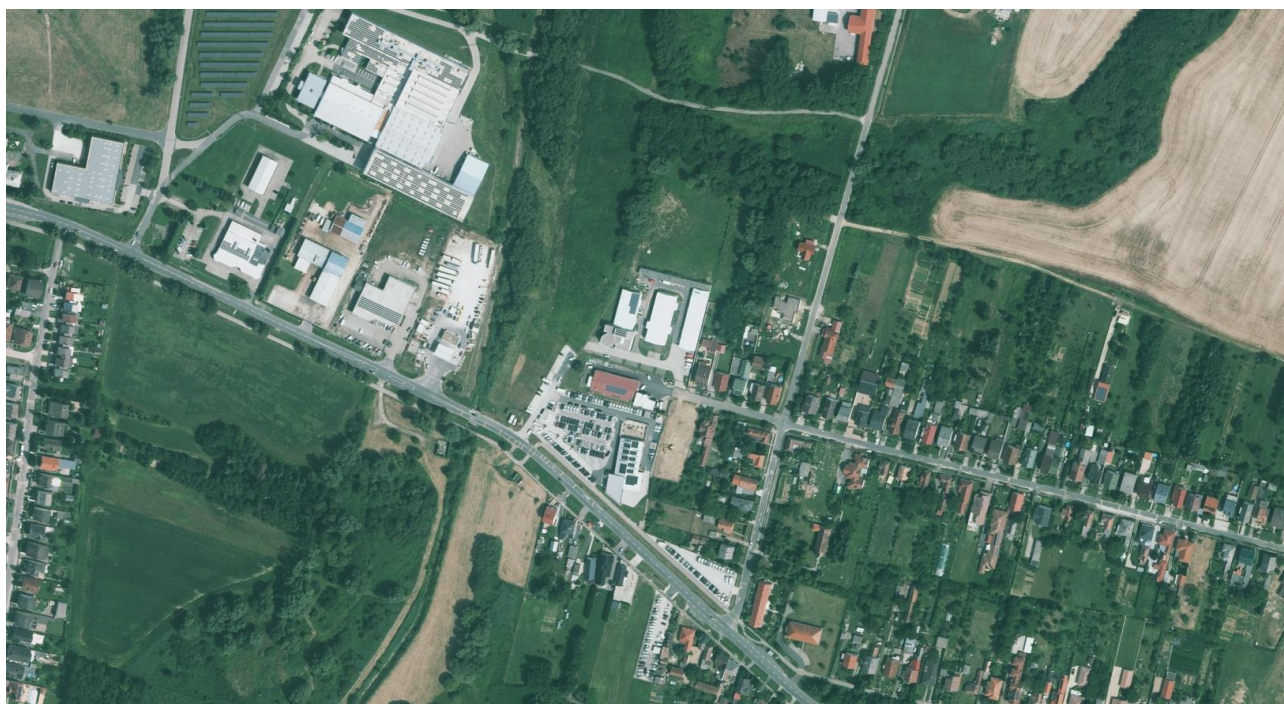




AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Nagykanizsa 3117/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb területén a
beépítési mód felülvizsgálatához kapcsolódó településrendezési terv
módosításának előkészítéséhez



2026. augusztus



tartalomjegyzék

1. Bevezető	4
2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	5
2.1. A tervezési terület és környezete.....	5
2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat.....	6
2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok.....	8
2.4. A meglévő közlekedési és közmű infrastruktúra	10
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területekre vonatkozó szabályozása	12
4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások	15
5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása	15
5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása	15
5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek.....	15
5.3. A zöldfelületek kialakításának módja	15
5.4. A közlekedési és parkolási rend.....	16
5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések.....	16
6. A javasolt beépítés környezeti hatásai	16
7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	16
7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.....	16
8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése....	19
9. Összegzés	19

készítette:

Agg Ferenc

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



Barna Erika

okl. településmérnök



1. Bevezető

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város területén, azon belül a Kaposvári út mentén elhelyezkedő 3117/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a Drink System Kft. a meglévő telephelyének bővítését tűzte ki célul. A telephely bővítésére az épület használata szerint a déli irányba tudna optimálisan sor kerülni, mely nem lehetséges a helyi építési szabályzat alapján meghatározott beépítési mód és oldalkert szabályozás szerint.

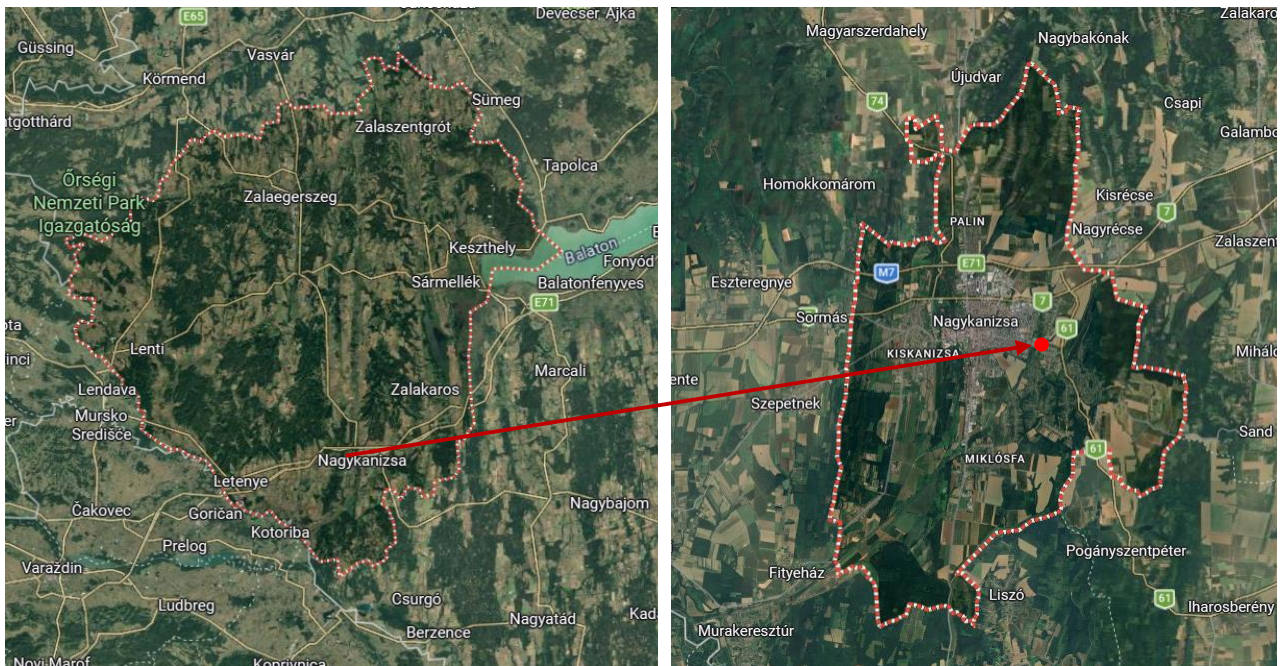
A tervezett fejlesztés megvalósításához a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása kerül kezdeményezésre. Jelen telepítési tanulmányterv a módosítás kezdeményezéséhez a tervezett fejlesztéssel összefüggésben vizsgálja az egész tömb területén a beépítési módot, valamint az elő-, oldal-, és hátsóterek által meghatározott építési hely területét és annak bővítési lehetőségeit a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A beépítési mód felülvizsgálata során vizsgálandók a meglévő beépítések az érintett és a környező tömbök területén.

Mindennek következtében az érintett tömb területén elhelyezkedő telkekre meghatározott beépítési mód módosításához Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása szükséges. Jelen telepítési tanulmányterv a helyi építési szabályzatának és szabályozási terv 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 tartalmazza.

2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1. A tervezési terület és környezete

A tervezési terület Zala vármegyében, Nagykanizsa Megyei Jogú Város területén helyezkedik el annak keleti részén a Kaposvári út mentén.



a tervezési terület elhelyezkedése Zala vármegyén és Nagykanizsa közigazgatási területén belül



a tervezési terület és környezete műholdfelvételen

A tervezési terület déli és középső része jelenleg is gazdasági funkcióval beépített, művelés alól kivont terület. A tömb északi részén elhelyezkedő 046/10 hrsz.-ú telek beépítetlen, legelő művelésű az ingatlannyilvántartás szerint. E telek külterületi fekvésű, a tömb további részei belterületen találhatók.

A terület a Kaposvári út mentén helyezkedik el, környezetében többféle rendeltetésű terület is megtalálható. Tőle keletre lakóterületek helyezkednek el, melyek kertvárosias jelleget mutatnak. A területtől északra beépítetlen területek találhatók, melyek a valóságban beerdősültek, ahogy a területtől nyugatra elhelyezkedő részek is a Péterfai-árokig. Utóbbi esetben a Kaposvári úthoz közeledve az erdőfoltok kevésbé jellemzők. A Péterfai-árkon túl további gazdasági területek találhatók. A vizsgált tömbtől délre a lakó rendeltetés dominál.

2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat

A történeti térképek áttekintését követően elmondható, hogy a terület a vizsgálható múltbeli időintervallumokban beépítetlen terület volt. A tömb beépítése 1985-ben már igazolhatóan megtörtént, ahol a mai 3117/2 hrsz.-ú telken látható a mai épületek helyén beépítés. A tömb déli részén parkoló volt ebben az időben, valamint egy kisebb épület, mely ma már nem található meg a területen.



légifelvétel 1985-ből (forrás: fentről.hu)

Az elérhető műholdfelvételek alapján 2000-ben már a mai helyén állt épület a közvetlenül vizsgálat 3117/1 hrsz.-ú ingatlanon. A legdélebbi telekről a beépítés eltűnt, a 3117/2 hrsz.-ú telken a korábban látható beépítés változatlanul jelen van ebben az időszakban.



műholdfelvétel 2000-ből (forrás: eközmű)

A 2005-ben készült műholdfelvétel alapján a 3117/2 hrsz.-ú ingatlan új épülettel bővült. A 3117/1 hrsz.-ú telken lévő épület a keleti irányba új épületrésszel bővült.



műholdfelvétel 2005-ből (forrás: eközmű)

A terület településszerkezetileg peremterületen helyezkedik el a Katonarét és Sánc településrészek között kialakult gazdasági területeken. A terület a Kaposvári út révén jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, közel található hozzá a 61-es főút is, így településszerkezetileg kedvező pozícióban van. A lakóterületek közelsége miatt a gazdasági funkciók környezetre gyakorolt hatása nem lehet jelentős.

2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok

A tervezett fejlesztéssel érintett övezet négy önálló építési telekből áll az ingatlannyilvántartás alapján. A tömb nyugati részén új út került kijelölésre, mely a zártkertek felől érkező forgalmat gyűjti majd a jövőben. Az út számára új terület szerepel a tervekben, mely telekkönyvileg már kialakításra került. A korábbi út telekhatárai még szerepelnek az ingatlannyilvántartásban, de azt a szabályozási terv az építési övezethez sorolja. E területek a rendezési terv szándéka szerint telekkiegészítésként szolgálnak. A jelenlegi ingatlanhatárok, beépítések és a valós állapotok viszonya a következő térképen látható.



A 2005-ből származó műholdfelvétel szerinti beépítettséghez képest új épülettel bővült a 3117/2 hrsz.-ú telek, valamint beépítésre került a legdélebbi 3117/7 hrsz.-ú telek is.



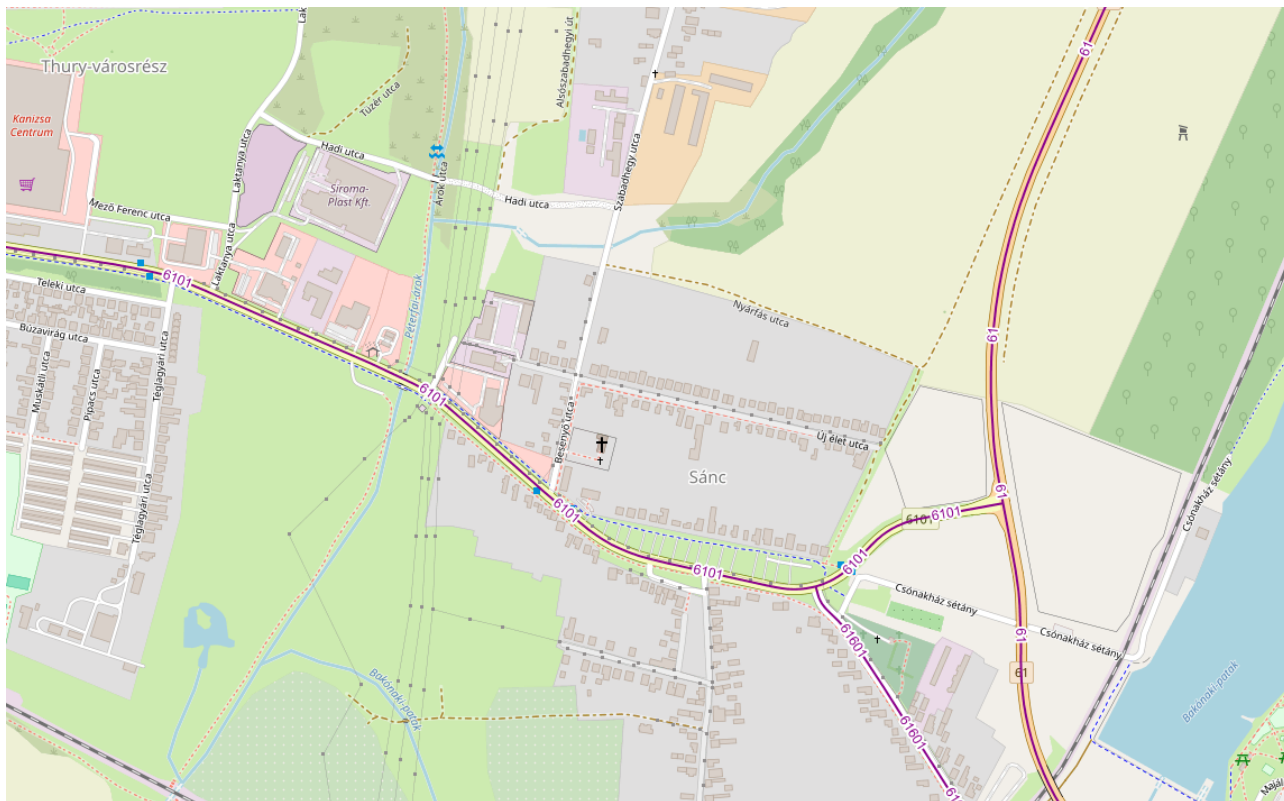
helyszíni felvétel madártávlatból (forrás: google)



helyszíni felvétel madártávlatból (forrás: google)

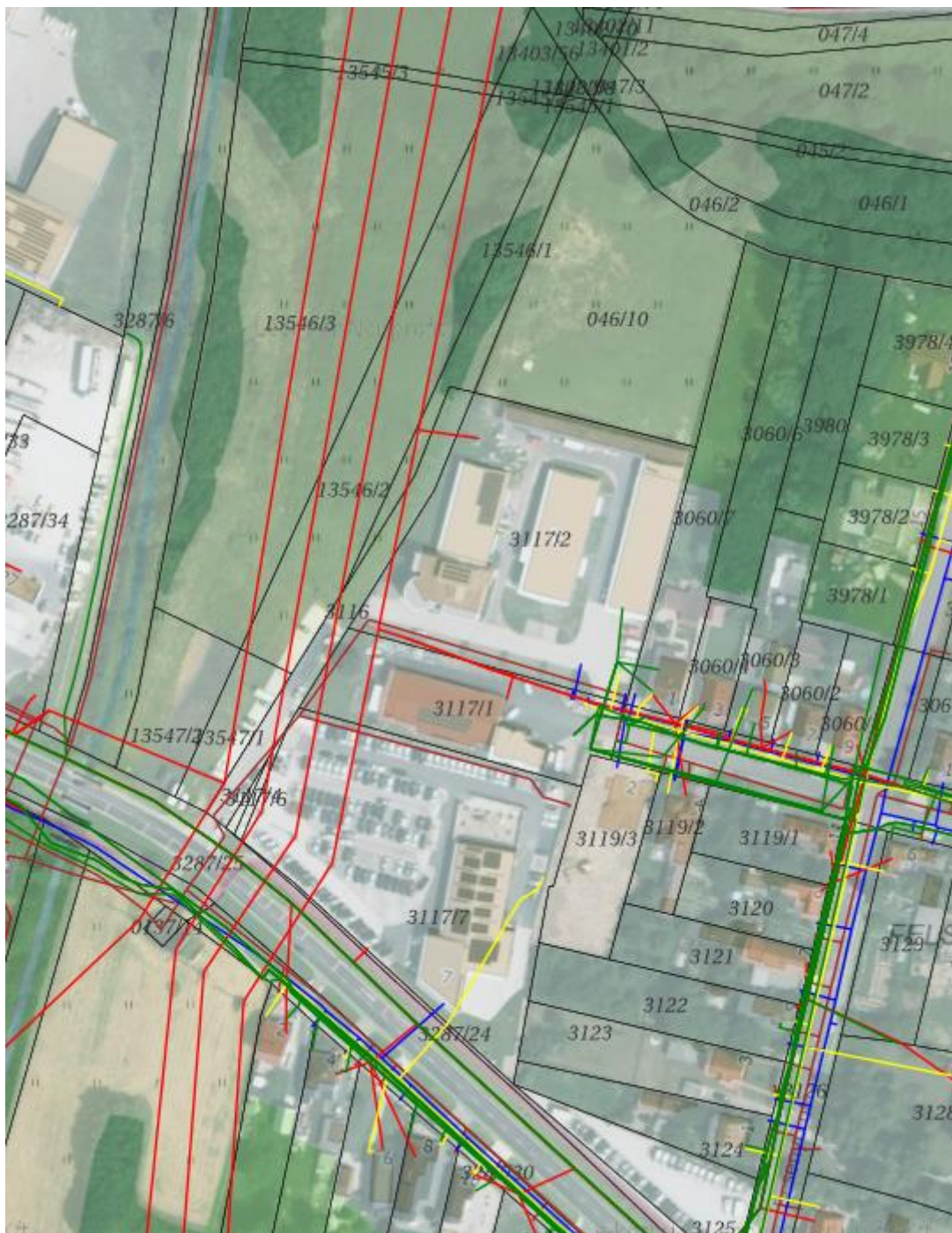
A terület meglévő beépítéseit és telekhatárait vizsgálva elmondható, hogy a múlt században elsőként megjelent épületek a telekhatárok közvetlen környezetében helyezkedtek el. Ezen épületek azóta is állnak, de az adottságok miatt bővítési, fejlesztési lehetőségeik korlátozottak. E telkek a 3117/1 és 3117/2 hrsz.ú ingatlanok, melyek oldalhatáron álló beépítési módúak, a 3117/7 hrsz.-ú telek szabadon álló a meglévő beépítések alapján.

A terület közvetlen környezetében halad a Kaposvári út (6101 számú összekötő út), mely közvetlen csatlakozást biztosít a 61-es számú másodrendű főúthoz, ezzel kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A terület megközelítése a valóságban jelenleg az Új Élet utca felől történik a lakóterületeken keresztül. A rendezési terv szándéka alapján a terület feltárása a 13547/1 hrsz.-ú új útról történne, mely még nem került kiépítésre. Az új út kialakításával a lakóterületek közlekedési forgalomból adódó környezeti terhelése csökkenhet.



A terület közműellátása biztosított. A közművek alapvetően az Új Élet utca hálózatához kapcsolódnak, a legdélebbi 3117/7 hrsz.-ú telek közműellátása a Kaposvári úti hálózathoz kapcsolódva történik. Fontos tényező, hogy a tömb nyugati részén középfeszültségű villamos vezetékek haladnak keresztül, melyek korlátozzák a terület beépítését. A vizsgálat tárgyát képező 3117/1 hrsz.-ú telek beépítését is erősen korlátozza, mivel ellehetetleníti a telephely nyugati irányú bővítését.

10



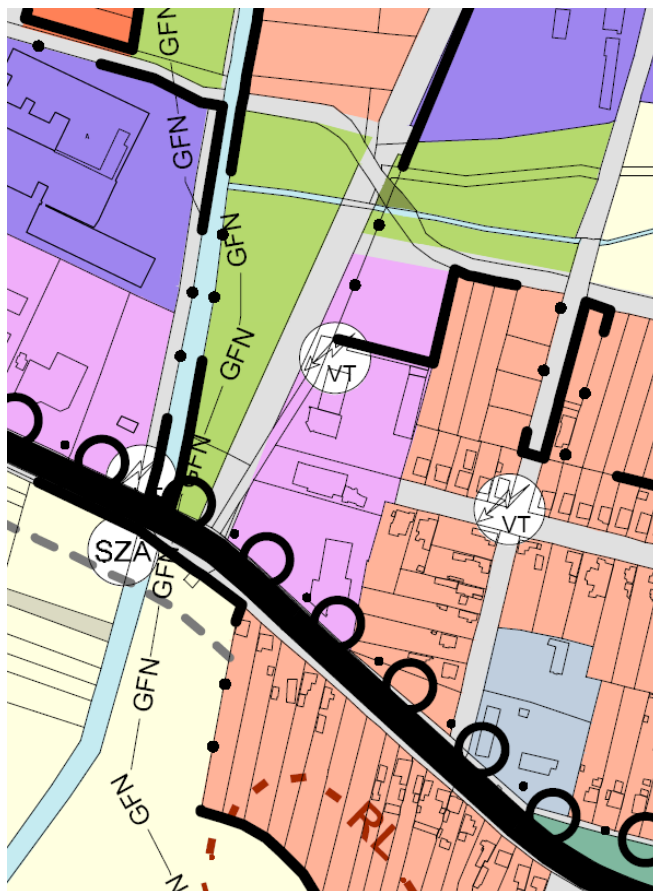
a terület környezetében megtalálható közművek (eközmű.hu)

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 hatályos településszerkezeti terv a 3117/1 hrsz.-ú ingatlant a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek közé sorolja. Környezetében a nyugati és északi irányban védelmi erdőterületek, valamint árkok vízgazdálkodási területei találhatók. A területet keletről és délről kertvárosias lakóterületek határolják, a délnyugati irányban általános mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A terület a Kaposvári út mentén helyezkedik el, ahol kerékpárutat is jelölnek a tervek.



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályban lévő helyi építési szabályzat a 3117/8 hrsz.-ú területet a Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolja, a rá vonatkozó előírások a következők:

33. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

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,

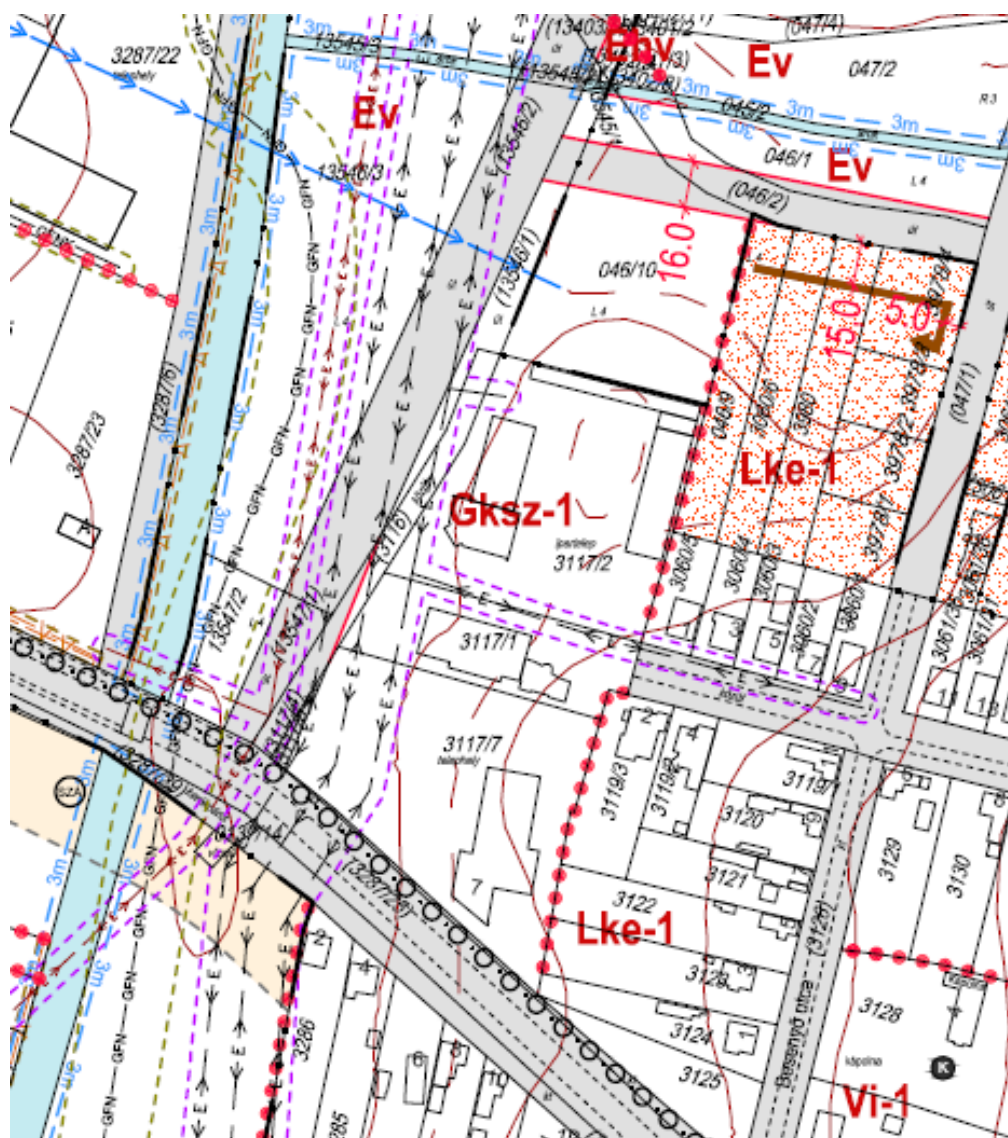
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(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- 7” 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- 7” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.
- (6) A „Gksz- 6” jelű építési övezet területén meglévő önálló lakóépület lakó funkcióval bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.

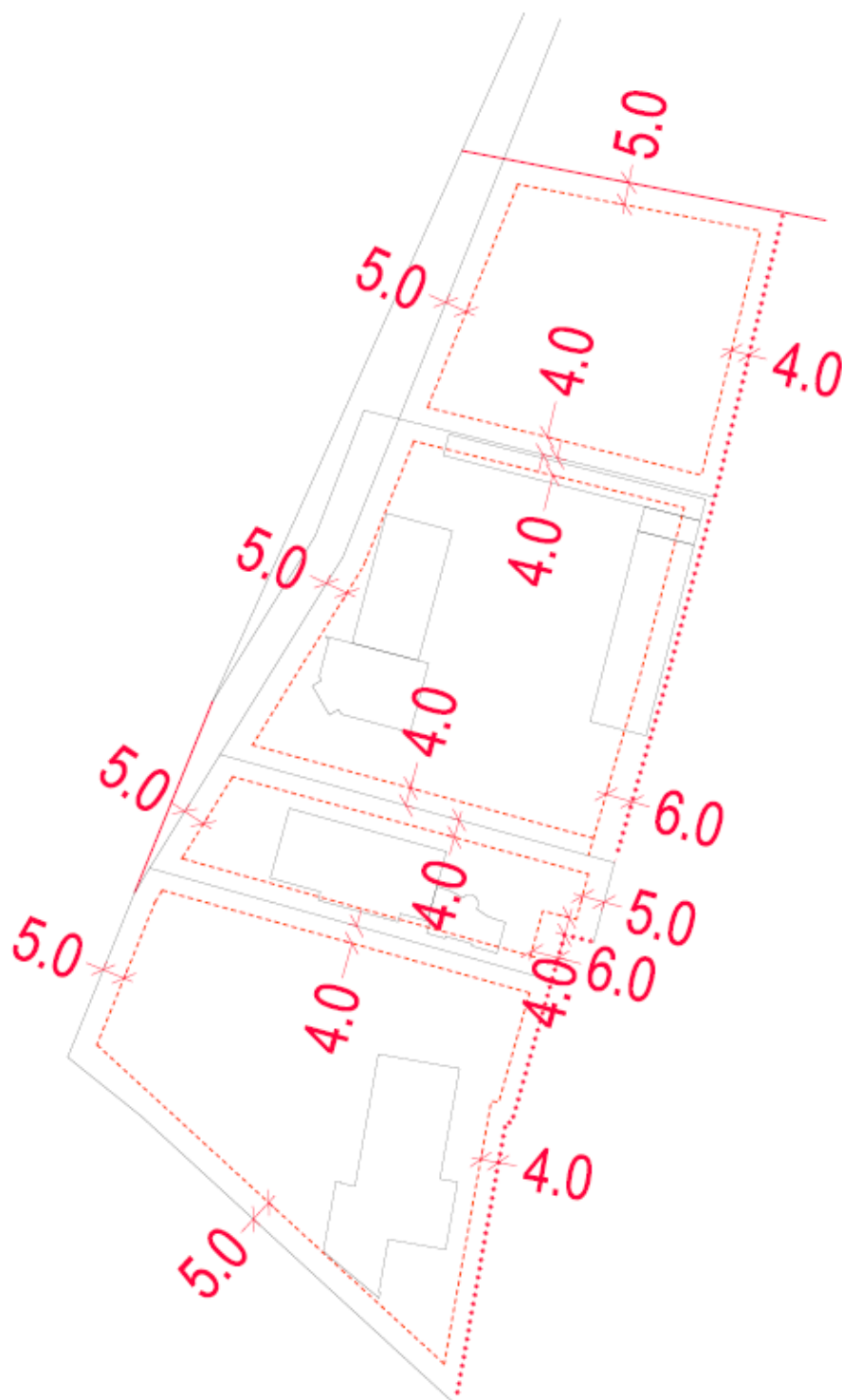
A HÉSZ 2. melléklete alapján a következő előírások érvényesek a területen:

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)
Gksz-1	szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	4	25/2000



hatályos szabályozási terv részlet

A területen az építési helyeket elő-, oldal- és hátsó kertek jelölik ki. Az előkertek az illeszkedés szabályainak megfelelően alakulnak, az illeszkedés szempontjából figyelembe vehető környezet hiányában 5 méterben szabályozott. Az oldalkertek mértéke a 2. melléklet alapján 4 méter, a hátsókert egyéb helyi rendelkezés hiányában az országos szabályoknak megfelelő 6 méter. Ennek megfelelően a hatályos szabályok szerint az építési helyek a következő ábra szerint alakulnak a tömb területén elhelyezkedő telkeken. Látható, hogy a meglévő épületek is részben az építési helyek területén kívül helyezkednek el.



építési helyek a hatályos szabályozás alapján

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: OTvT.) 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 terület egyébként beépítésre szánt terület és a települési térség területén található.

5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása

A településrendezési tervek módosítására irányuló kezdeményezés elsődleges célja a 3117/1 hrsz.-ú ingatlan, és ezzel összefüggésben az azt tartalmazó tömb területén az építési hely bővítése. A tervezett változtatás célja a 3117/1 hrsz.-ú telken tervezett beépítés megvalósíthatóvá tétele, melyhez a telek déli oldalhatára mentén építési hely meghatározása szükséges.

5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása

A korábban részletezetteknek megfelelően a kezdeményezett módosítás célja a tömb területén az építési helyek felülvizsgálata összefüggésben a 3117/1 hrsz.-ú telek tervezett fejlesztésével és a meglévő állapotokhoz igazodó építési hely kialakításával. A tervezett fejlesztés során a következő helyre (zöld felület) tervezik a bővítmény elhelyezését.



a 3117/1 hrsz.-ú telken tervezett bővítés

5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A fejlesztési javaslat a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket nem érinti.

5.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A tervezett módosítás megvalósulása esetén a telek zöldfelületei csökkennek, de a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke továbbra is tartható lesz.

5.4. A közlekedési és parkolási rend

A fejlesztések megvalósulásával a jelenlegi közlekedési és parkolási rend nem változik.

5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A terület jelenlegi és tervezet hasznosításának környezeti hatásait tekintve vizsgálni kell a talajt, talajvizet érő hatásokat, a levegőtisztaságot, a zaj és rezgésterhelést, vizuális környezetterhelést, fényszennyezést, melyek összefüggésben lehetnek a tervezett fejlesztéssel.

A tervezett fejlesztések megvalósításával a terület jelenlegi hasznosítása nem módosul, meglévő üzem bővítésére kerül sor. Ezzel összefüggésben a környezeti hatások jelentős változása nem várható.

7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési tervek módosítására irányuló kezdeményezés elsődleges célja a 3117/1 hrsz.-ú ingatlan, és ezzel összefüggésben az azt tartalmazó tömb területén az építési hely bővítése, mely a területre meghatározott beépítési mód módosításával érhető el. Mindehhez a helyi építési szabályzatot, és annak mellékleteként a szabályozási tervet kell módosítani.

7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A javasolt módosítás során felülvizsgálatra kerül a tömb beépítési módja az. A tömb meglévő beépítései és tervezett fejlesztése miatt oldalhatáron álló beépítési mód meghatározását javasoljuk, ahol egyedileg szükséges a kijelölt oldalhatárt építési hellyel meghatározni. Mindez a szabályozási terven kerül jelölésre. A módosítás érinteni fogja a terület övezeti besorolását is, a Gksz-1 jelű övezet helyett a Gksz-4 jelű övezetbe fog tartozni a terület, melyre a következő táblázat szerinti előírások lesznek érvényesek:

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)
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	zártosú	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 / - / -	-	-
Gksz-6	zártosú	50	20	8 / - / -	6	25/2000
Gksz-7	szabadon álló	50	20	8 / - / -	-	-/500

Az átsorolással módosul a beépítési módon túl a területre meghatározott beépítési magasság is, mely során a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méterről 8 méterre csökken. Mindez a meglévő beépítéseket tekintve nem fog korlátozást jelenteni, miután a terület jelenlegi

[illegible]

17

További változást telken belüli kötelező fásítás jelölését javasoljuk a legészakabbi, beépítetlen telek esetében annak keleti oldalán. A fásítás a lakóterületektől történő elválasztást fogja biztosítani.

A tömb északi részén kialakuló új út esetében 5 méteres előkert meghatározását javasoljuk, mellyel összefüggésben a tömb keleti részén lévő lakóterületek esetében is javasoljuk csökkenteni az előkert mértékét 5 méterre.

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

A tervezett módosítás magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétes.

9. Összegzés

A tervezett változtatással érintett tömb területén a beépítési mód és az építési helyek meghatározása lehetővé teszi a kérelmező telephelyének fejlesztését, mindemellett egyértelművé teszi az egyes telkek építési helyeit. Mindez szükséges azért is, mert a meglévő beépítések több esetben nem felelnek meg a hatályos tervben szereplő szabadon álló beépítési módnak.

A tervezett változás a helyi építési szabályzat mellékletét, a szabályozási terve érintené a tömb területének vonatkozásában, a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. A tervezett változtatás nem igényel infrastruktúra fejlesztést, illetve nem jelent jelentős változásokat a tömböt érintően.

A tervezett fejlesztés megvalósításával megvalósuló telephely bővítés hozzájárulhat a város gazdasági fejlődéséhez.