

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján



A NAGYKANIZSAI PALIN VÁROS RÉSZ TERÜLETÉN TERVEZETT LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSÉHEZ
KAPCSOLÓDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

A tanulmánytervet készítette:

Káli Marianna
okl. építésmérnök,
felsőfokú urbanista
É/TT 20-0332

2026. október

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	3
1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása.....	3
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben.....	4
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	8
4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	14
4. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti).....	19
5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti).....	19
7. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt).....	20
8. Magasabb szintű jogszabályokkal való összhang vizsgálata	23

Bevezetés

A Nagykanizsa, Palin városrész területén elhelyezkedő 4062 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a területe fejlesztését tervezi, mely fejlesztés során az aránylag nagy kiterjedésű telken több lakást tartalmazó lakóépületek elhelyezésére kerülne sor. A fejlesztés célja, hogy a piaci igényeknek megfelelően kisebb méretű, megfizethető lakásokat hozzanak létre, melyek több önálló rendeltetési egységet jelentenek. A fejlesztés során telekalakítás megvalósítása is tervezett.

A fejlesztés megvalósítása a jelenleg hatályos építési szabályzat alapján nem lehetséges, mivel a területen a rá érvényes hatályos szabályok szerint legfeljebb 2 lakás helyezhető el telkenként. A fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Jelen telepítési tanulmányterv a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan szükségessé vált településrendezési eszköz módosításának megalapozásához, kezdeményezéséhez készül a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletnek megfelelően.

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett 4062 hrsz.-ú ingatlan a nagykanizsai Palin városrészben, belterületen helyezkedik el a Lovarda utca mentén. Az ingatlanon jelenleg három épület található, melyek nem hasznosítottak. A terület környezetében lakóingatlanok, templom és több beépítetlen telek található. Tágabb környezetében iskola, lovarda, gazdasági területek is fellelhetők.



a vizsgált terület és környezete az ingatlan-határokkal az E-közmű térképén



a vizsgált terület és környezete műholdfelvételen az E-közmű térképén

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

a terület általános bemutatása

A vizsgált 4062 hrsz.-ú telek a Lovarda utca mentén helyezkedik el. A területtől keletre döntő többségében a Palin városrészhez tartozó lakóterületek találhatók, valamint tőle északra lakóterületi fejlesztés telekosztása látható. A területtől nyugatra a Lovarda utca nyugati oldalán gazdasági funkciók vannak jelen.

Az érintett tömb területén szabályos telekkiosztás nem fedezhető fel, jellemzőek az eltérő alakzatú telkek, melyek az Alkotmány utca kanyarulata mentén alakultak ki igazodva a területtől északra elhelyezkedő Palini-patak vonulatához és a terepszinti adottságokhoz. A 4062 hrsz.-ú telek területén belül nagy szintkülönbség tapasztalható, lépcsőzetesen lejt az észak-nyugati irányba. A tömb és környezete az elmúlt fél évszázadban nem esett át nagy változásokon, néhány új beépítéstől eltekintve őrzi a huszadik század közepén is jellemző szerkezeti adottságokat.



a tömb és környezete az 1970-es légifelvételen (fentről.hu)

A tömb meglévő beépítése az Alkotmány utca mentén alakult ki döntően, ahol elsődlegesen a lakó funkció dominál. Megtalálható itt a lakóbeépítés közé ékelődve egy kápolna is. A 4062 hrsz.-ú telek és meglévő beépítése egyedülként a tömb belsejében található, közvetlen kiépített útkapcsolata jelenleg nincs, de telekkönyvileg kialakult útterületek biztosítják a telek feltárását.



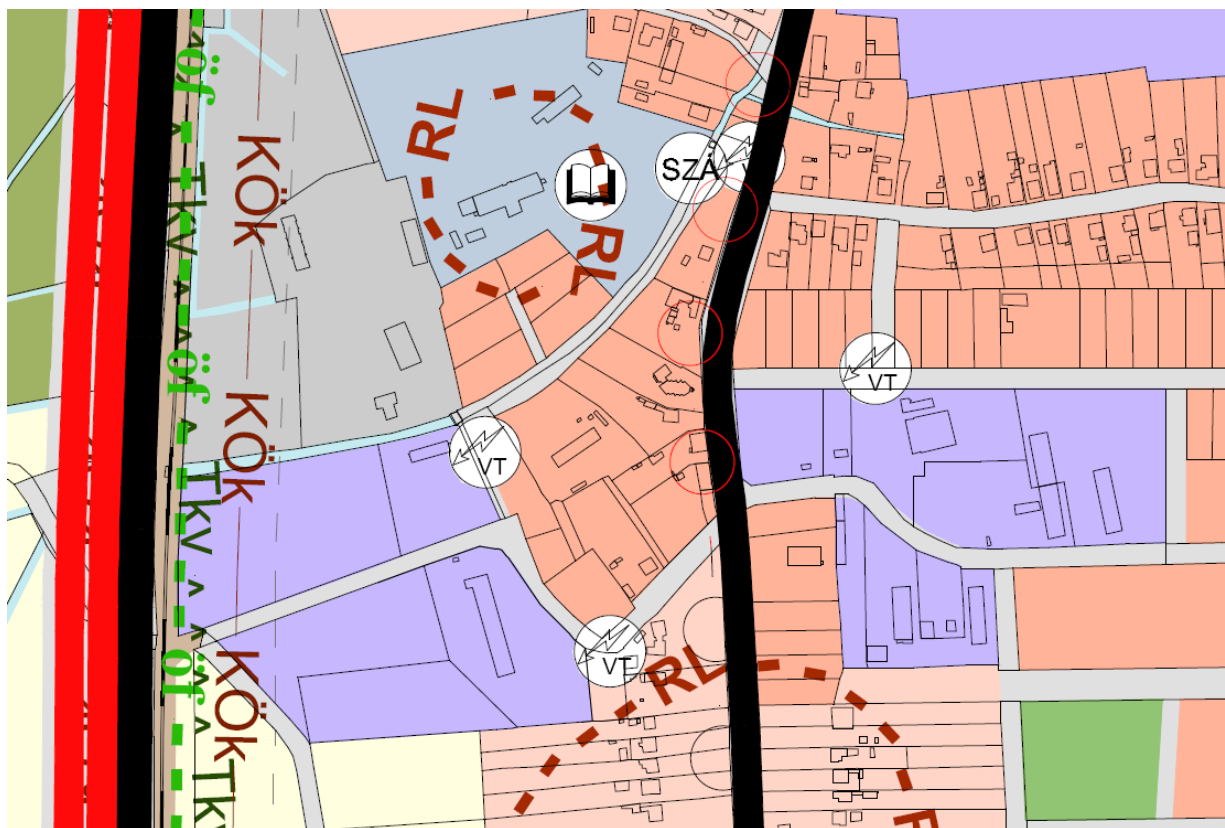
a vizsgált terület műholdfelvételen az E-közmű térképén

A tömb területe természetvédelmi vagy örökségvédelmi jelentőséggel nem rendelkezik, rajta védett érték nem található.

a hatályos településterv rendelkezései és a felmerülő konfliktusok

Nagykanizsa hatályos településrendezési eszközei 2019-ben kerültek elfogadásra, melyek módosítása a 2021. július 15-én hatályos OTÉK előírásai alapján történhet.

A vizsgált terület a hatályos településszerkezeti terv alapján a kertvárosias lakóterületek közé tartozik. Környezetében a további kertvárosias és falusias lakóterületek mellett intézményi vegyes terület, valamint különleges mezőgazdasági üzemi és ipari gazdasági területek kerültek jelölésre a terven.



hatályos településszerkezeti terv - kivágat

A terület a hatályban lévő helyi építési szabályzat alapján az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolt, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a hatályos építési szabályzat szerint:

HÉSZ

29. Kertvárosias lakóterület

29. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az „Lke-1” – „Lke-5” jelű kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, kivétel a Lovarda utca északi oldalán lévő lakóterület, ahol elhelyezhető telkenként legfeljebb négy lakás.

(3) Az „Lke-6” jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb egy lakás.

(4) Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül -

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) az „Lke-6” jelű kertvárosias lakóövezet kivételével legfeljebb 8 egységes szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhatnak.

(5) A kertvárosias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az főépület(ek) rendeltetését

kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(6) A kertvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(7) Az „Lke- 1” - „Lke- 6” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

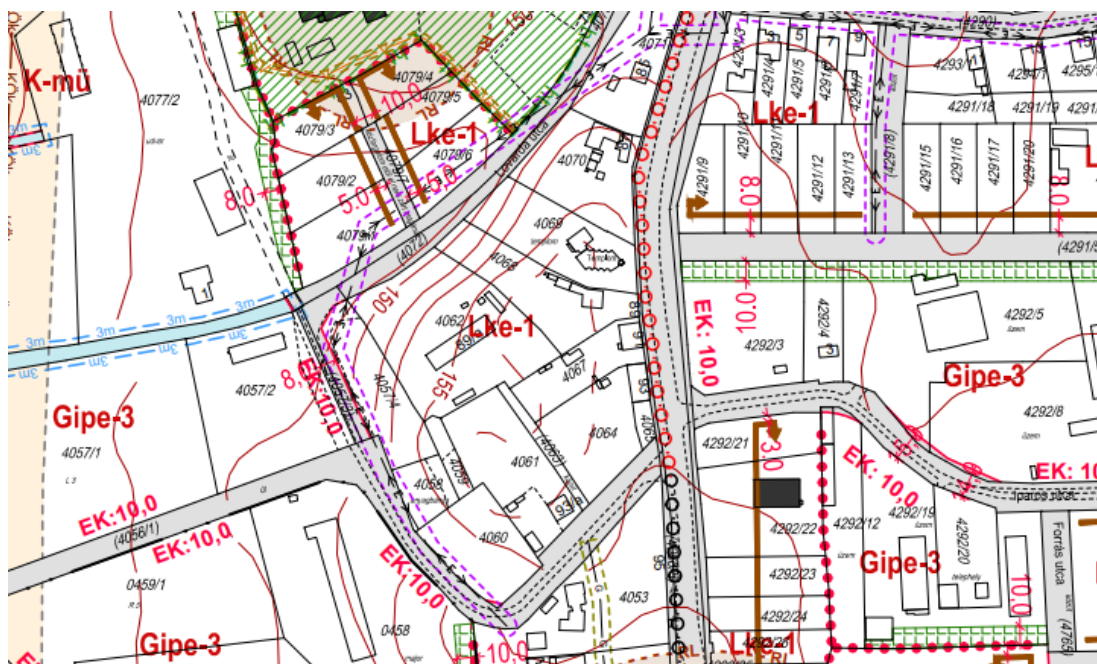
(8) Az „Lke-1”, „Lke-4” és az „Lke-5” jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.

(9) Az „Lke-1” jelű kertvárosias lakóövezet területén belül a 695/13-20 hrsz-ú telkek területén az előkert kerítéssel nem határolható le.

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 HÉSZ 2. mellékletében meghatározott előírások



hatályos szabályozási terv - kivágat

A hatályos településrendezési eszközök a meglévő rendeltetéseknek megfelelően kertvárosias lakóterületként szabályozzák a területet. A szabályozási terv alapján a terület megközelítése csak az északi oldalról biztosított. A déli oldalról a 4062 hrsz.-ú út közút, mely a településrendezési terveken nem szerepel közlekedési területként. Mivel a terület jelenleg nincsen használatban, egyik közlekedési útvonal sincsen kiépítve.

A területet érintő vizsgálat alapján látható, hogy a jelenlegi hasznosítás és a rá meghatározott helyi építési szabályok összhangban vannak. A fejlesztés gátját a lakásszám korlátozása jelenti, mely az OTÉK szabályai alapján kertvárosias lakóterület esetében nem korlátozott, így a helyi szabályok e tekintetben az országos szabálynál szigorúbbak.

Vizsgálendő és megoldandó kérdés továbbá a terület déli feltárásának biztosítása, mivel a szabályozási terv jelenleg csak az északi oldalról biztosítja a terület útkapcsolatát, mely a telekosztást követően, valamint a terület jövőbeni hasznosítását tekintve nem elegendő.

3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A Palin városrész területén elhelyezkedő 4062 hrsz.-ú telek tulajdonosa az ingatlanja fejlesztését tervezi. A fejlesztés során a nagyméretű telek négy kisebb telekre osztása tervezett. E telkeken lakások kialakítására kerül sor.

A tervezett beépítést a következő helyszínrajz szerint kívánják megvalósítani. A tervezett négy telek az Lke-1 övezetre meghatározott telekalakítási szabályoknak megfelel, közúti kapcsolatuk biztosított.



tervezett beruházás helyszínrajza

A fejlesztés során a központi nagy épület felújítása, átalakítása tervezett, ahol 8 lakás kialakítása a cél. Ezen túl további négy kisebb méretű épület is elhelyezésre kerül, ahol épületenként 3 lakás kialakítását tervezik.

Az épületek a telekalakítást követően kialakuló építési telkek építési helyein belül helyezkednek el.



tervezett beruházás helyszínrajza

A kialakuló telkek beépítettsége és zöldfelületi mutatói a következő táblázat szerint alakulnak. Látható, hogy a tervezettek a hatályos övezeti előírásokban szereplőknek megfelelnek.

telek területe	4062/1.hrsz.					707	m2
beépített alapterület						125,18	m2
beépítési százalék						17,7057991513437	%
zöldfelület						339,39	m2
zöldfelület százalék						48,004243281471	%
lakásszám						3	db

telek területe	4062/2.hrsz.					861	m2
beépített alapterület						125,18	m2
beépítési százalék						14,5389082462253	%
zöldfelület						442,32	m2
zöldfelület százalék						51,3728222996516	%
lakásszám						3	db

telek területe	4062/3.hrsz.				2654	m2
beépített alapterület					453,55	m2
beépítési százalék					17,0892991710625	%
zöldfelület					2057,89	m2
zöldfelület százalék					77,5391861341372	%
lakásszám					11	db
telek területe	4062/4.hrsz.				700	m2
beépített alapterület					125,18	m2
beépítési százalék					17,8828571428571	%
zöldfelület					480,36	m2
zöldfelület százalék					68,6228571428571	%
lakásszám					3	db

A területre tervezett beépítés földszint + tetőtér, valamint a legnagyobb épület esetében pince + földszint + tetőtér kialakítású épületeket tartalmaz, melyek tervezett beépítési magassága megfelel az építési szabályzat előírásainak. A tervezett látványtervek a következőkben szerepelnek.







4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett telekalakítás és beépítés

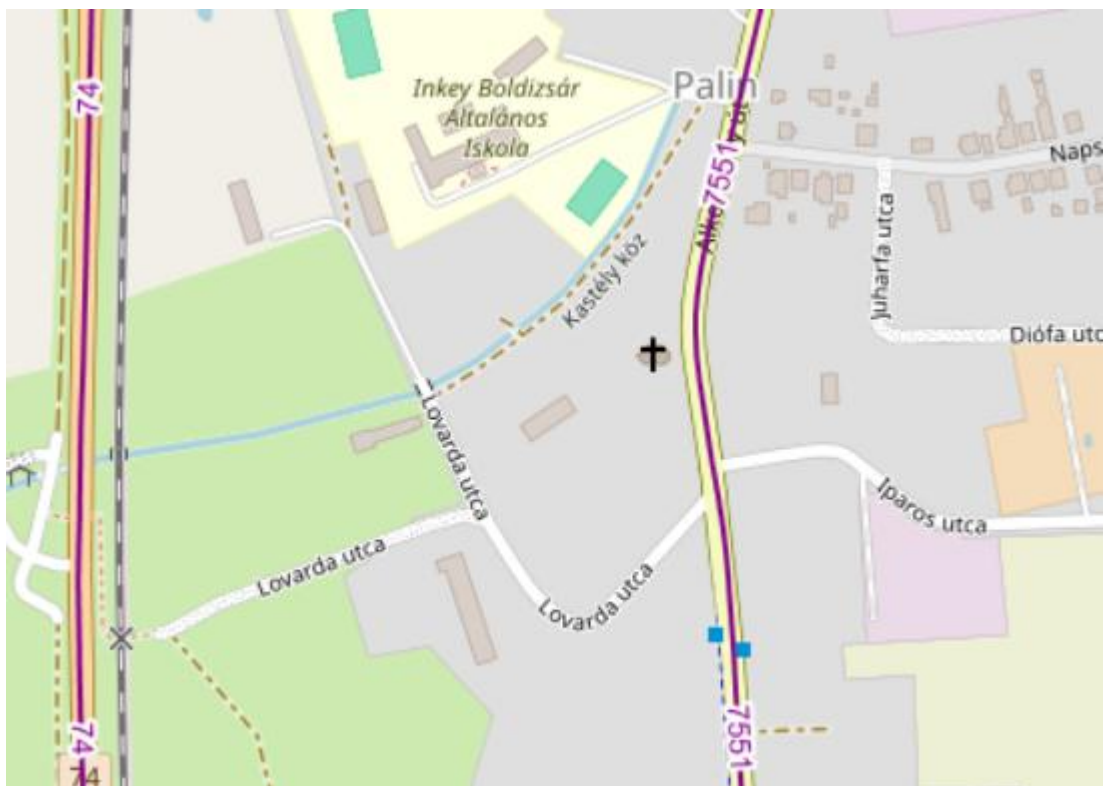
A tervezett fejlesztés során a 4062 hrsz.-ú telek megosztása tervezett, mely négy önálló lakótelek létrehozását eredményezi a következő ábrán látható módon.



a tervezett telekalakítás

Közlekedés:

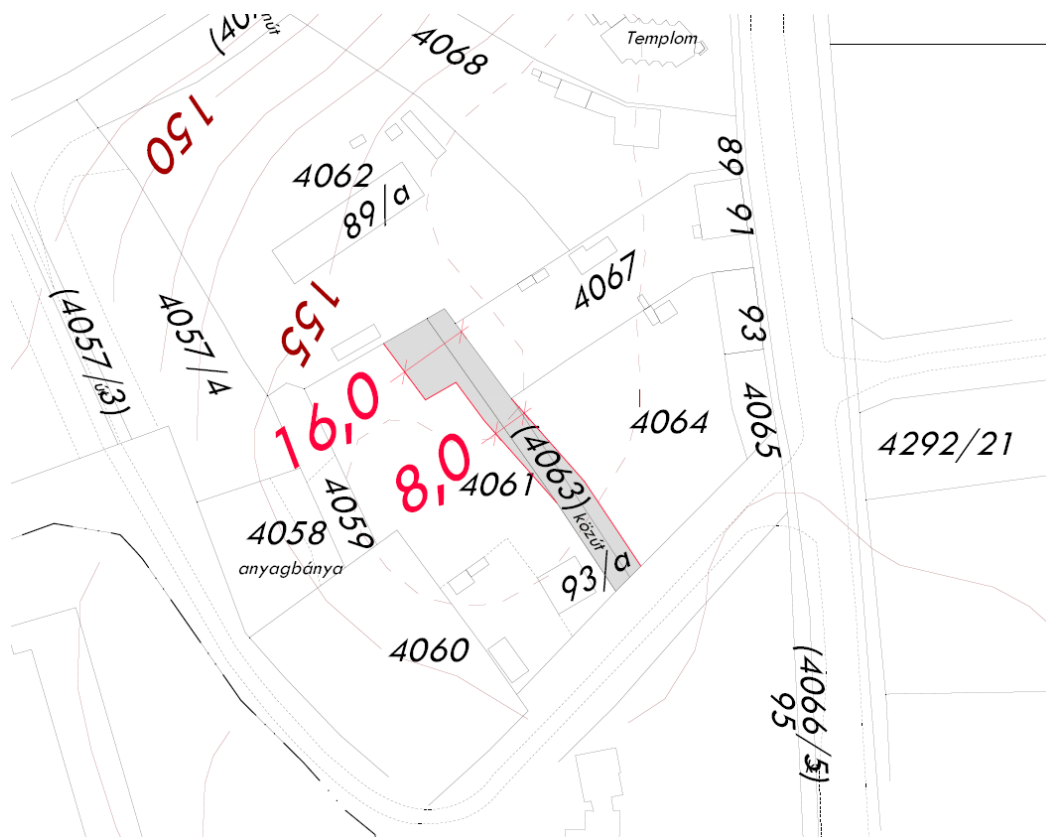
A vizsgált 4062 hrsz.-ú telek megközelítése a 7551 számú Alkotmány útról leágazó Lovarda utcáról lehetséges. A Lovarda utcáról történő leágazás két irányból is biztosított az ingatlan-nyilvántartás szerint, mely útkapcsolatok a valóságban nincsenek kiépítve.



a terület és környezetének közlekedési kapcsolatai (KIRA.hu)

A terület északi útkapcsolata a Palini-patak mentén kijelölt közlekedési területen került jelölésre a szabályozási terven, mely a Lovarda utca folytatásaként jelenik meg a tervekben. Ez az útszakasz a valóságban a patak menti földútként jelenik csak meg, burkolattal nem rendelkezik. Telekkönyvileg a 4057/4 hrsz.-ú telek kivételével megfelelő szélességgel kialakult, a 4057/4 hrsz.-ú telken szabályozás biztosítja az út területigényét.

A déli útkapcsolat a 4062 hrsz.-ú közúton biztosítható. E telek 4,5 – 5 méter szélességgel rendelkezik az ingatlan-nyilvántartás szerint. A telek közlekedési területként a hatályos szabályozásban nem szerepel. Elmondható, hogy jelen állapotában legfeljebb gyalogútként lehetne jelölni a településrendezési tervekben. Ahhoz, hogy a 4062 hrsz.-ú telek feltárásához a tervezett lakásszámokat figyelembe véve hosszútávon megfelelő útkapcsolatot biztosítson, az út szélesítése szükséges. A szabályozási szélességet 8 méterben javasolt meghatározni, melynek végén terület biztosítása szükséges forduló kialakítása számára lévén, hogy zsákutcaként tud kialakulni e kiszolgáló út. Az út területe alapvetően sík, a terület magaslatti pontján található. A szabályozás meghatározásakor a meglévő épített környezet és növényállomány figyelembe vételre került.



útszabályozás javasolt kialakítása

Közműellátottság:

Vízellátás

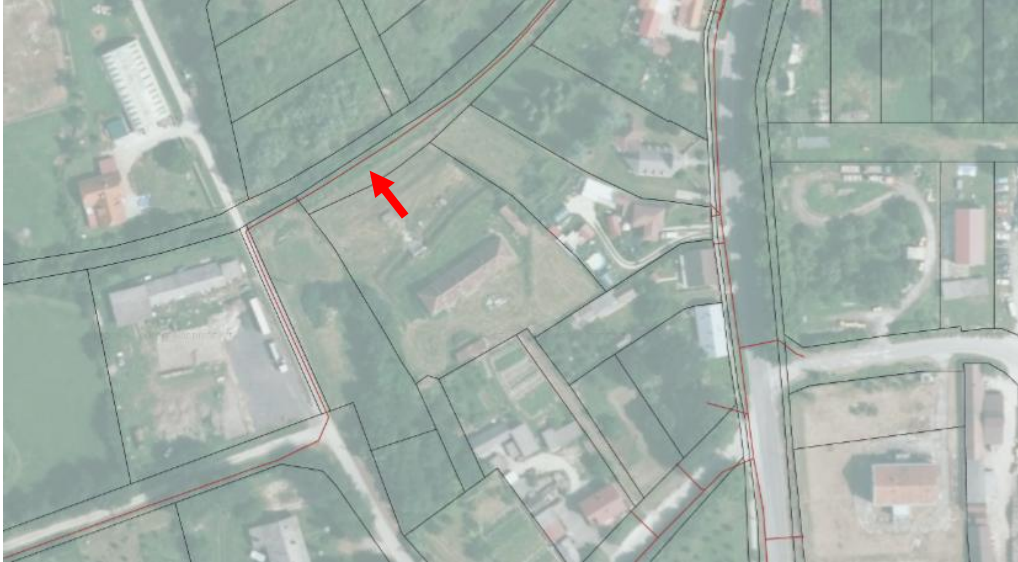
A terület nem csatlakozik közüemi ivóvíz hálózathoz. A terület tervezett hasznosítása miatt a közüemi hálózathoz történő csatlakoztatása szüükszerű, az ellátása a 4063 hrsz.-ú út területén keresztül történhet a hálózat bővítésével. A hálózat üzemeltetője a Délzalai Vízmű.



a terület környezetének ivóvízellátása és a vízellátás javasolt nyomvonala (piros)

Szennyvízelvezetés

A terület nem csatlakozik jelenleg a Délzalai Vízmű által üzemeltetett közüzemi szennyvízelvezető hálózathoz, de a területtől északra a Palini –patak mentén meglévő szennyvíz vezeték található. Az ehhez történő csatlakozás kialakításával a terület vízvezetése biztosítható.



a terület környezetének vízvezető rendszere és a hozzá történő csatlakozás javasolt helye (piros)

Gázellátás:

A vizsgált területen a gázellátás közüzemi hálózatról biztosított, a gázszolgáltató az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. A gázvezeték a 4063 hrsz.-ú úton halad keresztül. A terület ellátása megoldott, kapacitás növelés szükségessége felmerülhet.



a terület és környezetének szénhidrogén ellátó rendszere

Elektromos energia:

A vizsgált területen elérhető a közüzemi villamos energia hálózat, az áramszolgáltató az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. A telephely ellátása megoldott, kapacitás növelés szükségessége felmerülhet.



a terület és környezetének villamos energia ellátó rendszere

Csapadékvíz-elvezetés:

A terület az észak-nyugati irányba lejt, ezzel megegyező irányba folynak a területre érkező vizek. E vizek befogadója a Palini-patak, mely a vasutat és a 74-es főutat áteresszel keresztezve a Principális csatornába vezeti a csapadékvizeket. A terület intenzívebb beépítésének következtében a megnövekedett burkolt felületek miatt megnövekedett csapadékvíz mennyiséggel kell számolni. Az elvezetési irány mentén beépített területként csak a lovarda területe jelenik meg, a további szakaszokon beépítetlen mezőgazdasági területeken keresztül folyik a patak, így a megnövekedett vízmennyiség érdemi hatást nem eredményez.

4. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A tervezett fejlesztés jelentősebb környezeti hatással nem jár, jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében. A következőkben a tervezett fejlesztés az egyes környezeti elemekre gyakorolt várható hatásai kerülnek ismertetésre.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett fejlesztés következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható. Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok – a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

A területen lakások kialakítására kerül sor, melynek hosszútávú használatában a megnövekedő forgalom miatt kell némi légszennyezéssel számolni.

Zaj- és rezgésvédelem

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletet kell figyelembe venni. A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

5. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

Régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely a telket nem érint.

Épített környezet országos és helyi védelme

Az érintett telken műemléki védett építmény, helyi egyedi védelem alatt álló építmény nem található. Nem része helyi védelemmel érintett területnek.

7. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

Az előzőekben bemutatott fejlesztési célok megvalósításához a településrendezési tervek módosítása szükséges, mely módosítás a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet fogja érinteni.

A javasolt szabályozás koncepciója szerint új övezet létrehozása tervezett a kertvárosias lakóterületeken belül, ahol a lakásszám nem kerül korlátozása. Mindez az OTÉK szabályait figyelembe véve eltérési engedély nélkül megtehető. Az új övezet bevezetése csak ezen a területen javasolt az egyedi fejlesztési igények figyelembe vételével.

A bevezetésre kerülő új övezet az Lke-7 övezeti kóddal jelenik meg a szabályzatban. Ezzel összefüggésben módosítani szükséges a 29.§-t a következők szerint, a javasolt változások piros színnel jelöltek:

29. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az „Lke-1” – „Lke-5” jelű kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, kivétel a Lovarda utca északi oldalán lévő lakóterület, ahol elhelyezhető telkenként legfeljebb négy lakás.

(3) Az „Lke-6” jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb egy lakás.

(3a) Az „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezetben a telkenként elhelyezhető lakások száma nem korlátozott.

(4) Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül -

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) az „Lke-6” jelű kertvárosias lakóövezet kivételével legfeljebb 8 egységes szállás jellegű

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(5) A kertvárosias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület(ek) rendeltetését

kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(6) A kertvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

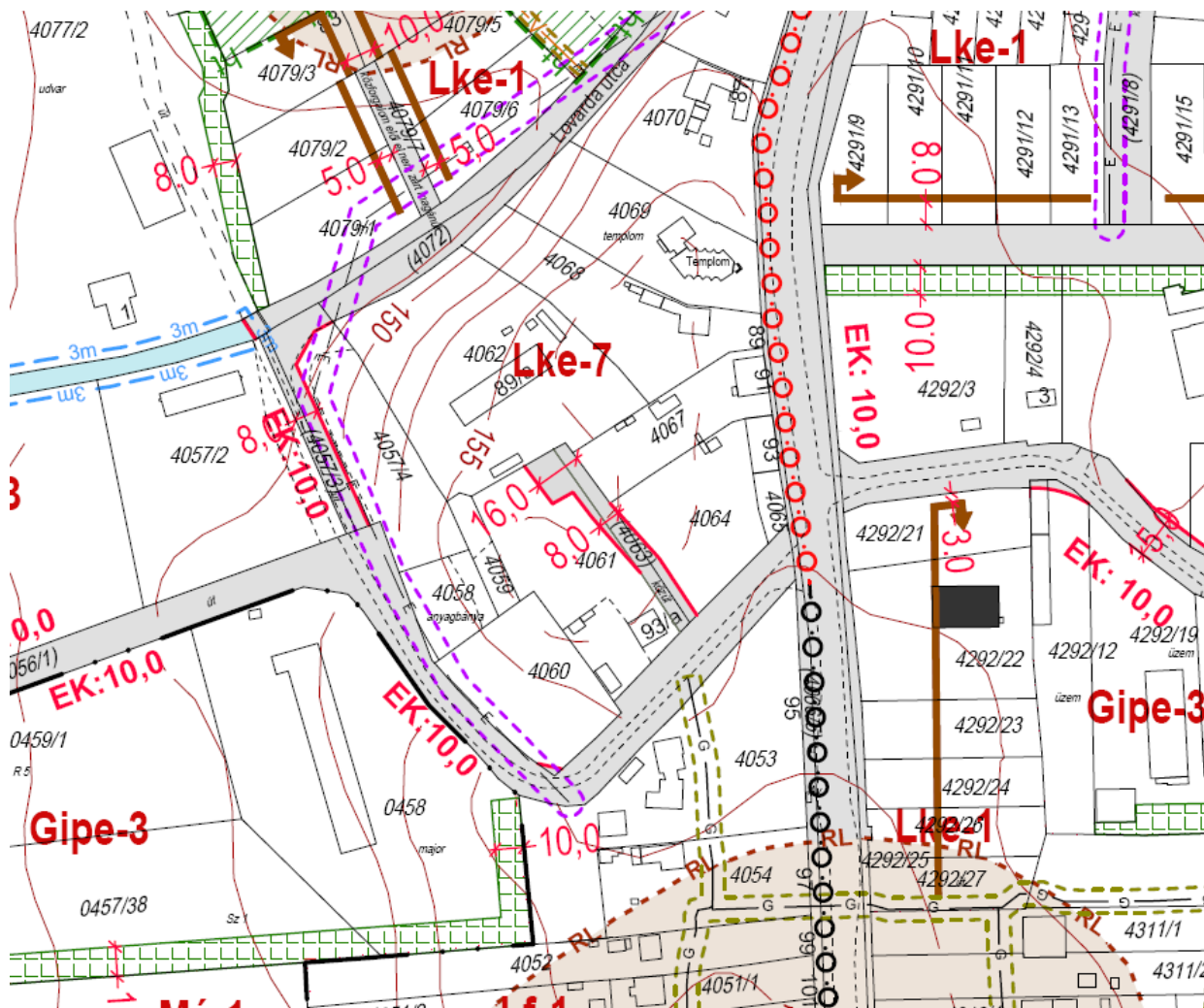
(7) Az „Lke- 1” - „Lke- 7” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(8) Az „Lke-1”, „Lke-4” és az „Lke-5” jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.

(9) Az „Lke-1” jelű kertvárosias lakóövezet területén belül a 695/13-20 hrsz-ú telkek területén az előkert kerítéssel nem határolható le.

Az építési övezet telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázatát tartalmazó táblázat (2. melléklet) kiegészítése javasolt az Lke-1 övezetre meghatározott paraméterek alkalmazása mellett.

Az új övezet bevezetésén túl javasolt a korábban leírtaknak megfelelően a 4063 hrsz.-ú út közlekedési területként történő jelölése és az út szélesítése a várható közlekedési igények figyelembe vételével.



a szabályozási tervlap javasolt változása



a szerkezeti tervlap javasolt változása

8. Magasabb szintű jogszabályokkal való összhang vizsgálata

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben vizsgálandók a területrendezési tervekkel és egyéb településrendezési terv készítést befolyásoló jogszabályok, melyek befolyásolhatják a beruházás megvalósíthatóságát vagy a megvalósítás módját.

A területrendezési tervek szerkezeti tervén a terület a települési térség részeként jelölt, így ott bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A településszerkezeti terv változása így e rendelkezéssel összhangban van.

A területrendezési tervek térségi övezetei közül a területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete, az ásványi nyersanyagvagyon övezete és földtani veszélyforrás terület által érintett települések övezete. Ezen térségi övezetek előírásai között a tervezett fejlesztést befolyásoló szabályok nem kerültek meghatározásra.