



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Tárgy: Vélemény a zárt sorú beépítési módú, egyedi építési hellyel szabályozott területeket (közvetlenül a Nagykánizsa, Árpád utca 19. szám alatti 872 hrsz.-ú ingatlant) érintő telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről.

Jogszabályi alap: A településtervek tartalmáról szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1)-(2) bekezdése.

I. Kérelem ismertetése

A módosítási kezdeményezés közvetlenül a Nagykánizsa, Árpád utca 19. szám alatti, 872 hrsz.-ú, osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdonosától érkezett. A kérelmező célja az utcafronttól távolabb eső, jelenleg melléképületként nyilvántartott épület lakóépületté (főépületté) történő átminősítése. A kérelemhez mellékeltek az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. által 2026. szeptemberében elkészített Telepítési Tanulmányterve.

Mivel a hatályos szabályozás (HÉSZ 23. §) a főépületekre egyedi építési helyet határoz meg, amelyen kívül esik a szóban forgó udvari épület, a rendeltetésmódosítás jelenleg nem lehetséges. A tanulmányterv javaslata alapján a módosítás a város összes zárt sorú beépítésű, egyedi építési hellyel szabályozott kisvárosias (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-8) és településközponti vegyes (Vt-1, Vt-2) övezetére kiterjedne, egységesen kezelve a meglévő udvari épületek átminősítési lehetőségeit.

II. Főépítési nyilatkozatok a 419/2021. Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján

1. Összhang a településfejlesztési és településrendezési célokkal

- Vélemény: A telepítési tanulmánytervben javasolt szabályozási koncepció összhangban áll Nagykánizsa településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- Indokolás: A javasolt módosítás elősegíti a meglévő, sok esetben kihasználatlan tömbbelsőbeli épületállomány racionálisabb, kedvezőbb feltételek melletti hasznosítását. Nem generál új beépítési hullámot, hanem a meglévő ingatlanállapotokhoz igazítja a szabályozást. A beépítési intenzitás túlnyúlását a javasolt szigorú feltételrendszer (új önálló rendeltetési egység nem jöhet létre, szigorú magassági korlát) hatékonyan megakadályozza.

2. Összhang a területrendezési szabályokkal

- Vélemény: A tervezett módosítás összhangban áll a magasabb szintű területrendezési előírásokkal.
- Indokolás: Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint az érintett tömbök meglévő, beépítésre szánt területek és a települési térség részei. A módosítás nem

eredményez területfelhasználási- vagy szerkezeti tervi változást, így a felsőbb jogszabályok előírásai nem sérülnek.

3. Megfelelés a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek

- Vélemény: A tervezett módosítás megfelel a zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek.
- Indokolás: A javasolt szabályozási koncepció kizárólag a meglévő, már felépített épületek rendeltetésének módosítására és azok szigorúan korlátozott bővítésére ad lehetőséget. Új területek burkolásával nem jár, a telkek kialakult használati módját és zöldfelületi arányait a fejlesztési javaslat nem érinti.

4. Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata (Méptv. előírások)

- Vélemény: Nem releváns.
- Indokolás: Az eljárás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a fejlesztés teljes egészében a városközponti, meglévő belterületi szövetben valósul meg, így a magyar építészetről szóló törvény (Méptv.) ezen egyensúlyi passzusait nem kell vizsgálni.

III. Szakmai javaslatok a szabályozási koncepcióhoz

Támogatom a tanulmánytervben javasolt övezeti előírás-kiegészítést, amely biztosítja az utcakép és a szomszédos ingatlanok védelmét, megelőzve a zárt sorú tömbbelsők túlépítését és a tűzfalak benyúlását:

- A HÉSZ 23. §-a egészüljön ki a javasolt (3b) bekezdéssel: „A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyén kívül eső területen meglévő melléképület főépületté, vagy meglévő főépület más rendeltetésre történő átminősítését eredményező rendeltetésmódosítás engedélyezhető. Az így létrejövő főépület bővíthető, amennyiben a bővítés új önálló rendeltetési egység létrehozását nem eredményezi, valamint megfelel a (3a) bekezdésben meghatározott homlokzatmagasságra [legfeljebb 3,5 méter] vonatkozó előírásnak.”

Nagykanizsa, 2026. október 15.


Tóth Sándor
városi főépítész

