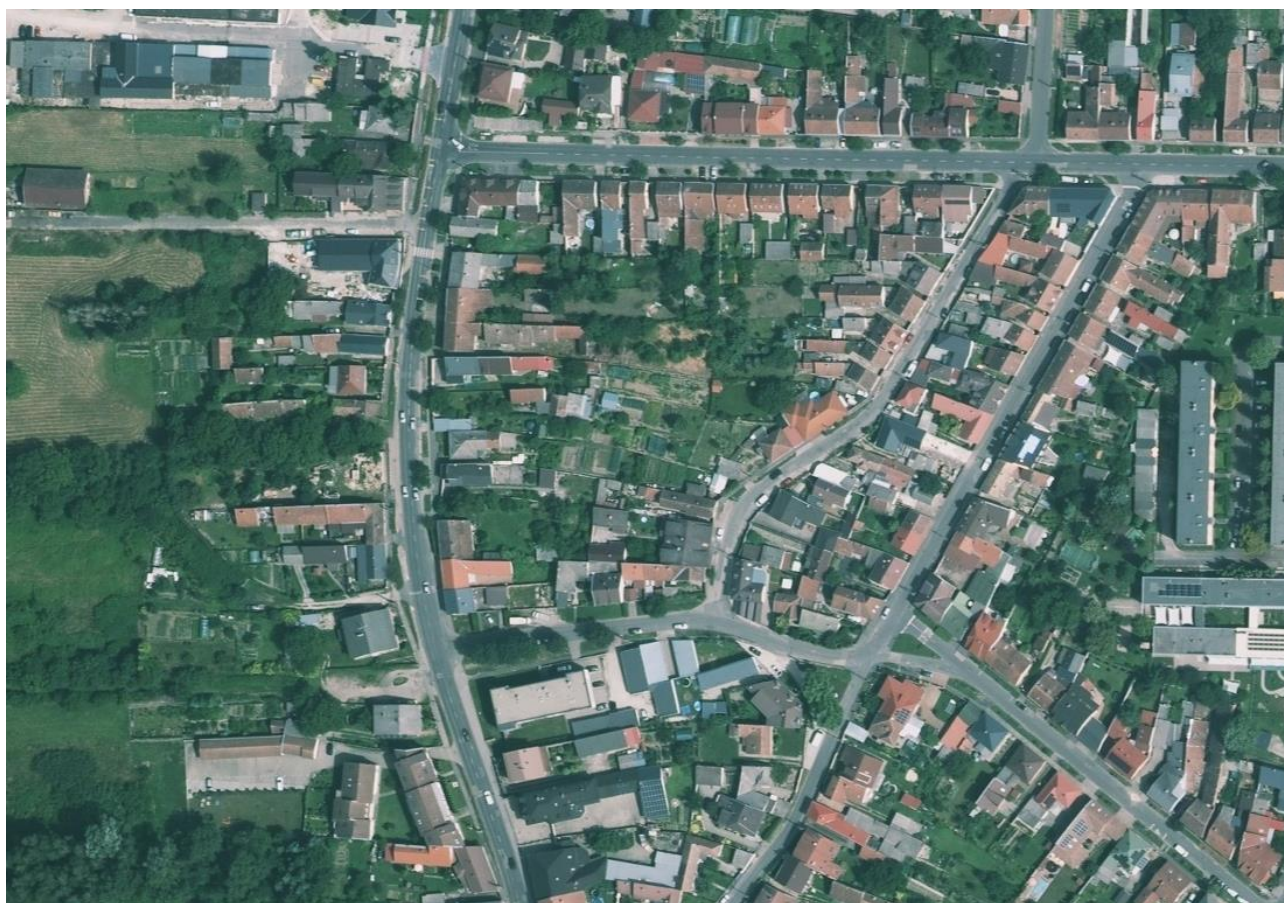




AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Nagykanizsa területén a zárt sorú beépítési mód esetén egyedi építési
hellyel szabályozott területeken a településrendezési terv módosításának
előkészítéséhez



2026. szeptember



tartalomjegyzék

1. Bevezető	3
2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	4
2.1. A tervezési területek és környezetük	4
2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat.....	5
2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok.....	6
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területekre vonatkozó szabályozása	7
4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások	8
5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása, a szabályozás koncepciója	9
5.1. A helyi építési szabályzat módosítása	9
8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése....	11
9. Összegzés	11

készítette:

Agg Ferenc

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

Barna Erika

okl. településmérnök

1. Bevezető

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város területén az Árpád utcában elhelyezkedő 872 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a meglévő beépítés rendeltetés módosítását tervezi. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, melyen két különálló épület található. Ezen épületek közül az utcafronttól távolabb eső épület az ingatlannyilvántartásban melléképületként szerepel, melyet a tulajdonos lakóépületté, így főépületté kíván átminősíttetni. E rendeltetés módosítás a hatályos szabályozás alapján nem lehetséges, mivel a főépületre a szabályozás egyedi építési helyet határoz meg, melyen kívül helyezkedik el az átminősíteni kívánt épület. A tulajdonos számára a rendeltetés módosítást követően többféle kedvezmény válna elérhetővé, mellyel lehetővé válna az ingatlan fejlesztése.

A tervezett fejlesztés megvalósításához, a meglévő épület rendeltetésének módosításához a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. Jelen telepítési tanulmányterv a módosítás kezdeményezéséhez a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan vizsgálja a meglévő beépítésekkel összefüggésben az egyedi építési hellyel szabályozott zárt sorú beépítési móddal rendelkező területeken a szabályozás módosításának lehetőségeit. A módosítás célja, hogy a meglévő épületek főépületté történő átminősítés lehetővé váljon, az így létrejövő főépületek az egyedi építési helyen kívüli elhelyezkedése a szabálynak megfelelő legyen. Cél továbbá, hogy ezen épületek bővíthetők, fejleszthetők legyenek meghatározott feltételek teljesülése esetén.

Jelen telepítési tanulmányterv a helyi építési szabályzat módosításának lehetőségeit és azzal összefüggésben az esetlegesen felmerülő konfliktusokat, azok feloldásának lehetőségét vizsgálja az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntésének megalapozásához. A telepítési tanulmányterv szükségességét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a írja elő, annak tartalmát a rendelet 7. melléklete és a 19.§ (4) bekezdése tartalmazza.

2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

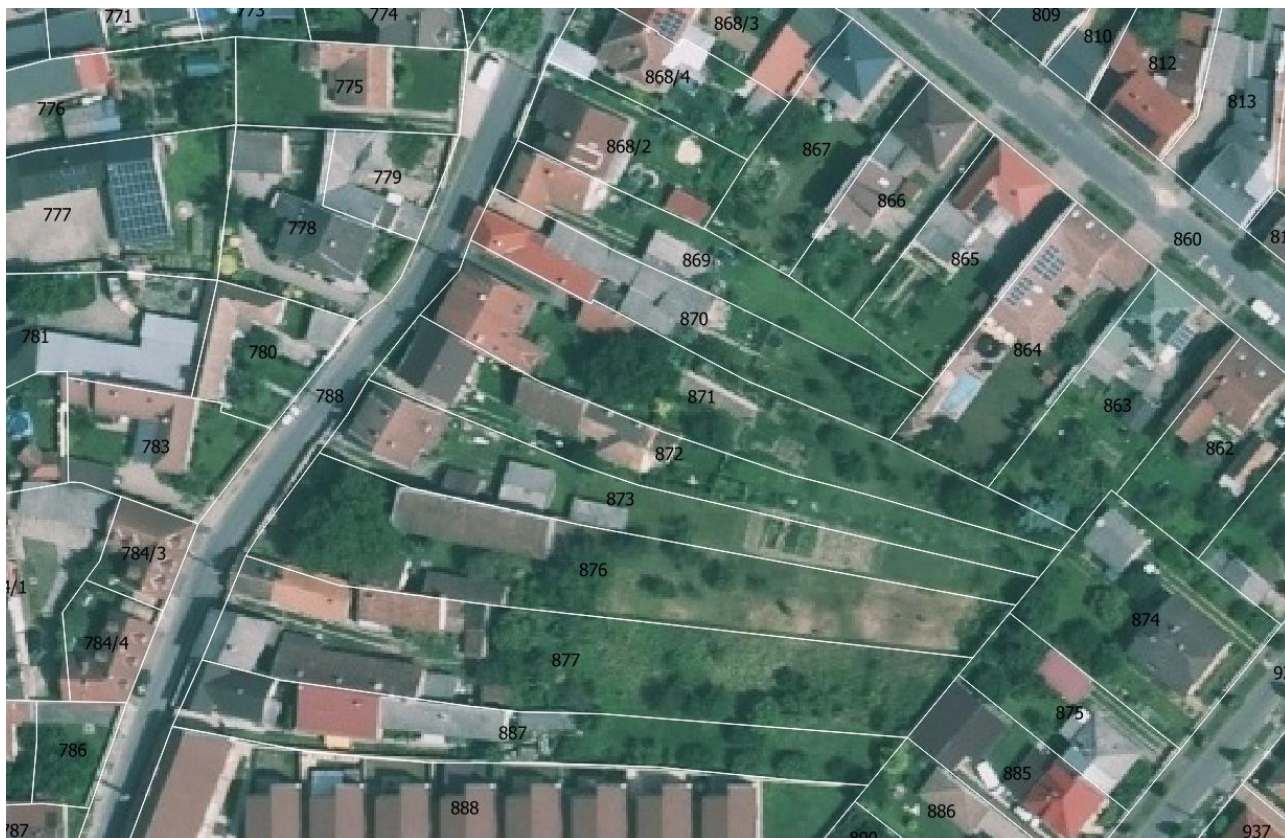
2.1. A tervezési területek és környezetük

A változtatással érintett területek a zárt sorú építési móddal és azon belül egyedi építési hellyel szabályozott (HÉSZ 23.§.) övezetek, melyek a város területén zömében a település központi részén találhatók, de elszórtan külső városrészek is érintettek.



a változással érintett területek

A helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezése az Árpád utca 19 számú, 872 hrsz.-ú ingatlan kapcsán merült fel, ahol a meglévő melléképület lakóépületté történő átminősítését kezdeményezi az ingatlan tulajdonosa.



a 872 hrsz.-ú telek és környezete műholdfelvételen

2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat

A változás kezdeményezéséhez köthető Árpád utcai ingatlan környezete az 1963-ban készült légifelvétel tanúsága szerint korábbi beépítéssel rendelkező városrész, mely területtől keletre lévő Május utca 1. utca és a Rákóczi Ferenc utca déli oldala a közelmúltban beépített terület tömbbelsőket feltáró városszerkezeti elem.



légifelvétel 1963-ból (forrás: fentről.hu)

2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok

A változás kezdeményezésével érintett zárt sorú beépítési móddal rendelkező sűrű kisvárosias környezetben található 872 hrsz.-ú telek. Rá vonatkozóan érvényben van a helyi építési szabályzat későbbiekben részletesen ismertetett előírása, mely egyedi építési helyet határoz meg a főépület elhelyezésére. Ennek értelmében a meglévő udvari épületek fő rendeltetéssel nem rendelkezhetnek. E szabállyal a város más területei is érintettek, így a településrendezési terv módosítását előkészítő vizsgálat során e tömbök is vizsgálандók.

Az érintett területek nagyrészt sűrű zárt sorú beépítéssel rendelkeznek az Árpád utcai tömbhöz hasonlóan. E területeken a főépületekre vonatkozó egyedi építési hely szabályozásának célja az ingatlanok további beépítési sűrűsödésének elkerülése, valamint az, hogy a szomszédos ingatlanok használatában ne legyen korlátozó tényező a tömbök belsejében megjelenő a főépületnél megengedett magasságú telekhatár mentén történő mély beépítés, a telekhatárok mentén kialakuló tűzfalak.

A tömbök területén több esetben állnak meglévő épületek a főépületekre vonatkozó egyedi építési helyen kívül is, de ezek többnyire földszintes melléképületek. A hatályos szabályozás a főépületek elhelyezésére vonatkozó korlátozásával a meglévő telekhasználathoz igazodó szabályt állapít meg.

A következő oldalon található térképen láthatók az érintett városközponti területek ingatlanállapotai, meglévő beépítései. Az E-tér adatbázisa alapján térképen pirossal jelöltek az ingatlannyilvántartás szerinti főépületek, míg kékkel a melléképületek. A térkép alapján látható, hogy több meglévő épület található a főépületek egyedi építési helyén kívül, ezek tényleges használatukat tekintve eltérhetnek a melléképület rendeltetéstől.



3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területekre vonatkozó szabályozása

Nagykanizsa Megyei Jogú Város a hatályos településrendezési terveit 2019-ben fogadta el. A településszerkezeti tervet a 88/2019. (V.29.) határozattal, míg a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A javasolt változások csak a helyi építési szabályzatot érintik, így csak a hatályos szabályozás kerül vizsgálatra a hatályos rendezési dokumentumok áttekintése során.

A javasolt változással érintett területek a zárt sorú beépítési móddal szabályozott Lk-1, Lk-2, Lk-3 és Lk-8 jelű kisvárosias övezetek, valamint a Vt-1 és Vt-2 jelű településközponti vegyes övezetek.

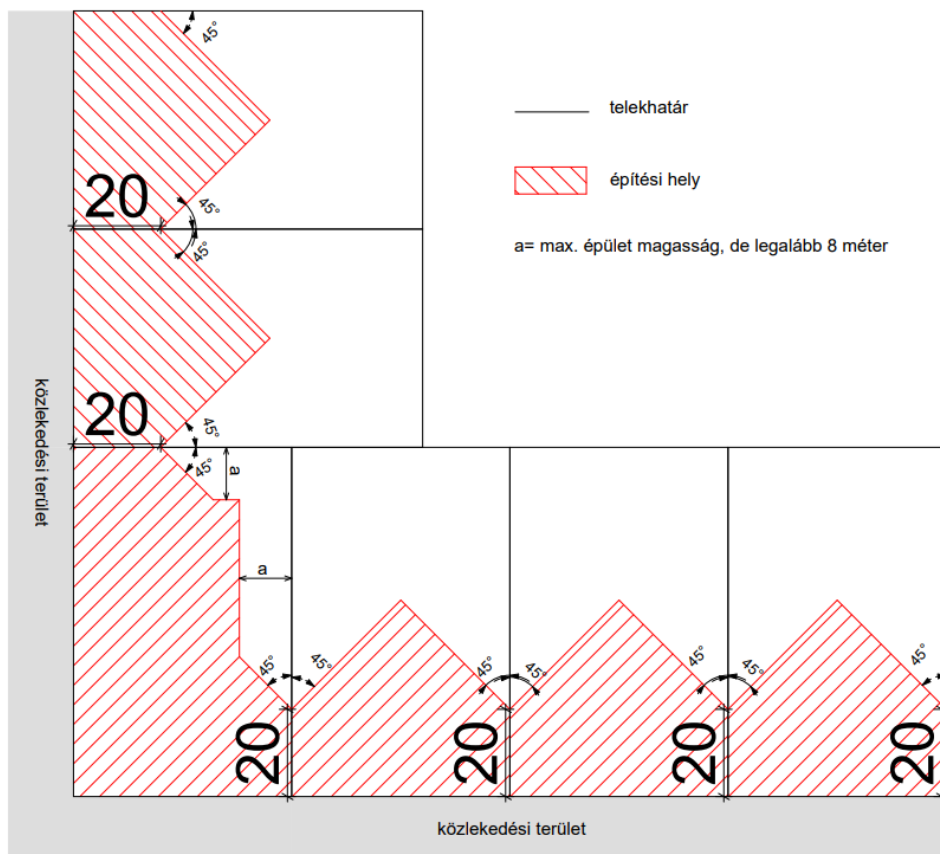
Rájuk vonatkozóan a helyi építési szabályzat 23.§ (3) és (3a) határoz meg egyedi előírásokat az építési hely tekintetében a következők szerint:

23.§

(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban a főépület számára rendelkezésre álló építési hely a 7. melléklet szerint a

a) közbelső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, e határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,

(3a) Zárt sorú beépítési módban melléképület vagy a főépület mellékfunkcióját tartalmazó része az építési hely területén belül bárhol elhelyezhető. A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyén kívüli építési helyen a melléképület, vagy a főépület mellékfunkciót tartalmazó épületrészének homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.



HÉSZ 7. melléklet

A helyi szabályozás alapján meghatározott építési hely területén kívül új beépítés esetén csak melléképület hozható létre. A szabályzat nem tér ki meglévő épület rendeltetésének módosítására, így az a jelenlegi szabályok szerint melléképület fő rendeltetésű épületté nem módosítható. Mindennek megfelelően a közvetlenül érintett Árpád utcai 872 hrsz.-ú ingatlan meglévő, utcafronttól távolabb eső beépítése nem minősíthető át lakóépületté, mely az ingatlanon főépületnek minősülne.

4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások

4.1. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Nagykanizsa Megyei Jogú Város nem tartozik kiemelt térség hatálya alá, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt Országos Területrendezési terv (továbbiakban: OTv.) előírásai érvényesek a területrendezési tervekkel való kapcsolatok vizsgálata esetében.

A változtatás programja településszerkezeti változásokat nem eredményez, így a területrendezési tervekkel való összhang megvalósulását befolyásoló módosítás nem történik. A területek egyébként beépítésre szánt területek és a települési térség területén találhatók.

5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása, a szabályozás koncepciója

A helyi építési szabályzat módosítására irányuló kezdeményezés célja a zárt sorú építési móddal és egyedi építési hellyel szabályozott övezetek területén a rendeltetés-módosítás hatályos szabályozáshoz képest tágabb lehetőségének biztosítása, meglévő épület (melléképület) rendeltetésének fő rendeltetesként történő módosítása. Célja, hogy e változás lehetőséget adjon a 872 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő melléképület lakóépületté történő átminősítésére.

A szabályozás módosításának koncepciója a rendeltetés módosítás mellett az, hogy lehetőség legyen ezen épületek fejlesztésére is. Cél, hogy a telkek kialakult használati módja ne változzon, valamint az új beépítés, bővítés a szomszédos ingatlanok használatát ne korlátozza.

A fejlesztési javaslat a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, a zöldfelületeket, a közlekedési és parkolási rendet, valamint az infrastruktúrát nem érintik.

5.1. A helyi építési szabályzat módosítása

A javasolt módosítás során kiegészítésre kerül az építési szabályzat azzal, hogy meglévő épület rendeltetés módosítása, melléképület a főépületté történő átminősítése az egyedi építési hely területén kívül is engedélyezhető legyen.

Az így átminősített épület felújítható, korszerűsíthető. Bővítése abban az esetben engedélyezhető, hogyha a bővítés az önálló rendeltetési egységek számát nem növeli, valamint a (3a) bekezdésben meghatározott legfeljebb 3,5 méteres homlokzatmagasságot a bővítéssel érintett épület vagy épületrész nem haladja meg.

Mindennek megfelelően a helyi építési szabályzat módosítása a következők szerint javasolt:

23. Zárt sorú beépítésre vonatkozó egyedi szabályok

23. § (1) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet, melyet legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

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

(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban a főépület számára rendelkezésre álló építési hely a 7. melléklet szerint a

a) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, e határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,

b) saroktelek esetén az a) pont szerinti terület kiegészül a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel.

(3a) Zárt sorú beépítési módban melléképület vagy a főépület mellékfunkcióját tartalmazó része az építési hely területén belül bárhol elhelyezhető. A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyén kívüli építési helyen a melléképület, vagy a főépület mellékfunkciót tartalmazó épületrészének homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

(3b) A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyén kívül eső területen meglévő melléképület főépületté, vagy meglévő főépület más rendeltetésre történő átminősítését eredményező rendeltetismódosítás engedélyezhető. Az így létrejövő főépület bővíthető, amennyiben a bővítés új önálló rendeltetési egység létrehozását nem eredményezi, valamint megfelel a (3a) bekezdésben meghatározott homlokzatmagasságra vonatkozó előírásnak.

(4) Az építés során az OTÉK-ban megállapított parkolóhelyeket e rendelet 5. mellékletében szabályozott eltérésekkel - elsősorban az építtető saját telkén - kell biztosítani.

8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése

A tervezett módosítás területfelhasználás változását nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza, így az a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétes.

9. Összegzés

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása elősegítheti a meglévő beépítések kedvezőbb feltételek mellett történő használatát, melyre a hatályos szabályok korlátozottan adnak lehetőséget. A módosítás kezdeményezéssel közvetlenül érintett ingatlanon túl a további zárt sorú beépítési móddal szabályozott, érintett területre is kiterjed, így egységesen kerül szabályozásra a meglévő beépítések rendeltetésmódosításának lehetősége.

A javasolt szabályozás a meglévő beépítések esetében a főépület egyedi építési helyén kívül található mellék- és főépületek rendeltetésmódosítására ad lehetőséget, mely során a meglévő épületek rendeltetése e területeken átminősíthetők. Ezen épületek bővítésére egyedi szabályok kerülnek meghatározásra, mely biztosítja, hogy a hatályos szabályozás eredeti szándéka szerint ne jöjjön létre túl intenzív beépítés a tömbbelső területén. E szabály szerint az önálló rendeltetési egységek száma a bővítés során nem növelhető, valamint tartani kell a hatályos szabályzatban szereplő legfeljebb 3,5 méteres homlokzatmagassági értéket.