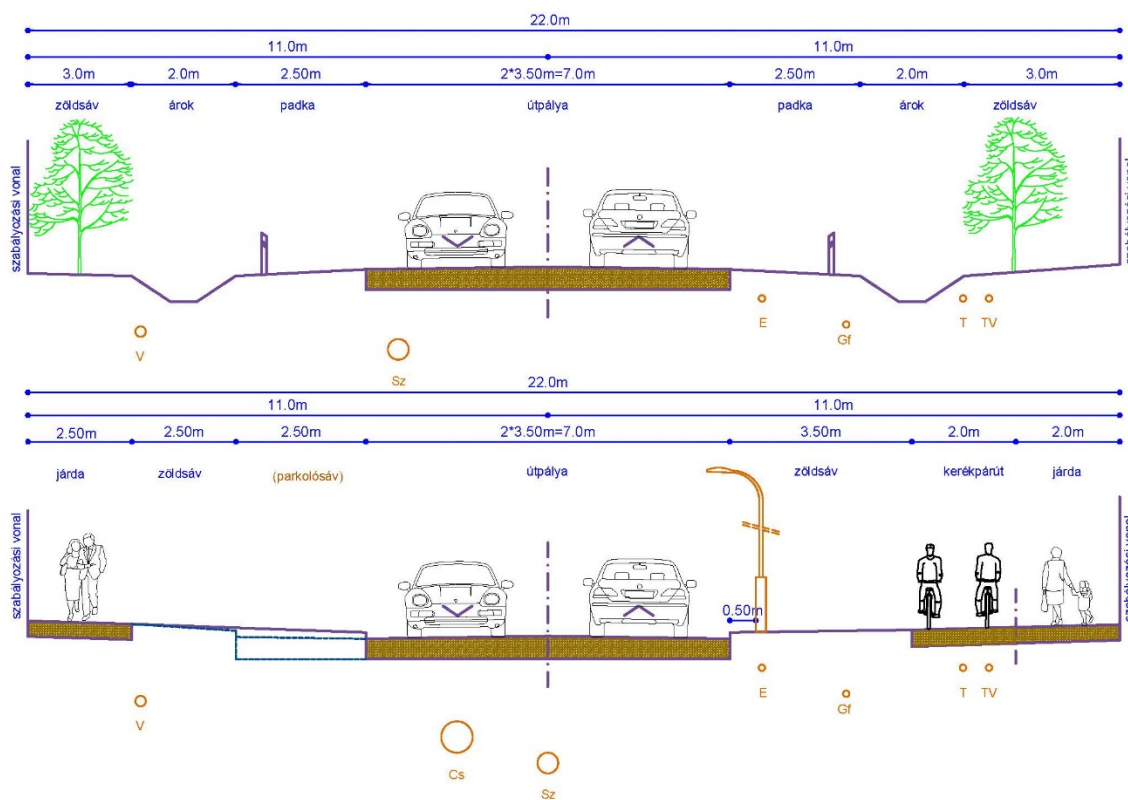
- A fejlesztési terület (649/171 és 649/172 hrsz.) feltárása a meglévő helyi úthálózatról biztosítható, olyan jellegű forgalmi terhelés-növekedés nem várható, amely a környező közutak további kapacitás bővítését igényelné sem a folyópálya szakaszokon, sem a csomópontokban.
- A szomszédos Lendva utca és Csáktornya utca érintett szakasza már szilárd burkolattal, megfelelő paraméterekkel kiépített, további helyet kell azonban biztosítani a csapadékvíz-elvezetés, illetve a gyalogos közlekedés létesítményeinek.
- Kizárólag közlekedési érdekeket szem előtt tartva a 649/62 hrsz.-ú, valamint a 649/149 hrsz.-ú útterületek csökkentése lehetséges, amelynek mértékét a csapadékvíz elvezetés létesítményei, továbbá gyalogos járda kiépítéséhez szükséges hely biztosításával a Csáktornya utcánál 22m-ben határoztunk meg. Ez a szélességi érték megfelel egyébként az út keleti részén kialakult egységes telekszélességgel. A Lendva utcánál a 649/171 hrsz.-ú telek dél-nyugati sarka érintett, ahol a telekhatárt a meglévő vonal déli meghosszabbításával javasoljuk kialakítani.



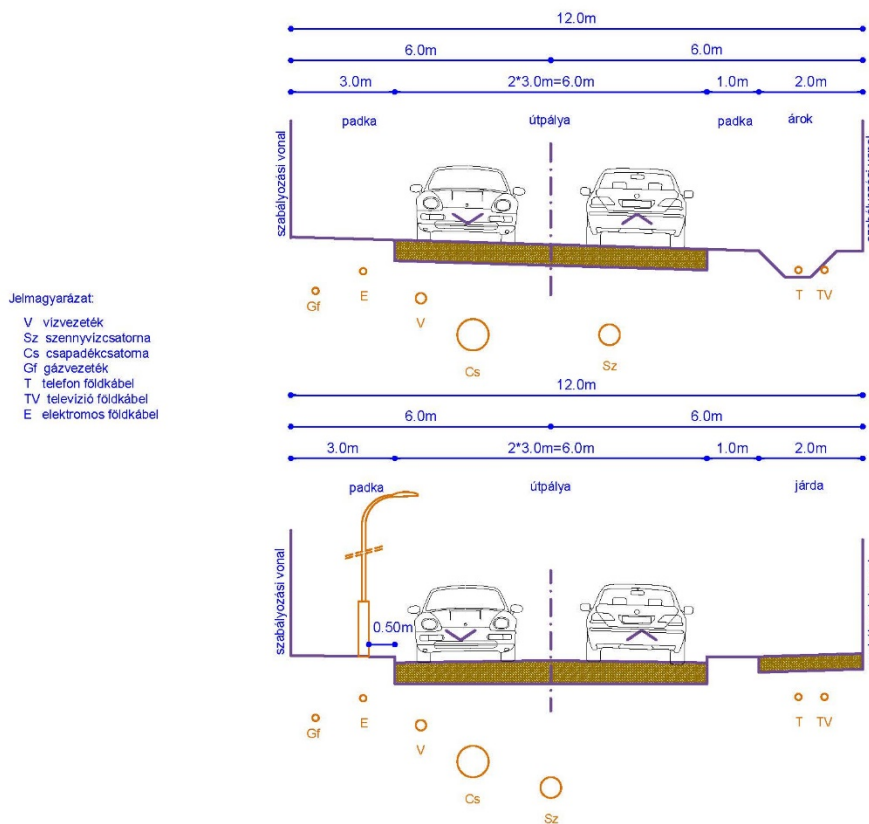
javaslat az érintett útszakaszok szabályozásának módosítására

Tekintettel arra, hogy a közúti közlekedési területsávban közműhálózatok is létesülnek / létesültek, azok üzemeltetéséhez és fenntartásához további hely biztosítására is lehet szükség. Külön közmű szakági tervezői állásfoglalás alapján ezt az út szabályozásánál, az közlekedési terület szélességének meghatározásánál figyelembe kell venni.

Helyi iparterületi kiszolgáló út 22m-es szélességgel



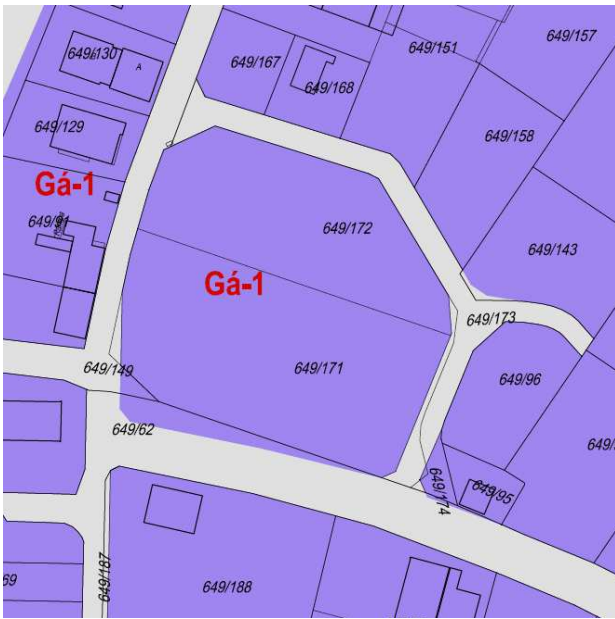
Helyi iparterületi kiszolgáló út minimum 12m-es szélességgel



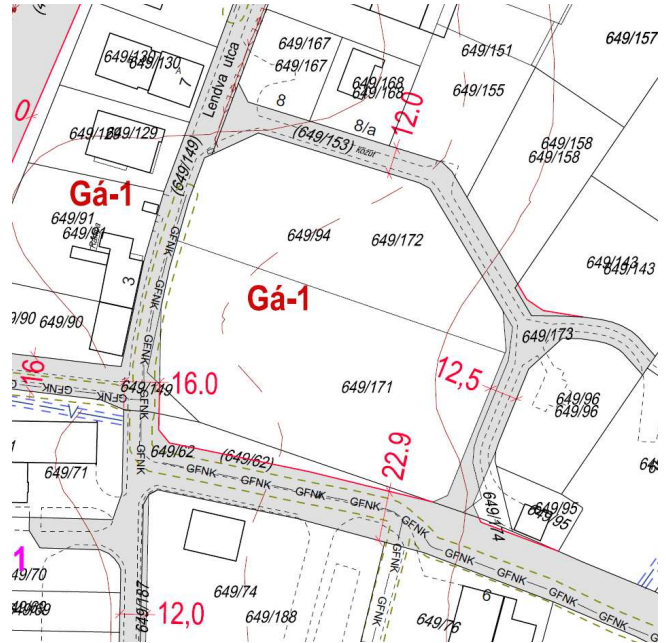
javaslat az útszakaszok keresztmetszeti kialakítására

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a közlekedési és közmű szakági munkarészeknek megfelelően javasolt módosítani a településrendezési terveket. Ez alapján a közlekedési területek számára szükséges területeteket az alátámasztó szakági munkarész alapján továbbra is a közlekedési területként javasoljuk szabályozni, ugyanakkor közlekedési szempontból lehetőség nyílik a 649/171 hrsz.-ú telek déli irányú bővítésére. A közművezetékekkel érintett, közlekedési és közmű elhelyezési területből általános gazdasági övezetbe sorolt terület a közmű szakági tervezői állásfoglalás alapján szolgalmi jog bejegyzésével vagy a vezeték áthelyezésével, kiváltásával gazdasági területfelhasználásba sorolható. Ezen feltételek teljesülése mellett a gazdasági övezet területi kiterjedése növelhető.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.3. A Buda Ernő utca 649/107 hrsz.-ú telek építési övezetbe sorolása

módosítási program

Tulajdonosi kérelemre szükséges felülvizsgálni a településrendezési terveket a Buda Ernő utca északi oldalán elhelyezkedő 649/107 hrsz.-ú ingatlant érintően. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy az érintett terület általános gazdasági övezetbe sorolását követően telekösszevonást hajthassanak végre.

hatályos településrendezési tervek és a meglévő állapot ismertetése

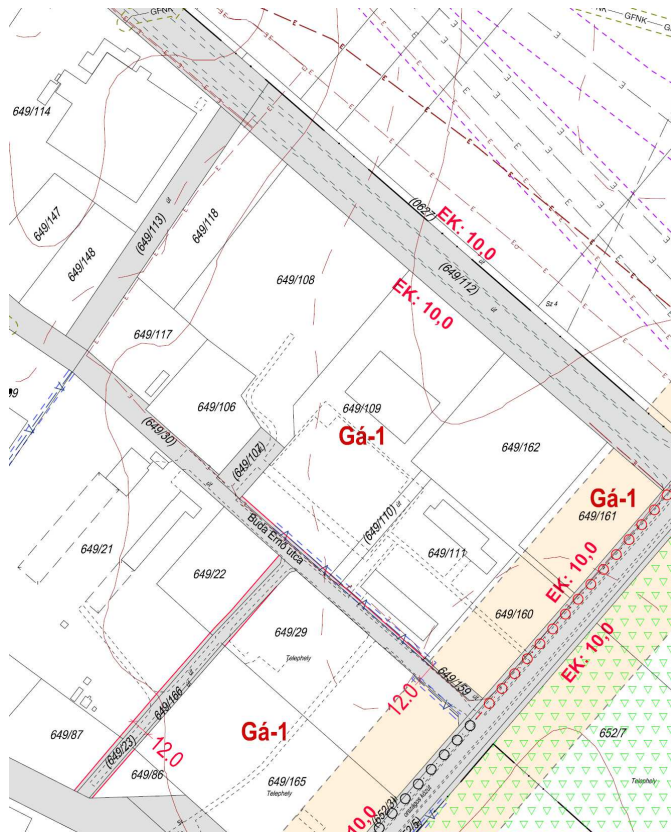
A változtatással érintett terület környezete a hatályos településrendezési tervek szerint általános gazdasági területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv a Gá-1 jelű övezetbe sorol. A tömb területén a 649/107 hrsz.-ú telek közlekedési és közműterület terület-felhasználásba tartozik, mely telek önkormányzati tulajdonú. Az ingatlan a valóságban kizárólagosan a 649/108 hrsz.-ú telek megközelítését biztosítja, rajta aszfaltburkolatú út található, mely a 649/108 hrsz.-ú telken folytatódik.



a terület műholdfelvételen a telekhatárokkal



hatályos településszerkezeti terv részlet

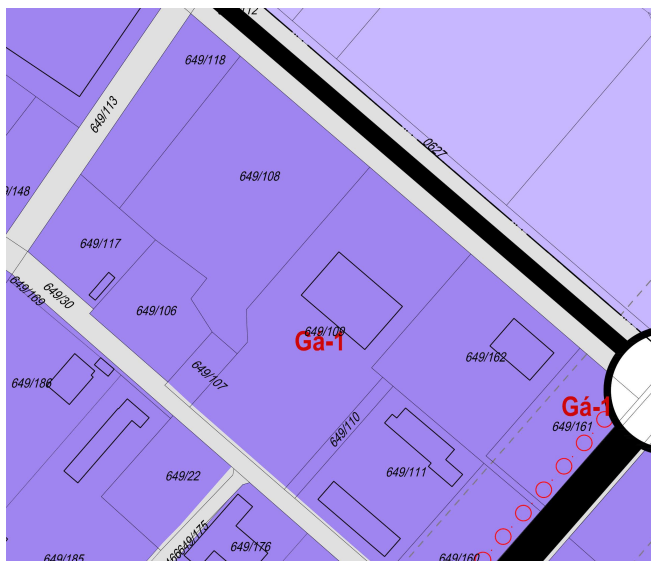


hatályos szabályozási terv részlet

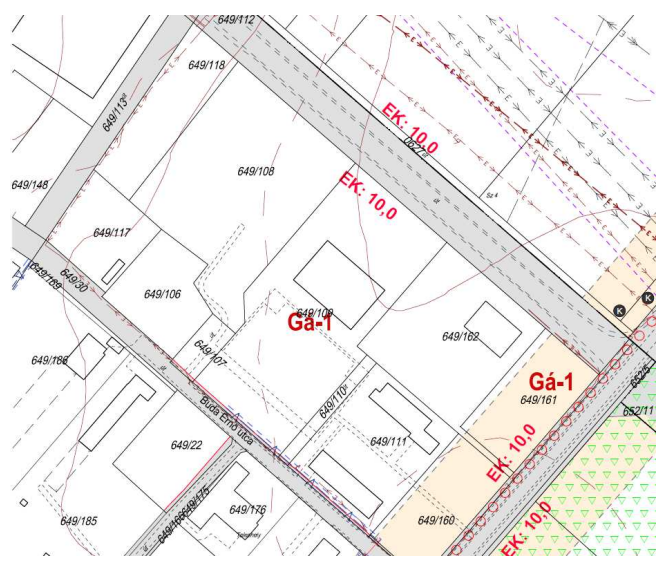
A Buda Ernő utca északi oldalán ivóvízvezeték halad, e vezeték mentén szabályozási vonal jelölt a közlekedési területek szélesítése érdekében.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a 649/107 hrsz.-ú telek területét közlekedési és közműterület terület-felhasználásról általános gazdasági terület-felhasználásba javasolt sorolni. Az ingatlant érintően a Buda Ernő utca északi oldala mentén lévő útsabályozás folytatása tervezett az utca északi határának folytonossága érdekében.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3. 4. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata

tervezési program

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát a következő témákat érintően:

1. A lakó és üdülőterületeken elhelyezhető gépkocsik számának felülvizsgálata az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) megváltozott előírásai szerint.
2. A jelenleg hatályos OTÉK-nak megfelelően a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezhetőségének korlátozása.
3. A gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések szabályozásának felülvizsgálata a hatályos OTÉK előírásainak figyelembe vételével, valamint az egyes területeken meglévő és tervezett funkciók közötti összhang megteremtése érdekében.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás ismertetése

1. A lakó és üdülőterületeken elhelyezhető gépkocsik számának felülvizsgálata az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet (OTÉK) előírásai szerint

Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának 5. melléklete tartalmazza Az előírt gépjármű várakozóhelyek számától való eltérést meghatározó táblázatot, valamint a Nagykanizsa parkolási övezeteinek ábrázolását.

E melléklet a következő:

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

AZ ELŐÍRT GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉST MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZAT

Területhasználati funkció	Kialakítandó gépjárműtárolók eltérő mértéke az OTÉK előírásaihoz képest		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülőegység	0%	+50%	+50%
Kereskedelmi egység			
Kiskereskedelmi egység, iroda, egyéb szolgáltatás	-50%	-25%	-20%
Vendéglátás	-50%	-25%	-20%
Bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység			
Bölcsődék, óvodák	-20%	0%	0%
Általános iskolák	-30%	0%	0%
Középiskolák	-50%	-30%	-20%
Felsőfokú oktatási és kutatási egység	-50%	-50%	-50%
Kulturális és közösségi szórakoztató egység	-30%	-20%	0%
Sportolás, strandolás célját szolgáló egység			

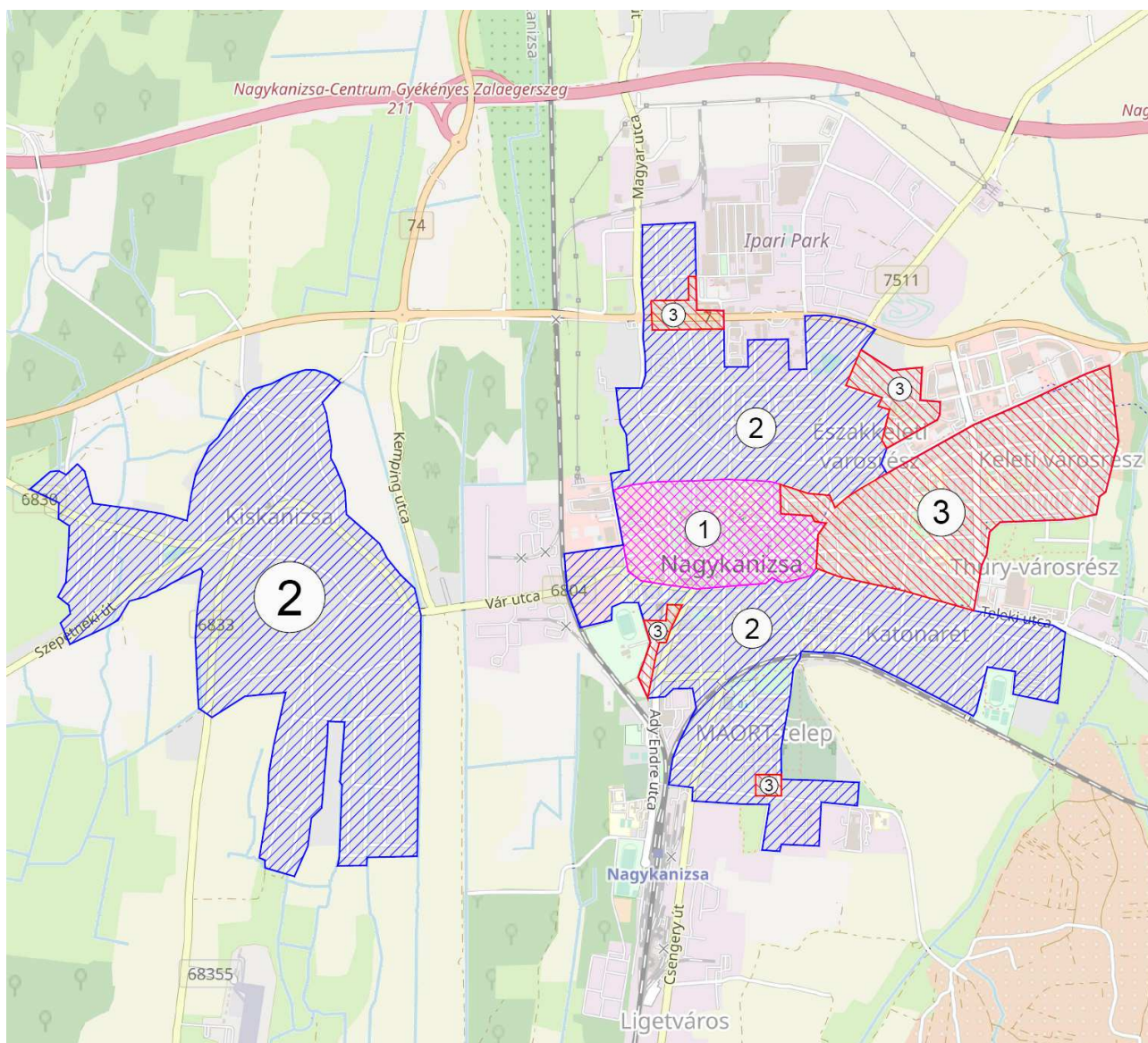
<i>Sportcsarnok</i>	-50%	-50%	-50%
<i>Sportpályák, uszodák</i>	-50%	-20%	0%
<i>Igazgatási és nem fekvőbeteg-ellátó egység</i>	-30%	-20%	0%
<i>Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység</i>	-30%	-20%	0%
<i>Raktározási egység</i>	-50%	-20%	0%
<i>Közforgalmú személyközlekedést szolgáló egység</i>	+25%	+50%	+50%
<i>Kollégium, diákhon, idősek otthona</i>	-30%	-20%	-20%

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi tárolók számát mindhárom parkolási zónára vonatkozóan a fenti táblázat tartalmazza.

- Az építés során az OTÉK-ban megállapított parkolóhelyeket a fenti táblázatnak megfelelően (a következő bekezdésekben szabályozott eltérésekkel) elsősorban az építető saját telkén kell biztosítani, kivéve az 1. sz. parkolási zónát, ahol a meglévő épület funkcióváltása esetén előírt parkolóhelyek - a lakófunkció kivételével - megválthatók, továbbá a bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység építése esetén az előírt parkolóhelyek telken kívül is elhelyezhetők.*
- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú áruszállító gépjárművek részére a létesítményekhez tartozó építési telken vagy közterületen parkoló- illetve rakodóhelyet kell kialakítani.*
- Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.*
- Új építésű ingatlanokban elhelyezett lakás-, kereskedelmi és ipari (üzemi) funkciók esetén a gépjármű várakozóhelyeket, parkolóhelyeket minden esetben telken belül kell biztosítani.*
- A parkolóhely-megváltást külön rendelet szabályozza. A Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság egyedi hozzájárulásával legfeljebb 300 méteren belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.*
- A már kiépített és meglévő parkolóhelyek megtartása után kedvezmény nem adható.*
- Az utcakert jellegű előkertés beépítésnél az előkertben kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításánál.*

A fentiektől eltérő zónák és területfelhasználási egységek esetén az OTÉK előírásai alkalmazandók.

Nagykanizsa parkolási övezeteinek ábrázolása



A helyi építési szabályzat a járművek elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK-tól történő eltérés mértékét határozza meg az egyes parkolási övezetekben, mely övezetek térképesen kerültek meghatározásra a szabályzat mellékletében.

A szabályzat készítése óta az OTÉK a járműelhelyezés szabályozását érintően módosításra került. E módosítás során az OTÉK 42.§-a a következő, (2a) bekezdéssel került kiegészítésre:

*(2) * Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

*(2a) * A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.*

A fentiek alapján a helyi szabályozásban a lakás- és üdülő önálló rendeltetési egység után az építési telken az OTÉK-ban meghatározott gépjármű számhoz képest több jármű elhelyezésének kötelezettsége, azaz szigorúbb rendelkezés nem megengedett. A szabályozást ennek megfelelően szükséges módosítani, a korábban ismertetett 5. melléklet lakó és üdülőegységekre vonatkozó szabályozás sora a következők szerint változik:

Területhasználati funkció	Kialakítandó gépjárműtárolók eltérő mértéke az OTÉK előírásaihoz képest		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülőegység	0%	+50% -0%	+50% -0%

2. A jelenleg hatályos OTÉK-nak megfelelően a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezhetőségének korlátozása.

A hatályos építési szabályzat 46 § (2)-se lakóépületet a következő feltételek megléte esetén teszi lehetővé:

46. §

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

a) 12 a művelés alól kivett, legalább 1800 m² területtel rendelkező,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

A hatályos építési szabályzat 2021. július 15-e előtt hatályos OTÉK előírásainak megfelelően szabályozta a kertes mezőgazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseket. Ezt követően módosult az OTÉK és a most hatályos szabályozás 29 § (2b) pontja értelmében kertes mezőgazdasági területen **lakás nem létesíthető**. A hatályos szabályozás új településtervek készítéséig, illetve 2027. június 30-ig fenntarthatató, az építési szabályzat módosítása 2021.július 15-ig hatályos OTÉK rendelkezései szerint történhet (OTÉK 121 § (2) a pontja).

E megengedő feltételrendszer ellenére az önkormányzat módosítani kívánja a szabályozást. A változtatás indoka egyrészt a hatályban lévő OTÉK szerinti rendelkezéssel a jogharmonizáció megteremtése, másrészt korlátozni kívánja a lakóépület elhelyezését a kertes mezőgazdasági területek alaprendeltetésének fenntartása érdekében és szeretné elkerülni azokat az önkormányzatra háruló fenntartási és szolgáltatási kötelezettségeket, melyeket a lakásokhoz biztosítani szükséges.

Az önkormányzat kezdeményezi, hogy a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhetőségének feltételeit a jelenleg hatályos szabályzat 46 § (2) -ben szereplő, lakóépület elhelyezésére vonatkozó feltételrendszer szerint kerüljön szabályozásra.

A tervezett módosítás értelmében a kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó szabályozás a változtatásokat követően a következők szerint módosul:

„46. §(1) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú használat-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~~ a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületet elhelyezni

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

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező ~~telken lehet.~~

c) ~~bármely művelési ágú, 6000 m²-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.”

Módosul az építési szabályzat 2. mellékletének mezőgazdasági terület Mk övezetre vonatkozó szabályozás a következők szerint:

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

3. A gazdasági területek felülvizsgálata az OTÉK előírásainak és az egyes területeken meglévő és tervezett funkciók közötti összhang megteremtése érdekében.

A 2021. július 15-én történt OTÉK módosítás jelentős mértékben módosította a gazdasági területek rendeltetésére vonatkozó szabályozást. A 2021. július 15-ig hatályos szabályozáshoz képest külön szakaszban szerepelteti az ipari gazdasági területet és az egyéb ipari gazdasági területet. Ezzel a módosítással szétválasztotta a környezetre jelentős kedvezőtlen hatású ipari gazdasági területet a többi ipari gazdasági rendeltetésű területektől. A most hatályos OTÉK ezen övezetekre vonatkozó szabályozása a következő:

*„Ipari gazdasági terület **

19/A. § * (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

*Egyéb ipari gazdasági terület **

20. § * (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

Az Önkormányzat a változtatás programjaként meghatározta a 2021. június 15-ét követően hatályos OTÉK-kal a jogharmonizációt, a gazdasági területek új OTÉK szerinti besorolását és az övezeteken elhelyezhető építmények rendeltetésének új OTÉK szerinti szabályozását. Az egyeztetések során a változtatás programját kiegészítette azzal, hogy a most hatályos OTÉK rendelkezéseihez képest korlátozni kívánja az egyéb ipari területen elhelyezhető rendeltetéseket annak érdekében, hogy a különböző funkciók a jövőben egymást elkülönülten helyezkedjenek el a városban. E korlátozási szándéknak megfelelően, az ipari gazdasági területen elhelyezhető épületekben nem helyezhető el iroda, kereskedelmi- és szolgáltató rendeltetés. Ennek megfelelően a jelenlegi szabályozás 34 § az OTÉK szabályozásának megfelelően a következők szerint módosul:

34. Ipari terület-Egyéb ipari terület

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

~~(1) Az egyéb ipari gazdasági terület jellemzően ipari célú, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a OTÉK 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.~~

~~(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető az (1) bekezdésben foglaltakon kívül~~

~~a) a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények~~

~~b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás.~~

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

~~(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.~~

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

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

E változtatás eredményeként a településszerkezeti tervben a mostani ipari gazdasági területek egyéb ipari gazdasági terület-felhasználással, a szabályozási tervben a Gip jelű ipari gazdasági övezetek Gipe jelű egyéb ipari gazdasági övezet jelölést kapnak. Kivételt képez ebből a település észak-keleti sarkán az M7-es gyorsforgalmi úttól északra lévő gazdasági terület, mely a változtatást követően az új OTÉK szerinti ipari gazdasági terület-felhasználással szabályozott a településszerkezeti tervben. A szabályozási terv ennek a területnek a szabályozásáról nem rendelkezik, azaz e területen az építés feltételeként szabályozási terv készítésének kötelezettségét írja elő. Ennek következtében Gip jelű ipari gazdasági övezet a település jelenlegi szabályozási tervében nem kerül kijelölésre.

A módosítás során a településszerkezeti tervben az ipari és az egyéb ipari gazdasági terület jelölése a 2021. szeptember 20-án a Miniszter Elnökség által kiadott Településtervezési Szabályzatban szereplő színkóddal kerül jelölésre.

A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari gazdasági terület a következő településszerkezeti részlet szerinti területen kerül kijelölésre.



hatályos szerkezeti terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás során a hatályos terv szerinti Gip jelű ipari gazdasági övezetek Gipe jelű egyéb ipari gazdasági övezetként kerülnek szabályozásra. A változtatás során a Gipe jelű övezetek normatív szabályozása (2. melléklet) változatlan marad, míg az övezeti kódja a már említett észak-keleti terület kivételével Gipe jelű lesz. A 2. melléklet ipari gazdasági és egyéb ipari gazdasági övezeteinek szabályozása következők szerint módosul:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/homlokzat magasság	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
Ipari gazdasági terület							
Gip-1 Gipe-1		szabadon álló	50	25	20/-/-	6	50/5000
Gip-2 Gipe-2		szabadon álló	50	25	12,5/-/-	4	30/3000
Gip-3 Gipe-3		szabadon álló	50	25	8/-/-	4	20/2000

Az OTÉK másik lényeges módosítása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető gazdasági tevékenységek definiálásában történt. A korábbi OTÉK „környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek” elhelyezhetőségét teszi lehetővé. Az OTÉK 2021. június 15-i módosítása során az övezet területén elhelyezhető gazdasági tevékenység részletesen meghatározásra került, mely változtatás legfontosabb eleme, hogy a termelő (ipari) gazdasági tevékenység elhelyezhetősége, annak környezeti hatásától függetlenül törlésre került. A most hatályos OTÉK a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozó rendeltetési szabályozása a következő:

*„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület **

*19. § * (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

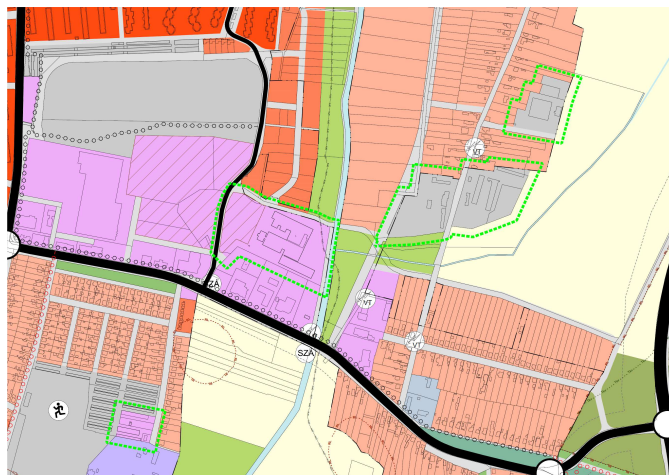
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

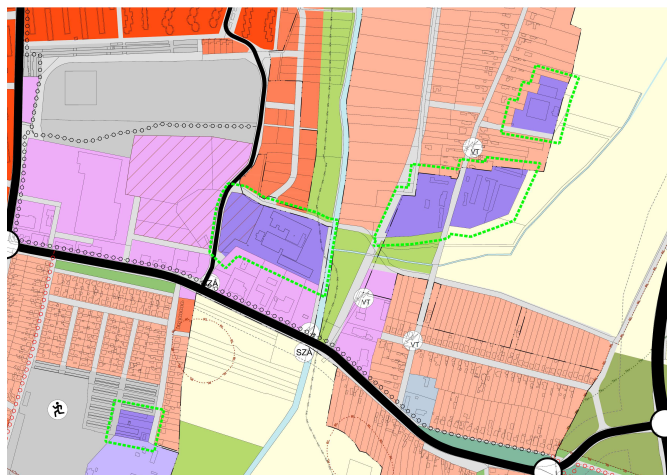
Az önkormányzat a változtatás programjában kezdeményezte a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek rendeltetésére vonatkozó szabályozás módosítását, mely változtatással kizárja az ilyen területeken a termelő (ipari gazdasági tevékenység) elhelyezhetőségét. Az övezeti szabályozás módosításával egyidejűleg áttekintettük az egyes területeken működő, illetve a jövőben kívánatos tevékenységeket és e vizsgálat eredményeként a következő területek általános gazdasági területbe, Gá jelű általános gazdasági övezetbe kerültek átsorolásra.

Jelmagyarázat:

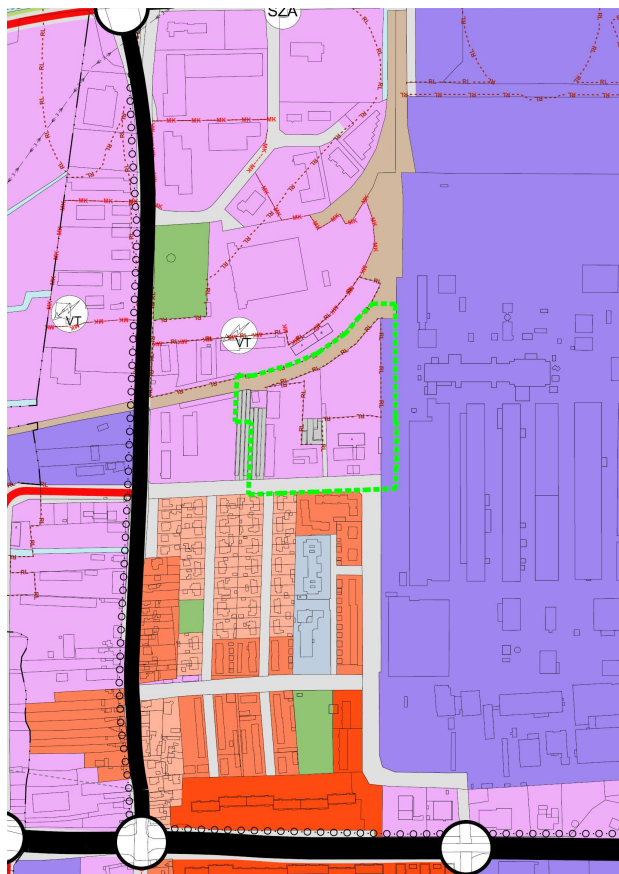
	Általános ipari terület
	Kereskedelmi, szolgáltató terület
	Ipari terület
	Különleges terület



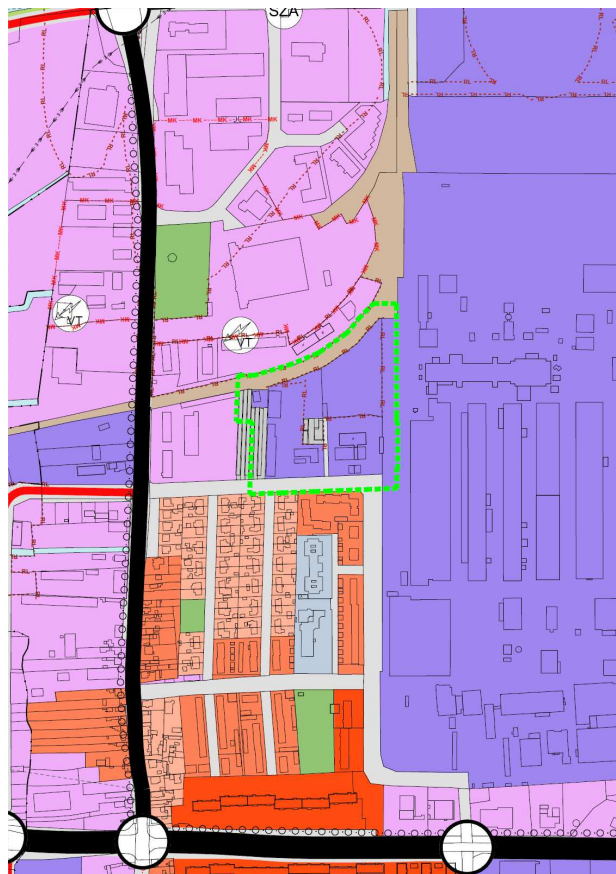
hatályos szerkezeti terv részlet



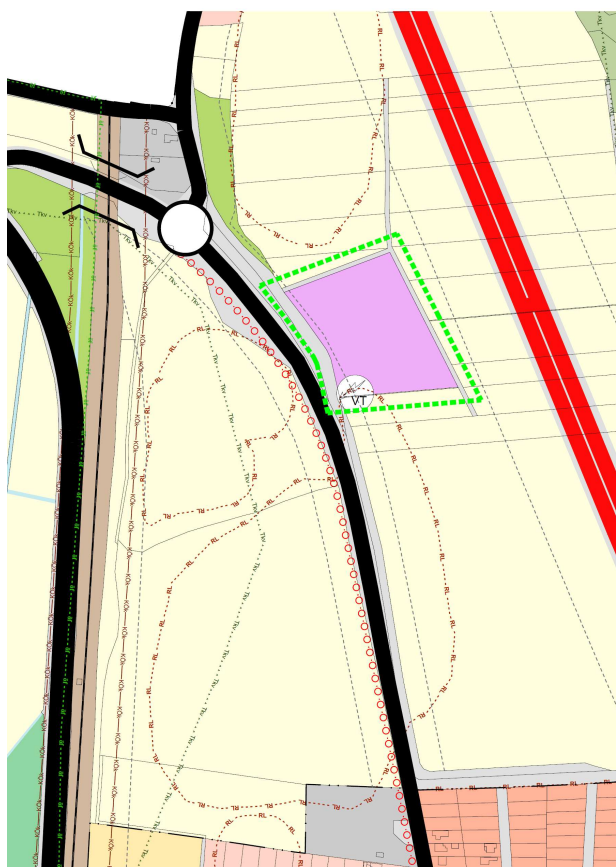
tervezett szerkezeti terv részlet



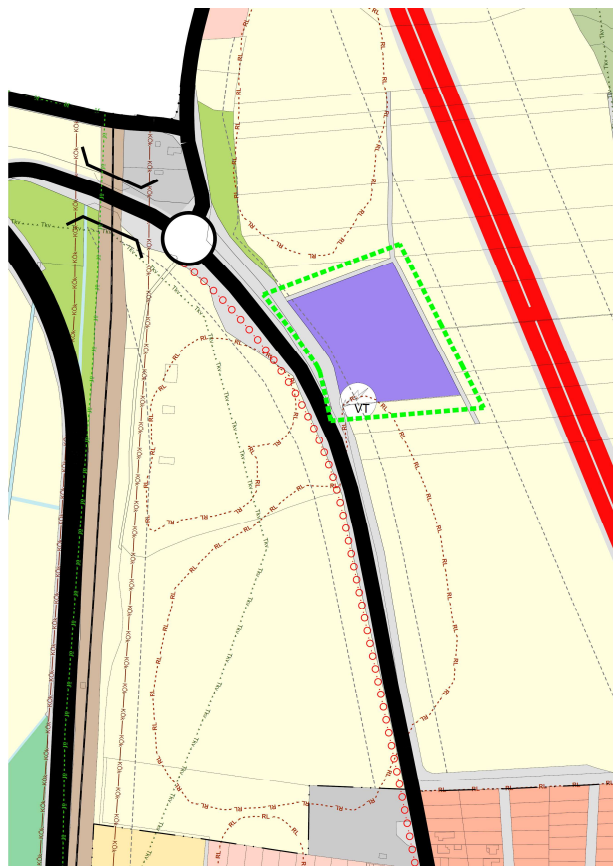
hatályos szerkezeti terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



hatályos szerkezeti terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

Ezek a területeken a módosított szabályozás szerinti Gá jelű általános gazdasági övezetben kereskedelmi szolgáltató és raktár rendeltetésű építményeken túl a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célú építmények is elhelyezhetők. A most hatályos OTÉK szabályozása a következők szerint rendelkezik:

*„Általános gazdasági terület **

20/A. § * (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

A tervezett módosítás lényege, hogy a kereskedelmi szolgáltató és általános gazdasági területek övezeteinek rendeltetésre vonatkozó előírásai az OTÉK-kal szinkronban kerüljenek meghatározásra. E változtatás eredményeként a helyi szabályozás 33. és 35. § a következők szerint módosul:

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.~~

~~(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.~~

~~(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül~~

~~a) iroda,~~

~~b) szállás, vendéglátás,~~

~~c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,~~

~~d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi~~

~~rendeltetést is tartalmazhat.~~

~~(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.~~

~~(2) (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.~~

~~(3) (4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-8” „Gksz-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.~~

~~(4) (5) A „Gksz-1” – „Gksz-8” „Gksz-5” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.~~

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.~~

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

~~(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül~~

~~a) a munkásszállás,~~

~~b) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,~~

~~c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi~~

~~rendeltetést is tartalmazhat.~~

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

~~(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. A „Gá-4” – „Gá-6” jelű általános gazdasági övezetek területén egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.~~

~~(2)~~ (4) Az általános gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

~~(4)~~ (5)10 A „Gá-1” – ~~„Gá-3”~~ „Gá-6” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

~~(5)~~ (6)11 A „Gá-1” – ~~„Gá-3”~~ „Gá-6” jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.”

A tervezett módosítás során a jelenlegi Gksz jelű és Kmü jelű övezetekből Gá jelű övezetbe átsorolt területeken a most hatályos szabályozás szerinti normatív szabályok nem módosulnak, ezért e változtatással érintett területeken új övezetek kerülnek kijelölésre, mely módosítja az építési szabályzat 2. mellékletét a Gá jelű általános gazdasági övezetekre vonatkozó szakaszában.

A módosított 2. számú melléklet a következők szerinti alakul:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat magasság	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszél esség és telekterület (m/m ²)
Általános gazdasági terület							
Gá-1		szabadon álló	60	25	12,5/-/-	6	25/2000
Gá-2		zárt sorú	60	25	12,5/-/-	-	16/1000
Gá-3		szabadon álló	50	25	8/-/-	-	25/2000
Gá-4		szabadon álló	50	25	12,5/-/-	4	25/2000
Gá-5		zárt sorú	60	25	8/-/-	-	18/1000
Gá-6		szabadon álló	30	40	8/-/-	4	50/5000

3. 5. Bajcsy-Zsilinszky út 131. (hrsz 5582) terület előtt a közlekedési terület határának módosítása

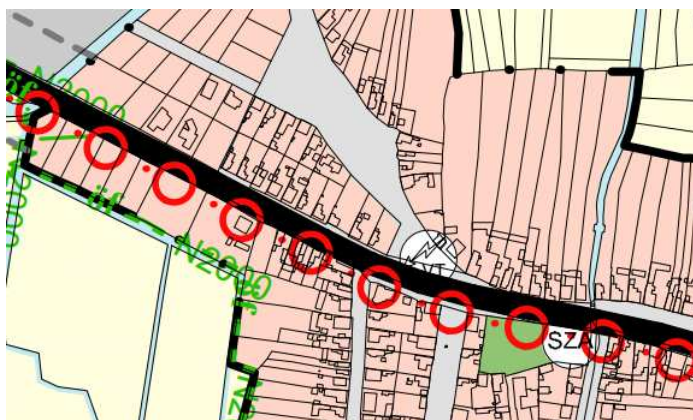
módosítási program

Tulajdonosi kérelem alapján kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési tervek módosítását a Bajcsy-Zsilinszky út északi oldalán elhelyezkedő 5582 hrsz.-ú telket érintően. A településrendezési tervek módosításának célja, hogy az 5582 hrsz.-ú telek tulajdonosa az előtte elhelyezkedő, a szomszédos telkek vonaláig terjedő közterületi sávot megvásárolhassa az önkormányzattól előkert számára. Az önkormányzat kezdeményezte, hogy e módosítással egyidejűleg az egységes utcakép kialakíthatósága érdekében az 5575 és az 5576 hrsz.-ú telek előtti közterületi sáv is lakóterületbe kerüljön.

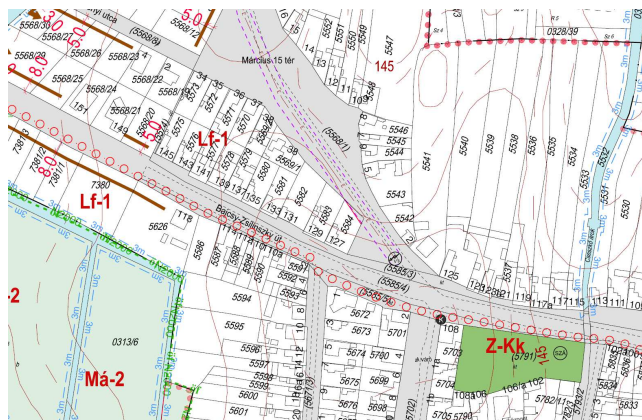
hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület Kiskanizsa városrész keleti részén helyezkedik el a Bajcsy-Zsilinszky út és a Gördövényi utca között elhelyezkedő területen, a Március 15.-e tértől keletre. Az érintett ingatlan a tömb déli, Bajcsy-Zsilinszky út menti részén található. A tömb az Lf-1 jelű falusias lakóövezethez tartozik.

A szabályozás a Bajcsy-Zsilinszky út szélesítését nem tartalmazza, ugyanakkor az 5575, 5576 és az 5582 hrsz.-ú telkek esetében az út mentén jellemző előkert méretű területsávot a közlekedési területek közé sorolja az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően.



hatályos településszerkezeti terv részlet



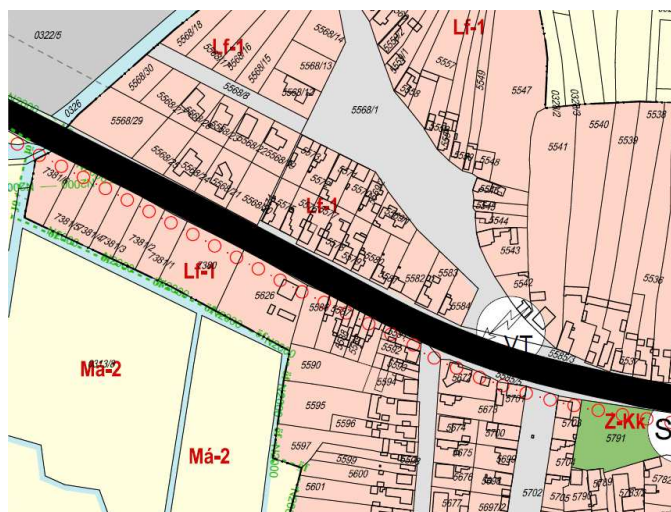
hatályos szabályozási terv részlet



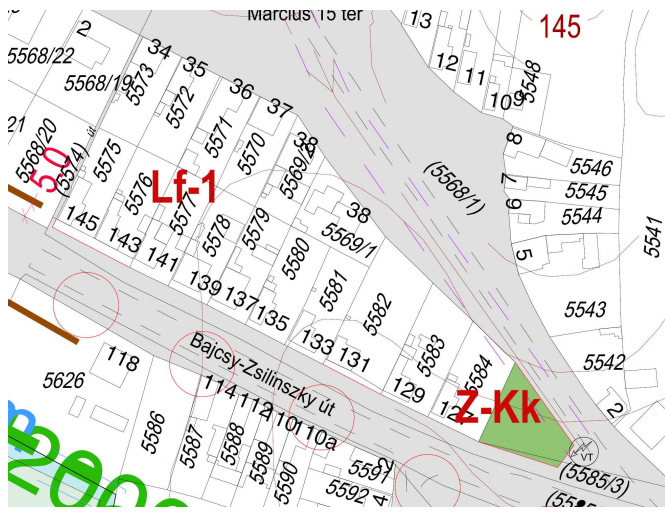
helyszíni felvétel

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során az 5575, 5576 és az 5582 hrsz.-ú telek bővítésének lehetősége tervezett. A jelenlegi közlekedési területhez tartozó területsáv lakóterülethez sorolásával az ingatlanok előkertet kapnak, így a közterület határa a Bajcsy-Zsilinszky út északi frontján az érintett szakaszon egy vonalban, rendezetten alakulhat ki.



tervezett településszerkezeti terv részlet

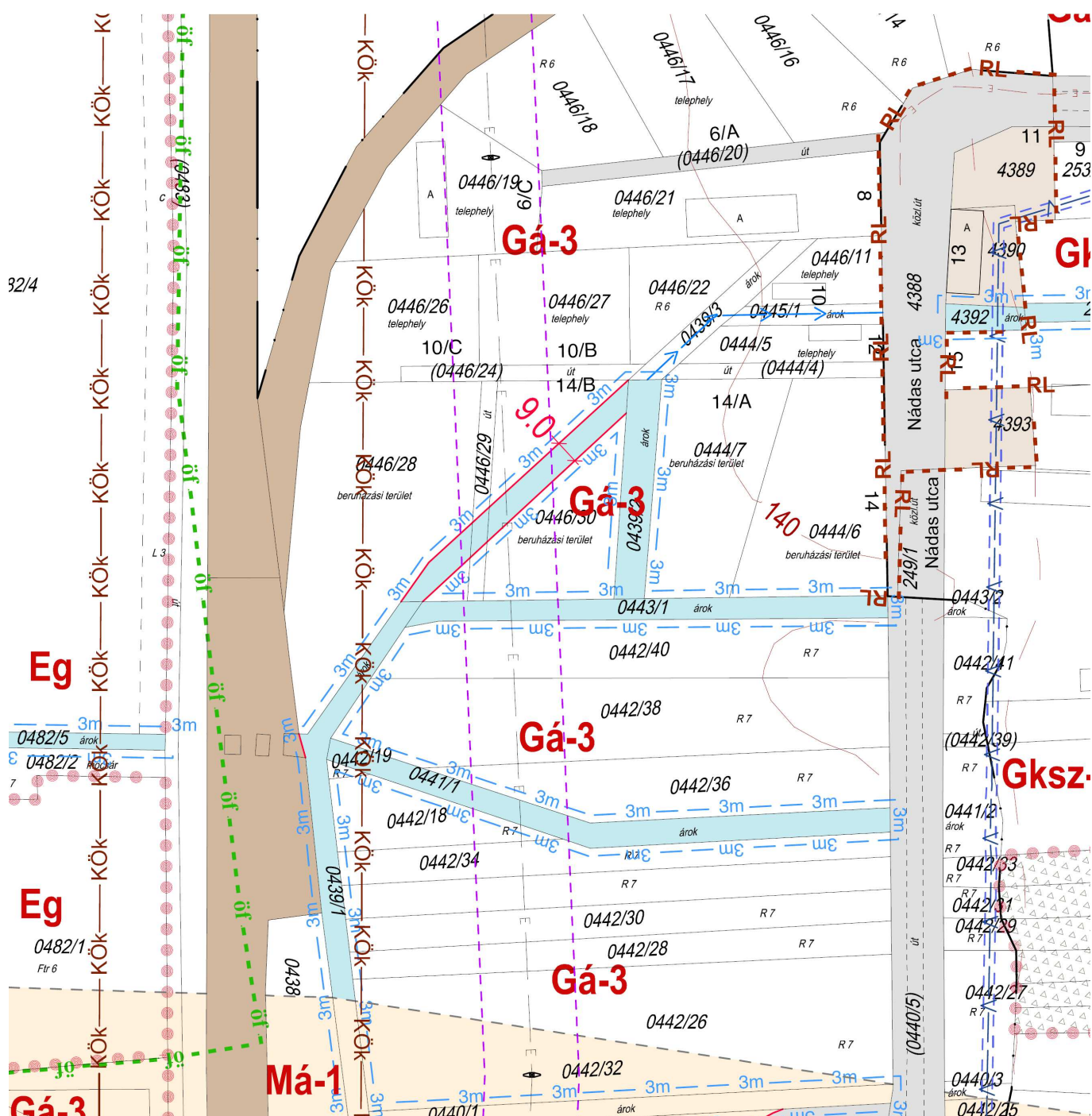


tervezett szabályozási terv részlet

módosítási program

hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése

A változtatással érintett terület Nagykanizsa városrész északi részén, Palin városrésztől délre, a Nádas utca és a vasút közötti területen helyezkedik el.



hatályos szabályozási terv részlet

A terület jelenleg nagyrészt beépítetlen, a hatályos településrendezési eszközökön általános gazdasági területként szerepel, mely a szabályozási terv alapján a Gá-3 jelű övezetbe tartozik. A területen több helyen a valóságban is meglévő és működő árokterületek szerepelnek vízgazdálkodási területként. Egy helyen, a módosítás tárgyát is képező 0446/50 hrsz.-ú telken 9 méteres szélességben árokterület került kiszabályozásra. E vízgazdálkodási területként kijelölt részen jelenleg a valóságban vízvezetés nem történik.



hatályos településszerkezeti terv részlet



a terület műholdfelvételen az ingatlanhatárokkal

vízrendezési munkarész

tervezett módosítás

tervezett településszerkezeti terv részlet

tervezett szabályozási terv részlet

3.7. Haladás utcától délre lévő tervezett lakóterület szabályozásának módosítása

módosítási program

A Kiskanizsa déli részén elhelyezkedő, Haladás utcától délre lévő kertvárosias lakótömb szabályozásának felülvizsgálatát kezdeményezte az önkormányzat. A felülvizsgálat célja, hogy az itt kiszabályozásra került kétoldali beépítéssel szabályozott terület-felhasználás megszüntetésre kerüljön. A módosítás során a tömb lakóterületként történő beépítésének lehetőségét továbbra is szükséges fenntartani, azonban az előzetes döntés alapján a területet feltáró út a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerinti önkormányzati tulajdonú út területe legyen.

Az Önkormányzatnak programja, hogy a meglévő szűk telekstruktúra miatt a területet érintő telekcsoport újraosztás kötelezettsége törlésre kerüljön, a tulajdonosok ne kényszerüljenek csak együttműködéssel megvalósítható telekcsoport újra osztásra és lehetőség legyen a meglévő telkek beépítésére.

a hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület a hatályos településrendezési tervek szerint kertvárosias lakóterületek közé tartozik. A Haladás utca mentén meglévő beépítéstől délre a terület jelenleg beépítetlen, részben mezőgazdasági művelés alatt áll. A terület megközelítése a valóságban egy földúton történik. Az ingatlan-nyilvántartásban e nyomvonalon, illetve ennek folytatásában önkormányzati tulajdon, útterület került kialakításra. A tömbtől nyugatra és keletre csatorna és árokterületek találhatók. A nyugati irányba a Haladás utcát gyalogos híd kapcsolja össze a tőle nyugatra lévő területtel.



hatályos településszerkezeti terv részlet

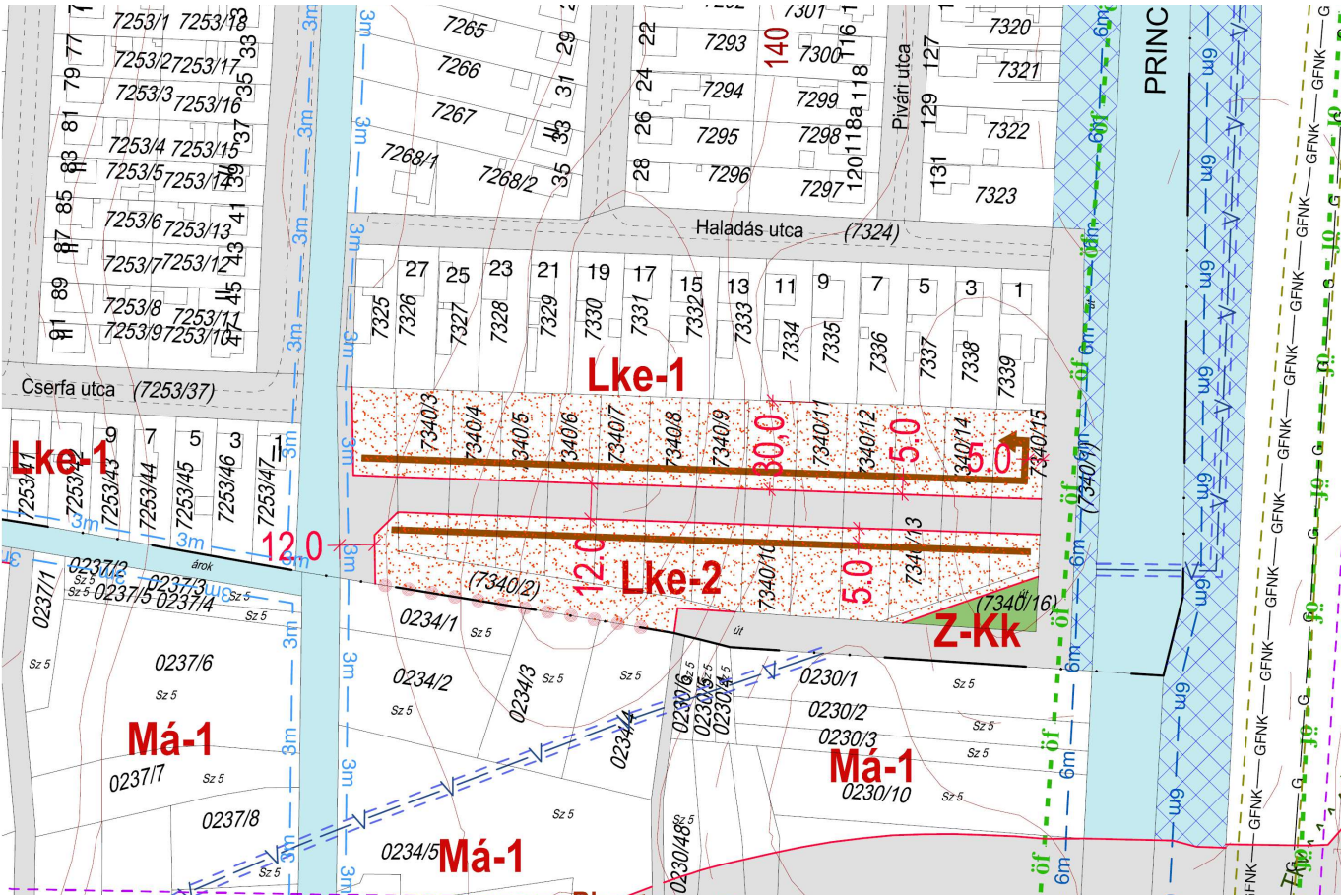


a terület műholdfelvételen

A hatályos szabályozási terven a Haladás utcától délre lévő terület a kiszabályozásra került új útig az Lke-1 jelű kertvárosias övezetbe, míg az attól délre eső területek az Lke-2 jelű övezetbe tartoznak, mely övezetekre a következő normatív előírások érvényesek:

Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság / utcai párkány magasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
Kertvárosias lakóterület						
Lke-1	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40%, + 400 m ² feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	20/700
Lke-2	szabadon álló	30	40	5 / - / 6	3	22/800

A szabályozási tervben szereplő feltáró út szélessége 12 méter. Az új út mentén az utcafronttól 5 méter távolságra építési vonal jelölt, mely egységes térfal kialakítását szabályozza. Az új út két oldala mentén telekcsoport újra osztás kötelezettsége került jelölésre a jelenlegi keskeny telekstruktúra kiváltása érdekében.

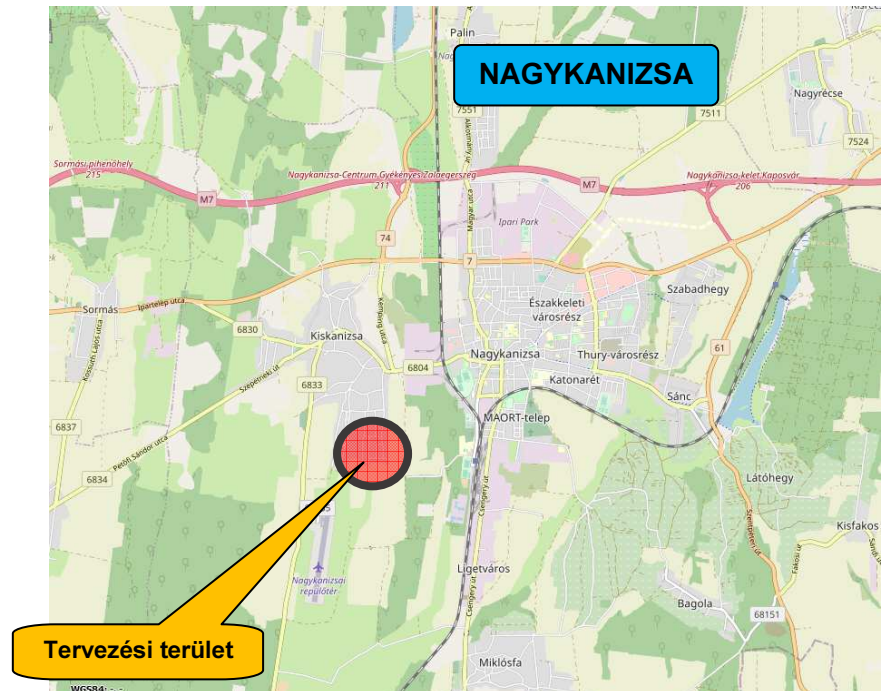


hatályos szabályozási terv részlet

A terület délnyugati részén ivóvízvezeték halad keresztül, az ez által érintett, illetve a tőle délre lévő terület zöldterületként szerepelnek a szabályozásban.

közlekedési munkarész

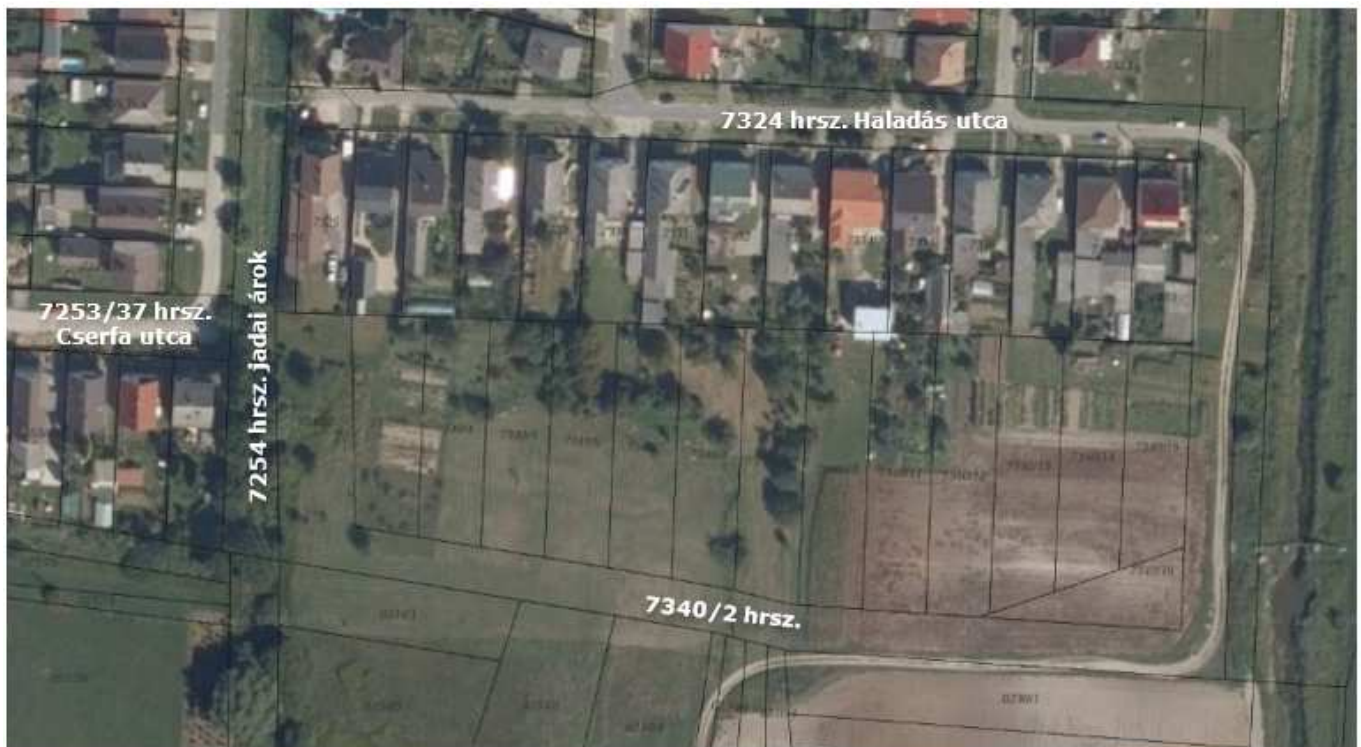
Közlekedési vonatkozásban a felülvizsgálat célja az, hogy a telekcsoport újra osztásával jelölt, új beépítésre szánt területen a szabályozásban szereplő út áthelyezésre kerülhessen a kialakult 7340/2 hrsz.-ú kivett közút területére. Vizsgálni kell továbbá az útszakasz nyugati irányú továbbvezetésének, illetve a Cserfa utcába való átkötésének lehetőségét is.



a közvetlen célterület elhelyezkedése a városban

jelenlegi állapot ismertetése

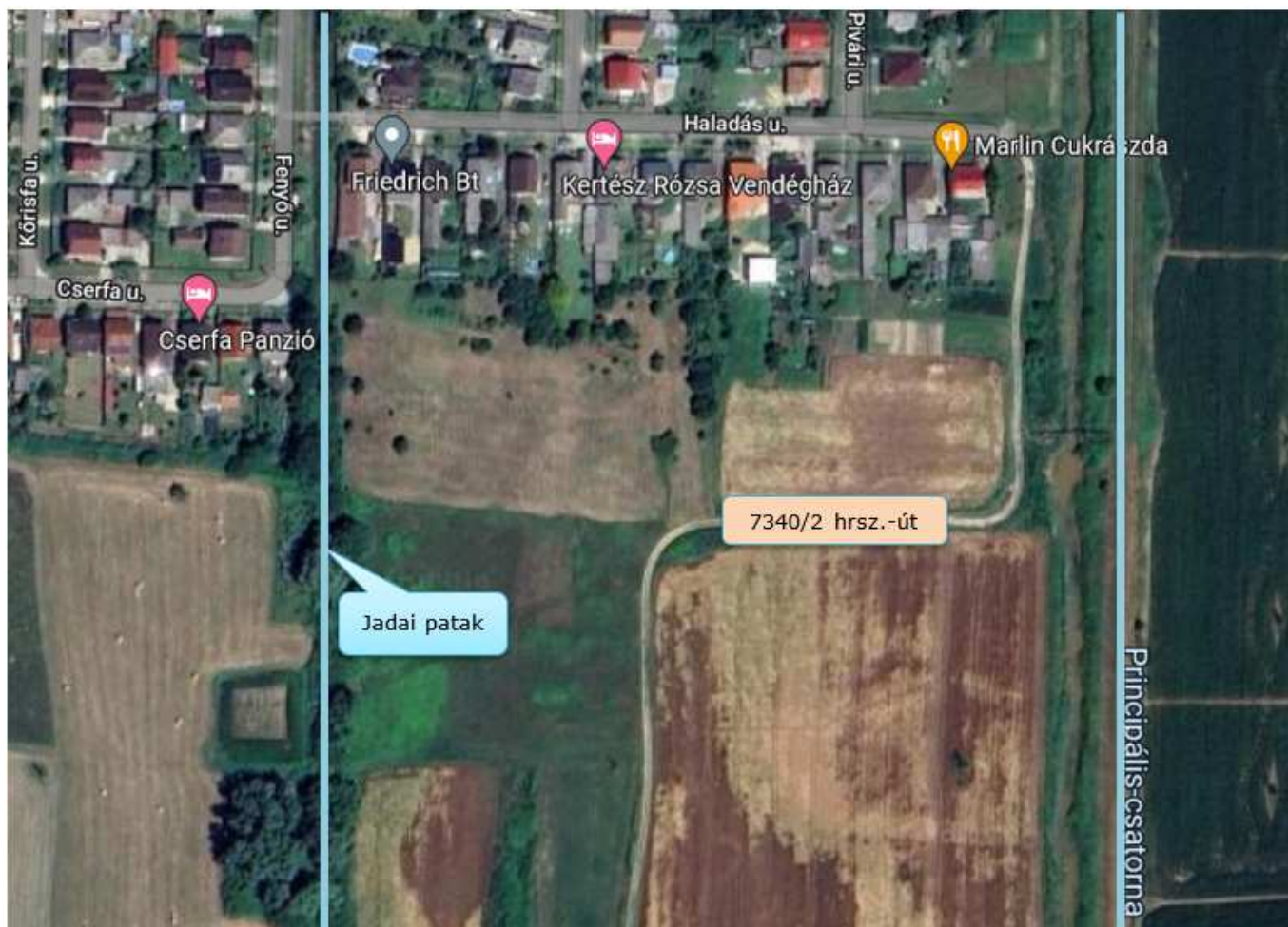
A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, Kiskanizsa déli városrészében belterületen, de a kül-, és belterület határán. A módosítással közvetlenül a 7340/2 hrsz.-ú út, a 7254 hrsz.-ú árok (Jadai árok), illetve a 7253/37 hrsz.-ú út (Cserfa utca) érintettek.



A falusias lakóövezetben lévő környező utcák közül a Cserfa utca, a Fenyő utca, illetve a Haladás utca is szilárd aszfalt burkolattal kiépített, a Haladás utca déli, dél-keleti továbbvezetésében lévő út viszont gyakorlatilag csak földútként üzemel — a 7340/2 hrsz.-ú út jelenleg mezőgazdasági területeket tár fel. A csapadékvizek elvezetése a kiépített lakóutcák mellett nyílt árkokkal megoldott. Az útszakaszok önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak, hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló utak, lakóutcák. Kivétel a 7340/2 hrsz.-ú út, ami egyelőre külterületi mezőgazdasági földút funkciót lát el.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (E-közmű)



a célerület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)



Cserfa utca (7253/37 hrsz.)



Fenyő utca (7253/36 hrsz.)



Haladás utca (7324 hrsz.)



7340/2 hrsz.-ú út és környező területe

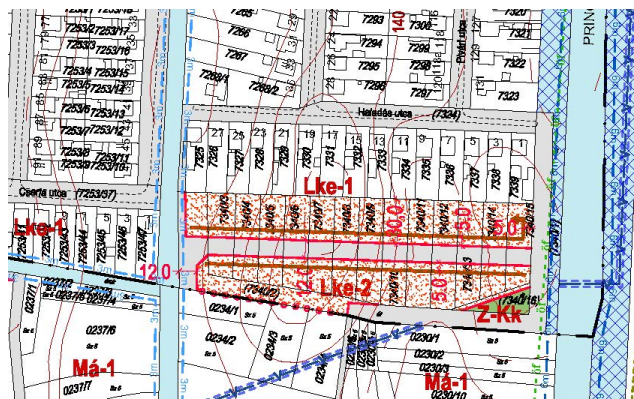


a Jadai árok (7254 hrsz.) a Cserfa utca végén

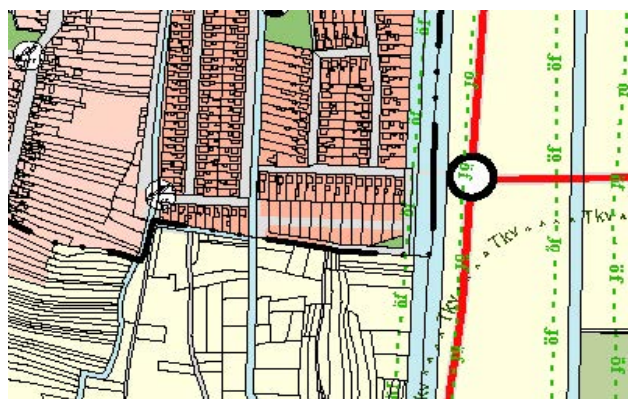
jelenlegi szabályozás ismertetése

A hatályos szerkezeti és szabályozási terv új lakóterület kijelölését, illetve a hozzá kapcsolódó közlekedési infrastruktúra-fejlesztést irányozza elő Kiskanizsa déli városrészében. A Haladás utcától délre az új nyomvonalú út kijelölése mellett kétoldali beépítést javasol, amely kapcsán az úthálózat átalakításra, bővítésre kerül. A meglévő adottságok szerint a Haladás utca keleti végének déli irányú továbbvezetése már jelenleg is útterület (7340/2 hrsz.), azonban a hatályos tervek a kialakult telekviszonyokat csak részben veszik figyelembe. Ezen a területrészen az új út, illetve a már kialakult útterületek szélessége is egységesen 12m.

A meglévő környező lakóutcák szélesítését a tervek nem irányozzák elő. A Cserfa utca és a Fenyő utca jelenleg 16m széles, a Haladás utca szélessége 10.0m - 14.5m között változó.



hatályos szabályozási terv kivágat



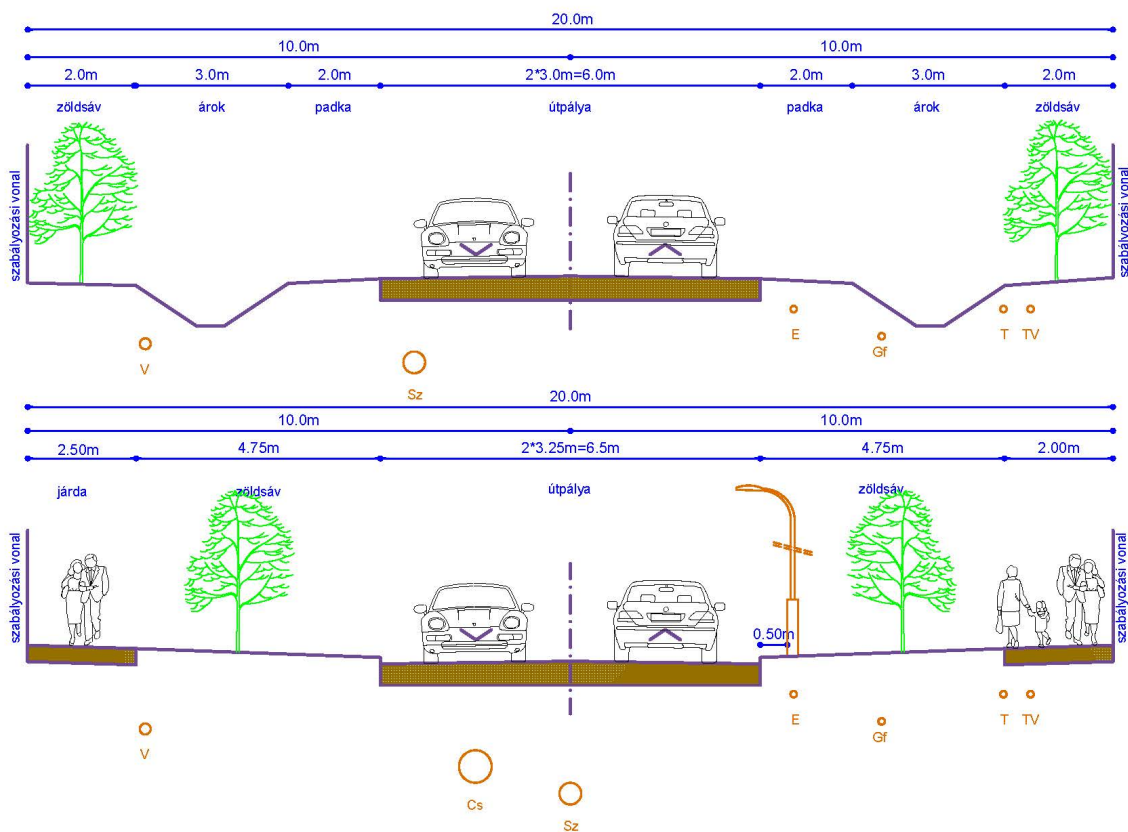
hatályos szerkezeti terv kivágat

felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a célterület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

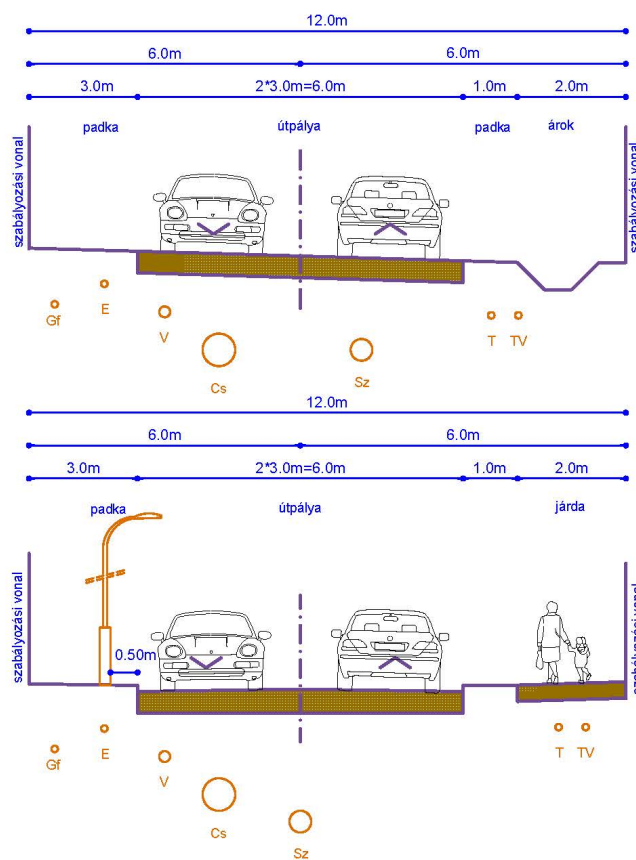
- A tervezett lakóövezeti fejlesztési terület feltárása a meglévő helyi úthálózat bővítésével biztosítható. Olyan jellegű forgalmi terhelés-növekedés nem várható, amely a környező közutak további kapacitás bővítését igényelné sem a folyópálya szakaszokon, sem a csomópontokban.
- A 7340/2 hrsz.-ú útterület pozíciójának és paramétereinek megtartása, illetve a hatályos szabályozási tervben szereplő új út törlése közlekedési érdekeket nem sért. A hálózati funkciónak megfelelő szolgáltatást a tervezett lakóutca a 7340/2 hrsz.-ú kialakult telekadottságaival is képes biztosítani.
- A megfelelő geometria paraméterek kialakíthatósága érdekében (kanyarodó ívsugarak) szükséges a 7340/16 hrsz.-ú telek kis mértékű igénybevétele, továbbá ugyancsak szabályozás szükséges a Cserfa utcai átkötés megvalósításához, ahol a Jadai patak keresztezésénél közúti híd építése lesz szükséges.

Helyi kiszolgáló út, lakóútca 20m-es szélességgel



Helyi kiszolgáló út, lakóútca 12m-es szélességgel

Jelmagyarázat:
V vízvezeték
Sz szennyvízesatorna
Cs csapadékosatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel



javaslat az útszakaszok keresztmetszelvényi kialakítására

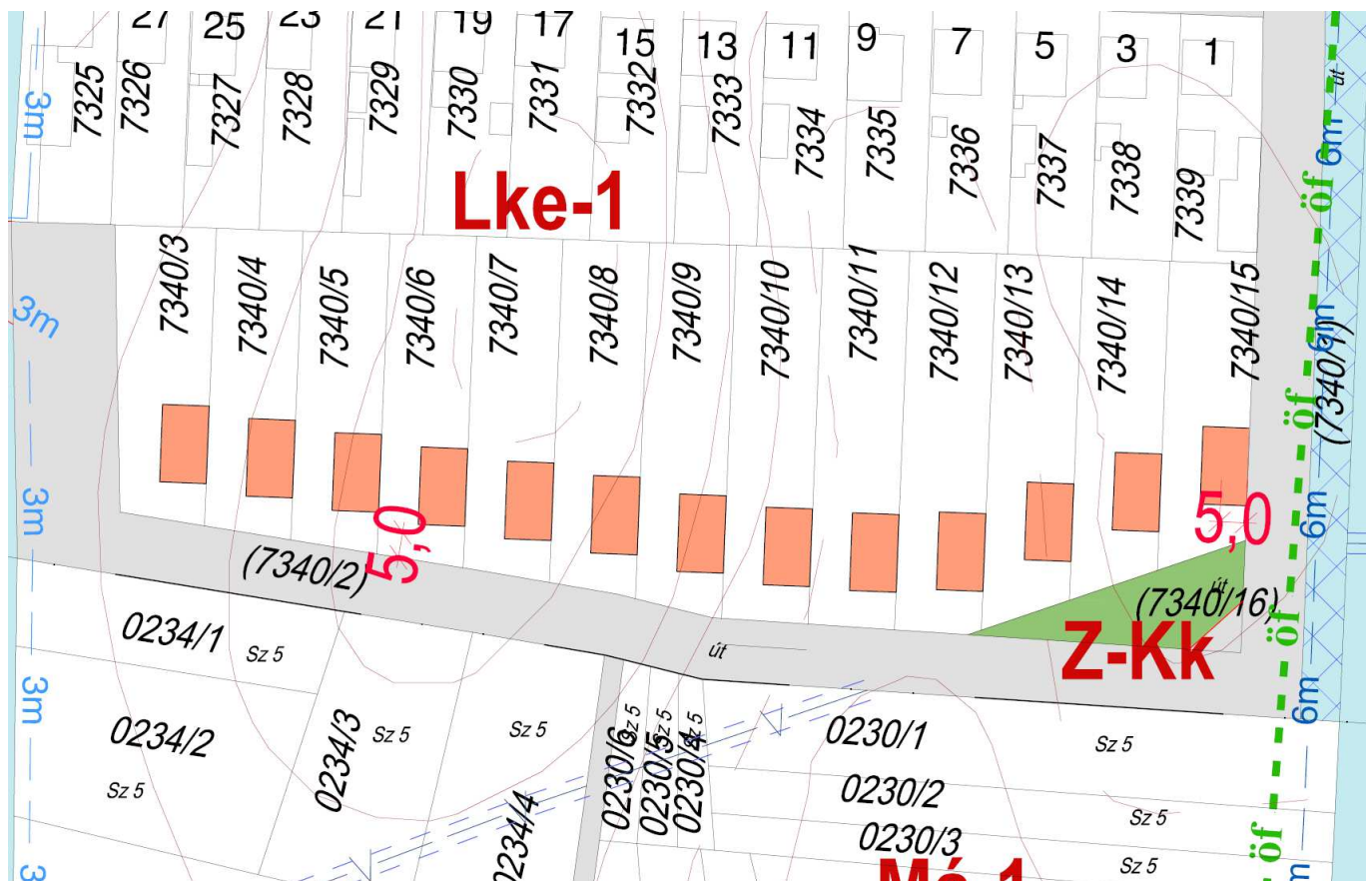
tervezett módosítás

A módosítás során a közlekedési alátámasztó munkarészekben szereplőknek megfelelően a hatályos tervben szabályozott út törlésére kerül sor, az új út területe az ingatlan-nyilvántartásban meglévő útterületre kerül áthelyezésre. Új útkapcsolat kerül kialakításra a tömb nyugati oldalán az árokterületen keresztül a Cserfa utca felé. Ezen útkapcsolat szükséges a túl hosszú zsákutca kialakításának elkerülése érdekében, valamint a közműhálózat kiépítése ezen kapcsolaton keresztül biztosítható a közmű munkarészekben leírtaknak megfelelően.

Az út áthelyezésével egyoldali beépítés megvalósítására lesz lehetőség. A terület egységesen az Lke-1 jelű övezetbe kerül. Így a teljes tömb oldalhatáros beépítéssel szabályozott. A területen a telekcsoport újra osztási kötelezettség a jelenlegi szűk telekstruktúra miatt továbbra is fennmarad.

A tömb észak-nyugati sarkában elhelyezkedő 7325 hrsz.-ú telek és az árok területe közé a Haladás utca telekrésze benyúlik, így az közlekedési területfelhasználásba sorolt. E területet a valóságban a 7325 hrsz.-ú telek használja, illetve szabálytalanul épített épülete is rányúlik e területre. Javasolt így e területrészt a lakóterülethez sorolni lehetőséget adva a valós állapot ingatlan-nyilvántartásba történő rendezéséhez. Az árok fenntartási területét a parti sáv szabályozása továbbra is biztosítja, mely területsávon az árok fenntartási munkáinak elvégzéséhez a hozzáférési lehetőséget magasabb szintű jogszabály írja elő.

Az önkormányzat változtatási programjaként szerepelt a telekcsoport újraosztás kötelezettségének törlése. Ennek következtében a meglévő körülbelül 16,75 m széles telkek beépítésének lehetősége fenn áll és nagy valószínűséggel az fog megvalósulni. A tervezett szabályozással a következő beépítés válik megvalósíthatóvá a területen:



55

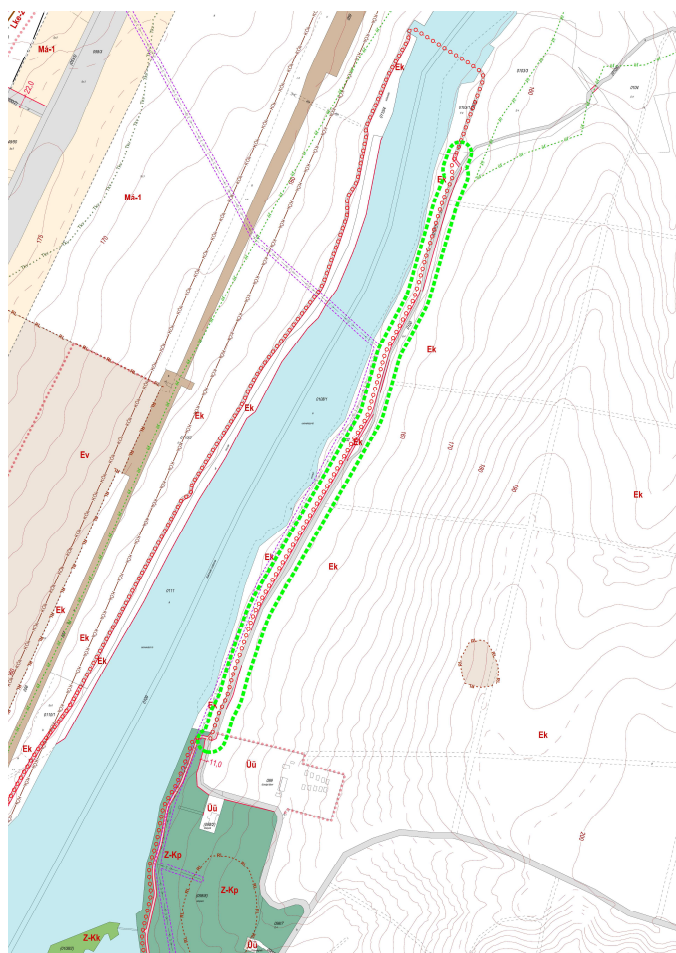
3.8. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek szabályozási és településszerkezeti tervein a legfrissebb, aktuális állami ingatlan nyilvántartási adatbázis szerepeltetését, mivel ezen adatbázis az egyes módosítások alkalmával csak a tervezési területeken belül frissült, a legtöbb helyen még a tervek készültékor aktuális alaptérkép szerepel. E változás a város egész területére kiterjed.

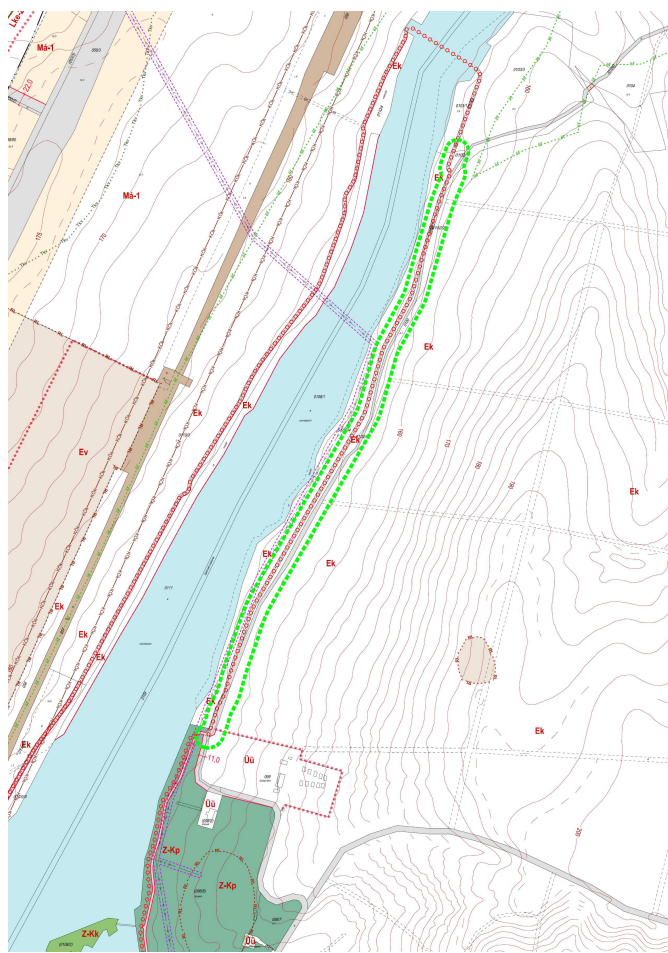
Az alaptérkép cseréjé során az egyes szabályozási elemek helye megváltozik, mely változással egyidejűleg kisebb mértékű terület-felhasználásváltozás is történik. A szabályozási elemek változása az időközben megvalósult telekhatár-rendezések során létrejött új telekhatárok lekövetését eredményezik, mely változások a következők:

- a terven szereplő útszabályozás vagy övezethatár szerinti, vagy attól kis mértékben eltérő telekhatár kialakítása esetén az útszabályozás jelölése törlésre kerül,
- a terven szereplő útszabályozástól vagy övezet határtól nagy mértékben eltérő telekhatár kialakítása esetén a tervben szereplő útszabályozás változatlan marad,

Az előzőekben említett elvek szerint az alaptérkép cseréjét és a szabályozás szükséges módosítását elkészítettük. Jelentősebb változtatás a Csónakázó tó körül kiépült és térképezett kerékpárúttal kapcsolatban vált szükségessé. A kerékpárút területét közlekedési területként rögzítettük, mely változtatás érintette a környezetében lévő zöldterületet. A hatályos és tervezett szabályozás a következő:



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.9. Vámház és Magyarkanizsa utcák közötti tömb területén az építési mód módosítása

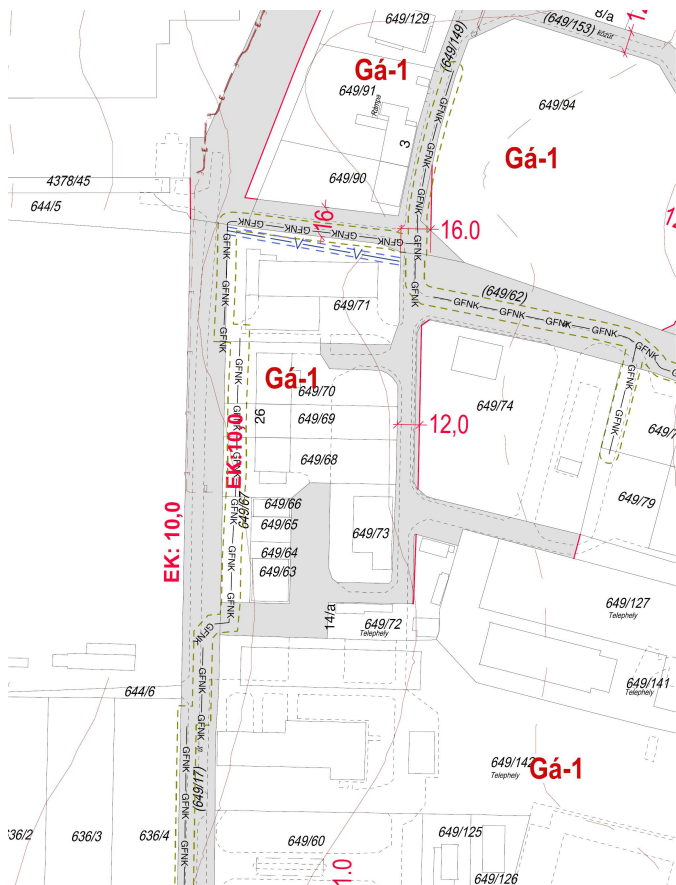
módosítási program

Gazdasági társaságtól érkezett megkeresés az önkormányzathoz, melyben a településrendezési tervek módosítását kérik a Vámház utca mentén elhelyezkedő telephelyüket érintően. A Vámház utca mentén lévő általános gazdasági területeken elhelyezkedő egyik tömb esetében a telekalakítás meglévő épület több részre osztásával valósult meg, melynek következtében a kialakult beépítés a zárt sorú beépítésnek felel meg, szemben az övezetben előírt szabadon álló beépítési móddal. Mindez gátat szab az itt megvalósítani tervezett fejlesztéseknek, meglévő épület bővítésének. Az önkormányzat a változtatás programját úgy határozta meg, hogy a településrendezési tervek tervezett módosítása során a szabályozás a valós állapotokhoz igazodjon.

hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése

A változtatással érintett terület a város északkeleti részén elhelyezkedő iparterületen található. A területet a hatályos településrendezési tervek az általános gazdasági területek közé sorolják, mely a szabályozási terv szerint a Gá-1 jelű általános gazdasági övezet. A Gá-1 jelű övezeten kívül még kettő, a Gá-2 és a Gá-3 jelű övezet tartozik az általános gazdasági övezetek közé. Ezen övezetekre vonatkozóan a következő normatív előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzat 2. mellékletében:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkány magasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
Általános gazdasági terület							
Gá-1		szabadon álló	60	25	12,5 / - / -	6	25/2000
Gá-2		zárt sorú	60	25	12,5 / - / -	-	16/1000
Gá-3		szabadon álló	50	25	8 / - / -	-	25/2000



a hatályos szabályozási terv részlet

a terület meglévő beépítése műholdfelvételen

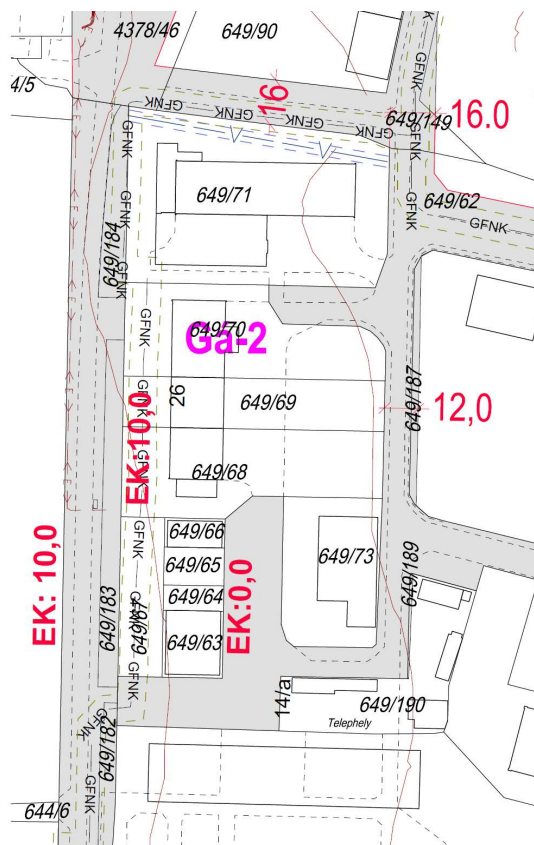
Az érintett tömb területére a Vámház utca felől 10 méteres előkert került meghatározásra. Az előkert területén gázvezeték és védőtávolsága található, mely a szabályozási terven jelölésre került. A tömb északi részén vízvezeték és védőtávolsága található mely szintén jelölt a terveken.

A tömbbelsőbe közlekedési területek nyúlnak be, mely területeken parkolók helyezkednek el. E területek mentén a meglévő beépítés előkert nélküli.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az érintett tömb területén a meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás létrehozása a cél, mellyel a területen további fejlesztések megvalósítása is lehetővé válik. Ehhez a tömb területének Gá-1 jelű általános gazdasági övezetből Gá-2 jelű övezetbe történő átsorolása tervezett, mely övezetben zárt sorú beépítési mód a meghatározott. Az övezet módosítása során a beépítési mód változása mellett nem változik a megengedett legnagyobb beépítettség, a kialakítható legkisebb zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítési magasság mértéke. 25 m-ről 16 m-re csökken a kialakítható legkisebb telekszélesség, 2000 m²-ről 1000 m²-re csökken a kialakítható legkisebb telekterület.

További változtatási javaslat, hogy az építési hely kialakult állapotnak megfelelően történő szabályozása érdekében a tömb belső úthálózata mentén 0 méteres előkert kerüljön meghatározásra.



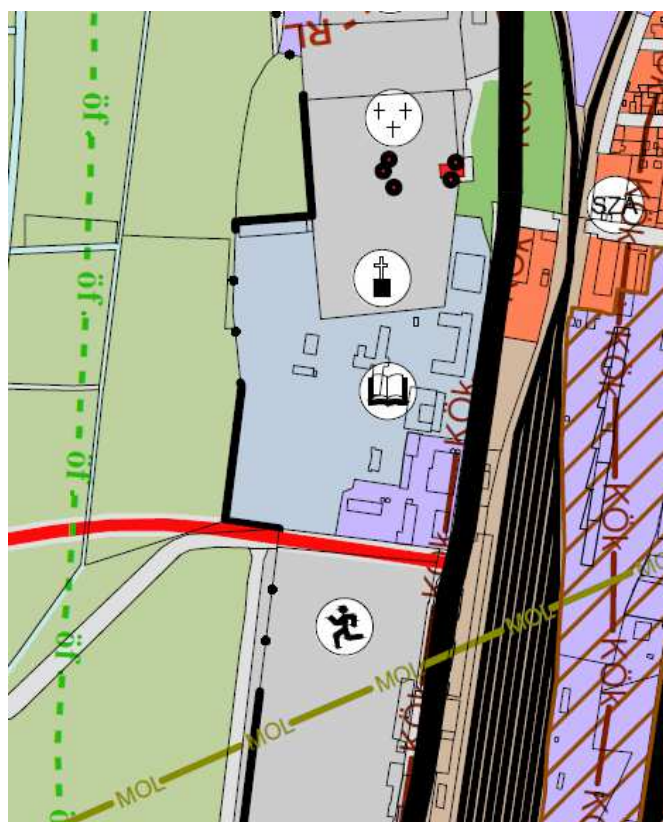
tervezett szabályozási terv részlet

3.10. Nagykanizsai SZC Cserhāti Sándor Technikum és Kollégium telkén az övezethatár módosítása módosítási program

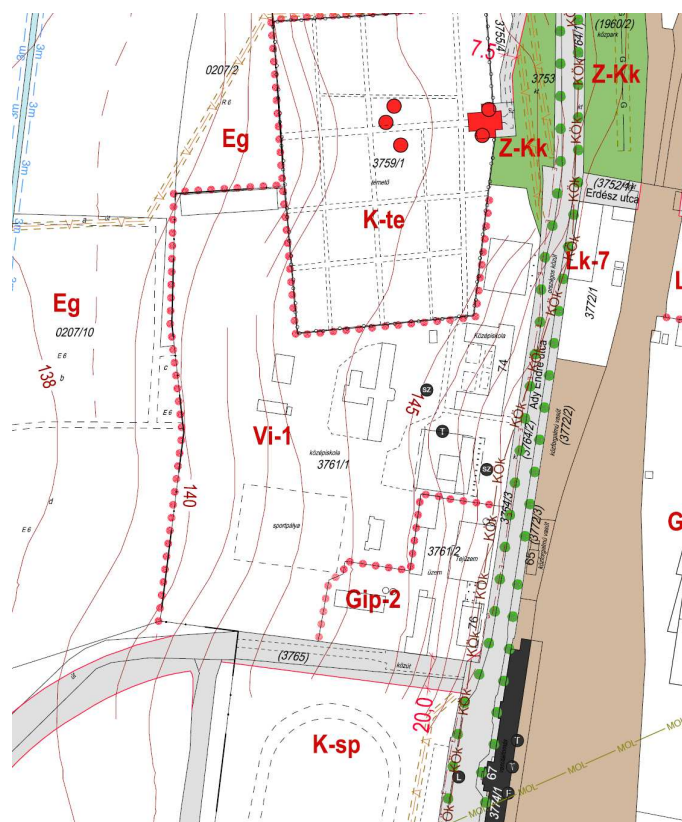
A Nagykanizsai SZC Cserhāti Sándor Technikum és Kollégium kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását annak érdekében, hogy az iskola 3761/1 hrsz.-ú telkének bővítése lehetővé váljon. A telek bővítését a meglévő, szabálytalanul épített, a telek nyugati szélén található műhely és oktatási épület ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetése érdekében vált szükségessé.

hatályos településrendezési tervek és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület a város központi belterületének déli részén helyezkedik el a vasúti deltától délre. A terület intézményi területfelhasználásba, a szabályozási terv szerint a Vi-1 jelű övezetbe sorolt. Az intézménytől nyugatra gazdasági erdőterületek találhatóak. E két terület-felhasználás közötti övezethatárhoz, telekhatárhoz és egyúttal belterületi határhoz képest a valós állapot eltér.



hatályos településszerkezeti terv részlet



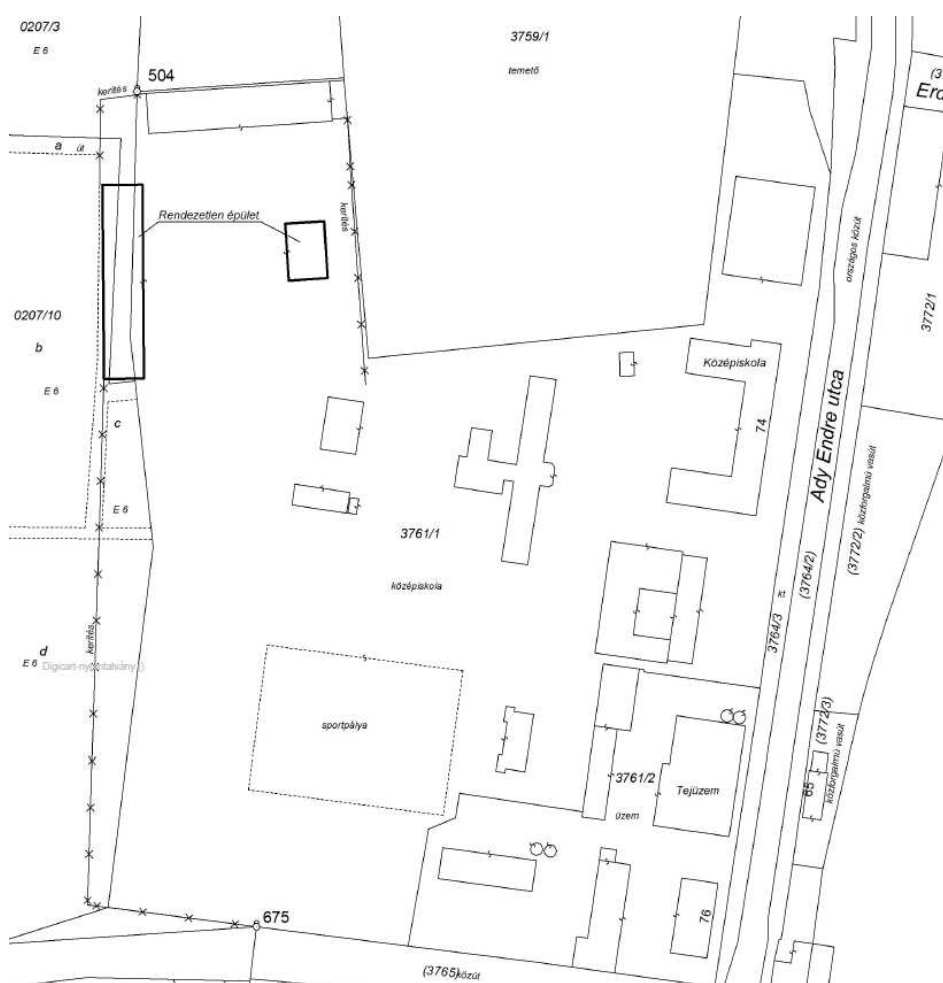
hatályos szabályozási terv részlet

A terület meglévő épületállománya és a telekhatárok viszonyát a következő ábra szemlélteti. Látható, hogy a telek észak-nyugati részén elhelyezkedő épületen telekhatár halad keresztül, a meglévő kerítés nem a telekhatár mentén helyezkedik el, a 0207/10 hrsz.-ú erdőterület egy része az intézmény területéhez elkerítésre került.



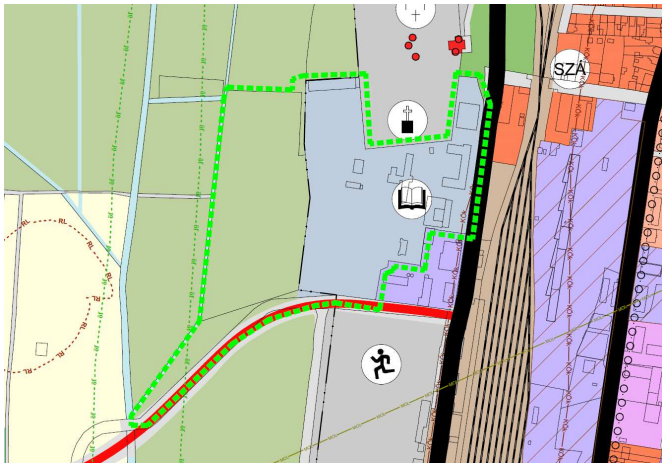
a terület műholdfelvételen a telekhatárokkal

A területről geodéziai felmérés készült, mely mutatja a meglévő épületállomány, a kerítés és a jelenlegi ingatlanhatárok közötti viszonyt.

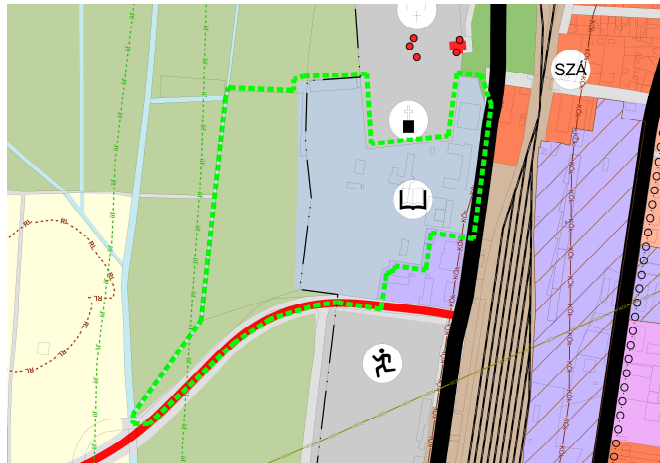


tervezett módosítás

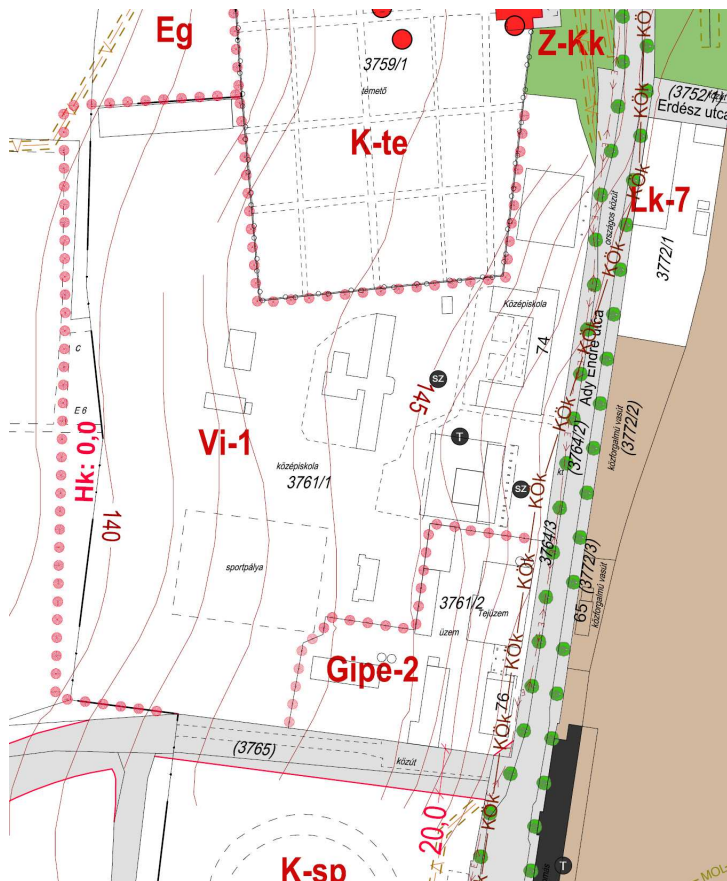
A tervezett változtatás során a geodéziai felmérés figyelembe vételével a meglévő kerítés vonalában javasoljuk meghatározni az intézményi területek és a gazdasági erdőterületek közötti övezethatárt, mely változtatás során az erdőterület rovására az intézményi terület bővítésre kerül és e változtatással egyidejűleg új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épület a tervezett szabályozás értelmében a telek hátsó kertjének területére kerül, mely épület műhely és oktatási funkciója miatt az OTÉK 35 § (7) alapján (az épület rendeltetése nem tartozik a kivételek közé) a hátsó kertben csak a helyi szabályozás egyedi rendelkezése alapján helyezhető el. Az OTÉK 35 § (4) bekezdése lehetővé teszi az abban meghatározott hátsó kert méretének eltérő szabályozását, így a szabályozási terv kiegészül a hátsókert 0 m-ben történő meghatározásával, mely változtatás révén az épület meglévő elhelyezése szabályossá válik, fennmaradási engedélyt kaphat és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.



hatályos településszerkezeti terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

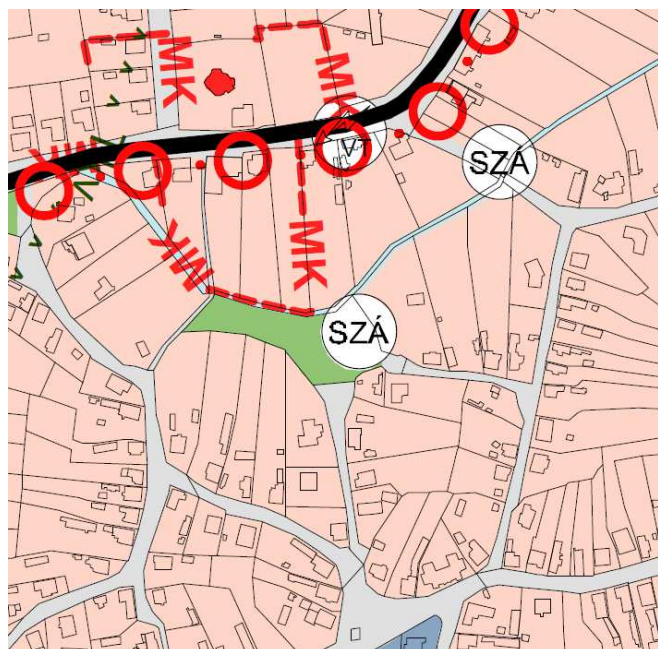
3.11. Miklósfa városrész területén a 30374 hrsz.-ú telek és a környező közterületek közötti övezethatár módosítása

módosítási program

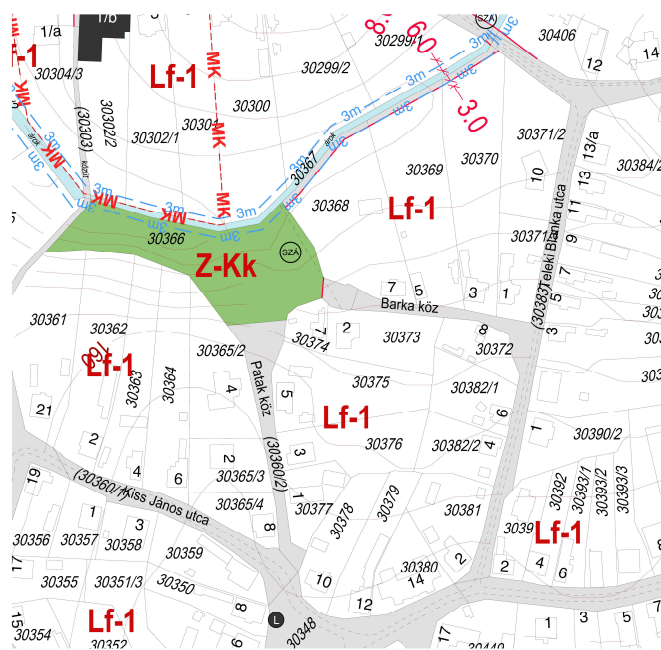
Magánszemély által beadott kérelem alapján tervezi módosítani az önkormányzat a településrendezési terveket Miklósfa városrész területén elhelyezkedő 30374 hrsz.-ú teleket és a környező közterületet érintően. A 30374 hrsz.-ú telek tulajdonosa a környező, közterület egy részét elkerítette és használja, mely területeket az önkormányzattól meg kíván vásárolni. A megvásárlandó területekről a tulajdonos geodéziai felmérést készíttetett, melynek figyelembe vételével tervezett a szabályozást módosítani.

hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület Miklósfa városrész területén helyezkedik el a Barka köz és a Patak köz nevű utcák végében, ahol a közterületeket egy közösségi zöldterület zárja le. A településrendezési tervek módosítását kezdeményező tulajdonos 30374 hrsz.-ú telke, valamint a környező tömbök is az Lf-1 jelű lakóövezethez tartoznak. Az érintett Z-Kk jelű zöldterületen szennyvízátelő található.



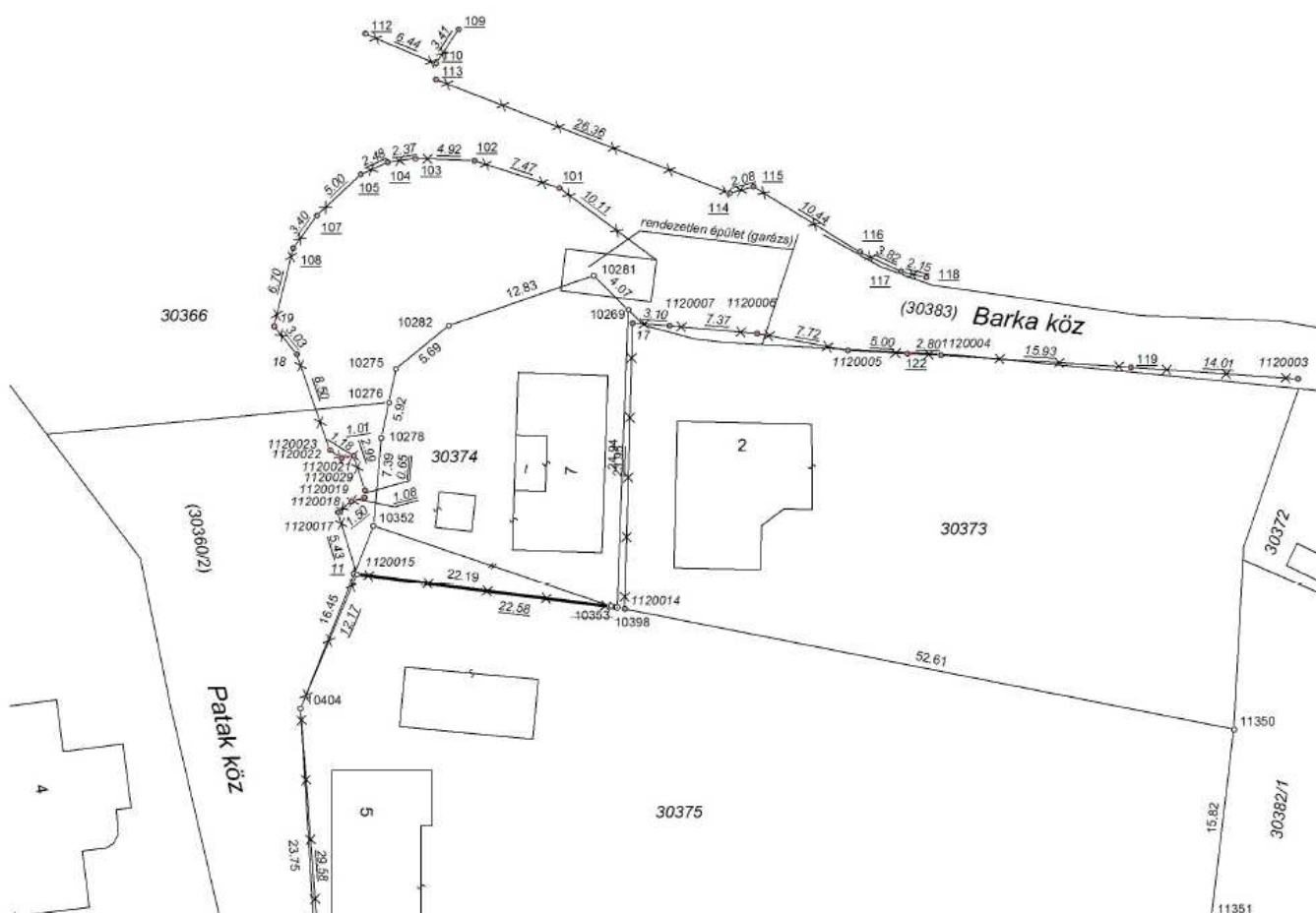
hatályos településszerkezeti terv részlet



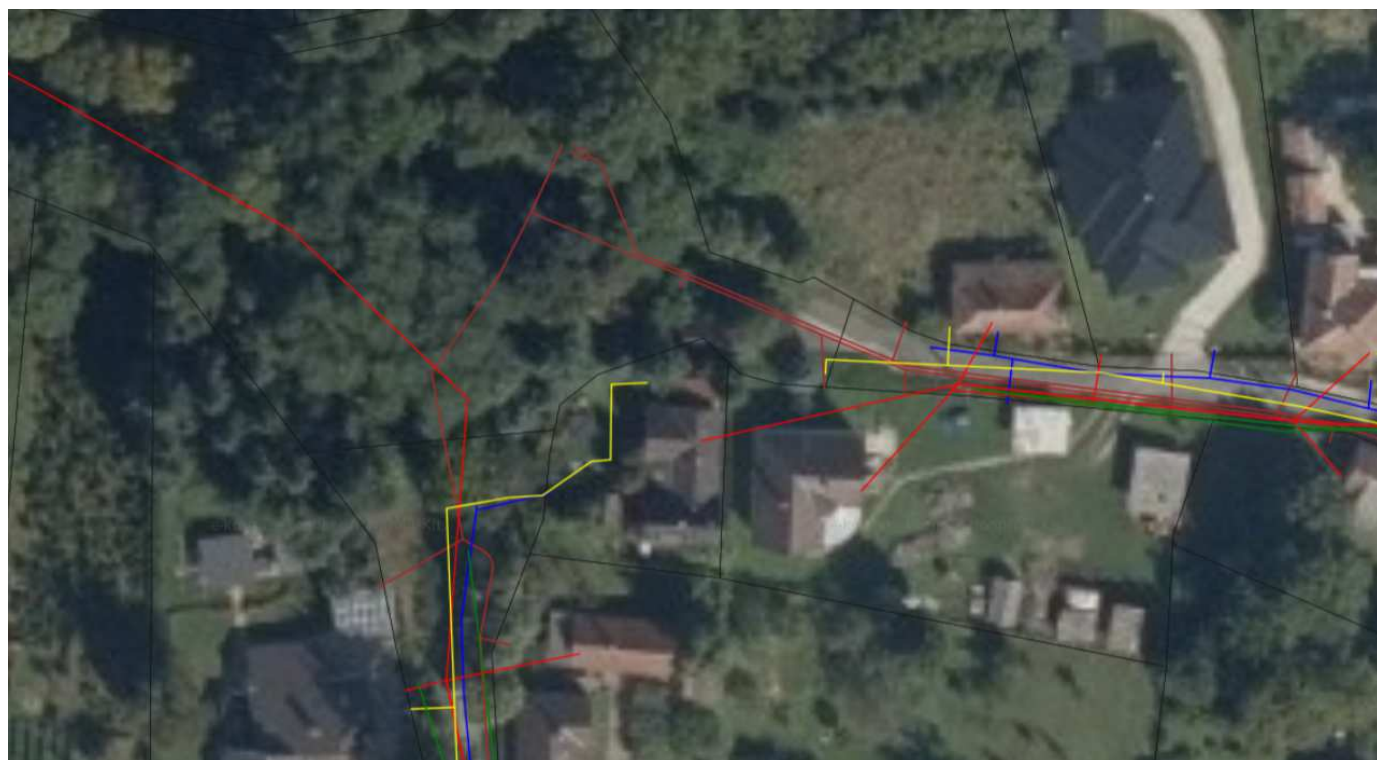
hatályos szabályozási terv részlet

A területről a valós állapot és az ingatlannyilvántartási határok összevetése érdekében geodéziai felmérés készült. A geodéziai felmérésen rendezetlen épületként (garázs) jelölt épület a jobb oldali képen látható, míg a geodéziai felmérés a következő oldalon tekinthető meg.





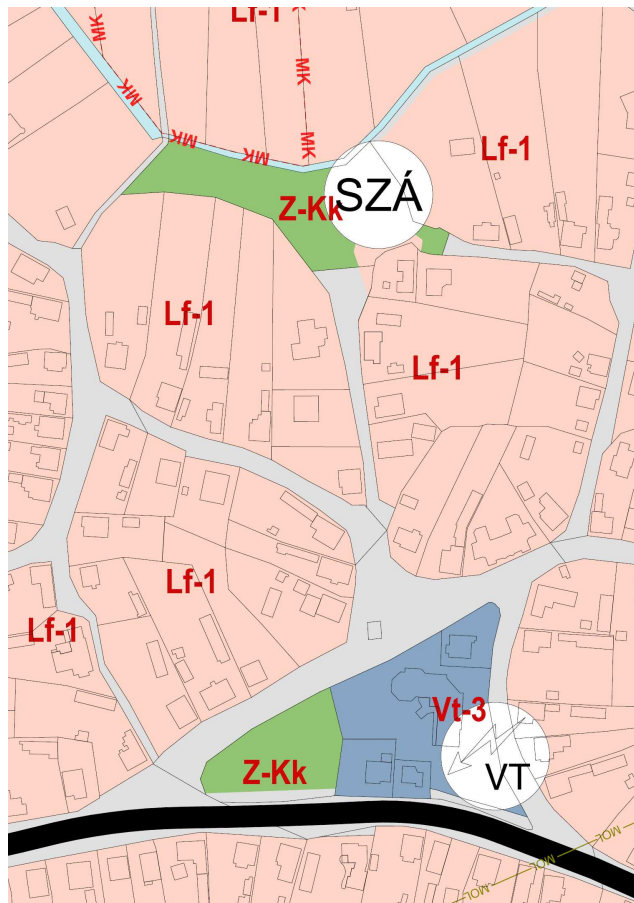
geodéziai felmérés a 30374 hrsz.- ú telek tulajdonosa által használt területről



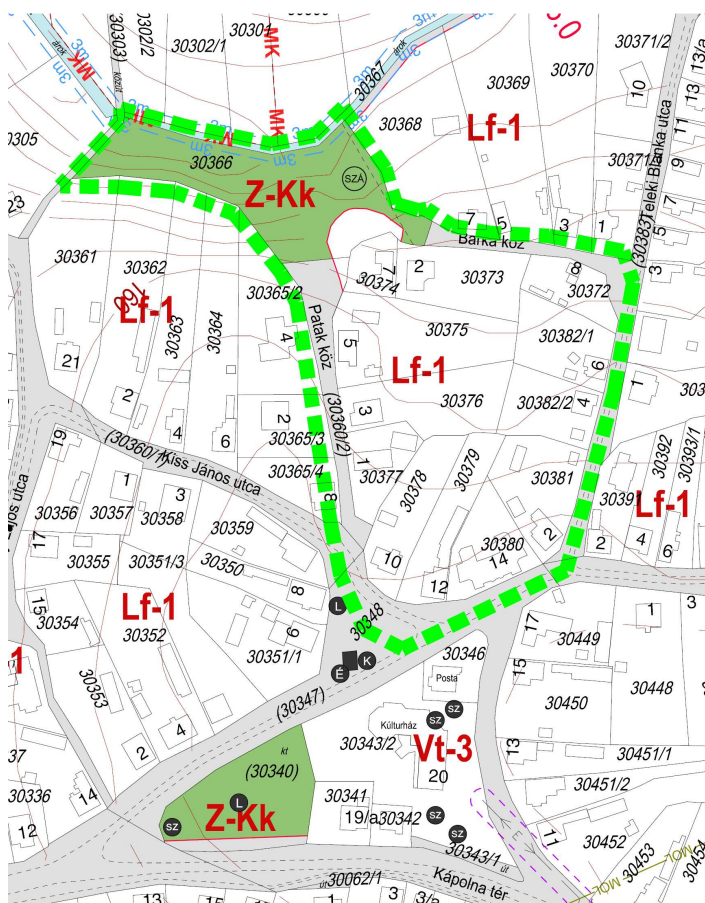
a terület közműtérképen

tervezett módosítás

A módosítás során a geodéziai felmérés és a valós használat figyelembe vételével a falusias lakóterület és a környező közterületek közötti határ módosítása tervezett. A geodéziai felmérésen szereplő kerítés vonala nem kerül egy az egyben övezethatárként átvételre a szabályozásba, mivel az rendezetlen telekhatárok kialakulását eredményezné. A javasolt övezethatár, illetve telekhatár a következő:



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.12. Múzeum tér 1176/7 és 1176/2 hrsz.-ú garázssorok övezeti átsorolása

módosítási program

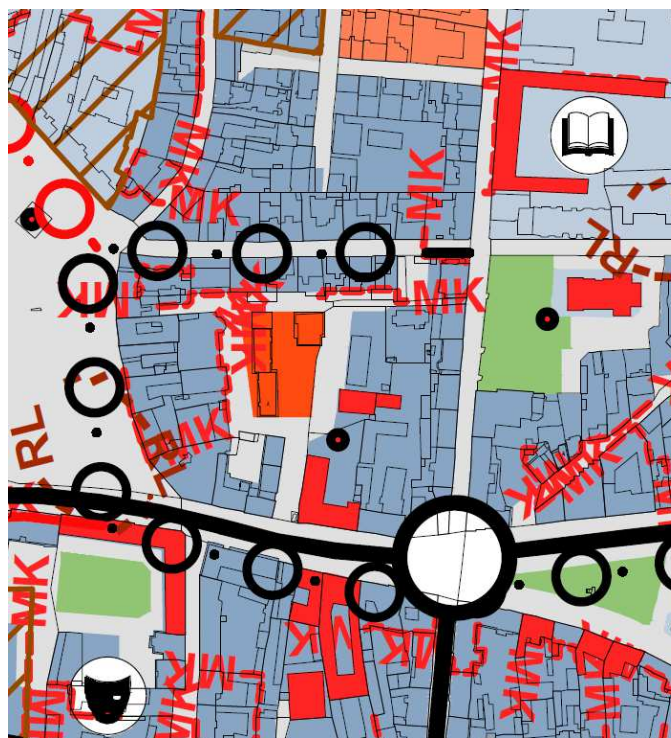
A 1176/2 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a Múzeum tér területét érintően. A változással érintett területen az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő, magántulajdonban lévő garázs feltüntetésének lehetővé tételét kérte a tulajdonos. A terület a hatályos tervek szerint közlekedési és közműterület területfelhasználásba tartozik, melyen a garázs számára önálló helyrajzi számú telek kialakítása a hatályos szabályok szerint nem lehetséges.

A tervezett módosítás során a területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata szükséges, mely a magántulajdonú területet kevésbé korlátozza.

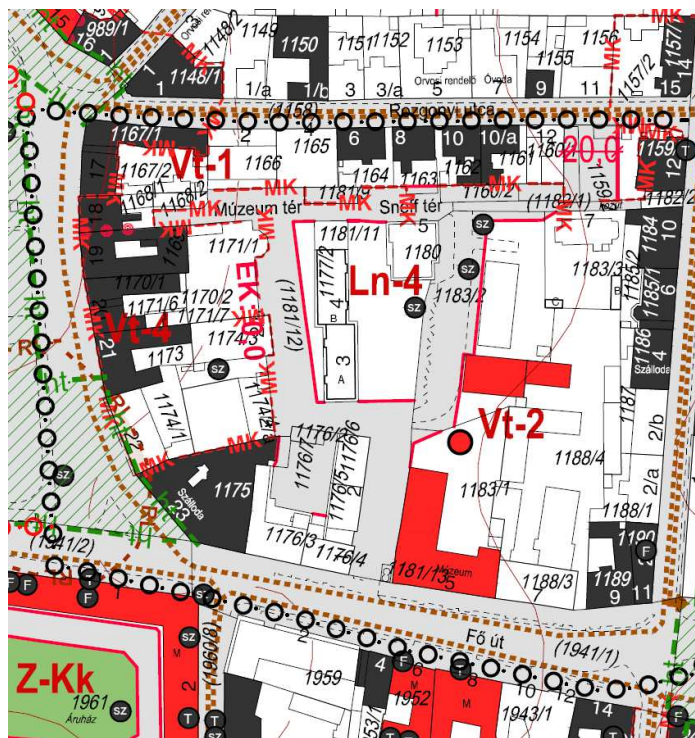
a hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület a város központi részén helyezkedik el az Erzsébet tértől keletre lévő településközponti vegyes tömbben. A közvetlenül érintett magántulajdonban lévő 1176/2 hrsz.-ú telek területét a településrendezési tervek közlekedési és közműterületbe sorolják. A telek területén meglévő garázsok vannak, melyek közül egy garázspépület nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

A változtatással érintett terület környezetében helyi védett és műemlék épületek is megtalálhatók, a terület része a fő utca környezetében található műemlékek környezetének.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

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:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- 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) 8 A „Vt-1” – „Vt-6” jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzatmagasság (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						
Településközpont vegyes terület						
Vt-4***	zárt sorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500

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



a terület műholdfelvételen



a tömbbelső a garázsépületekkel

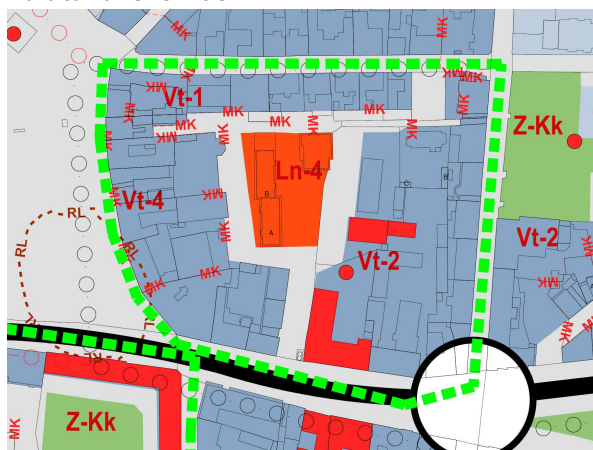
tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a változtatással érintett területet a közlekedési terület-felhasználásból a Vt-4 jelű településközponti vegyes övezetbe szükséges átsorolni. A területen megtalálható, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő garázsépületek fennmaradása a város e központi műemléki környezetében nem támogatható, azonban a terület egy későbbi időben történő átépítési lehetőségének biztosítása, a terület használatának megfelelő építési telek kialakíthatósága városrendezési cél, mely a tervezett módosítással megvalósul.

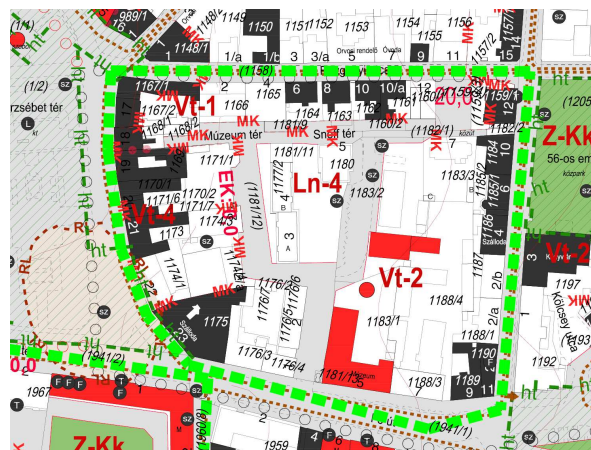
A területen garázsépület számára, a garázsépület nagyságának megfelelő telek a Vt-4 övezetben sem lesz kialakítható, így annak fennmaradása és számára önálló telek kialakítása sem lesz engedélyezhető, mivel az övezetben:

- a tervezett telekalakulat nem éri el az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet,
- a telek beépítettsége meghaladná az övezetben előírt maximumot.

A módosítással a településközponti tömb, illetve övezet kiegészül és városrendezés szempontjából jól hasznosítható új építési telek létrehozása válik lehetővé. E telken a jövőben megvalósuló beépítés településképi szempontból kedvező lezárása lehet a tömbbelső jelenlegi városképet romboló terület használatával szemben.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.13. Kiskanizsa 4987 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt falusias lakóövezetbe sorolása

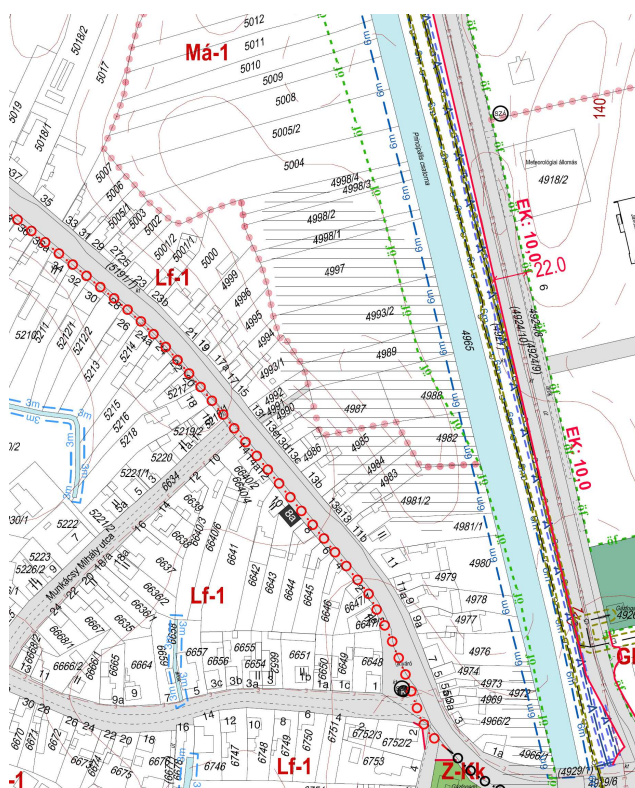
módosítási program

A 4987 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását az ingatlant érintően. A telek egy része a hatályos településrendezési terveken a falusias lakóterületekhez, egy része pedig az általános mezőgazdasági övezetekhez tartozik, a telket övezethatár vágja ketté. Az övezethatár a tulajdonos számára telekalakítási kötelezettséget jelent, illetve csökkenti az ingatlan beépítési lehetőségeit. A módosítás során szükséges felülvizsgálni a teljes telek falusias lakóövezetbe történő besorolásának lehetőségeit.

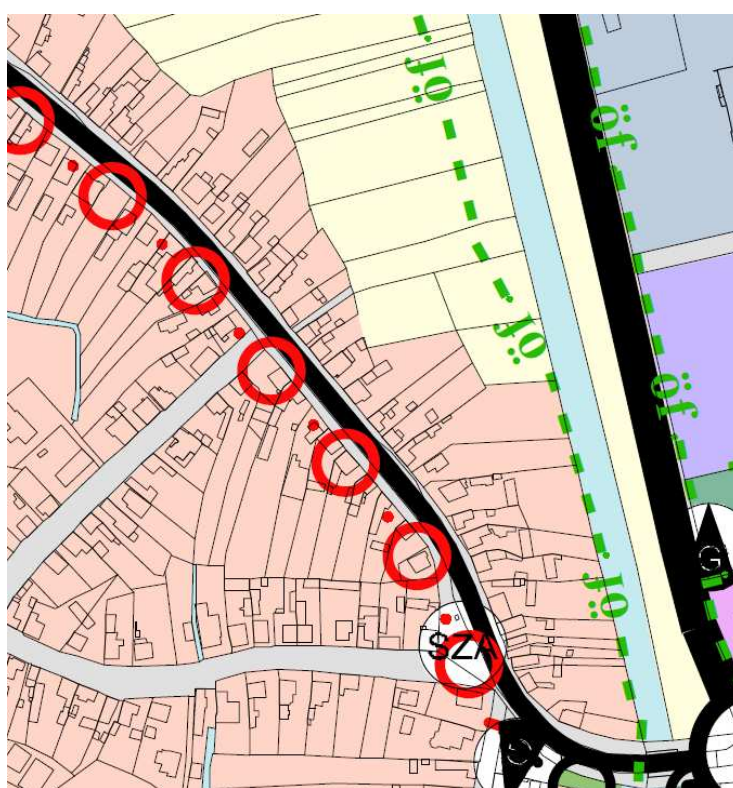
hatályos településrendezési tervek és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett 4987 hrsz.-ú telek Kiskanizsa városrész területén a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén helyezkedik el. Az érintett ingatlan egy része az Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe, míg a telek keleti része Má-1 jelű övezetbe tartozik. A 4987 hrsz.-ú telek hosszan elnyúlik a keleti irányba. A tőle délre lévő ingatlanok hasonló adottságokkal rendelkeznek, azonban teljes egészében a falusias lakóterületekhez kerültek besorolásra. Az érintett telek esetében azonban övezethatár vágja ketté az ingatlant.

A hatályos szabályozás a lakótelkek és Principális csatorna közötti nagykiterjedésű belterületi ingatlanokat valós használatnak megfelelően általános mezőgazdasági rendeltetéssel jelöli, mely területhez hozzákapcsolta a változtatási kérelemben szereplő telek keleti, nagy alapterületű, kiszélesedő nyúlványát, mely ugyancsak mezőgazdasági művelés alatt áll. A szabályozás ugyanakkor nem vette figyelembe azt, hogy a kötelező övezethatár mentén megvalósuló telekosztás eredményeként útkapcsolat nélkül jönne létre a belső terület, mely a telekalakításra vonatkozó szabályok értelmében nem megvalósítható.



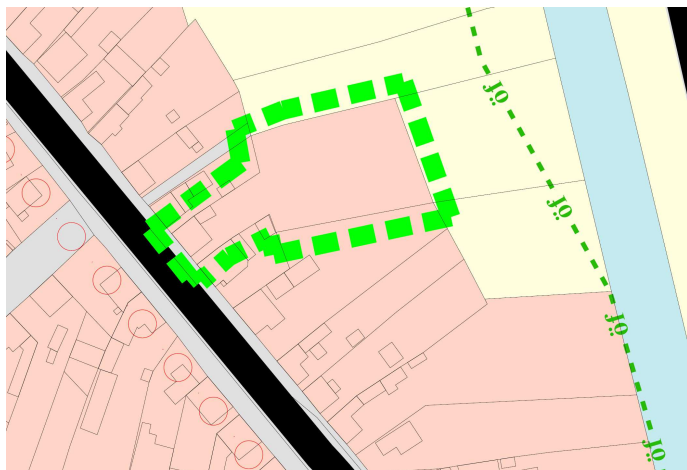
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az érintett 4987 hrsz.-ú telek területét teljes egészében a falusias lakóterületekhez kerül. Ezzel az ingatlan jelenlegi telekalakítási kötelezettsége megszűnik, valamint a tőle délre elhelyezkedő ingatlanok nagy részéhez hasonló építési jogokat kap.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.14. Palin városrész területén a Vadrózsa utca menti tömbökben a kialakítható telekméretek felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kezdeményezésre szükséges felülvizsgálni a Vadrózsa utca mentén elhelyezkedő kertvárosias lakóövezetek szabályozását a kialakítható telekméretek tekintetében.

A kérelmező a hatályos szabályozási terv szerinti 4772/1 és a 4772/2 hrsz.-ú telkeket korábban összevonta, viszont most újból meg szeretné osztani azt. A hatályos szabályzat előírásai alapján erre nincsen lehetősége, mivel a megosztást követően a telkek szélessége nem éri el az övezetre meghatározott 20 méteres kialakítható legkisebb szélességet.

hatályos településrendezési tervek és a meglévő állapot bemutatása

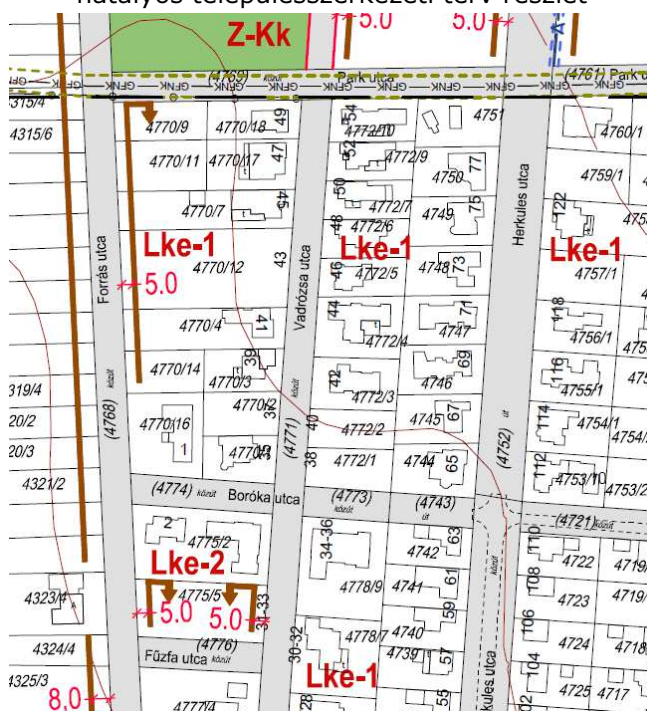
A változtatással érintett terület Palin városrész területén kertvárosias lakókörnyezetben található. A hatályos szabályzat alapján a területet az Lke-1 jelű övezetbe tartozik. A terület nagy része beépített, azonban több beépítetlen ingatlan is megtalálható a területen, elsősorban a Vadrózsa utcától nyugatra elhelyezkedő tömbben. A beépítetlen területek közül a Vadrózsa és Forrás utca közötti tömbben a 4770/12 hrsz.-ú telek, valamint a változtatási kérelemben szereplő, 4772/1 és 4772/2 hrsz.-ú telkek összevonásával kialakult telkek a meglévő telekstruktúrában szereplő területek többszöröse.



hatályos településszerkezeti terv részlet



a terület műholdfelvételen



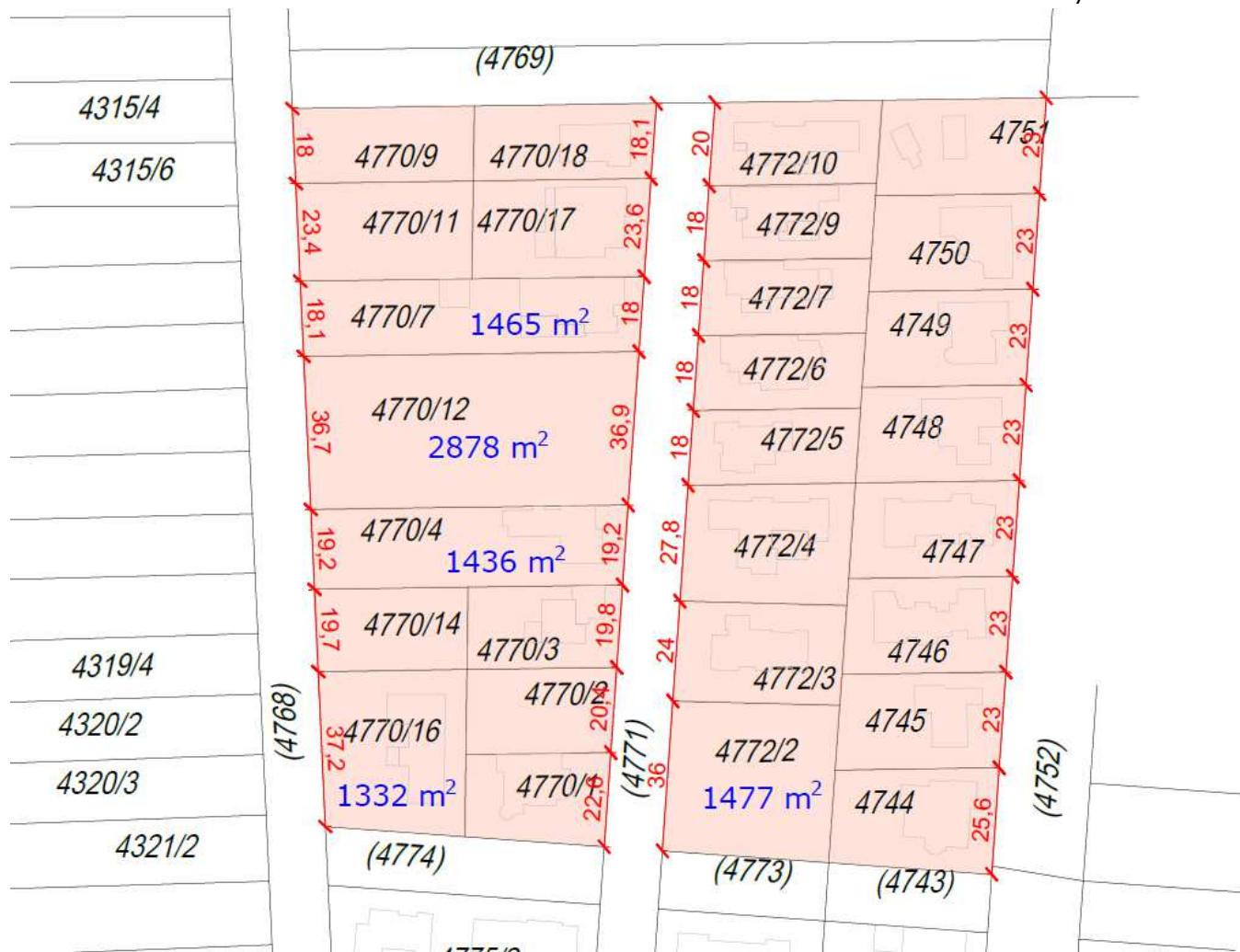
hatályos szabályozási terv részlet

Az Lke-1 jelű övezetre vonatkozóan a hatályos szabályzat melléklete a következő normatív előírásokat tartalmazza:

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 / homlokzatmagasság (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						
Kertvárosias lakóterület						
Lke-1	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40%, + 400 m ² feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	20/700

A Vadrózsa utca menti két érintett tömbben a következő méretekkel rendelkező telkek helyezkednek el:



A fenti ábrák alapján látható, hogy a területen elhelyezkedő telkek közül több is 20 méternél kisebb szélességgel rendelkezik. A 4770/12 hrsz.-ú telek területe 2878 m², a szabályozásban meghatározott kialakítható legkisebb telekterület (700 m²) lehetővé tenné 4 építési telek kialakítását, ugyanakkor a 36,7- 36,9 m-es telekszélesség ennek akadálya. A szabályozásban meghatározott kialakítható legkisebb

telekszélesség 20 m. Ugyanez a probléma a 4772/2 hrsz.-ú telek esetében, ahol a telek terület 1477 m², mely lehetővé tenné két telek kialakítását ugyanakkor a 36 m-es telekszélesség ennek gátja.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a tömbben elhelyezkedő telkek adottságai alapján javasolt módosítani az övezetre vonatkozó szabályozást a kialakítható telekszélesség vonatkozásában. Mivel a tömbökben több már beépült telek is 18 méter szélességgel rendelkezik, illetve tekintettel arra, több még beépítetlen, nagyobb területű telekmegosztására lehetőség lenne létrehozva az egységes utcaképet, javasolt csökkenteni a területen kialakítható legkisebb telekszélességet 18 méterre.

A módosítás a bemutatott két tömböt érinti. A változtatás során javasolt új övezetet létrehozni, melyre a kialakítható legkisebb telekszélesség kivételével az Lke-1 jelű övezettel megegyező előírások meghatározása javasolt. Mindennek megfelelően a hatályos szabályozás a következők szerint módosul:

Az építési szabályzat 2. melléklete kiegészül az Lke-4 övezet előírásaival a következők szerint:

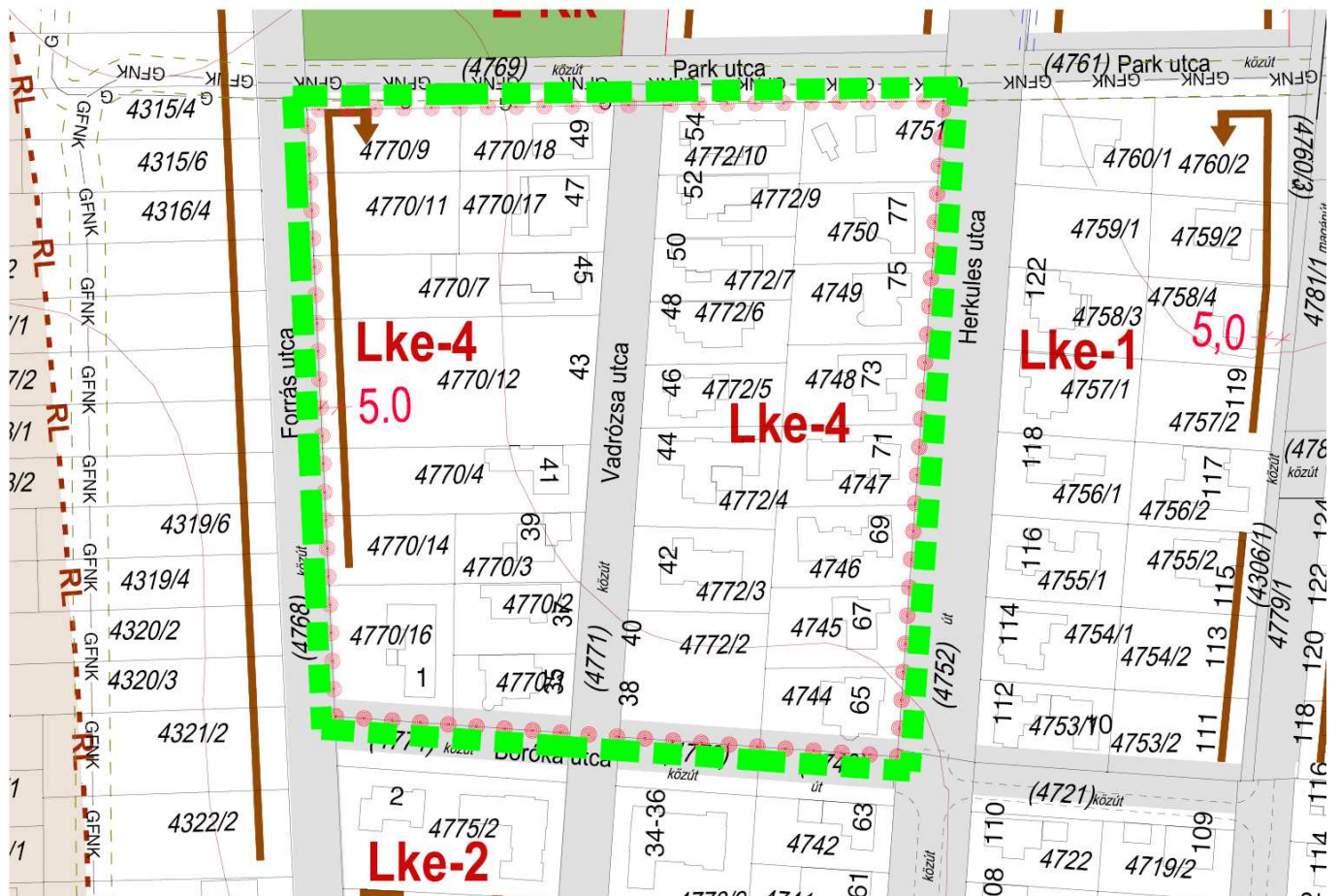
Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata							
Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság / utcai párkány magasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Kertvárosias lakóterület							
Lke-4		oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40%, + 400 m ² feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	18/700

Az új övezet kialakításával a 2. mellékleten túl módosul a szabályzat alábbi szakasza az Lke-4 jelű övezettel:

29.§

(3) Az „Lke-1” - „Lke-~~3~~ 4” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) Az „Lke-1” és az „Lke-4” jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.



tervezett szabályozási terv részlet

3.15. A Palin városrész déli részén elhelyezkedő különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezet bővítése

módosítási program

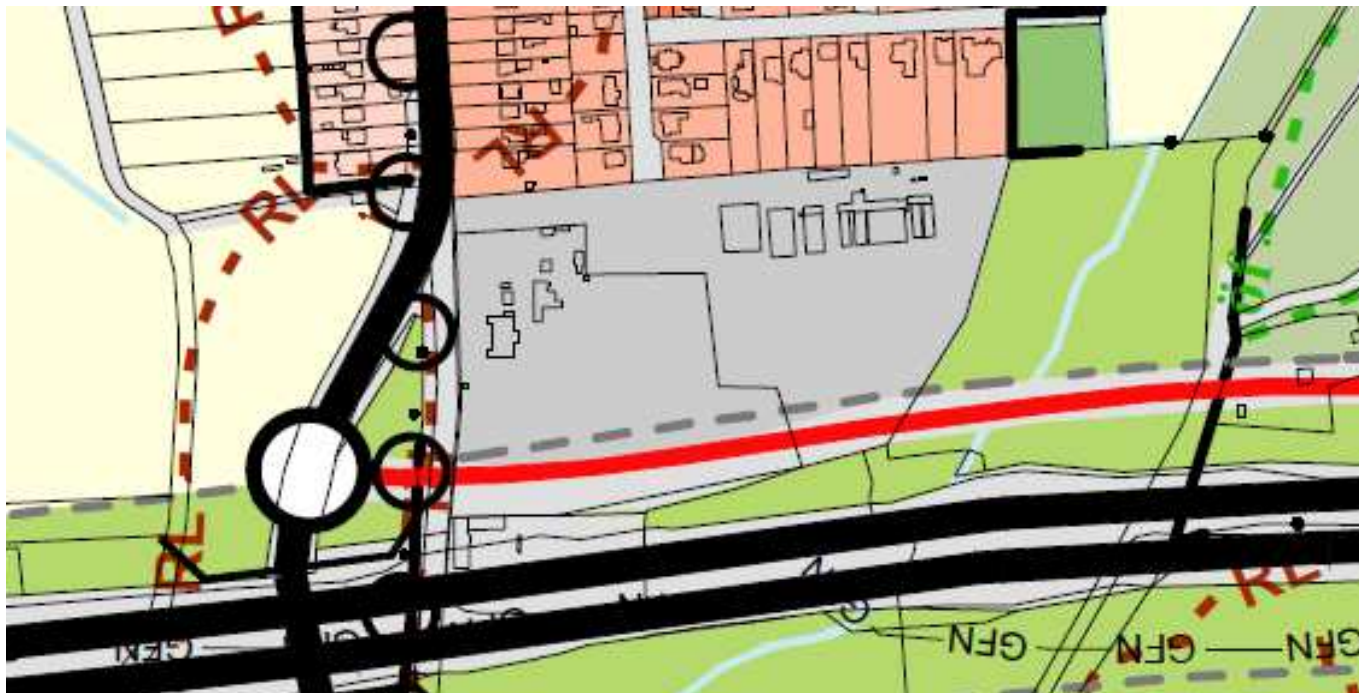
Kezdeményezték a településrendezési tervek módosítását a Palin városrész déli részén elhelyezkedő különleges kert terület-felhasználású övezetet érintően. A módosítás célja, hogy a kert rendeltetésű (egykori kertészet) területe a jövőben idegenforgalmi rendeltetéssel hasznosítható legyen.

hatályos településrendezési tervek és a meglévő állapot bemutatása

A változtatással érintett terület Palin városrész és az autópálya közötti területen helyezkedik el. A terület nyugati részén különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezet található. E területen helyezkedik el a Lazsnaki-kastély, melynek felújítása, átépítése napjainkban történik. E területtől keletre az egykori kertészet területén különleges kert övezet található, mely hasznosítatlan. Mindkét övezet területét a nagyrészt fás növényzet fedi.



a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet

A területen elhelyezkedő mindkét övezet beépítésre szánt övezetként szerepel a szabályozásban. Az építés szabályzatban rá vonatkozóan a következő előírások kerültek meghatározásra:

37. § (1) A különleges beépítésre szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre szánt területek a rendeltetésük függvényében az alábbi övezetekre tagolódnak:

.....

d) „K-kert” jelű különleges kertészeti célú övezet,

.....

i) „K-i” jelű különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezet,

.....

(5) A „K-kert” jelű különleges kertészeti célú övezetben a kertészet működtetéséhez szükséges üzemi és kiegészítő építmények helyezhetők el.

.....

(10) A „K-i” jelű különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató épületek, sportépítmények, kemping, üdülőtábor valamint ezek működéséhez szükséges gazdasági és tároló épületek, szállásépületek, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

.....

(16) A különleges beépítésre szánt övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeire és telekalakítási előírásaira vonatkozóan a rendelet 2. melléklete rendelkezik.

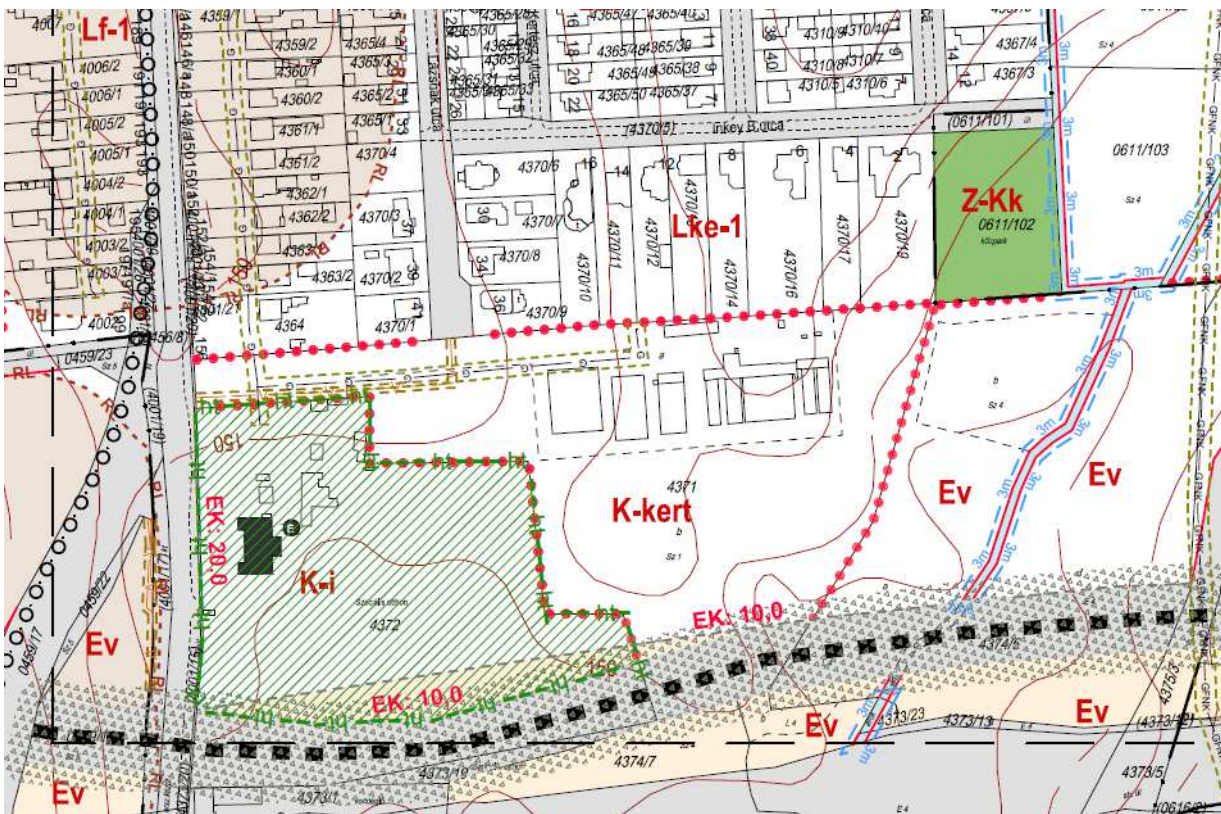
Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkány magasság/ homlokzatmagasság (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						
Különleges terület						
K-kert	szabadon álló	20	60	8 / - / - **	4	50/10000
K-I	szabadon álló	40	40	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000

A területtől délre helyezkedik el az autópálya, valamint tőle északra hosszútávon tervezett út került jelölésre. Ezen út északi határa képezi a különleges övezet déli határát, mely út területére az építési szabályzatban a következő előírások vonatkoznak:

(4) Hosszútávon tervezett úttal érintett teleknél

- a tervezett út területét építés, illetve telekalakítás során nem kell kialakítani,
 - telekalakítás az általános szabályok figyelembevételével, valamint a hosszú távon tervezett út területének kialakításával valósítható meg,
 - a jelenlegi területfelhasználás megváltoztatása esetén a szabályozási tervben jelölt övezet szerinti területfelhasználást kell megvalósítani,
 - épületet elhelyezni a tervben jelölt övezet szerinti rendeltetéssel lehet úgy, hogy a hosszú távon tervezett út területét a beépítettség mértékének meghatározása során nem lehet figyelembe venni,
- (5) Hosszútávon tervezett úttal érintett meglévő utat, vagy árkot érintő telekalakítás során a hosszútávon tervezett út területének kialakításáig a telekalakítással érintett út és az árok területét kell folytonosnak tekinteni.



hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozási terv jelöli, hogy a településkép védelméről szóló rendeletben meghatározottak szerint a Lazsnaki-kastély és a kastélykert is helyi védelem alatt áll. A különleges övezetekre vonatkozóan előkertek kerültek meghatározásra, mely az Alkotmány utcától számítva 20 méter, míg a hosszútávon tervezett út esetében 10 méterben került szabályozásra.

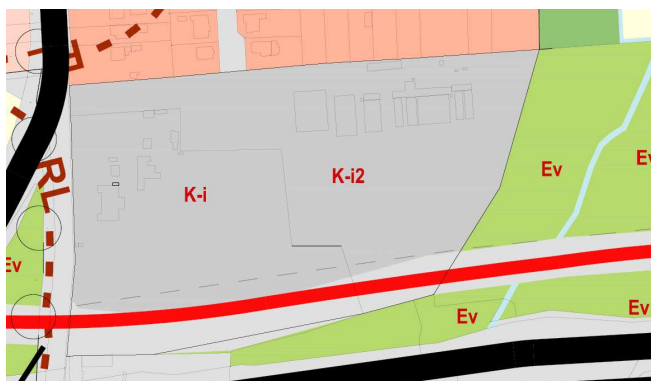
tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezetbe sorolnia jelenlegi, régóta használaton kívüli különleges kertészeti célú övezet 4371 hrsz.-ú területét. A terület így a jövőben idegenforgalmi hasznosítás lehetőségével fog rendelkezni. A jelenleg kertészeti rendeltetésű terület normatív szabályozását a Lazsnaki-kastély területéhez (övezetéhez) képest módosítva javasoljuk megállapítani, egy új K-i2 jelű övezet bevezetésével. A tervezett új övezet normatív szabályai a következők:

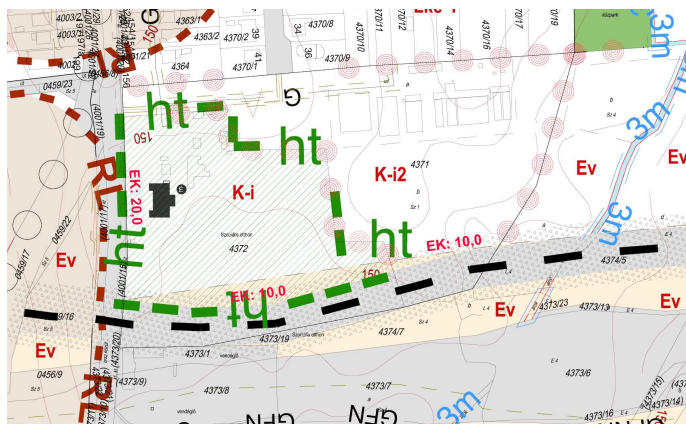
Az elhelyezhető funkciók változásán túl a normatív előírások is módosulnak a következő főbb pontokban:

- a megengedett legnagyobb beépítettség 20%-ról 25%-ra növekszik
- a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 60%-ról 50%-ra csökken
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 méterről 12,5 méterre növekszik valamint 12,5 méterben meghatározásra kerül a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértéke
- az oldalkert mértéke 4 méterről 6,5 méterre növekszik
- a kialakítható legkisebb telekterület 10000 négyzetméterről 5000 négyzetméterre csökken

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata							
Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság / utcai párkány magasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telek terület (m/m ²)
Különleges terület							
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
K-i		szabadon álló	40	40	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000
K-i2		szabadon álló	25	50	12,5/ - /12,5	6,25	50/5000



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

../2022. (.....) számú határozata

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2022. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A Zárda, Erzsébet-tér, Ady Endre, Zrínyi Miklós és Zárda utcák által határolt tömb dél-nyugati részén az építési övezet határa a 1970 hrsz.-ú telek keleti határához igazodóan módosul és a 1966 hrsz.-ú közterület Zrínyi utcához csatlakozó szakasza közlekedési és közmű területként szabályozott.

2. Csáktornya utca nyugati szakaszának szélessége egységesen 22 méterre szabályozott.

3. A 649/170 hrsz.-ú terület közlekedési-, és közműterület felhasználásból beépítésre szánt általános gazdasági terület-felhasználásba kerül.

4. A Bajcsy-Zsilinszky út északi oldalán az 5582 hrsz.-ú telek előtti szakaszon a közlekedési- és közműterület rovására a falusias lakóterület bővül, a szomszédos telkek közterületi határáig.

5. A Nádas utca és a vasút közötti területen a ... hrsz.-ú árkok és a 0439/3 hrsz.-ú árok délnyugati irányába tervezett árok területe vízgazdálkodási terület-felhasználásból beépítésre szánt általános terület-felhasználási területbe kerül.

6. A Haladás utcától délre lévő tervezett lakóterületet feltáró út a 7340/2 hrsz.-ú út területének igénybevételeivel módosul.

7. Az Ady utca nyugati oldalán a 3761/1 hrsz.-ú intézményterület határa nyugati irányba bővül az ott lévő erdőterület csökkentésével.

8. Miklósfa városrészben a patak és Bartók közt észak-nyugatra lévő 30366 hrsz.-ú Z-Kk jelű közkert területe csökken a kialakult területhasználatnak megfelelően növelve ezzel a falusias lakóterületet, valamint a 30374 hrsz.-ú telek a területét.

9. A Múzeum térhez dél-nyugat irányban csatlakozó 1176/7 és a 1176/2 hrsz.-ú területek közlekedési terület-felhasználásból településközpont terület-felhasználásba kerülnek átsorolásra annak érdekében, hogy a környező úszótelekké leválasztott épületek területével egyesítve rendezett építési telek legyen kialakítható.

10. Kiskanizsa városrészben Bajcsy-Zsilinszky utca és a Principális utca közötti tömb területén a falusias lakóterület bővül a 4987 hrsz.-ú telek teljes területével, csökkentve a tömb területén található általános mezőgazdasági területet.

7. rendeletervezet

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének

.../2022 (...) önkormányzati rendelete

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező szabályozási terv 57 tervlapja módosul az e rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervnek megfelelően.

2. §

A helyi építési szabályzat a 2. melléklete módosul az e rendelet 2. számú mellékletének megfelelően.

3. §

A helyi építési szabályzat 5. melléklete módosul az e rendelet 3. számú mellékletének megfelelően.

4. §

A 26 § 6. pontja a következők szerint módosul:

6. gazdasági-,

6.1. kereskedelmi szolgáltató (Gksz)

6.2. egyéb ipari (Gipe)

6.3. általános gazdasági (Gá)

5. §

A helyi építési szabályzat 29 § helyébe a következő rendelkezés lép:

29.§

(3) Az „Lke-1” - „Lke-4” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) Az „Lke-1” és az „Lke-4” jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.

6. §

A helyi építési szabályzat 33 § helyébe a következő rendelkezés lép:

33. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a) iroda,

b) szállás, vendéglátás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gksz-1” – „Gksz-5” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

7. §

A helyi építési szabályzat 34 § helyébe a következő rendelkezés lép:

34. Egyéb ipari terület

„34. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület jellemzően ipari célú, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a OTÉK 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

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

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

8. §

A helyi építési szabályzat 35 § helyébe a következő rendelkezés lép:

35. Általános gazdasági terület

35. §

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

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) a munkásszállás,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. A „Gá-4” – „Gá-6” jelű általános gazdasági övezetek területén egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

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

(5)10 A „Gá-1” – „Gá-6” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(6)11 A „Gá-1” – „Gá-6” jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.”

„35. § (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) a munkásszállás kivételével a gazdasági területhez kapcsolódó szállás,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

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

(5)10 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.

(6)11 A „Gá-1” – „Gá-3” jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.”

9. §

A helyi építési szabályzat 46 § helyébe a következő rendelkezés lép:

„46. §(1) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállattartás, 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 a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületet elhelyezni

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

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet.

c)

(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, 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.”

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1., 2. és 3. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2023.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Nagykanizsa, 2023. év..... hó nap

Dr. Gyergyák Krisztina

jegyző

Balogh László

polgármester

2.számú melléklet helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó ... számú 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/m²)
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		zártсорú	80	10	16 / - / 16	-	-
Ln-4		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	20	13,5/-/-	-	-
Kisvárosias lakóterület							
Lk-1		zártсорú	50 *	20	5 / 5 / -	-	14/400
Lk-2		zártсорú	50 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Lk-3		zártсорú	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
Lke-4		oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	18/700
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		zártсорú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Vt-2		zártсорú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-3***		zártсорú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/900
Vt-4***		zártсорú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-5***		zártсорú	60 *	20	16 / 16 / -	-	-/1200
Vt-6***		zártсорú	50 *	20	12/ 9 / -	-	20/800
Intézményi terület							
Vi-1		szabadon álló	50	30	10,5 / - / 12,5	4	22/800
Vi-2		zártсорú	50	20	12,5 / 12,5 /-	-	30/1500
Vi-3		zártсорú	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							
Gipe-1		szabadon álló	50	25	20 / - / -	6	50/5000
Gipe-2		szabadon álló	50	25	12,5 / - / -	4	30/3000
Gipe-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	50	25	8/-	-	25/2000
Gá-4		szabadon álló	50	12,5	12,5/-/-	4	25/2000
Gá-5		zártsorú	40	8	8/-/-	-	18/1000
Gá-6		szabadon álló	30	8	8/-/-	4	50/5000
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-mű		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-i		szabadon álló	40	40	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000
K-i2		szabadon álló	25	50	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 terüete
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	3% lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg	-	5 / - / 6	-	12 m 1500 m2
	művelés alól kivett terület						
	birtokközpont	szabadon álló	birtok 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 területe
Kb-sp		szabadon álló	5	85	12,5 / - / -	6,25	övezet területe

- * saroktelek esetén a Zárda utca és a Zrínyi Miklós út észak-keleti sarkán kialakuló építési terület kivételével +20%
- ** technológiai építmények magassága nem korlátozott

**3.számú melléklet helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V. 31.)
önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó ... számú önkormányzati
rendelet**

**AZ ELŐÍRT GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉST
MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZAT**

Területhasználati funkció	Kialakítandó gépjárműtárolók eltérő mértéke az OTÉK előírásaihoz képest		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülőegység	0%	0%	0%
Kereskedelmi egység			
<i>Kiskereskedelmi egység, iroda, egyéb szolgáltatás</i>	-50%	-25%	-20%
Vendéglátás	-50%	-25%	-20%
Bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység			
<i>Bölcsődék, óvodák</i>	-20%	0%	0%
<i>Általános iskolák</i>	-30%	0%	0%
<i>Középiskolák</i>	-50%	-30%	-20%
Felsőfokú oktatási és kutatási egység	-50%	-50%	-50%
Kulturális és közösségi szórakoztató egység	-30%	-20%	0%
Sportolás, strandolás célját szolgáló egység			
<i>Sportcsarnok</i>	-50%	-50%	-50%
<i>Sportpályák, uszodák</i>	-50%	-20%	0%
Igazgatási és nem fekvőbeteg-ellátó egység	-30%	-20%	0%
Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység	-30%	-20%	0%
Raktározási egység	-50%	-20%	0%
Közforgalmú személyközlekedést szolgáló egység	+25%	+50%	+50%
Kollégium, diákotthon, idősek otthona	-30%	-20%	-20%

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi tárolók számát mindhárom parkolási zónára vonatkozóan a fenti táblázat tartalmazza.

- Az építés során az OTÉK-ban megállapított parkolóhelyeket a fenti táblázatnak megfelelően (a következő bekezdésekben szabályozott eltérésekkel) elsősorban az építető saját telkén kell biztosítani, kivéve az 1. sz. parkolási zónát, ahol a meglévő épület funkcióváltása esetén előírt parkolóhelyek - a lakófunkció kivételével - megválthatók, továbbá a bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység építése esetén az előírt parkolóhelyek telken kívül is biztosíthatók.
- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú áruszállító gépjárművek részére a létesítményekhez tartozó építési telken vagy közterületen parkoló- illetve rakodóhelyet kell kialakítani.
- Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.
- Új építésű ingatlanokban elhelyezett lakás-, kereskedelmi és ipari (üzemi) funkciók esetén a gépjármű várakozóhelyeket, parkolóhelyeket minden esetben telken belül kell biztosítani.
- A parkolóhely-megváltást külön rendelet szabályozza. A Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság egyedi hozzájárulásával legfeljebb 300 méteren belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre

szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

- A már kiépített és meglévő parkolóhelyek megtartása után kedvezmény nem adható.
- Az utcakert jellegű előkertes beépítésnél az előkertben kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításánál.

A fentiektől eltérő zónák és területfelhasználási egységek esetén az OTÉK előírásai alkalmazandók.