



**NAGYKANIZSA**  
**MEGYEI**  
**JOGÚ VÁROS**

**POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

**NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**2025. szeptember 17-i ülésére**

**Napirend címe:** Javaslát a településrendezési-terv általános egyeztetési eljárással történő módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

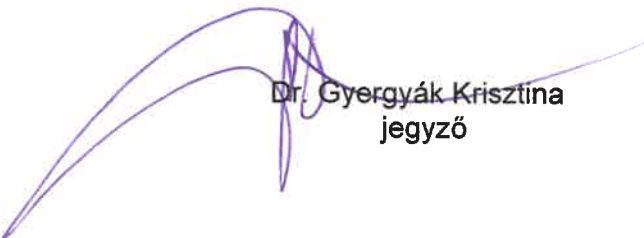
**Készítette:** Ács-Németh Edit településrendezési ügyintéző   
Tóth Sándor városi főépítész 

**Ellenőrizte:** Tárnok Ferenc osztályvezető 

**Tárgyalja:** Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság  
Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság

**Egyeztetve:** Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel   
Dr. Farkas Roland vezető jogtanácsossal:   
Kunics György Gazdálkodási osztályvezetővel 

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

  
Dr. Gyergyák Krisztina  
jegyző

## Tisztelt Közgyűlés!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 66-67.§-a szabályozza a településterv módosításának szabályait.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 113/2025. (VI. 26.) 'számú határozatában egyetértett a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításával több pontban, illetve elvi döntést hozott további pontokban. (1. sz. melléklet).

A határozat 2. pontjában előírt 4 db tanulmányterv közül 3 benyújtásra került, illetve érkezett egy új tanulmányterv a *Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb övezeti besorolásának felülvizsgálatára*. Ezen tanulmányterveket a Kormányrendelet 56/A §-ban előírt véleményezési eljárás keretében közzétettük 2025. augusztus 15. és augusztus 31. között.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerveződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok és maga a tanulmányterv is a településrendezési szerveződés mellékletét képezik, ezért ezek ennek megfelelően képezik az előterjesztés mellékletét:

2-3-4. sz. mellékletek: Zemplén utcai Gksz övezet szabályozása 3063/31-32 hrsz-ek (szerveződés, tanulmányterv, főépítész vélemény)

5-6-7. sz. mellékletek: Magyar-Árpád-Sikátor utca tömb Lk-2 övezet szabályozása 784/1 hrsz. (szerveződés, tanulmányterv, főépítész vélemény)

8-9-10-11. sz. mellékletek: Kalmár-Lékay-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb terület-felhasználás és szabályozás módosítása 94, 122, 123/4, 123/7 hrsz-ek (szerveződés, tanulmányterv, főépítész vélemény, észrevétel)

12-13-14. sz. mellékletek: Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb övezeti besorolásának felülvizsgálata 23/2 hrsz. (szerveződés, tanulmányterv, főépítész vélemény)

A Kormányrendelet 7. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést - a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. (a főépítész feljegyzése a 15. sz. melléklet)

A 113/2025. (VI. 26.) számú határozat I. és II. ütemének „Környezeti vizsgálat szükségességének” előzetes egyeztetése elektronikus úton, Hivatali Kapun történő megküldés útján lefolytatásra került, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Továbbiakban. Kvr.) 1. § és 4. §-a szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges dokumentumok feltöltésével. Az érintett államigazgatási szervek állásfoglalásait megküldték (az érintett államigazgatási szervek állásfoglalásai a 16. sz. melléklet). Az érintett szervek visszajelzései alapján környezeti értékelést szükséges készíteni az I-es ütem két pontjához (I/24 és I/25.), ezért célszerű a mostani eljárást követően, külön ütemezve lefolytatni azok eljárását, hogy a többi módosítási szándékot ne hátráltassa.

Azokban a pontokban, ahol a környezeti vizsgálat nem szükséges, a szakhatósági vélemények elfogadását a Kvr. 4-5. §-a alapján szintén önkormányzati döntésben szükséges megerősíteni.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata árajánlatot kért Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv dokumentációjának módosításával kapcsolatos feladatok végrehajtására vonatkozóan a 113/2025. VI. 26.) sz. határozat 2-es pontjában szereplő pontokra (I. ütem). Az árajánlatok alapján a költségvetési átcsoportosítás szükséges, mely polgármesteri hatáskörben megtörtént, így a szükséges összeg a költségvetésben rendelkezésre áll.

A 113/2025. (VI. 26.) sz. határozat 3-as pontjában szereplő – magánkezdeményszerzésű – módosításokra a kezdeményezőkkel szerződéskötésre kerül sor, melyben a módosítás költségeit átvállalják (szerződéstervezetek a 2. 5. 8. 12. mellékletek).

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat:**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

I. Nagykanizsa, Zemplén Győző utca által határolt üzletsor területének, a 3063/19, /22 /24, /25, /26 hrsz. -ú telkek szabályozásának módosításához készült az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

1. a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerektől vélemény nem érkezett.
3. egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 4. sz. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakkal.
4. elfogadja az előterjesztés 3. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
5. egyetért a Zemplén utca Gksz övezet szabályozásának felülvizsgálatával az előterjesztés 3. sz. mellékletében szereplő tanulmánytervnek megfelelően
6. elfogadja az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést, felhatalmazza a polgármestert annak tervezői ajánlat beszerzését követő aláírására.

#### **Határidő:**

tervezői ajánlat rendelkezésre állását követő 15 nap

#### **Felelős:**

Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős:

Tóth Sándor városi főépítész

Tárnok Ferenc osztályvezető)

7. felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

#### **Határidő:**

2025. november 30.

#### **Felelős:**

Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős:

Tóth Sándor városi főépítész

Tárnok Ferenc osztályvezető)

8. egyetért azzal, hogy a településrendezési szerződésben foglalt fizetési kötelezettség kérelmező általi teljesítését követően a településrendezési terv módosítására irányuló eljárást folytassa le.

**Határidő:** 2026. február 28.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

- II. Nagykanizsa Magyar, Árpád és Sikátor utcák által határolt tömb nyugati oldalán a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosításához készült, az előterjesztés 6. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

1. a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerektől vélemény nem érkezett.
3. egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 7. sz. mellékleteként csatolt főépítész feljegyzésben foglaltakkal.
4. elfogadja az előterjesztés 6. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
5. egyetért a Magyar-Árpád-Sikátor utcai tömb „Lk-2” övezet szabályozásának felülvizsgálatával az előterjesztés 6. sz. mellékletében szereplő tanulmánytervnek megfelelően.
6. elfogadja az előterjesztés 5. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést, felhatalmazza a polgármestert annak tervezői ajánlat beszerzését követő aláírására.

**Határidő:** tervezői ajánlat rendelkezésre állását követő 15 nap  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

7. felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg

**Határidő:** 2025. november 30.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

8. egyetért azzal, hogy a településrendezési szerződésben foglalt fizetési kötelezettség kérelmező általi teljesítését követően a településrendezési terv módosítására irányuló eljárást folytassa le.

**Határidő:** 2026. február 28.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

III. Kalmár utca, Lékey Gyula utca, Báthory utca és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosításához készült, az előterjesztés 9. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

1. a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.
3. a „Szolg.2000 Zrt.”- Mező Gábor beruházó által a főépítész feljegyzésben foglaltakra tett észrevétel (11. sz. melléklet) ismeretében és azt – mivel a beruházó túlzott intenzitású beépítést szeretne továbbra is, ami túlzó a környező beépítések és az Önkormányzat szándékaihoz képest – el nem fogadva egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 10. sz mellékleteként csatolt főépítész feljegyzésben foglaltakkal.
4. az előterjesztés 9. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet a főépítész feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes részében fogadja el.
5. elfogadja az előterjesztés 8. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést.
6. felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőt 3 napos határidővel hívja fel nyilatkozattételre abban a tárgyban, hogy a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal fenntartja-e a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

**Határidő:** 2025. szeptember 30.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

7. egyetért a Kalmár-Lékey-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításának a telepítési tanulmányterv és a főépítész feljegyzés szerinti módosítások figyelembevételével történő felülvizsgálatával azzal a feltétellel, hogy a kérelmező a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.
8. felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőnek a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartott a településrendezési terv módosítására irányuló kérelme esetén a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2025. november 30.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

9. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés tervezői ajánlat beszerzését követő aláírására.

**Határidő:** tervezői ajánlat rendelkezésre állását követő 15 nap  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

10. egyetért azzal, hogy a településrendezési szerződésben foglalt fizetési kötelezettség kérelmező általi teljesítését követően a településrendezési terv módosítására irányuló eljárás kerüljön lefolytatásra.

**Határidő:** 2026. február 28.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

- IV. a Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításához készült az előterjesztés 13. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

1. a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.
3. egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 14. sz. mellékleteként csatolt főépítész feljegyzésben foglaltakkal.
4. az előterjesztés 13. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet a főépítész feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes részében fogadja el.
5. elfogadja az előterjesztés 12. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést
6. felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőt 3 napos határidővel hívja fel nyilatkozattételre abban a tárgyban, hogy a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal fenntartja-e a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

**Határidő:** 2025. szeptember 30.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

7. egyetért a Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításának a telepítési tanulmányterv és a főépítész feljegyzés szerinti módosítások figyelembevételével történő felülvizsgálatával azzal a feltétellel, hogy a kérelmező a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.
8. felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőnek a főépítész feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartott a településrendezési terv módosítására irányuló kérelme esetén a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2025. november 30.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

9. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés tervezői ajánlat beszerzését követő aláírására.

**Határidő:** tervezői ajánlat rendelkezésre állását követő 15 nap  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

10. egyetért azzal, hogy a településrendezési szerződésben foglalt fizetési kötelezettség kérelmező általi teljesítését követően a településrendezési terv módosítására irányuló eljárás kerüljön lefolytatásra.

**Határidő:** 2026. február 28.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

- V. a Magyar-Vágóhíd-Dózsa György utca folytatása által határolt tömb (209, 210, 211/1 hrsz.) rendezési tervi felülvizsgálatáról szóló 113/2025. (VI. 26.) számú határozat 3/3. pontját a 113/2025. (VI. 26.) számú határozat szerinti III-as ütembe sorolja át, mivel a szükséges tanulmánytervet a kezdeményező nem nyújtotta be.
- VI. elfogadja a jelen határozat 15. sz. mellékletét képező, a településrendezési terv módosításának tartalmát meghatározó főépítész feljegyzést.
- VII. dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) számú határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosítás I-es üteméből a 24. (új víztorony helyének szabályozási tervi jelölése) és 25. (az Arany J. utca – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca övezeti besorolásának felülvizsgálata) pontokat a 113/2025. (VI. 26.) számú határozat szerinti III-as ütembe sorolja át.
- VIII. dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) számú és jelen határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosításhoz környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges – kivéve az I/24-25. pontok –, mivel az érintett államigazgatási szervek ezzel kapcsolatos véleményükben nyilatkoztak, hogy a tervek módosításához kapcsolódóan nem várható jelentős környezeti hatás (16. sz. melléklet).
- IX. felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat alapján szükséges további intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2026. február 28.  
**Felelős:** Horváth Jácint polgármester  
(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész  
Tárnok Ferenc osztályvezető)

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2025. Szeptember 16.



Horváth Jácint  
polgármester



**Kivonat:** Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2025. június 26-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

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

**113/2025.(VI.26.) számú határozat**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. hatályon kívül helyezi a 92/16/2025. (V. 22.) számú határozatát.
2. a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet jelen előterjesztésben foglalt módosítási felvetéseivel kapcsolatban az alábbiak szerint dönt és azokat **I. ütembe sorolja**:
  1. egyetért az Ipari Park Raktárház utcától délre lévő terület (4378/54) szabályozásának felülvizsgálatával.
  2. egyetért a Zárda utcai stadion (Olajbányász sportpálya), a 2044/6 hrsz ingatlan szabályozásának felülvizsgálatával.
  3. egyetért a Sörgyár utca szabályozásának felülvizsgálatával
  4. egyetért az Északi Iparterület -Vadas és Petőfi utcák közötti közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálatával.
  5. egyetért a Bagola-Foglyos utca szabályozásának felülvizsgálatával.
  6. egyetért a Bajza utca 2., 2395 hrsz.-ú terület intézményi övezetbe sorolásának felülvizsgálatával.
  7. egyetért a Hegybíró utca északi fele szabályozásának felülvizsgálatával.
  8. egyetért a Petőfi utcai lakópark szabályozásnak felülvizsgálatával.
  9. egyetért a Kaposvári utca 3117/7 hrsz előkert mértékének felülvizsgálatával.
  10. egyetért a HÉSZ alábbi hibajavításainak vizsgálatával:
    - Gksz-6 jelű övezet oldalkertje mértékének felülvizsgálata
    - Hész 2§ 5 pont hibajavítás – épületrész fogalmának pontos meghatározása
    - Hész 23. § (3) bek. javítása: A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zárt sorú beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata.
    - Hész 30. § (2) i) bek. másodlagos rendeltetésű épületekről szóló rész pontosítása.
  11. egyetért a Pivári utca szabályozási szélességének felülvizsgálatával
  12. egyetért a Rozmaring és Körös utcai árok szabályozási tervi jelölésének vizsgálatával
  13. egyetért a Seregélyes út csatlakozásának szabályozásának vizsgálatával
  14. egyetért a Palin-városrész Felsőerdő utca keleti oldalán övárók kiszabályozásának felülvizsgálatával.
  15. egyetért a Palin-városrész Gesztenyés utca csapadékvíz nyugati irányú kivezetésének vizsgálatával
  16. egyetért a Palin-városrész déli részén Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetésének szabályozási tervi vizsgálatával
  17. egyetért a szabadhegyi hiányzó kóta pótlásával

18. egyetért a Kórház utca, Teleki út és Szekeres utca közötti tömbbelsőben (2508/8 hrsz) „Zkk” övezet törlésének felülvizsgálatával
19. egyetért az új barnamezős területek jelölésével
20. egyetért a HÉSZ 20. § (1) bek. felülvizsgálatával
21. egyetért a Bakónaki út 0639 hrsz.-ú területen épületmagasság 5m-ről 7,5m-re történő módosításával
22. egyetért a Dózsa György utca 117/b. – Mészáros Lázár utca közlekedési területének felülvizsgálatával
23. egyetért a Gördövényi utca 5568/15-16-17-18 hrsz-ú ingatlanok szabályozási tervi felülvizsgálatával
24. egyetért az új viztorony helyének szabályozási tervi jelölésével (05/89 hrsz)
25. egyetért az Arany J. utca – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca övezeti besorolásainak felülvizsgálatával
26. egyetért új zöldterületek kijelölésével
27. egyetért új, beépítésre szánt csere területek kijelölésével.

Felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges rendezési tervi módosítások tervezési feladatait adja vállalkozásba és a további egyeztetéseket folytassa, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

A tervezett módosítás tervezési feladatainak fedezete Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 9/2025. (II. 26.) önkormányzati rendelete 1/11. mellékletének főépítési feladatok „tervezési feladatok (rendezési terv)” költségvetési soron rendelkezésre áll.

**Határidő:** 2025. december 31.

**Felelős:** Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész)

3. dönt arról, hogy az alábbi, a rendezési terveket érintő módosítási pontokat – tanulmánytervek szükségessége miatt – **II. ütembe** kívánja sorolni az alábbiak szerint:

1. Zemplén utca Gksz övezet szabályozása 3063/31-32 – magánkezdeményezés
2. Magyar-Árpád-Sikátor utca tömb Lk-2 övezet szabályozása 784/1 – magánkezdeményezés
3. Magyar-Vágóhid-Dózsa György utca folytatása által határolt tömb 209, 210, 211/1 – magánkezdeményezés
4. Kalmár-Lékay-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosítása 94, 122, 123/4, 123/7 – magánkezdeményezés

Felkéri a Polgármestert, hogy a tanulmánytervek tekintetében a szükséges vizsgálatokat folytassa le és a rendezési terv módosítása indítása érdekében az előterjesztést terjessze a közgyűlés elé.

**Határidő:** 2025. szeptember 30.

**Felelős:** Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész)

4. dönt arról, hogy az alábbi, a rendezési terveket érintő módosítási pontokat **III. ütembe** kívánja sorolni és az I-II. ütemek jóváhagyását követően új eljárás keretében folytatja le a jogszabályok által előírt eljárást, s erről az érintetteket értesíti:

1. Kossuth téri parkolóépítés -faállomány állapotfelmérése, közlekedés vizsgálata – *önkormányzati kezdeményezés*
2. Kiskanizsa, 6623 hrsz.-ú - Lf övezet- kialakítható legkisebb telekszélesség szabályozása – *magánkezdeményezés*
3. Nádas utca-Magyar utca közötti tömb lakóterület törlése, 250/1 hrsz. - ú terület lakó rendeltetés kialakíthatósága – *magánkezdeményezés*
4. Kismező utca és környezetének szabályozása – *önkormányzati kezdeményezés*
5. Szabadhegy, Pásztor utca nyugati végén a szabályozás módosítása – *önkormányzati kezdeményezés*
6. Közlekedési terület szabályozása - magánút, közút – *önkormányzati kezdeményezés*
7. Templom tér 5. sz. 5359/1 hrsz-ú ingatlannál a hósi emlékmű és környezetének kiszabályozása, közterületbe sorolása – *Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. kérelme*
8. Varasdi, Kistrác, Felsőtemető, Pápai utca és Bajcsai út által határolt tömb csapadékvíz elvezetés – *Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. kérelme*
9. Esővíz gyűjtése – *Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. kérelme*
10. Zöldfelület kialakításának szabályozása, fák darabszámának meghatározása – *Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. kérelme*
11. 0570 hrsz-ú (Basakúti út) déli oldal előkertek meghatározása szükséges, mert villanyoszlopok vannak az út szélén – *önkormányzati kezdeményezés*
12. 0550 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata – *magánkezdeményezés*

Felkéri a Polgármestert, hogy a rendezési terv módosítása indítása érdekében az előterjesztést terjessze a közgyűlés elé.

**Határidő:** Az I-II. ütem rendezési tervi módosítás lezárását követően

**Felelős:** Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős: Tóth Sándor városi főépítész)

Horváth Jácint s.k.  
polgármester



Dr. Gyergyák Krisztina s.k.  
jegyző

A kivonat hiteleül:



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446.8411.321.20, adószám: 15734446-2-20, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444, képviselő: Horváth Jácint polgármester), mint Önkormányzat, a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről **Bártfai-Bóta Kft.** (székhely: 8246 Tótvázsony, Nagymező utca 46., adószám: 14690989-2-19, képviselő: Bártfai János Péter ügyvezető) mint Beruházó, a továbbiakban: **Beruházó**

**Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban: együttesen, mint Felek között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:**

1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. § alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozával.
2. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása
3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Nagykanizsa 3063/31-32 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: érintett terület) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (VI. 31.) önkormányzati rendelete „Gksz-5” jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja.
4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó a 3. pontban körülírt területre vonatkozóan kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által a kérelem mellékleteként benyújtott AOD KFT-Agg Ferenc tervező által készített telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: telepítési tanulmányterv) képezi.
6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület „Gksz-7” építési övezetbe történő átsorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.
7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az önkormányzati főépítész a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűléséhez címzett feljegyzésében nyilatkozott arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll Nagykanizsa város településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
8. Az Önkormányzat kijelenti továbbá, hogy a telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 15 – 31. közötti időszakban véleményeztetésre került a partnerekkel, mely időszakban 0 db vélemény érkezett.

9. Felek megállapítják, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 7. – 8. pontban foglaltakra is figyelemmel a ...../2025. (...) határozatával döntött a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.
10. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyeztetési eljárást. Beruházó kijelenti, hogy az Önkormányzat főépítész a jelen szerződés megkötését megelőzően tájékoztatta a Korm. rendelet szerinti eljárás menetéről.
11. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.
12. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.
13. A Beruházó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés mellékletét képező tervezési ajánlat szerinti településrendezési eszközök módosításának díját – ..... Ft + 27 % ÁFA, azaz ..... Ft + 27 % ÁFA összeget – az Önkormányzat részére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül megfizeti.
14. Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti a 13. pont szerinti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be az Önkormányzat vállalt kötelezettsége.
15. Beruházó tudomásul veszi, hogy a módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezési szerződés Önkormányzat részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a Beruházó a településrendezési eszközök módosítás díjának jelen szerződés 13. pontjában foglalt ..... Ft + 27 % ÁFA összegét Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 11749015-15432694 számú, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett fizetési számlájára befizette, illetve az összeg a számlára megérkezett.
16. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
17. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja

a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

**18.**A Beruházó kijelenti, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósításához kapcsolódóan az Önkormányzatot nem terheli közlekedési létesítmény, közvilágítási hálózat, vagy közmű kiépítésének kötelezettsége. Amennyiben a beruházás megvalósításával összefüggésben ilyen kötelezettség felmerül, úgy azokat a módosítással érintett területen megvalósítani tervezett első épület építési engedélyének megszerzéséig, egyszerű bejelentés köteles építés esetén az építési tevékenység megkezdéséig a Beruházó köteles kiépíteni a saját költségén.

**19.**Beruházó tudomásul veszi, hogy a helyi építési szabályzat telepítési tanulmányterv szerinti beruházással összefüggő módosításával esetlegesen harmadik félnek okozott károkkal kapcsolatos Méptv. szerinti építésjogi kártalanítási kötelezettség teljesítése a Beruházót, mint a módosítás kezdeményezőjét terheli.

**20.**Felek a Korm. rendelet és saját elhatározásuk szerint a jelen szerződéshez az alábbi mellékleteket csatolják:

- 1. számú melléklet – telepítési tanulmányterv
- 2. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város főépítésze 2025. augusztus 12. napján kelt, Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzése
- 3. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozata (a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, továbbá a településrendezési szerződés megkötésére adott felhatalmazásról)
- 4. számú melléklet - tervezési ajánlat

**21.**Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján közigazgatási szerződésnek minősül, mely alapján közigazgatási szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos esetleges jogvitát a bíróság közigazgatási perben bírálja el.

**22.**A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Méptv., a Ptk. a Korm. rendelet, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.), továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023. (V. 02.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

Nagykanizsa, .....

Nagykanizsa, .....

.....  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
képv.: Horváth Jácint polgármester  
Önkormányzat

.....  
Bártfai-Bóta Kft.  
képv.: Bártfai János Péter ügyvezető  
Beruházó

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Nagykanizsa, Zemplén Győző utca által határolt üzletsor területének, a 3063/19, /22 /24, /25, /26 hrsz. -ú telkek szabályozásának módosításához.

2025. június



## Tartalom

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bevezető.....                                                                        | 4  |
| 2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....              | 4  |
| 3. Hatályos településrendezési előírások .....                                          | 6  |
| 4. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv .....                       | 7  |
| 5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója ..... | 10 |

**Készítették:**

Településtervezés

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

Közeledés

**Németh László**  
okl. építómérnök  
településrendezési közzeledési tervező  
Tkö-20-0587

Közmű

**Czinder Attila**  
építómérnök  
VZ-TEL 20-0593

## **1. Bevezető**

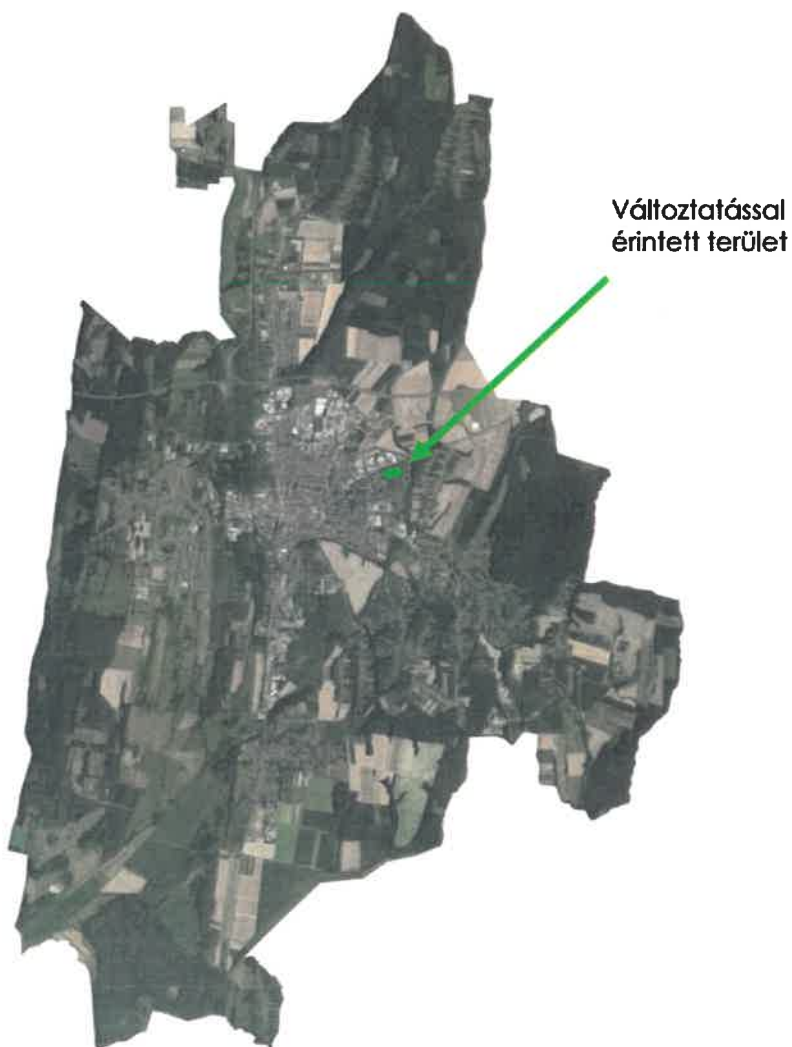
Jelen telepítési tanulmányterv Bártfai-Bóta Építész Kft. megbízásából készült. A változtatással érintett terület Nagykanizsa keleti városrészén, a Zemplén Győző utca utca 3063/19, /22 /24, /25, /26 hrsz.-ú területen fekvő üzletek tömbjét érinti. A tanulmányterv célja, hogy a tömbtelkes szabályozáshoz képest építési telkekre meghatározott szabályozás készüljön, módosítva a tömbtelekre vonatkozó jelenlegi minimális zöldfelület mértékét, lehetővé téve a meglévő áruházhoz kapcsolódó parkolók kialakítását.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési döntés megalapozásához, a tömb területének kezelőjével, az önkormányzattal történő előzetes egyeztetés alapján készült. Az önkormányzattal történt egyeztetés során kérés volt, hogy a tömb módosított szabályozása biztosítson lehetőséget közparkoló kialakítására a tömb területének egy részét közlekedési területbe sorolva.

A dokumentáció műszaki tartalma nem minden formai követelményre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmányterv, a célja a fontos befolyásoló körülmények feltárása, és műszaki alternatívák meghatározása. A beépítési tanulmány a műszaki megvalósítás körülményeinek tisztázásán túl szükség szerint adatszolgáltatást nyújthat Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének módosításához.

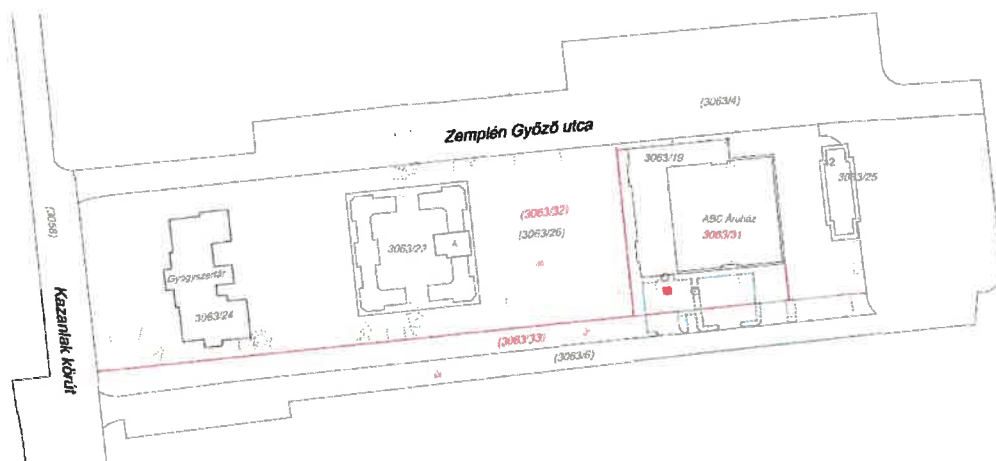
## **2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása**

### **A tervezési terület általános bemutatása**





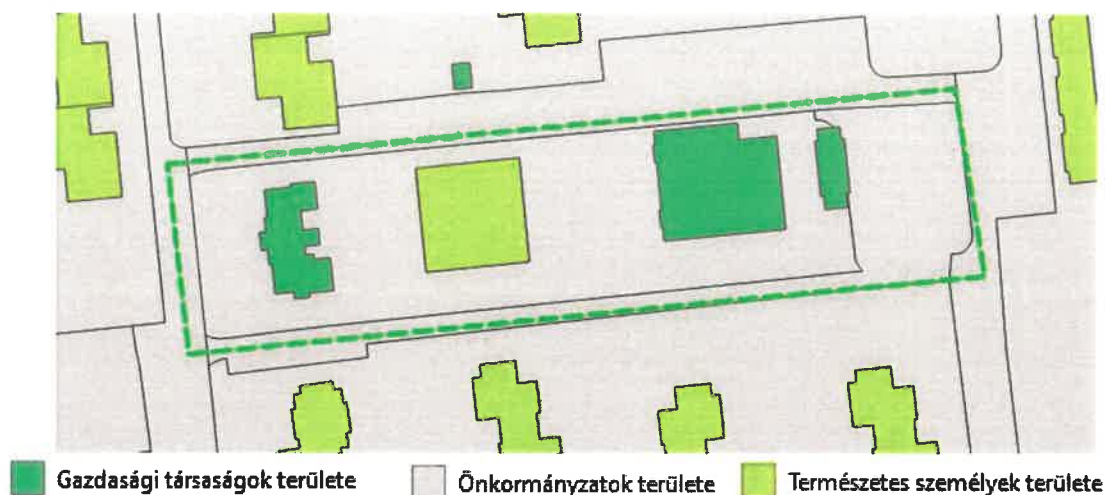
A tervezési terület Nagykanizsa Keleti városrészében, a Városkapu utca északi végén, tőle nyugatra található. A módosítással érintett terület a Zemplén Győző utca északi és déli ága, közötti 3063/26 hrsz. -ú közterület, a 3063/25 autóbuszváró, 3063/22 hrsz. -ú üzletház, 3063/24 hrsz. -ú gyógyszertár úszótelkei, valamint a 3063/19 hrsz. -ú áruház közelmúltban módosított telke. A telekalakítás során közlekedési területként 3063/33 hrsz. -al leválasztásra került a tömb déli oldalán a közlekedési terület szabályozási terv szerinti szélesítése, az áruház 3063/17 hrsz. -ú telke nyugati és déli irányban bővült, így a tömb közterülete csökkent, helyrajzi száma 3063/32 -re módosult, az áruház új telkének helyrajzi száma 3063/31.



Közel múltban megvalósult telekalakítás

A változtatással érintett területet minden irányból nagyvárosias lakóterület, ötszintes társasházak veszik körbe. A tömb úszótelkes beépítéssel rendelkezik, mely úszótelkek között közterületi zöld helyezkedik el. A tömbben található épületek és a környező lakóterületek kiszolgálásához a parkolók közterületen kerültek kialakításra.

Az előzőekben ismertetett telekalakítást megelőző időszakból a tömb területének tulajdonviszonyait a következő ábra mutatja be:



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik, mely közművek helyszínrajzát az alábbi térkép illusztrálja:



E-közmű térkép (<https://ekozmu.e-epites.hu>)

### 3. Hatályos településrendezési előírások

A változással érintett tömb területe Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt, mely övezet területére az alábbi szabályozás került megfogalmazásra:

**33. §<sup>19</sup>** (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 [\(1\) bekezdés](#)ben 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.

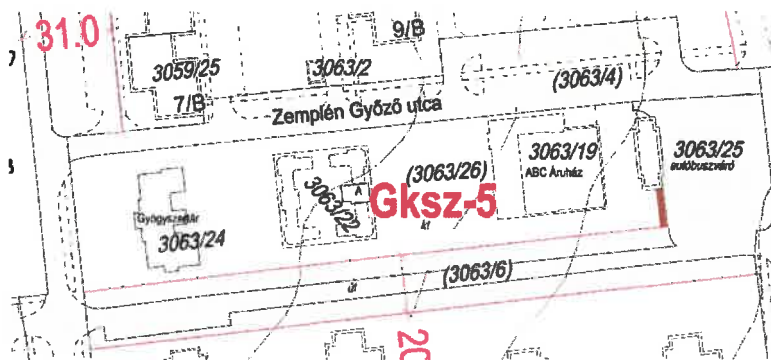
(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1” - „Gksz- 5”, „Gksz-6” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet [2. melléklet](#)ében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gksz-1”- „Gksz- 5”, „Gksz-6” 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.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gksz-5      | tömbtelkes    | 30 (a tömb területére vetítetten)       | 40                                     | 8 / - / -                                                                                                | -                 | -                                                                         |

(2) A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

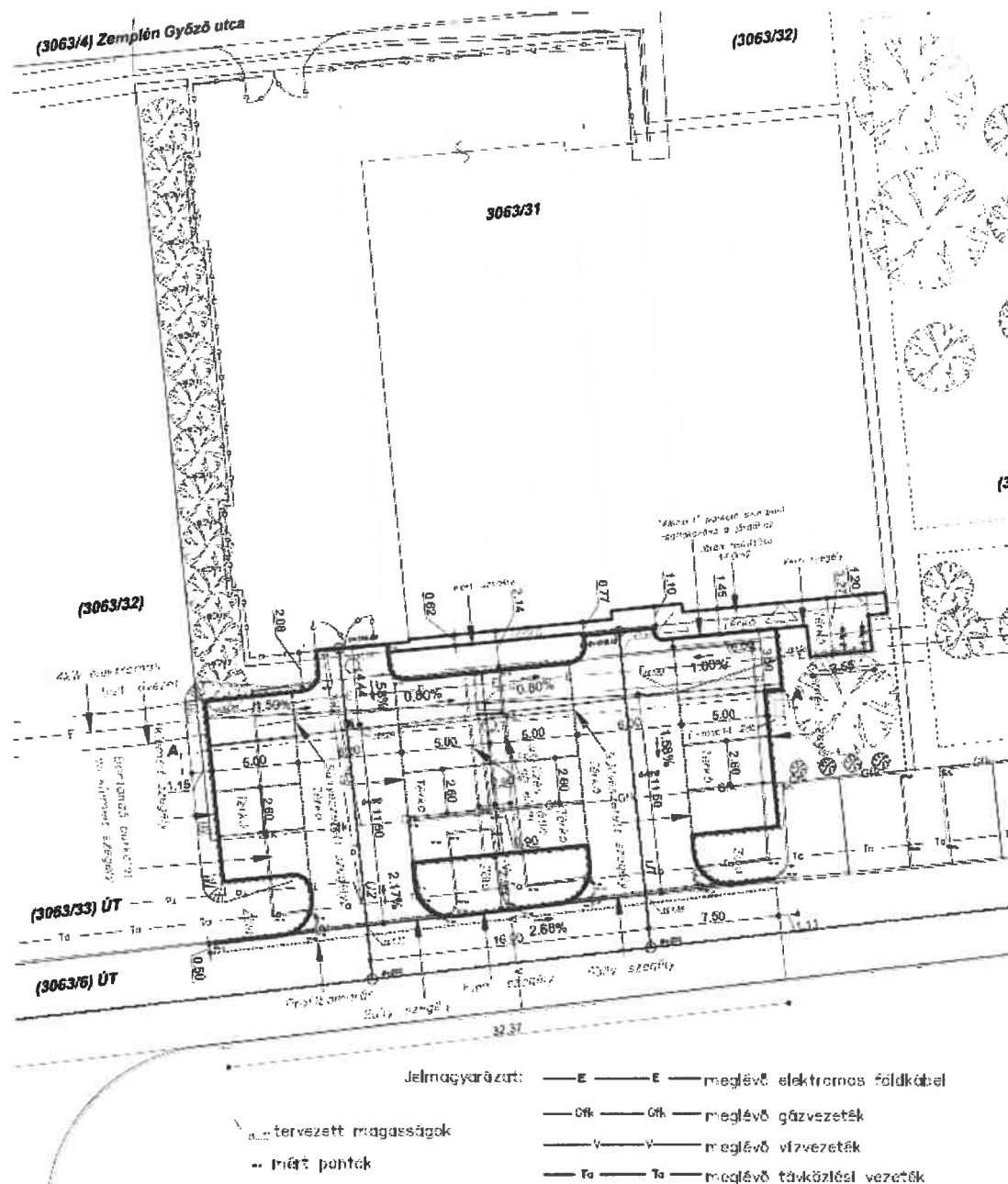


hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozás tömbtelkes beépítésre került megfogalmazásra, így a benne megfogalmazottak építési telekre nem alkalmazhatók. A tömbre vonatkozó szabályozás a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 30% -ban, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét 40% -ban állapította meg.

#### **4. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv**

A 3063/31 hrsz. -ú áruház módosított területe már nem úszótelekként, hanem építési telekként alakult át, mely területen, annak déli részén a meglévő áruház déli előkertjében parkolók elhelyezését tervezik megvalósítani. A parkolók elhelyezésével a szabályozásban előírt 40%-os zöldfelület mértéke nem biztosítható, ezért a megbízó kezdeményezte a szabályozás módosítását, a tömbtelekre vonatkozó szabályozás helyett építési telkekre meghatározott szabályozás megfogalmazását, valamint ezzel összefüggésben a zöldfelület mértékére vonatkozó normatíva csökkentését. A tervezett parkoló kialakítását a megbízó a következők szerint kívánja megvalósítani:

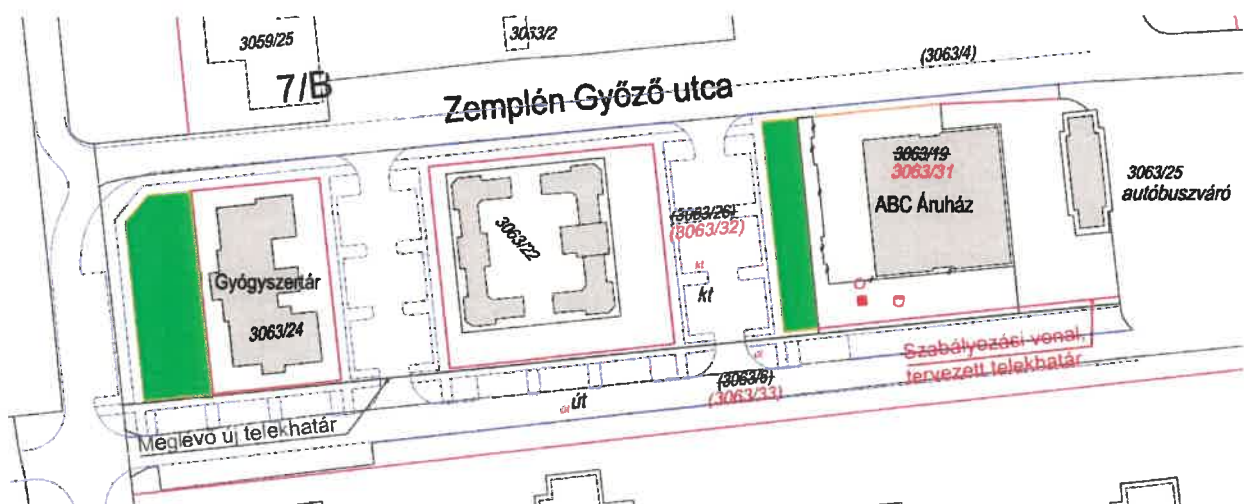


Előzetes egyeztetés alapján az önkormányzat kezdeményezi a tömb területének, az ottani területhasználatnak a módosítását úgy, hogy a tömbtelkes szabályozás helyett a már meglévő épületekhez az úszótelkek helyett építési telkek tartozzanak a meglévő úszótelkek területének lehetséges kiegészítésével. Kezdeményezte továbbá, hogy az úszótelkek közötti jelenlegi zöldterület egy részén közterületi parkolók kialakítására legyen lehetőség a tömbben és környezetében jelentkező igények kielégítése érdekében.

Az előzőekben megfogalmazott változtatási programnak megfelelően javasoljuk, hogy a tömb területén a gyógyszerár és a középső épületegyüttes között, valamint a középső épületegyüttes és az áruház között alakuljon ki közlekedési terület, parkolóterület a tömb teljes keresztmetszetében. Az így kialakuló parkolóterületek és az építési telkek közti határ a tervezett parkoló melletti járda határa mentén, a járdát közterületbe sorolva kerüljön megállapításra. Javasoljuk, hogy a tömb északi felén az építési telkek határa a meglévő járda déli szélére kerüljön, mely határvonallal a 3063/4 hrsz. -ú Zemplén Győző utca közlekedési területe déli irányba szélesítésre kerül. Javasoljuk, hogy a tömbben két kisebb terület, a gyógyszerártól, valamint az

ABC áruházról nyugatra lévő területsáv zöldterületként kerüljön szabályozásra. A beépítési javaslat szerint az ABC áruház és az autóbuszváró úszótelke közötti területsávban az úszótelkek kiegészítésére van lehetőség, biztosítva ezzel azt, hogy a jelenlegi közterületre néző nyílászárókkal rendelkező homlokzatok az építési szabályoknak megfelelően oldalkeltre nézzenek.

A korábbiakban bemutatott, a megbízó által készített parkolótervhez képest az általunk készített beépítési, illetve közlekedési terv a tömb déli oldalán közterületi járda elhelyezését javasolja, melynek kialakítása az autóbuszvárótól délre elhelyezkedő járda folytatásában tervezett, biztosítva a tőle délre lévő út mentén a merőleges parkolási lehetőséget. Az általunk készített beépítési terv elveti a kialakult burkolt felület parkolóként történő átépítését (korábban csatolt parkolóterv), helyette az útra merőleges parkolók, valamint a tömböt átszelő parkolóterület kialakítását tervezi. Ennek következtében a közelmúltban kialakult déli telekhatár módosítására van szükség, ugyanis az a meglévő járda, illetve annak nyugati irányú folytatásában tervezett járda területének közepén helyezkedik el. A tömb déli részén lévő közlekedési terület szélesítése szükséges a járda és az útra merőleges parkolósáv elhelyezhetősége érdekében.



A javasolt építési telkek területén a rendeltetéshez kapcsolódó parkolóhelyek elhelyezése nagy valószínűséggel nem lehetséges, vagy nem célszerű. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. § (2) bekezdés szabályozza, hogy a helyi építési szabályzatban meghatározott parkolóhelyekkel kapcsolatos rendelkezést nem lehet az új jogszabállyal ellentétesen alkalmazni. A TÉKA 59. § (4) bekezdése a gépjármű várakozóhelyek elhelyezésére vonatkozóan lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzatban történő engedményt arra vonatkozóan, hogy a parkolóhelyek ne az építési telken, hanem „más telken parkolóban, parkolóházban...” 500m - en belül elhelyezhetők legyenek. A helyi építési szabályzat 5. mellékletében megfogalmazott engedményeket a TÉKA 136. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte, ugyanakkor a más telken létesíthető parkolókra vonatkozó szabály a TÉKA 59. § paragrafusa alapján alkalmazható, mely a következőket tartalmazza:

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

**AZ OTÉK 4. MELLÉKLETÉBEN ELŐÍRT SZEMÉLYGÉPKOCSI ELHELYEZÉSI  
KÖTELEZETTSÉG SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉST MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZAT**

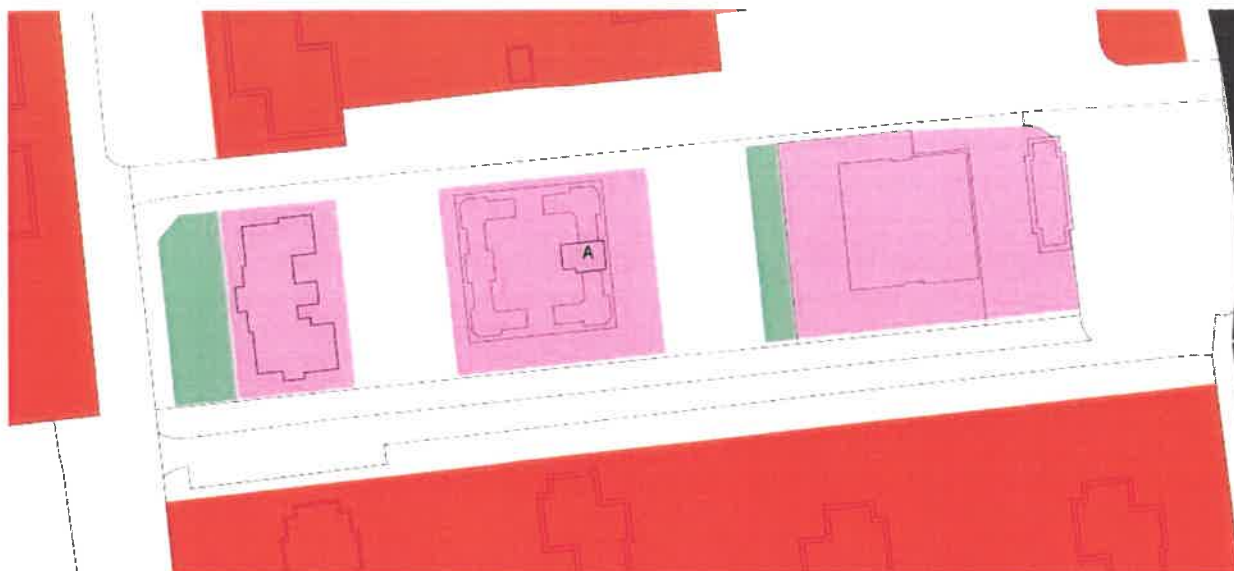
A parkolóhely-megváltást külön rendelet szabályozza. A Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság egyedi hozzájárulásával legfeljebb 300 méteren belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

## **5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**

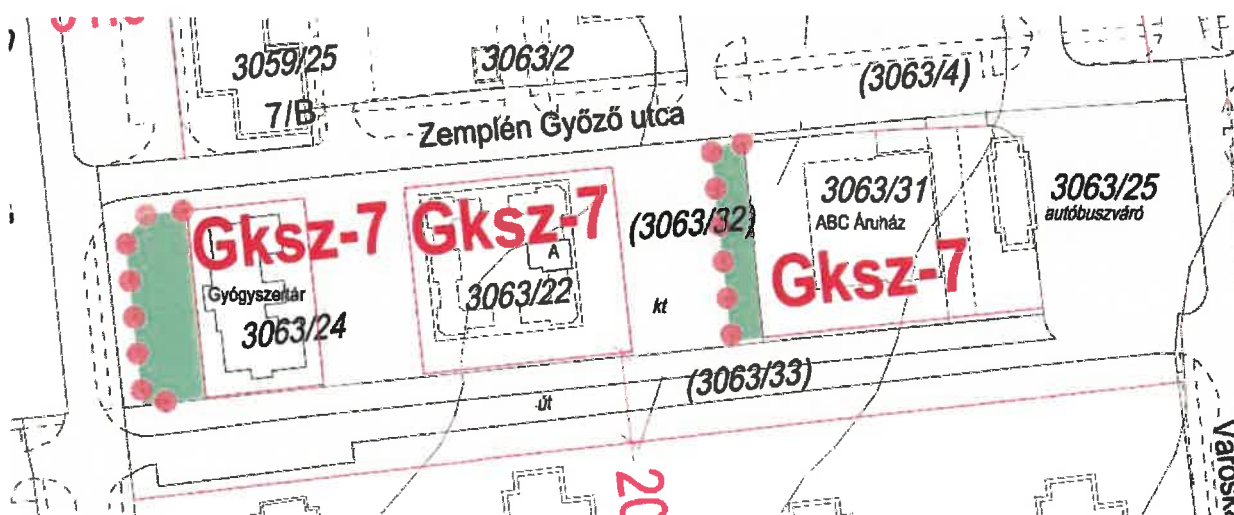
Az előzőekben vázolt változtatási program alapján a településrendezési tervekben a javasolt módosítások a következők:

- A tömb területe közlekedési, zöld és három kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű területekre oszlik, lehetővé téve a meglévő építmények építési telkeinek kialakítását, azokon a meglévő épületek átalakítását, bővítését.
- A három kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű terület közül a nyugati a meglévő gyógyszerár épületéhez, a középső a meglévő kereskedelmi és szolgáltató épülethez, a keleti pedig az áruház és buszmegálló épületeihez kapcsolódik. Az utóbbi esetében a két épülethez tartozó építési telek közötti telekhatár tetszőlegesen kialakítható, annak elhelyezését az oldalkertre, illetve a szomszédos telekre néző nyílászárók elhelyezésére vonatkozó OTÉK előírás korlátozza. A terv javasolt telekhatárt ábrázol.
- A tömb északi oldalán a Zemplén Győző utca déli határát a szabályozási vonal a meglévő járda déli határán rögzíti.
- A tömb déli oldalán az utca északi határát a szabályozási vonal az áruház és a buszmegálló közötti járdaszakasz északi határán rögzíti, módosítva a meglévő szabályozási tervet és a közelmúltban kialakult telekalakítást.
- A tömb módosított szabályozásánál javasoljuk, hogy új, Gksz-7 jelű övezet kerüljön szabályozásra, mely a jelenlegi szabályozáshoz képest a megengedett legnagyobb beépítettséget 50%-ban, a zöldfelület minimális mértékét az OTÉK -ban meghatározott minimális arányban, 20% -ban határozza meg. A kialakítható legkisebb telek területe 500 m<sup>2</sup>. A megengedett legnagyobb beépítési magasság korlátozása nem módosul, a megengedett legnagyobb épületmagasság 8m. Az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetése nem változik. A Gksz-7 jelű övezet normatív szabályozására javaslatunk a következő:

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gksz-7      | szabadon álló | 50                                      | 20                                     | 8 / - / -                                                                                                | -                 | - / 500                                                                   |



Tervezett településszerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

Zalaegerszeg, 2025 június 10.

  
 Ágost Ferenc  
 településtervező  
 TT1-20-0001



**NAGYKANIZSA**

**MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT**

**FELJEGYZÉS**

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Módosítás tárgya: Zemplén Győző utca Gksz övezet szabályozása a 3063/31-32 hrsz-ú telkek szabályozás módosítása kapcsán kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: Bártfai-Bóta Építész Kft., 8200 Veszprém, Pápai út 37.

Tervezési feladat: A Nagykánizsa, Zemplén Győző utca által határolt üzletsor területének a 3063/31-32 hrsz-ú telkek szabályozás módosításának kezdeményezése annak érdekében, hogy a tömbtelkes szabályozáshoz képest építési telkekre meghatározott szabályozás készüljön, módosítva a tömbtelekre vonatkozó jelenlegi minimális zöldfelület mértékét, lehetővé téve a meglévő áruházhoz kapcsolódó parkolók kialakítását.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1)-(2) bekezdések alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nagykanizsa, 2025. augusztus 12.

  
Tóth Sándor  
városi főépítész

NAGYKANIZSA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446.8411.321.20, adószám: 15734446-2-20, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444, képviselő: Horváth Jácint polgármester), mint Önkormányzat, a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről Társasház Nagykanizsa Magyar utca 41. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Magyar utca 41., adószám: 21665312-1-20, képviselő: Markotán Tibor közös képviselő), mint Beruházó, a továbbiakban: **Beruházó**

**Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban: együttesen, mint Felek között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:**

1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. § alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozával.
2. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása
3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Nagykanizsa 784/1 hrsz-ú ingatlant (a továbbiakban: érintett terület) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (VI. 31.) önkormányzati rendelete „Lk-2” jelű „kisvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolja.
4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó a 3. pontban körülírt területre vonatkozóan kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által a kérelem mellékleteként benyújtott AOD KFT-Agg Ferenc tervező által készített telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: telepítési tanulmányterv) képezi.
6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület „Lk-8” építési övezetbe történő átsorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.
7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az önkormányzati főépítész a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűléséhez címzett feljegyzésében nyilatkozott arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll Nagykanizsa város településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
8. Az Önkormányzat kijelenti továbbá, hogy a telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 15 – 31. közötti időszakban véleményeztetésre került a partnerekkel, mely időszakban 0 db vélemény érkezett.

9. Felek megállapítják, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 7. – 8. pontban foglaltakra is figyelemmel a ...../2025. (...) határozatával döntött a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.
10. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyeztetési eljárást. Beruházó kijelenti, hogy az Önkormányzat főépítésze a jelen szerződés megkötését megelőzően tájékoztatta a Korm. rendelet szerinti eljárás menetéről.
11. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.
12. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.
13. A Beruházó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés mellékletét képező tervezési ajánlat szerinti településrendezési eszközök módosításának díját – ..... Ft + 27 % ÁFA, azaz ..... Ft + 27 % ÁFA összeget – az Önkormányzat részére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül megfizeti.
14. Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti a 13. pont szerinti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be az Önkormányzat vállalt kötelezettsége.
15. Beruházó tudomásul veszi, hogy a módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezési szerződés Önkormányzat részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a Beruházó a településrendezési eszközök módosítás díjának jelen szerződés 13. pontjában foglalt ..... Ft + 27 % ÁFA összegét Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 11749015-15432694 számú, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett fizetési számlájára befizette, illetve az összeg a számlára megérkezett.
16. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
17. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja

a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

**18.**A Beruházó kijelenti, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósításához kapcsolódóan az Önkormányzatot nem terheli közlekedési létesítmény, közvilágítási hálózat, vagy közmű kiépítésének kötelezettsége. Amennyiben a beruházás megvalósításával összefüggésben ilyen kötelezettség felmerül, úgy azokat a módosítással érintett területen megvalósítani tervezett első épület építési engedélyének megszerzéséig, egyszerű bejelentés köteles építés esetén az építési tevékenység megkezdéséig a Beruházó köteles kiépíteni a saját költségén.

**19.**Beruházó tudomásul veszi, hogy a helyi építési szabályzat telepítési tanulmányterv szerinti beruházással összefüggő módosításával esetlegesen harmadik félnek okozott károkkal kapcsolatos Méptv. szerinti építészeti kártalanítási kötelezettség teljesítése a Beruházót, mint a módosítás kezdeményezőjét terheli.

**20.**Felek a Korm. rendelet és saját elhatározásuk szerint a jelen szerződéshez az alábbi mellékleteket csatolják:

- 1. számú melléklet – telepítési tanulmányterv
- 2. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város főépítésze 2025. augusztus 12. napján kelt, Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzése
- 3. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozata (a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, továbbá a településrendezési szerződés megkötésére adott felhatalmazásról)
- 4. számú melléklet - tervezési ajánlat

**21.**Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján közigazgatási szerződésnek minősül, mely alapján közigazgatási szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos esetleges jogvitát a bíróság közigazgatási perben bírálja el.

**22.**A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Méptv., a Ptk. a Korm. rendelet, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.), továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023. (V. 02.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

Nagykanizsa, .....

Nagykanizsa, .....

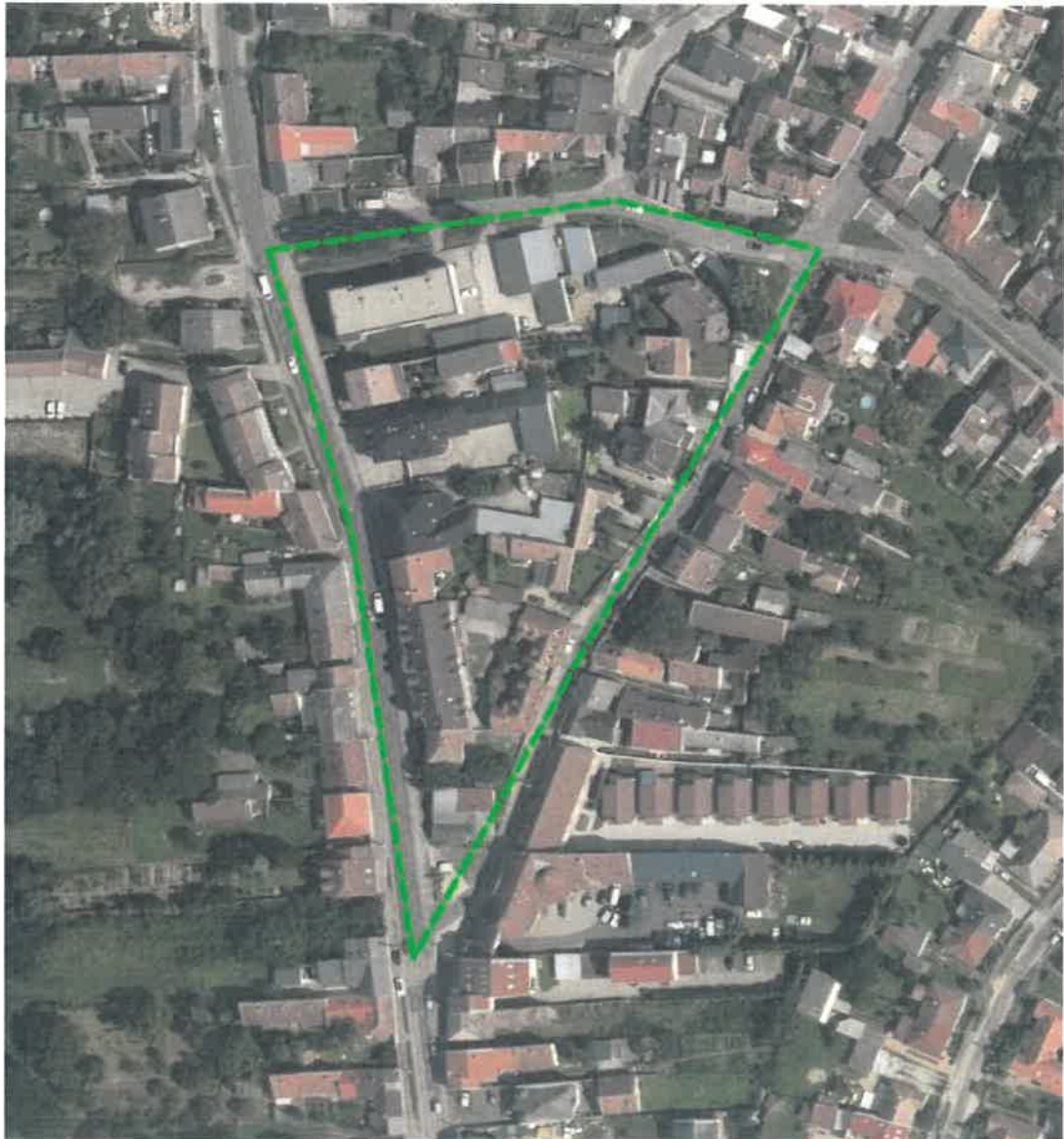
.....  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
képv.: Horváth Jácint polgármester  
**Önkormányzat**

.....  
Társasház Nagykanizsa Magyar u. 41.  
képv.: Markotán Tibor közös képviselő  
**Beruházó**

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Nagykanizsa Magyar, Árpád és Sikátor utcák által határolt tömb nyugati oldalán  
a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása

2025. június



## Tartalom

|                                                                                       |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Bevezető.....                                                                      | 3 |
| 2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....                      | 4 |
| 3. Hatályos településrendezési előírások .....                                        | 8 |
| 4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozás koncepciója..... | 9 |

### Készítették:

Településtervezés

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



## **1. Bevezető**

Jelen telepítési tanulmányterv a Magyar utca 41 számú társasházi közösség megbízásából készül. A telepítési tanulmányterv készítésének célja a telket érintő építésszabályozás módosításának kezdeményezése annak érdekében, hogy a társasház ingatlan nyilvántartási bejegyzése megvalósulhasson.

A Magyar utca 784/1 hrsz. -ú telken lévő 41 számú társasház 1989 -ben kelt építési engedély alapján az engedélyezési tervtől eltérően valósult meg. A telken 1991-ben kelt építési engedély alapján további 5 férőhelyes gépkocsi tároló épülete készült el. A lakóépület és a gépkocsitároló építési engedélyének keletkezésekor a területre vonatkozó szabályozás alapján a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke 60% volt. Az 1997 -ben elfogadott új szabályozás a beépíthetőség felső határát 75% -ban állapította meg. A 2006 óta érvényben lévő szabályozás, így a jelenleg is hatályos 10/2019 (V. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat a területen 50% -os megengedett legnagyobb beépíthetőséget tesz lehetővé.

A társasház földhivatali, ingatlan nyilvántartási bejegyzése a tervtől eltérő építés miatt építéshatósági fennmaradási engedély birtokában történhet meg. Ez utóbbi kiadásának gátja a telek beépítettségének építési szabályzatban meghatározott mértékhez képest történő eltérés, a telek túlépítettsége. A telek déli határa rendezetlen, a déli épületrész csatlakozva a szomszédos épülethez, átnyúlik a 785 hrsz. -ú telek területére. A 41 -es számú épület esetében a telek beépítettsége 56,8, illetve 57,6% attól függően, hogy a rendezetlen telekállapotot miképpen vesszük figyelembe.

## **2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása**

### **A tervezési terület általános bemutatása**





A vizsgált terület Nagykanizsa központjában, az Erzsébet tértől északra, a Magyar utca, Árpád utca és a Sikátor utca által határolt tömb területe, illetve annak nyugati oldala, mely az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt.

A vizsgálattal érintett a 770, 776, 777, 781, 782, 784/1, 785 és 787 hrsz. -ú telkek. A tömb keleti, Árpád utca felőli telkei Lk-1 jelű szintén kisvárosias lakóterületként szabályozott telkek.

A telkeken lévő épületek nem mindegyike szerepel az ingatlan nyilvántartásban. A rendelkezésünkre álló ortofotó alapján, valamint az ingatlan nyilvántartás szerinti épületfeltűntetést figyelembe véve az egyes telkek beépítettségét a következő térképen jelöltük.



A tömb nyugati oldala egykori családi házas terület, zárt sorúan, esetenként több lakést tartalmazó épületekkel épül át. A 39-45 számú épületek a kisvárosias beépítésnek megfelelően zárt sorú egységet alkotnak, míg az északi rész oldalhatáros, hézagosszerű beépítéssel kialakult. A tömb hosszútávú átalakulásának iránya a régi épületek helyén zárt sorú beépítés kialakulása. Ez a várható folyamat a telkek beépítésének további intenzitását fogja eredményezni.



*Tömb déli vége – hosszútávon átépítésre kerülő rész*



*Magyar utca keleti oldalának középső szakasza – zárt sorú kisvárosias egység*

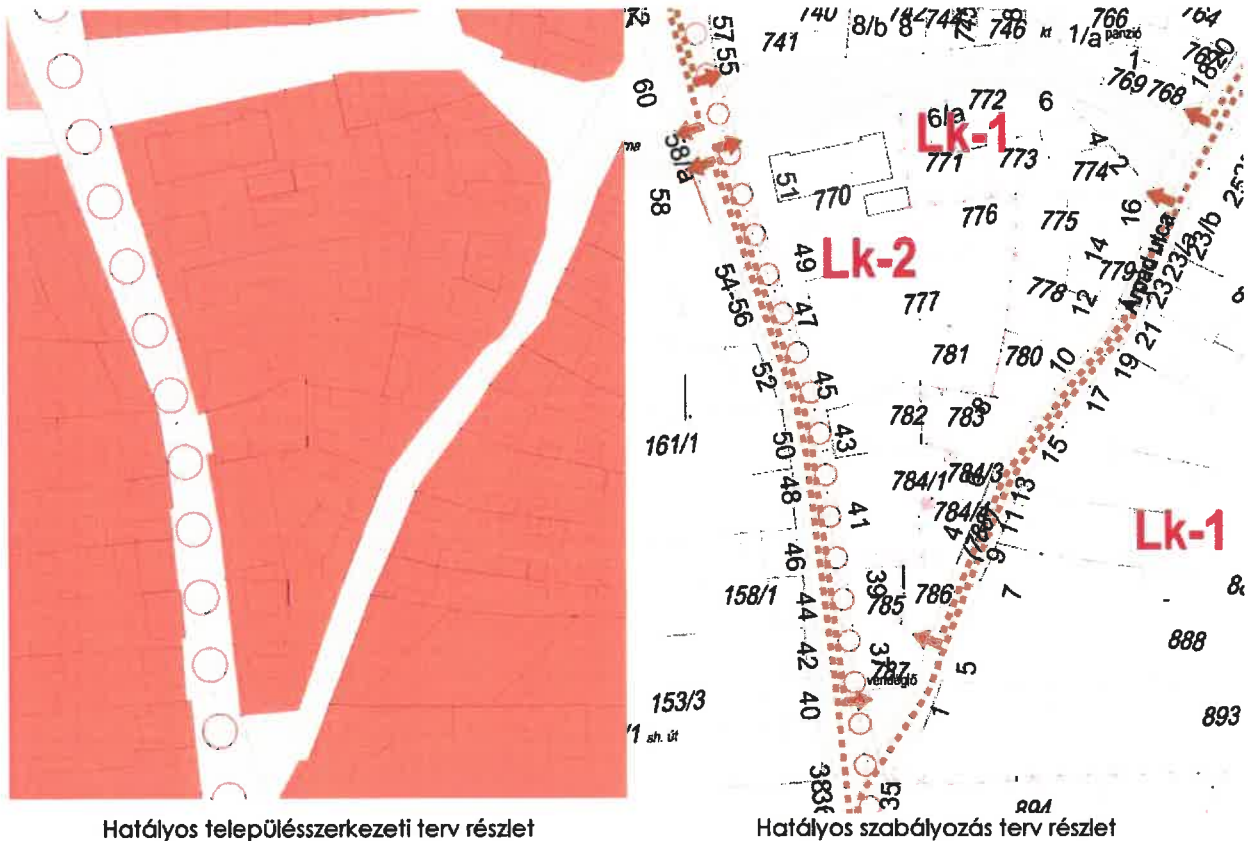


*Magyar utca keleti oldalának északi szakasza – oldalhatáros hézagoss beépítés*

### 3. Hatályos településrendezési előírások

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése a 88/2019. (V.29.) sz. határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet, míg a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet.

A hatályos településrendezési eszközök alapján a vizsgált terület kisvárosias lakóövezetben Lk-2 jelű építési övezetbe sorolt.



#### Lk-2 övezet előírásai:

28. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek 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) 13 Az „Lk-1” – „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

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

(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lk-2        | zárt sorú     | 50*                                     | 20                                     | 8 / 8 / -                                                                                                | -                 | 20 / 800                                                                  |

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

#### 4. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozás koncepciója

A 784/1 hrsz. -ú telek túlépítésének szabályossá tétele érdekében, továbbá figyelembe véve azt, hogy a tömb egyes telkein, így a 787 hrsz. -ú déli saroktelken, valamint az övezet északi részén a hézagos beépítés zárt sorúvá történő átépítése településfejlesztési szempontból támogatható, az hosszútávú fejlesztési irány, ezért javasoljuk, hogy a változással érintett területen a beépítettség mértéke 50% -ról 60% -ra módosuljon.

A város területén több helyen előfordul az Lk-2 övezet, ezért a módosítás, a beépíthetőség intenzitásának növelése új Lk-8 jelű övezet kijelölésével történhet, mivel más területen nem indokolt a jelenlegi szabályozás megváltoztatása. Az új övezet szabályozásában a normatív szabályok a korábbiakhoz képest változatlanok maradnak, csak a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke módosul 50% -ról 60% -ra.

Javasoljuk, hogy a tömb déli végén található, egy telekként használt 785 és 786 hrsz. -ú telkek mindegyike az Lk-8 jelű övezetbe tartozzon, lehetővé téve a kisméretű telkek összevonását, annak egy telekként történő átépítését.

28. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek 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.

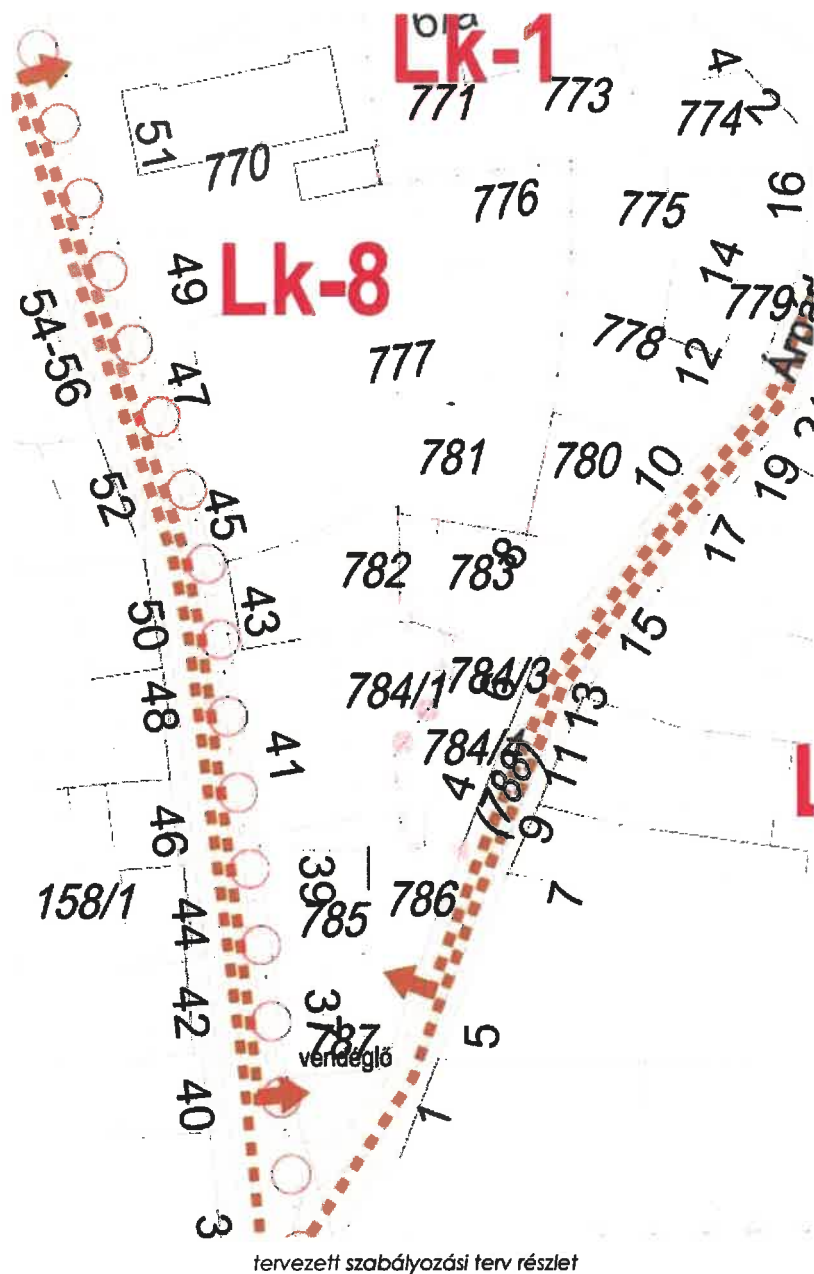
(2) 13 Az „Lk-1” – „Lk-8” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszzerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) Az „Lk-1”- „Lk-8” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lk-8        | zárt sorú     | 60*                                     | 20                                     | 8 / 8 / -                                                                                                | -                 | 20 / 800                                                                  |

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



Zalaegerszeg, 2025 június 10.

Agg Ferenc  
településtervező  
TT1-20-0001



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

**POLGÁRMESTERI HIVATALA  
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT**

**FELJEGYZÉS**

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Módosítás tárgya: Magyar-Árpád-Sikátor utca tömb nyugati oldalán Lk-2 övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása kapcsán kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: Magyar u. 41. társasházi lakóközösség., 8800 Nagykanizsa, Magyar u. 41.

Tervezési feladat: A Nagykanizsa, Magyar-Árpád-Sikátor utca tömb 784/1 hrsz. -ú telken lévő 41. számú társasház ingatlan beépíthetőség módosításának kezdeményezése annak érdekében, hogy a társasház ingatlan nyilvántartási bejegyzése megvalósulhasson

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1)-(2) bekezdések alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nagykanizsa, 2025. augusztus 12.

  
Tóth Sándor  
városi főépítész

NAGYKANIZSA

*di Tarkai László*

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446.8411.321.20, adószám: 15734446-2-20, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444, képviselő: Horváth Jácint polgármester), mint Önkormányzat, a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről **„SZOLG 2000 ZRT”** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Teleki utca 34., adószám: 12555222-2-20, képviselő: Mező Gábor vezérigazgató) mint Beruházó, a továbbiakban: **Beruházó**

**Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban: együttesen, mint Felek között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:**

1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. § alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
2. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása
3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Nagykanizsa 94, 122, 123/7, 123/8, és 123/4 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: érintett terület) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (VI. 31.) önkormányzati rendelete „Gksz-1” és „Lk-2” jelű „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági” és „kisvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolja.
4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó a 3. pontban körülírt területre vonatkozóan kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által a kérelem mellékleteként benyújtott AOD KFT-Agg Ferenc tervező által készített telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: telepítési tanulmányterv), valamint az önkormányzati főépítész 2025. augusztus 12. napján kelt feljegyzése képezi.
6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület „Vt-7” építési övezetbe történő átsorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés az önkormányzati főépítész 2025. augusztus 12. napján kelt feljegyzése szerint módosítva megvalósulhasson.
7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az önkormányzati főépítész a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűléséhez címzett feljegyzésében nyilatkozott arról, hogy a telepítési tanulmányterv nem áll összhangban Nagykanizsa város településfejlesztési és településrendezési céljaival, az csak az alábbi változtatásokkal fogadható el:

*„A Kalmár utca, Lékay utc, Báthory utca és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítása kapcsán a telepítési tanulmányterv a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 16 /10,5 \*\*/ - méretben*

*kívánja meghatározni. A tervező által elkészített tömegvázlaton is látható, hogy a beépítés túl intenzív, a kialakítani kívánt épülettömeg nem illeszkedik a meglevő környezethez, ezért javaslom a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 10 /8\*\*/ - méterben meghatározni. A Báthory utca keleti oldalán 8 méter a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság, így egységes utcakép alakítható ki.”*

A fenti módosítási javaslatokkal kiegészítve a telepítési tanulmányterv, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

8. Az Önkormányzat kijelenti továbbá, hogy a telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 15 – 31. közötti időszakban véleményeztetésre került a partnerekkel, mely időszakban 1 db vélemény érkezett a Beruházótól, ami a telepítési tanulmánytervvel egyidejűleg közzétett főépítési feljegyzésre vonatkozott.
9. Felek megállapítják, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 7. – 8. pontban foglaltakra is figyelemmel a ...../2025. (...) határozatával döntött a telepítési tanulmányterv főépítési feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes része elfogadhatóságáról, a településrendezési terv módosításának folyamata indításáról a főépítési vélemény alapján módosított telepítési tanulmányterv alapján, egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.
10. Felek megállapítják továbbá, hogy a Beruházó a .... napján kelt nyilatkozatával egyetértett a településrendezési tervnek a főépítési vélemény alapján módosított telepítési tanulmányterv alapján törtépnő módosításával.
11. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyeztetési eljárást. Beruházó kijelenti, hogy az Önkormányzat főépítésze a jelen szerződés megkötését megelőzően tájékoztatta a Korm. rendelet szerinti eljárás menetéről.
12. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.
13. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.
14. A Beruházó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés mellékletét képező tervezési ajánlat szerinti településrendezési eszközök módosításának díját – ..... Ft + 27 % ÁFA, azaz ..... Ft + 27 % ÁFA összeget – az Önkormányzat részére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül megfizeti.

15. Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti a 13. pont szerinti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be az Önkormányzat vállalt kötelezettsége.
16. Beruházó tudomásul veszi, hogy a módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezési szerződés Önkormányzat részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a Beruházó a településrendezési eszközök módosítás díjának jelen szerződés 13. pontjában foglalt ..... Ft + 27 % ÁFA összegét Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 11749015-15432694 számú, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett fizetési számlájára befizette, illetve az összeg a számlára megérkezett.
17. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
18. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
19. A Beruházó kijelenti, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósításához kapcsolódóan az Önkormányzatot nem terheli közlekedési létesítmény, közvilágítási hálózat, vagy közmű kiépítésének kötelezettsége. Amennyiben a beruházás megvalósításával összefüggésben ilyen kötelezettség felmerül, úgy azokat a módosítással érintett területen megvalósítani tervezett első épület építési engedélyének megszerzéséig, egyszerű bejelentés köteles építés esetén az építési tevékenység megkezdéséig a Beruházó köteles kiépíteni a saját költségén.
20. Beruházó tudomásul veszi, hogy a helyi építési szabályzat telepítési tanulmányterv szerinti beruházással összefüggő módosításával esetlegesen harmadik félnek okozott károkkal kapcsolatos Méptv. szerinti építésjogi kártalanítási kötelezettség teljesítése a Beruházót, mint a módosítás kezdeményezőjét terheli.
21. **Felek a Korm. rendelet és saját elhatározásuk szerint a jelen szerződéshez az alábbi mellékleteket csatolják:**
- 1. számú melléklet – telepítési tanulmányterv
  - 2. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város főépítésze 2025. augusztus 12. napján kelt, Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzése
  - 3. számú melléklet – a partnerek telepítési tanulmánytervre beérkezett véleménye (1 db)
  - 4. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a telepítési tanulmánytervre érkezett partneri véleményekre vonatkozó válasza
  - Beruházó nyilatkozata a főépítési feljegyzés szerinti módosítás elfogadásáról
  - 5. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozata (a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, továbbá a településrendezési szerződés megkötésére adott felhatalmazásról)
  - 6. számú melléklet - tervezési ajánlat

22. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján közigazgatási szerződésnek minősül, mely alapján közigazgatási szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos esetleges jogvitát a bíróság közigazgatási perben bírálja el.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Méptv., a Ptk. a Korm. rendelet, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.), továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023. (V. 02.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

Nagykanizsa, .....

Nagykanizsa, .....

.....  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
képv.: Horváth Jácint polgármester  
**Önkormányzat**

.....  
SZOLG 2000 ZRt.  
képv.: Mező Gábor vezérigazgató  
**Beruházó**

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Nagykanizsa hrsz.

Kalmár utca, Lékay Gyula utca, Báthory utca, és Vásár utca által határolt tömb  
szabályozásának módosítására

2025. június



## Tartalom

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bevezető.....                                                                        | 4  |
| 2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....              | 4  |
| 3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv.....                        | 11 |
| 4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója ..... | 12 |

**Készítették:**

Településtervezés

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

Közeledés

**Németh László**  
okl. építómérnök  
településrendezési közlekedési tervező  
Tkö-20-0587

Közmű

**Czinder Attila**  
építómérnök  
VZ-TEL 20-0593

## **1. Bevezető**

Jelen telepítési tanulmányterv Szolg 2000 Zrt. megbízásából készül, a Nagykanizsa központi városrészben, a Kalmár, Lékay, Báthory és Vásár utcák által határolt tömb területére. A telepítési tanulmányterv készítésének célja a hatályos településrendezési tervek, építési szabályzat módosításának kezdeményezése az önkormányzatnál annak érdekében, hogy a tömb északi részén a 94, 122, 123/7, 123/8 és 123/4 hrsz. -ú területek felhasználásával új beruházások, lakóépületek, áruház és parkolóház valósulhasson meg.

A dokumentáció műszaki tartalma nem minden formai követelményre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmányterv, a célja a fontos befolyásoló körülmények feltárása, és műszaki alternatívák meghatározása. A beépítési tanulmány a műszaki megvalósítás körülményeinek tisztázásán túl szükség szerint adatszolgáltatást nyújthat Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének módosításához. A településrendezési tervbe való integrálás képviselő-testületi hatáskör.

## **2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása**

### **A tervezési terület általános bemutatása**





A tervezési terület Nagykanizsa városközpontjának északnyugati részén, a Kalmár, Lékay, Báthory és Vásár utcák által határolt tömb területe. A módosítással érintett terület keleti oldalán kisvárosias lakóterület, délen az autóbuszállomás, nyugati részén élelmiszeráruház és egy benzinkút található. A tömböt nyugatról további kereskedelmi területek, a Kanizsa Pláza és a Vásárcsarnok határolja. A Lékay Gyula utcától északra kisvárosias lakóterület, az érintett területtől keletre és délre településközpont vegyes és kisvárosias lakóterületek találhatók.

A tömb beépítetlen területét É-D irányban keresztezi egy csapadékvíz csatorna, mely csatorna a 145/1 hrsz. -ú árok nyomvonalán, annak kiváltása érdekében jött létre. A tömb északi oldalán csak az északkeleti és az északnyugati sarkokban található beépítés. Az előbbi felújított, átépített földszintes lakóépület, míg az utóbbi egy benzinkút épülete.



Báthory utca 24., hrsz.: 1224/2



Benzinkút, hrsz.: 93/10

A tömb keleti szélét képező Báthory utca mentén az egykori kisvárosias beépítés különböző korokból származóan és különböző léptékben épült át. A Báthory utca mindkét oldalán földszintes és 3-4 szintes épületek egyaránt megtalálhatók, sűrű, kisvárosias léptéket eredményezve a területnek. Az utca keleti oldalán lévő telkek keleti irányban jelentős, kb. 6m -es szintkülönbséggel rendelkeznek. A 122 hrsz. -ú fejlesztési terület déli szomszédságában lévő területen az ott megvalósult társasház utcafronti és nyugati szárnya között a terep szintkülönbségéből adódóan két szint eltérés található. Utcafronton 3 szint + tetőtér beépítéssel, nyugati irányból a lejtő felől 4 szint+ tetőtér kialakítással rendelkezik.



Báthory utca 18., hrsz.: 121



*Báthory utca 22, a tervezett épülethez északról csatlakozó utcakép*



*Báthory utca északi vége*

A tömböt határoló utak közműekkel ellátottak, így a tömb északi részén tervezett beruházás közlekedés- és közműfeltételei biztosítottak. A tömb területét É-D irányban a már korábban említettek szerint csapadékvíz csatorna szeli át a 145/1 hrsz. -ú egykori árok területén, valamint tőle keletre ivóvíz gerincvezeték és védőtávolsága helyezkedik el.



E-közmű térkép (<https://ekozmu.e-epites.hu>)

### Tulajdonviszonyok

A tömb területén, annak beépítetlen északi részén a tömböt határoló 125-ös hrsz. -ú Lékay Gyula utca, valamint a tömböt É-D irányban átszelő 145/1 hrsz. -ú egykori árok területe önkormányzati tulajdonban van, míg a beépítetlen területek magánszemély, vagy gazdasági társaság tulajdonában vannak. Így magánszemély tulajdonában van a terület északi részén található 123/8 hrsz. -ú magánút, valamint gazdasági társaság tulajdonában van a 124/1 hrsz. -ú magánút.



## Hatályos településrendezési előírások

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése a 88/2019. (V.29.) sz. határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet, míg a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet.

A tömb nyugati fele a 145/1 hrsz. -ú ároktól nyugatra, Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt, míg a terület keleti része az árok és a Báthory utca közötti tömb rész Lk-2 kisvárosias lakóterületként szabályozott. A gazdasági övezet területén 10m-es előkert került szabályozásra, míg a lakóterület esetében az előkert 0m. Az övezetekre vonatkozó szabályozás a következő:

### Gksz-1 építési övezet előírásai:

**33. §<sup>19</sup>** (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 [\(1\) bekezdés](#)ben 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”, „Gksz-6” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet [2. melléklet](#)ében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gksz-1” - „Gksz- 5”, „Gksz-6” 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.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság [m] | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gksz-1      | szabadon álló | 50                                      | 20                                     | 12,5 / - / -                                                                                             | 4                 | 25/2000                                                                   |

(2) A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

### Lk-2 építési övezet előírásai:

**28. §** (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek 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) 13 Az „Lk-1” - „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) Az „Lk-1” - „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet [2. melléklet](#)ében kerültek meghatározásra.

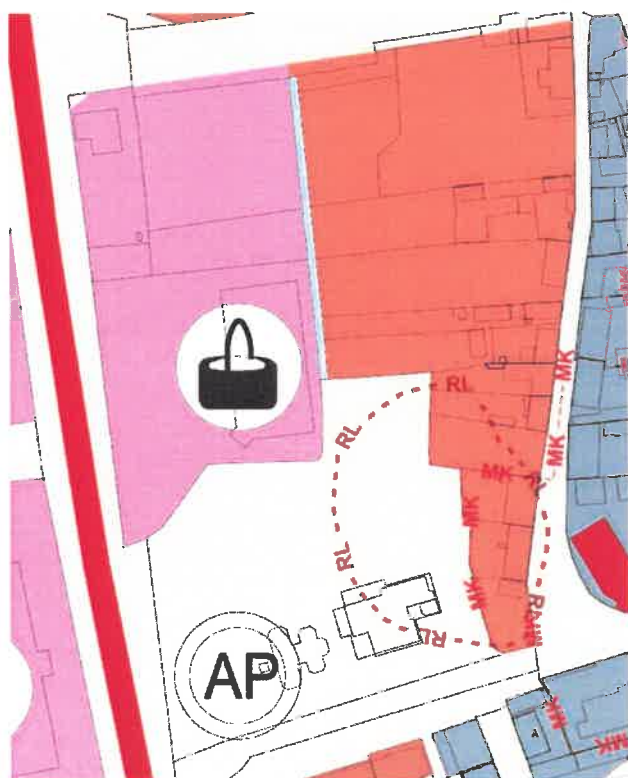
(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lk-2        | zárt sorú     | 50 *                                    | 20                                     | 5 / 5 / -                                                                                                | -                 | 14/400                                                                    |

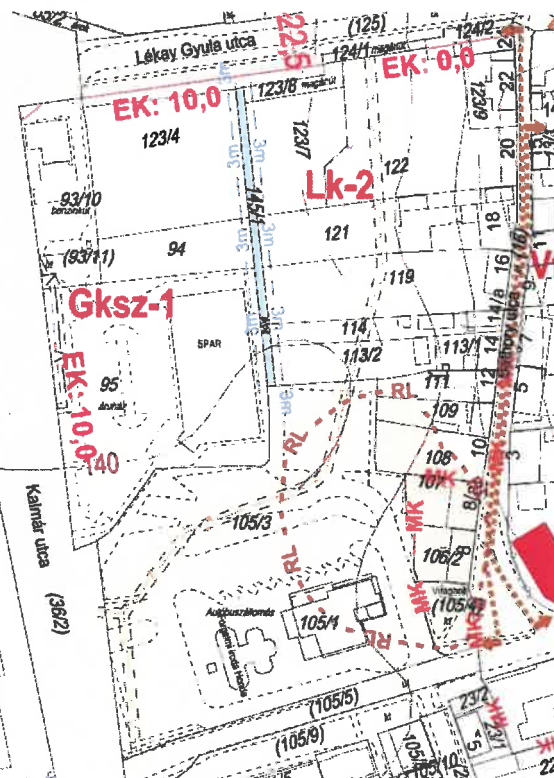
A hatályos szabályozás a Lékay Gyula utca szélességét 22,5m -ben határozta meg, közlekedési területbe sorolva a 124/1 hrsz. -ú magánutat, valamint a felújított, átépített Báthory utca 24-es számú 124/2 hrsz. -ú telek északi felét. Ez utóbbi esetben a meglévő és felújított lakóépület elbontását tűzte ki célul a szabályozás. A Lékay Gyula utca déli oldalán épített járda helyezkedik el. Az utca forgalmi szerepe, a keleti végén lévő körforgalmi csomópont és csatlakozó utcák forgalmi kapacitása nem indokolja az utca szélesítését, a tervben szereplő szabályozási szélesség kialakítását.



Ortofotó és ingatlannyilvántartási térkép a Lékay Gyula utca környezetéről  
A tömb déli része a város helyközi autóbusz állomása, mely közlekedési területként szabályozott. A településrendezési terv módosítását kezdeményező változtatási igény e területet nem érinti.



Hatályos településszerkezeti terv részlet

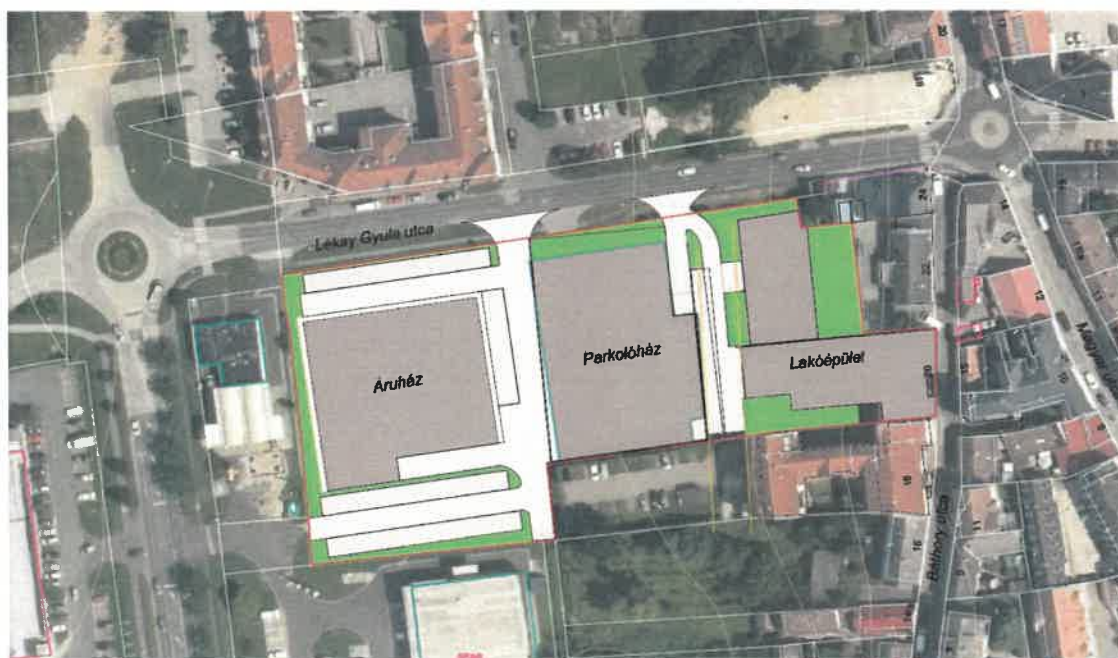


Hatályos szabályozás terv részlet

### **3. A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv**

A 94, 122, 123/7, 123/8 és 123/4 hrsz. -ú telkeket érintő beruházás előkészítéséhez összeállított beépítési terv a területen az alábbi programot tartalmazza:

- A fejlesztési terület északi határa, a Lékay Gyula utca tervezett szabályozási szélességének csökkentésével módosul a 124/1 hrsz. -ú magánút északi határára, illetve annak nyugati folytatására. E változtatás a Lékay utca déli oldalán lévő járdaterületet nem érinti, az közlekedési területben marad.
- A fejlesztési területet É-D irányban átszelő 145/1 hrsz. -ú árok területe megszüntetésre kerül, miután a csapadékvíz elvezetés e nyomvonalon zárt csatornával történik.
- A fejlesztési terület nyugati oldalán a jelenlegi árok vonalától nyugatra kereskedelmi rendeltetés. áruház kerül elhelyezésre.
- A fejlesztési terület keleti oldalán parkolóház és annak felső szintjén lakások, vagy szolgáltató és irodafunkciók, míg ettől keletre az ivóvíz gerincvezeték és a Báthory utca közötti területszakaszon lakóépület elhelyezése tervezett. E lakóépület magasságát a beépítési terv a Báthory utca felől 4 lakószint magassággal, míg a két szinttel, kb. 6m -rel lejjebb elhelyezkedő völgy felől alagsor +5 lakószint elhelyezésével adja meg. A tervezett lakóépület a tőle délre elhelyezkedő meglévő társasházhoz képest a völgy irányából és a Báthory utca irányából is egy - egy szinttel magasabb. A felső szint a homlokzati szinthez képest kis mértékben visszahúzott. A tervezett új épület Báthory utcai részéhez északról és szemből földszintes épületek csatlakoznak.



Tervezett beépítési helyszínrajz



*Beépítési terv tömegvázlata a Báthory utca irányából*



*Beépítési terv tömegvázlata a völgy irányából*



*Beépítési terv tömegvázlata a Lékay Gyula utca irányából*



Beépítési terv tömegvázlata északnyugati irányból

#### **4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**

A településrendezési tervek módosítása során javasolt változtatások a következők:

- Lékay Gyula utca szabályozásának csökkentése a 124/1 hrsz. -ú magánút északi telekhatárának vonalában, illetve annak nyugati folytatásában, mely változtatás során a Lékay Gyula utca szélessége a hatályos szabályozásban szereplő 22,5m -ről 18m -re csökken.
- A Lékay Gyula utca tervezett szélesítésének tervezett szabályozása a Magyar utca 24 -es számú felújított és bővített lakóépület 124/2 hrsz. -ú telkén a tervezett útszélesítés, a telkét kettévágó útszabályozás törlésre kerül. E szabályozás fenntartásának szükségessége nem indokolható, az épület felújítását megelőzően az önkormányzat a szabályozási terv szerinti terület kisajátítását nem hajtotta végre, a Lékay Gyula utca körforgalmi csomópontjához érkező szakaszánál a forgalmi rendnek megfelelő szélesség biztosított.
- A tömböt É-D irányba kettészelő 145/1 hrsz. -ú árok vízgazdálkodási területként történő szabályozása, valamint a hozzá kapcsolódó parti sáv szabályozás törlésre kerül, miután az árkot megszüntették, a csapadékvíz az árok helyén zárt csatornában kerül elvezetésre. A csatorna nyomvonalán csapadékvíz elvezetés kötelezettségére irányuló szabályozás kerül jelölésre.
- A tömb kisvárosias lakóterületként szabályozott keleti felét, valamint a 145/1 hrsz. -ú árok területétől nyugatra lévő beépítetlen területet újonnan létrehozott Vt-7 jelű településközpont vegyes övezetként javasoljuk szabályozni, mely szabályozás lehetővé teszi a területen lakóépületek, kereskedelmi épületek és egyedi szabályozás szerint parkolóház elhelyezését is. A terület egységes szabályozása beruházási ütemek és rendeltetések függvényében lehetőséget biztosít a telekalakításnál az övezetben meghatározott korlátokat figyelembe véve a tetszőleges kialakításra, a korábban ismertetett beépítési tervhez képest a gazdasági és beruházási igényeket figyelembe véve a különböző rendeltetések elhelyezésére, így többek között az ároktól nyugatra lévő területen lakóépületek építésére is.
- A Lékay Gyula utca felől az előkert hatályos szabályozásban szereplő meghatározását 0 m -ről 5m -re javasoljuk módosítani, mely az általános előkert szabályának felel meg. Így egyedi szabályozás a tervlapra nem kerül feltüntetésre.

Az előzőekben felsorolt változtatások a jelenlegi szabályozáshoz képest a következő településrendezési szándékok változtatását eredményezik:

- A beépítetlen területek egy övezetként történő szabályozása a már említettek szerint szabadabb lehetőséget biztosít a beruházó számára az egyes rendeltetések elhelyezésében és a telekalakításban.
- A tömb keleti részének kisvárosias lakóterületből településközpont vegyes övezetbe történő átsorolása tágabb teret biztosít a terület átépítésének. Az utca nyugati oldalának déli részén található foghíjat és zömében felújítatlan, lakatlan földszintes épületeket tartalmazó terület újjáépítésére nagyobb lehetőséget biztosít a településközpont vegyes övezet, tágabb rendeltetésű környezettel és intenzívebb beépítési lehetőséggel.
- A tömb kisvárosias lakóterületből Vt-7 jelű vegyes övezetbe történő átsorolása esetén az új szabályozás nem korlátozza a telkek mélységi beépítését. Ilyen nagy mélységben történt beépítésre már sor került a 18 -as számú ház esetén. A javasolt módosítás során a területre nem fog vonatkozni az építési szabályzat 23.§ (3) bekezdése, mely a következőket rendeli:

(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban

- a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény számára rendelkezésre álló építési hely
- aa) közbelső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
- ab) saroktelek esetén az aa) szerinti terület kiegészítve a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel, valamint
- b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
- ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
- bb) 10 az oldalhatárra néző homlokzat vagy homlokzat szakasz helyiség nyílását tartalmazza.

A tömb területén tervezett Vt-7 jelű övezetre vonatkozó szabályozás a következő:

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:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

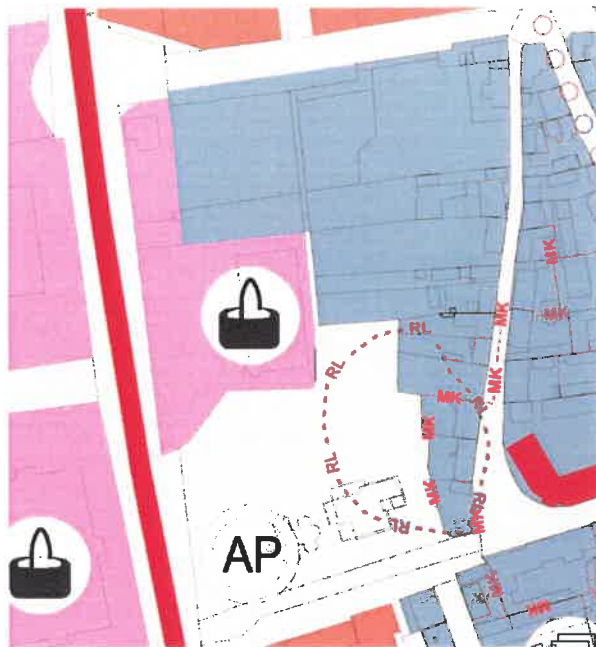
rendeltetést is tartalmazhatnak. A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(2) A településközpont vegyes övezetekben a 2017. 09. 05. előtti jogszzerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

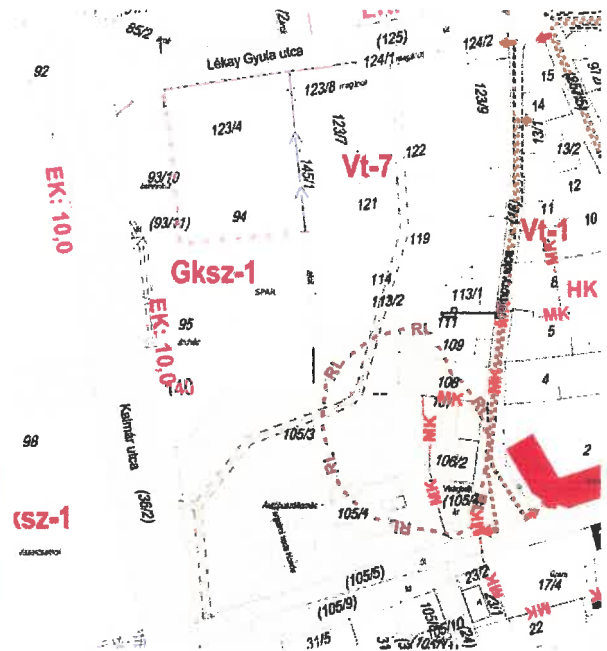
(3) 17 A „Vt-1” – „Vt-7” jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

| Övezet jele | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalkert mértéke | kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vt-7        | zárt sorú     | 60                                      | 20                                     | 16 / 10,5** / -                                                                                          | -                 | 20 / 1200                                                                 |

\*\* Báthory utca esetén



Tervezett településszerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

Zalaegerszeg, 2025 június 10.

  
 Ágó Ferenc  
 településtervező  
 TT1-20-0001



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA  
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

## FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Módosítás tárgya: Kalmár-Lékay-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosítása kapcsán kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: Szolg 2000 Zrt., 8800 Nagykánizsa, Teleki u. 34.

Tervezési feladat: A Nagykánizsa, Kalmár-Lékay-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb 94, 122, 123/7, 123/8 és 123/4 hrsz. -ú területek felhasználásával új beruházások, lakóépületek, áruház és parkolóház valósulhasson meg

Megállapítás, módosítási javaslat:

A Kalmár utca, Lékay utca, Báthory utca és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítása kapcsán a telepítési tanulmányterv a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 16 /10,5\*\* / - méterben kívánja meghatározni. A tervező által elkészített tömegvázlaton is látható, hogy a beépítés túl intenzív, a kialakítani kívánt épülettömeg nem illeszkedik a meglévő környezethez, ezért javaslom a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 10 /8\*\* / - méterben meghatározni. A Báthory utca keleti oldalán 8 méter a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság, így egységes utcakép alakítható ki.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1)-(2) bekezdések alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv – a módosítási javaslattal kiegészítve – összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nagykánizsa, 2025. augusztus 12.

  
Tóth Sándor  
városi főépítész

Szolg 2000 Zrt.  
8800 Nagykánizsa, Teleki utca 34.  
12555222-2-20  
Cg.: 20-10-040197  
Mező Gábor vezérigazgató

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Nagykanizsa MJV Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iroda |                  |
| Fik                                                      | 2025 SZEPT 10.   |
| Ikt. sz.                                                 | NK/16/29-89/2025 |
| Lírosz.                                                  | Ács-Németh Edit  |

Címzett : Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármestere  
Horváth Jácint Polgármester

Tárgy : Beruházói észrevétel a Kalmár utca, Lékay Gyula utca, Báthory utca, és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítása során tett Főépítési feljegyzésre

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési terv módosításának kezdeményezőjeként javasoljuk a benyújtott módosítási javaslat változtatás nélküli elfogadását.

A javaslatban szereplő építmény és párkánymagasság elfogadását a megváltozott gazdasági körülmények kifejezetten indokolják. Az elmúlt években bekövetkezett építési költség növekedések miatt szükségessé vált az építési területek nagyobb intenzitású beépítése, hiszen ezzel biztosítható a beruházások gazdaságos megvalósulása.

A tervezési területen megvalósítandó új beruházás sok fiatal család számára tenné lehetővé a belvárosba költözést, ami nyüzsgő élettel töltené meg a belvárost.

Az új szabályozási elemekből fakadó lehetőségek további beruházásokat is indukálnának. A tervezett módosítások Báthory utcára gyakorolt hatásai elenyészőek, hiszen a Báthory utca gyalogosforgalma kicsi, így a magassági változtatások az utcaszintről alig észrevehetőek, az utca benapozását érdemben nem befolyásolják.

A fent részletezett indokok alapján kérjük a tanulmánytervben szereplő javaslat szabályozási tervben történő elfogadását.

Nagykanizsa 2025.09.01

*Mező Gábor*  
Mező Gábor  
Szolg 2000 Zrt  
beruházó

SZOLG 2000" ZRT.  
Nagykanizsa, Teleki u. 34.  
Ikt. sz.: 12555222-2-20  
Cg.: 20-10-040197

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446.8411.321.20, adószám: 15734446-2-20, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444, képviselő: Horváth Jácint polgármester), mint Önkormányzat,

másrészről **Dél-Zala Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Csengery utca 111. B. ép. adószám: 14924833-2-20, képviselő: Hóman Zoltán József ügyvezető) mint Beruházó, a továbbiakban: **Beruházó**

**Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban: együttesen, mint Felek között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:**

1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92. § alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
2. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása
3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Nagykanizsa 23/2 és 105/9 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: érintett terület) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (VI. 31.) önkormányzati rendelete „Vt-4” jelű „településközpont vegyes” építési övezetbe sorolja.
4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó a 3. pontban körülírt területre vonatkozóan kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által a kérelem mellékleteként benyújtott Káli Marianna tervező által készített telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: telepítési tanulmányterv), valamint az önkormányzati főépítész 2025. augusztus 15. napján kelt feljegyzése képezi.
6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület „Vt-7” építési övezetbe történő átsorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés az önkormányzati főépítész 2025. augusztus 12. napján kelt feljegyzése szerint módosítva megvalósulhasson.
7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az önkormányzati főépítész a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűléséhez címzett feljegyzésében nyilatkozott arról, hogy a telepítési tanulmányterv nem áll összhangban Nagykanizsa város településfejlesztési és településrendezési céljaival, az csak az alábbi változtatásokkal fogadható el:

*„A Sabján Gyula utca — Vásár utca — Erzsébet tér — Király utca által határolt tömb szabályozásának módosítása kapcsán a telepítési tanulmányterv a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 13,51 /- / -*

*méretben kívánja meghatározni, a javasolt beépíthetőség 100 %. A tervező által elkészített tömegvázlaton is látható, hogy a beépítés túl intenzív, a kialakítani kívánt épülettömeg nem illeszkedik a meglévő környezethez. Javasom a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét (12,5 / 12,5 / - méter), valamint a beépíthetőséget (Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetben 60%, saroktelek esetében + 20 %, összesen: 80 %) a jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatnak megfelelően megtartani! A 23/2 hrsz. alatti telek bővítésére tervezett (a 105/9 hrsz-ú közterületből átvezetésre kerülő) terület miatti övezeti határ módosítással egyetértek.”*

A fenti módosítási javaslatokkal kiegészítve a telepítési tanulmányterv, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

8. Az Önkormányzat kijelenti továbbá, hogy a telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 15 – 31. közötti időszakban véleményeztetésre került a partnerekkel, mely időszakban 0 db vélemény érkezett.
9. Felek megállapítják, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 7. – 8. pontban foglaltakra is figyelemmel a ...../2025. (...) határozatával döntött a telepítési tanulmányterv főépítési feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes része elfogadhatóságáról, a településrendezési terv módosításának folyamata indításáról a főépítési vélemény alapján módosított telepítési tanulmányterv alapján, egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.
10. Felek megállapítják továbbá, hogy a Beruházó a .... napján kelt nyilatkozatával egyetértett a településrendezési tervnek a főépítési vélemény alapján módosított telepítési tanulmányterv alapján történő módosításával.
11. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyeztetési eljárást. Beruházó kijelenti, hogy az Önkormányzat főépítésze a jelen szerződés megkötését megelőzően tájékoztatta a Korm. rendelet szerinti eljárás menetéről.
12. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.
13. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.
14. A Beruházó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés mellékletét képező tervezési ajánlat szerinti településrendezési eszközök módosításának díját – ..... Ft + 27 % ÁFA, azaz ..... Ft + 27 % ÁFA összeget – az Önkormányzat részére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül megfizeti.

15. Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti a 13. pont szerinti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be az Önkormányzat vállalt kötelezettségébe.
16. Beruházó tudomásul veszi, hogy a módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezési szerződés Önkormányzat részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a Beruházó a településrendezési eszközök módosítás díjának jelen szerződés 13. pontjában foglalt ..... Ft + 27 % ÁFA összegét Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 11749015-15432694 számú, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett fizetési számlájára befizette, illetve az összeg a számlára megérkezett.
17. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
18. Beruházó tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.
19. A Beruházó kijelenti, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósításához kapcsolódóan az Önkormányzatot nem terheli közlekedési létesítmény, közvilágítási hálózat, vagy közmű kiépítésének kötelezettsége. Amennyiben a beruházás megvalósításával összefüggésben ilyen kötelezettség felmerül, úgy azokat a módosítással érintett területen megvalósítani tervezett első épület építési engedélyének megszerzéséig, egyszerű bejelentés köteles építés esetén az építési tevékenység megkezdéséig a Beruházó köteles kiépíteni a saját költségén.
20. Beruházó tudomásul veszi, hogy a helyi építési szabályzat telepítési tanulmányterv szerinti beruházással összefüggő módosításával esetlegesen harmadik félnek okozott károkkal kapcsolatos Méptv. szerinti építésjogi kártalanítási kötelezettség teljesítése a Beruházót, mint a módosítás kezdeményezőjét terheli.
- 21. Felek a Korm. rendelet és saját elhatározásuk szerint a jelen szerződéshez az alábbi mellékleteket csatolják:**
- 1. számú melléklet – telepítési tanulmányterv
  - 2. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város főépítésze 2025. augusztus 12. napján kelt, Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzése
  - 3. számú melléklet – Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozata (a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, továbbá a településrendezési szerződés megkötésére adott felhatalmazásról)
  - 6. számú melléklet - tervezési ajánlat
22. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján közigazgatási szerződésnek minősül, mely alapján közigazgatási szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos esetleges jogvitát a bíróság közigazgatási perben bírálja el.

23.A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Méptv., a Ptk. a Korm. rendelet, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.), továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023. (V. 02.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

Nagykanizsa, .....

Nagykanizsa, .....

.....  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
képv.: Horváth Jácint polgármester  
**Önkormányzat**

.....  
Dél-Zala Ingatlanforgalmazó Kft.  
képv.: Hóman Zoltán ügyvezető  
**Beruházó**

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



A tanulmánytervet készítette:

**Káli Marianna**  
okl. építész-mérnök,  
felsőfokú urbanista  
É/TT 20-0332

2025. augusztus 12.

### 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Nagykanizsa központjában, a Sabján Gyula utca és a Vásár utca kereszteződésében található az érintett ingatlan (23/2 hrsz.), mely Vt-4 jelű Településközpont vegyes övezetbe sorolt a hatályos szabályozás szerint.

A telken álló két üzlet helyén a beruházó társasházat tervez megvalósítani, a földszintjén üzletekkel. A telek jelenleg 122 m<sup>2</sup>, melyhez a tőle északra, a 105/9 hrsz.-ú közterületből szeretnének 63 m<sup>2</sup>-t hozzácsatolni, mellyel együtt a 23/2 hrsz.-ú telek mérete 185 m<sup>2</sup>-re változna.



23/2 hrsz.-ú telek és környezete az E-közmű térképén



Műholdas felvétel a területről

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

A vizsgált telek jelenleg 122 m<sup>2</sup> területű, beépített, közművesített. A telken álló földszintes épületben kettő üzlet található. A telek Nagykánizsa központjában, az autóbusz pályaudvartól délre, a Sabján Gyula utca és a Vásár utca kereszteződésében helyezkedik el. A környezetében található család- és társasházak, üzletek, iskola és a város főtere is.

A telek beépített, közművesített.

A telek Vt-4 jelű Településközpont vegyes építési övezetbe sorolt, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a hatályos építési szabályzat szerint:

### 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:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) 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)<sup>17</sup> A „Vt-1” – „Vt-6” jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

### 2. melléklet (részlet)

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 párhány magasság / homlokzatmagasság (m) | Oldalbert mértéke (m) | Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|-------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT**  
területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint



A 23/2 hrsz.-ú telektől északról, a Vásár utca túloldalán Lk-2 jelű Kisvárosias lakóövezet, nyugatra Vt-2 jelű, délre és keletre Vt-4 jelű Településközpont vegyes övezet található.

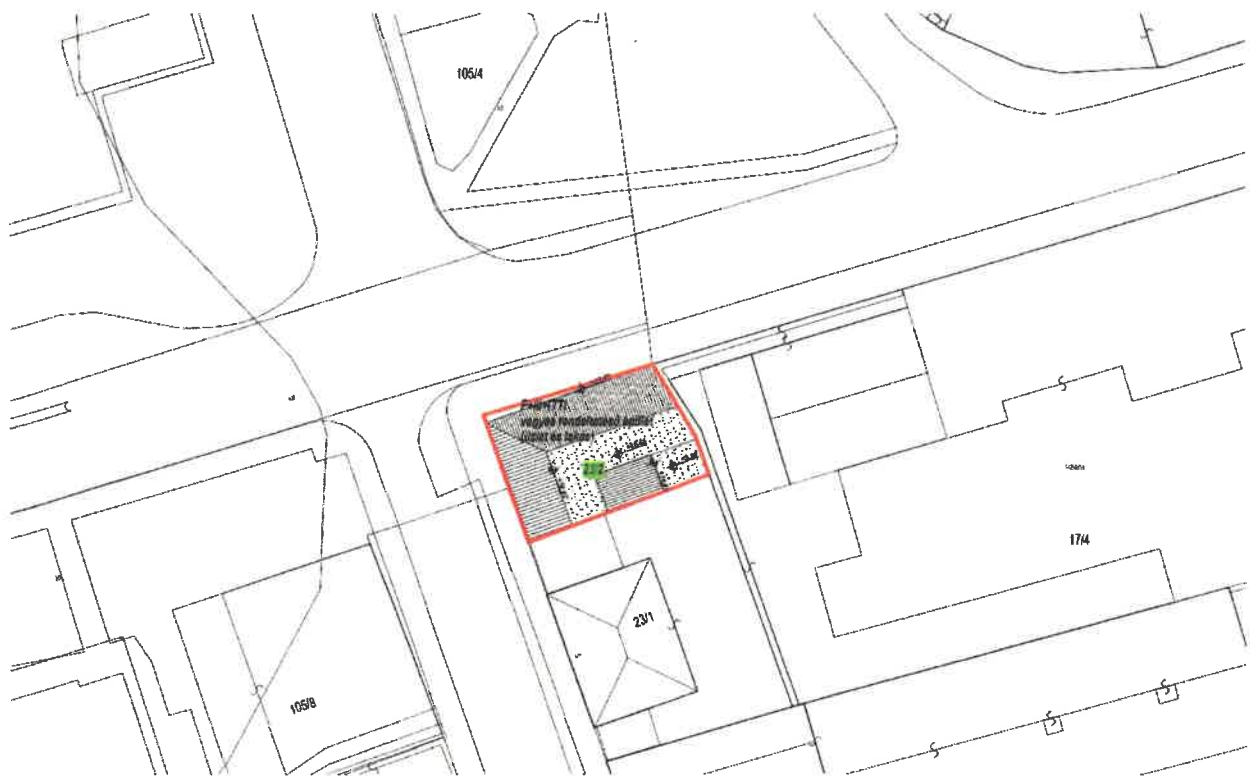
Nagykanizsa Településképi Arculati Kézikönyve alapján a vizsgált telek a Belvárosi zónához tartozik, melyről az alábbi leírást olvashatjuk:

**1. Belvárosi zóna:** jellemzően többszintes, zárt sorú beépítésű, lakásokat, irodákat, kereskedelmi és vendéglátó létesítményeket tartalmazó terület. Ide tartozik az Erzsébet tér, Deák tér, Eötvös tér, Fő utca, Zrínyi utca, Rozgonyi utca nagy része, Magyar utca, Király u., Teleki utca déli oldala, Kisfaludy u., Kossuth tér, továbbá az ezekből kiágazó utcák (Csengery u., Sugár u., Kinizsi u., Hunyadi u., Ady Endre u.) városközponti szakaszai. Egyes fokozatosan átépülő régi utcákban (pl. Magyar u., Hunyadi u., Báthory u., Király u.) még hosszú távon is számolni kell a régi földszintes és az új többszintes épületek szomszédságából fakadó városképi anomáliákkal, azonban e területeken igény mutatkozik a többszintes beépítésre.

A tervezett fejlesztés nem megfelel a hatályos építési szabályzatnak, módosításra lesz szükség.

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

Nagykanizsa központjában, a 23/2 hrsz.-ú telken, annak bővítését követően, a beruházó társasház építését tervezi, a földszintjén üzletekkel. Az így megvalósuló ingatlan jobban illeszkedik a városközponthoz, a jelenlegi földszintes üzletek helyét esztétikus épület veszi át.



Beépítési terv



északi homlokzat



nyugati homlokzat

#### Látványtervek

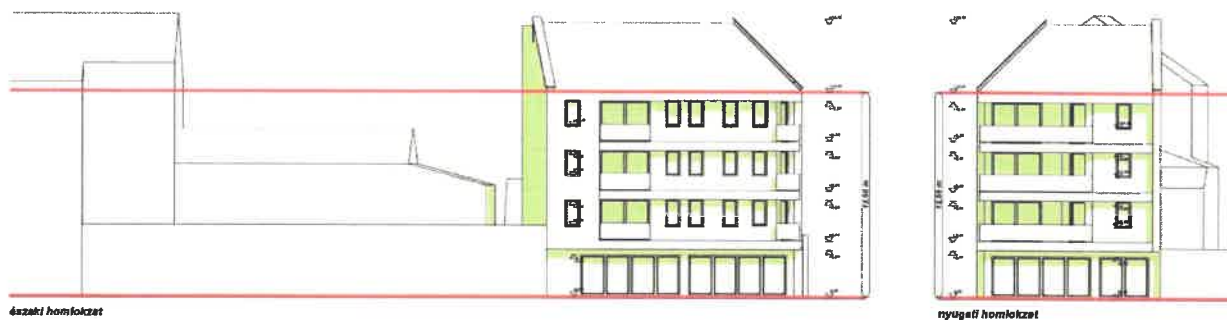
A tervezett épület megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján a tervezett épület a következő paramétereknek/előírásoknak nem tud megfelelni:

- megengedett legnagyobb beépíthetőség a Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetben 60%, saroktelek esetében +20%, azaz 80%
- kialakítható legkisebb zöldfelület 20%,
- megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méter, megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság 12,5 méter

A tervezett beépítettség 100%, a 180 m<sup>2</sup> nagyságú telek teljes területe beépítésre tervezett. A kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 0.



### tervezett épületmagasság számítása



### tervezett homlokzatok az utcai párkánymagassággal

A tervezett épületmagasság 13,51 méter, így a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének emelése is fontos lenne. Az utcai párkánymagasság mértéke megfelel az előírásoknak.

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

Javasoljuk a normatív szabályok kiegészítését, a Vt-4 jelű övezeten belül a kis méretű (400 m<sup>2</sup> alatti) saroktelkek esetében a 100%-os beépíthetőség engedélyezését és a kialakítható legkisebb zöldfelületre vonatkozóan a 0 érték meghatározását.

A városban több helyen is, jellemzően saroktelkek esetében vannak olyan beépítettségek, melyek a 80%-os megengedett legnagyobb beépítettségnek nem felelnek meg és a kialakítható legkisebb zöldfelületnek sem. Megoldás lehetne az övezeten belül a saroktelkekre vonatkozóan egyedi szabályozás létrehozása.

Az épületmagasságra vonatkozóan is megoldás lehet a saroktelkeken a magasabb érték megengedése, hiszen a tömb délnyugati sarkán álló rendőrkapitányság épülete is földszint plusz 4 emelet magas, ahogy a tőle keletre lévő lakóház is.

Amennyiben nem csak a saroktelkek esetében indokoltak a módosítások, egy új Vt övezet beiktatása is megoldás lehet a kívánt értékekkel.

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

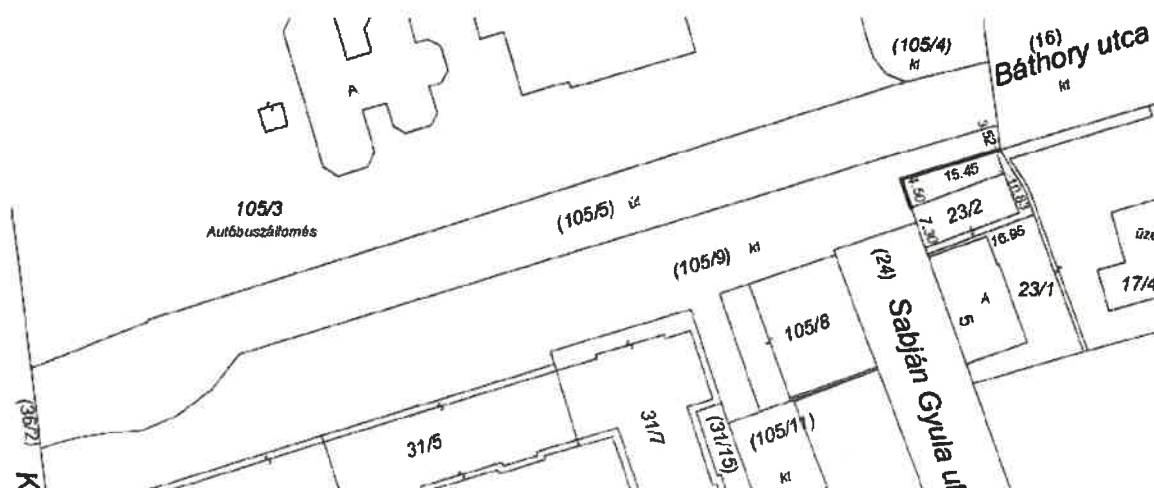
### Közlekedés:

A 23/2 hrsz.-ú telek a Vásár utca és a Sabján Gyula utca kereszteződésében helyezkedik el. Az egyirányú Sabján Gyula utcára a Király utca felől lehet rákanyarodni. A Vásár utca kétirányú.

A 23/2 hrsz.-ú telek bővítése tervezett, a 105/9 hrsz.-ú közterületből szeretnének 63 m<sup>2</sup>-t hozzácsatolni. A bővítéssel nem csökken a közlekedésre rendelkezésre álló terület, mivel a boltok előtti térköves teraszrésszel fog bővülni a telek.



A 23/2 hrsz.-ú telke álló ingatlan napjainkban (forrás: google térkép)



Telekalakítási helyszínrajz

A jelenlegi épületre vonatkozóan 10 parkolóhely került megváltásra. Ezt, mint szerzett jogot szeretnék továbbvinni, mivel a telek mérete nem teszi lehetővé, hogy telken belül kerüljenek kialakításra a parkolóhelyek.

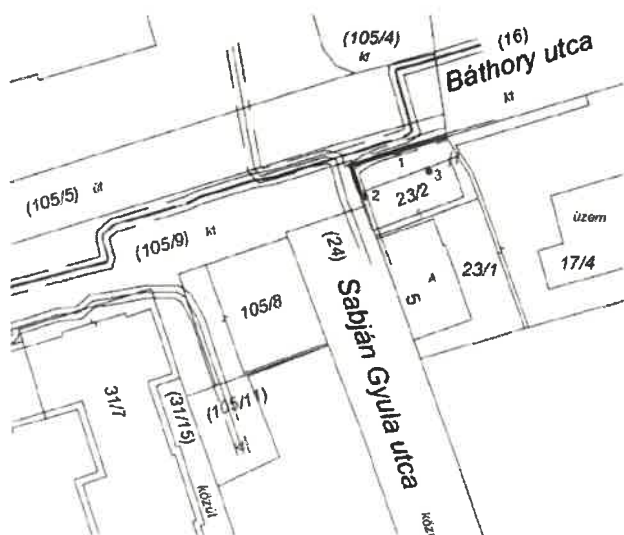
### Közműellátottság:

A 23/2 hrsz.-ú telek közművesített. Vízellátás és a szénhidrogén ellátás a telek dél-nyugati sarkában rendelkezésre áll. A vízvezetésre, csatornahálózatra a telek észak-keleti sarkában van csatlakozás kiépítve. A szennyvízvezeték a jelenlegi épülettől északra a jelenlegi közterületen halad, mely terület érintett a tervezett telekalakítással. A szennyvízvezeték a telekalakítás megvalósítását követően magánterületre fog kerülni, így annak áthelyezése szükséges.



Közműellátottság (Forrás: E-közmű)

A gázvezeték szintén érinti a telekalakítással érintett közterületet, mely vezetéknek szolgalmi joga is be van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A gázvezeték áthelyezése szintén szükséges lesz, amennyiben a jelenlegi közterület beépítésre kerül.



Humán infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

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

A hatályos szabályozási terv alapján a 23/2 hrsz.-ú telken tervezett fejlesztés nem valósítható meg, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására lesz szükséges.

A tervezett fejlesztés jelentősebb környezeti hatással nem jár, jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

### **Levegőtisztaság-védelem**

A tervezett módosítás 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 tervezett építményhez kapcsolódóan légszennyező-anyag kibocsátás nem várható, bejelentés-köteles légszennyező pontforrást nem telepítenek.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

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.

### **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.

### **Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület**

A tervezett fejlesztés felszíni vízfolyásokat nem érint.

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

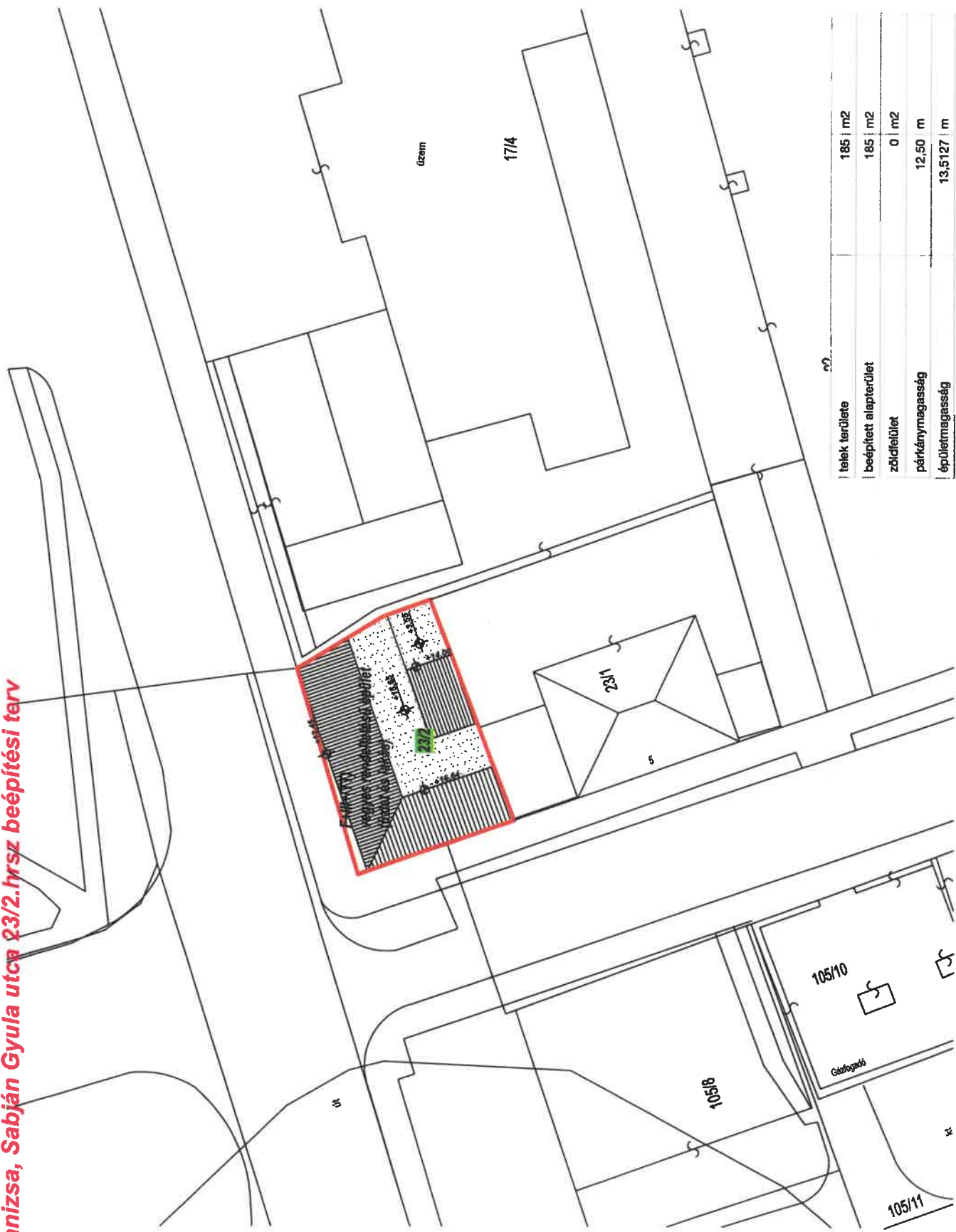
### **Régészeti lelőhely**

Nyilvántartott régészeti lelőhelyet a tervezési terület nem érint.

### **Épített környezet országos és helyi védelme**

Az érintett telken műemléki védett építmény nem található. Az érintett terület helyi építészeti örökséget nem érint.

Nagykanizsa, Sabján Gyula utca 23/2.hrsz beépítési terv



|                       |         |    |
|-----------------------|---------|----|
| telek területe        | 185     | m2 |
| beépített alapterület | 185     | m2 |
| zöldfelület           | 0       | m2 |
| párkánymagasság       | 12,50   | m  |
| épületmagasság        | 13,5127 | m  |



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT**

**FELJEGYZÉS**

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Módosítás tárgya: Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb övezeti határának és beépítési előírásainak módosítása kapcsán kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: Hóman Zoltán, 8800 Nagykánizsa, Kinizsi u. 28.

Tervezési feladat: A Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb övezeti határának, illetve a 23/2 hrsz.-ú ingatlan beépítési előírásai módosításának kezdeményezése

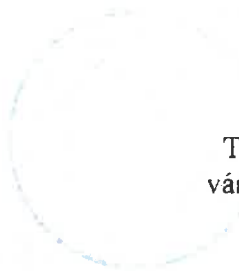
Megállapítás, módosítási javaslat:

A Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utca által határolt tömb szabályozásának módosítása kapcsán a telepítési tanulmányterv a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 13,51 / - / - méretben kívánja meghatározni, a javasolt beépíthetőség 100 %. A tervező által elkészített tömegvázlaton is látható, hogy a beépítés túl intenzív, a kialakítani kívánt épülettömeg nem illeszkedik a meglévő környezethez. Javaslom a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét (12,5 / 12,5 / - méter), valamint a beépíthetőséget (Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetben 60%, saroktelek esetében + 20 %, összesen: 80 %) a jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatnak megfelelően megtartani!

A 23/2 hrsz. alatti telek bővítésére tervezett (a 105/9 hrsz.-ú közterületből átvezetésre kerülő) terület miatti övezeti határ módosítással egyetértek.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1)-(2) bekezdések alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv – a módosítási javaslattal kiegészítve – összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nagykánizsa, 2025. augusztus 15.



Tóth Sándor  
városi főépítész

NAGYKANIZSA

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Főépítésének Feljegyzése**  
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes  
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosul.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7 § (7) bekezdése kimondja, hogy *„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze 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) és (4) bekezdése kimondja, hogy *„Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények*

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

*b) a településterv 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, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.*

**A 113/2025. (VI. 26.) számú közgyűlési döntés és a kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban a következő pontok esetében az alább megjelölt munkarészeket elkészíteni:**

|            | <b>Tervezési feladat</b>                                                                               | <b>Új beépítésre szánt terület kijelölése</b> | <b>Település-tervező</b> | <b>közmű-tervező</b> | <b>közlekedés-tervező</b> | <b>geodézia</b> |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>1.</b>  | Ipari Park út Raktárház utcától délre lévő terület (4378/54) szabályozásának felülvizsgálata           |                                               | X                        | X                    | X                         |                 |
| <b>2.</b>  | Zárda utcai stadion (Olajbányász sportpálya) , a 2044/6 hrsz ingatlan szabályozásának felülvizsgálata  | X                                             | X                        | X                    |                           | X               |
| <b>3.</b>  | Sörgyár utca szabályozásának felülvizsgálata                                                           | X                                             | X                        |                      | X                         |                 |
| <b>4.</b>  | Északi Iparterület - Vadas és Petőfi utcák közötti közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata | X                                             | X                        |                      | X                         |                 |
| <b>5.</b>  | Bagola-Foglyos utca szabályozásának felülvizsgálata                                                    |                                               | X                        |                      |                           |                 |
| <b>6.</b>  | Bajza utca 2. 2395 hrsz.-ú terület intézményi övezetbe sorolásának felülvizsgálata                     |                                               | X                        |                      |                           | X               |
| <b>7.</b>  | Hegybíró utca északi fele szabályozásának felülvizsgálata                                              |                                               | X                        | X                    |                           |                 |
| <b>8.</b>  | Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata                                                  | X                                             | X                        | X                    | X                         |                 |
| <b>9.</b>  | Kaposvári utca 3117/7 hrsz előkert mértékének felülvizsgálata                                          |                                               | X                        |                      |                           |                 |
| <b>10.</b> | HÉSZ alábbi hibajavításainak vizsgálata:                                                               |                                               | X                        |                      |                           |                 |

|     |                                                                                                                                              |  |   |   |   |   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|---|---|
| 11. | a Pivári utca szabályozási szélességének felülvizsgálata                                                                                     |  | X |   |   |   |
| 12. | a Rozmaring és Körös utcai árok szabályozási tervi jelölésének vizsgálata                                                                    |  | X | X |   | X |
| 13. | Seregélyes út csatlakozásának szabályozásának vizsgálata                                                                                     |  | X |   | X | X |
| 14. | Palin városrész Felsőerdő utca keleti oldalán övárók kiszabályozásának felülvizsgálata<br>Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. Kérélmé |  | X | X | X | X |
| 15. | Palin városrész Gesztenyés utca csapadékvíz nyugati irányú kivezetésének vizsgálata                                                          |  | X | X |   | X |
| 16. | Palin városrész déli részén Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetésének szabályozási tervi vizsgálata             |  | X | X |   | X |
| 17. | a szabadhegyi hiányzó kóta pótlása                                                                                                           |  | X |   |   |   |
| 18. | Kórház utca, Teleki út és szekeres utca közötti tömbbelsőben (2508/8 hrsz) "ZKK" övezet törlésének felülvizsgálata                           |  | X |   |   |   |
| 19. | Új barnamezős területek jelölése                                                                                                             |  | X |   |   |   |
| 20. | a HÉSZ 20. § (1) bek. Felülvizsgálata                                                                                                        |  | X | X | X |   |
| 21. | Bakónaki út 0639 hrsz.-ú terület épületmagasság 5m-ről 7,5m-re történő módosítása                                                            |  | X |   |   |   |

|     |                                                                                                                                  |   |   |   |   |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|--|
| 22. | Dózsa György utca<br>117/b - Mészáros Lázár<br>utca közlekedési<br>területének<br>felülvizsgálata<br>képviselői<br>kezdeményezés | X | X |   |   |  |
| 23. | Gördövényi utca<br>5568/15-16-17-18 hrsz-<br>ú ingatlanok<br>szabályozási tervi<br>felülvizsgálata                               |   | X |   |   |  |
| 24. | az új víztorony<br>helyének szabályozási<br>tervi jelölése (05/89<br>hrsz)                                                       |   | X | X |   |  |
| 25. | az Arany J. utca -<br>Kinizsi utca - Erzsébet<br>tér - Magyar utca<br>övezeti besorolásának<br>felülvizsgálata                   |   | X | X | X |  |
| 26. | Új zöldterületek<br>kijelölése                                                                                                   |   | X |   |   |  |
| 27. | új, beépítésre szánt<br>csere terület kijelölése                                                                                 |   | X |   |   |  |

A tervezett módosítás programja nem tesz szükségessé egyéb szakági alátámasztás elkészítését.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Nagykanizsa, 2025. szeptember 9.

**Tóth Sándor**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzatának Főépítésze



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Mázik  
Jenő János

Digitálisan aláírta:  
Mázik Jenő János  
Dátum: 2025.08.04  
09:22:45 +02'00'

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7297-2/2025.**

Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.

Tárgy: Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi  
építési szabályzatának és szabályozási  
tervének 2025. évi módosítása

Ügyintéző: Mázik Jenő  
Telefon: +36 72 795 303

NK/16/29-73/2025

**Horváth Jácint**  
polgármester  
részére

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata**

KRID: 15734446

*A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2025. évi módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrésztleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)



**NNGYK**  
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:  
dr. Deim Szilvia  
2025.07.30. 17:22:04



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/56706-2/2025  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

*NK/16/29-56/2025*  
Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.  
Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit  
Melléklet: -

**Horváth Jácint**  
polgármester részére

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
névében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



**Fityeház Község Önkormányzata**  
**8835 Fityeház, Alkotmány tér 37.**  
**Tel.: 93/369-001, 06-20/462-8530 Tel/fax: 93/369-575**  
**E-mail: [pm@fityehaz.hu](mailto:pm@fityehaz.hu)**

Ügyiratszám: MK/1366-2/2025.  
Ügyintéző: Téczyelné Surdi Mónika

Tárgy: Tájékoztatás

NK/16/29-71/2025

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata**

hivatali kapu rendszer útján továbbítva  
KRID: 202025174

**Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!**

Az NK/16/29-56/2025. számú megkeresésükre hivatkozva, az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2.a) pontja alapján a megküldött, az AOD építész és grafikus iroda által készített dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Nagykanizsa településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása nem érinti Fityeház község területét.

Mivel érintettség nem áll fenn, ezért Fityeház település tekintetében nem várható jelentős környezeti hatás a településtervezési módosításától.

Murakeresztúr, „elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”

Tisztelettel:

**dr. Takács József**  
polgármester



**GALAMBOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZ.** Magyar Államkincstár ASP-Irat DHSZ-t

**Surdi Kirendeltség: 8856 Surd, Kossuth Lajos utca 2.**

**☎ 06/30/6924293**

Hiv.szám: NK/16/29-56/2025.

*NK/16/29-56/2025*

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere**

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

**Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!**

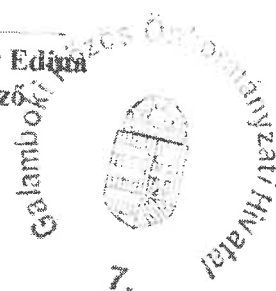
A NK/16/29-56/2025. számú megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatom:

A egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2.a) pontja alapján a megküldött. az AOD építész és grafikus iroda által készített dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Nagykanizsa településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása nem érinti Surd község területét.

Mivel érintettség nem áll fenn, ezért Surd település tekintetében nem várható jelentős környezeti hatás a településtervezési módosításától.

**Tisztelettel:**

**dr. Kulcsár Editta**  
aljegyző





NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



ADOMUMENTUM E-LÉTREHÍVÁS ALÁÍRÁSI HITELESÍTVE  
Hagyományok, 2025.07.29. 11:15:00. Elnök: [Név]  
Aláírva: 2025.07.29. 11:15:00. Elnök: [Név]

NR/16/29-69/2025

Dátum:  
„időbélyegző  
szerint”

Címzett  
iktatószáma:  
NK/16/29-56/2025

Címzett  
ügyintézője:  
Ács-Németh Edit

Iktatószám:  
0679-156/2025

Ügyintéző:  
Szűcs Zsolt

Ügyintéző  
elérhetősége:  
szucs.zsolt@nyuduvizi  
g.hu  
+36 94 521 245

**Tárgy:** Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési  
szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása –  
véleményezés

**Melléklet:-**

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Nagykanizsa**  
Erzsébet tér 7.  
8800

Tisztelt Horváth Jácint!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság –  
részéről a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú  
megkeresésükre válaszolva, Nagykanizsa megyei jogú város  
településrendezési eszközeinek tervezett módosításához az alábbi  
véleményt adjuk:

Az Igazgatóságnak a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben foglaltak  
alapján nem áll módjában a kért nyilatkozatot kiadni. Az Igazgatóság  
nem szerepel a rendelet mellékleteiben felsorolt, a környezet  
védelméért felelős szervek listájában.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket  
tesszük:

A tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázis- vagy az  
országos vízminőség-védelmi terület övezetet nem érintenek.

A Nagykanizsa 2043. hrsz. alatti ingatlan nincs az Igazgatóság  
vagyonkezelésében, a digitális térképanyilvántartás alapján a 0208 hrsz.  
ingatlanba, az Igazgatóság vagyonkezelésében álló Dencsár-árokba  
(ABJ264) csatlakozik be. A 2043 hrsz. alatti ingatlan vízgazdálkodási  
területből történő átsorolásához vizsgálni kell az érintett terület  
(2040/1; 2038/17; 2038/16; 2038/14; 2038/12; 2027; 2044/6 és  
2044/2 hrsz. alatti ingatlanok) átfogó csapadékvíz elvezetését.

A Nagykanizsa, Hegybíró utca északi részén áthaladó vízelvezető árok  
a 052/28 hrsz. ingatlanon található. A digitális térképanyilvántartás  
alapján a vízelvezető árok nem csatlakozik be Igazgatóság  
vagyonkezelésében álló vízfolyásba vagy érint Igazgatóság  
vagyonkezelésében álló ingatlant. A vízelvezető árok  
szükségességének tisztázására javasoljuk a környező ingatlanokról  
való csapadékvíz lefolyás vizsgálatát. A vízgazdálkodási terület  
kiszabályozásának törlésére a terület csapadékvíz elvezetésének átfogó  
vizsgálata után kerülhet sor.

A MI VÍZÜGYÜNK



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

A-11.E.

Horváth Jácint részére  
polgármester

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Nagykanizsa  
Erzsébet tér 7.  
8800

Iktatószám: 18.097/2025.  
Ügyintéző: Sándor Gabriella  
Telefon: 92/795-639  
E-mail:  
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

Tárgy: nyilatkozat

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                    |
| Dátum:                                                     | 2025 JÚL 30.       |
| Ikt. sz.:                                                  | NK/16/29-56/2025   |
| Előzetes:                                                  | Ag. Nemzetk. Szak. |

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A mellékelt dokumentáció szerint az I. ütemben felsorolt módosítások egyrészt termőföldet érintenek, másrészt belterületi, illetve külterületi kivett vagy erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanokat. A II. ütem viszont kizárólag belterületi földrészletekre vonatkozik. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § értelmében a belterületi, a külterületi kivett, erdő művelési ágban nyilvántartott, földrészletekre hatáskörrel nem rendelkezünk.

A változtatások eredményeként nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezeti vizsgálat lefolytatása földvédelmi szempontból nem szükséges.

Zalaegerszeg, 2025. július 22.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter  
osztályvezető  
helyett

Sándor Gabriella  
ügyintéző

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett  
2. Irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.: 145. Telefon: (36 92) 795-640,  
E-mail: [foldmeresfo@dugy1@zala.gov.hu](mailto:foldmeresfo@dugy1@zala.gov.hu), KRID: 565031169. Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

WKE-2025/29580



Lövei Gergő - 2025.07.18. 10:39:22

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Horváth Jácint részére  
polgármester

Nagykanizsa MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/2774-2/2025  
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea  
Telefon: (93) 313-159  
Hiv. szám: NK/16/29.56/2025  
Melléklet: -

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató |                  |
| Eik                                                       | 2025 JÚL 23.     |
| Ikt. sz.                                                  | NK/16/29.56/2025 |
| Füzet szám                                                | 1001-N felir     |

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Nagykanizsa MJV polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre** hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható**. A közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges**.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lövei Gergő  
osztályvezető

Kapják:

1. Nagykanizsa MJV Önkormányzata KRID: 202025174

2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: (36-92) 549-670  
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: <http://kormanyhivatalok.hu>



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:  
2025.07.18.

Ügyiratszám:  
31394-0151/2025

Előadó:  
Szabó Attila

Melléklet:

WKE - 2025/29601



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT.  
Kiadományozta: 2025.07.18 13:29:42  
Láng István s.k.

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi iktatás |                   |
| Érke:                                                       | 2025 JUL 23.      |
| Ikt. sz.:                                                   | WKE/16/29-60/2025 |
| Előadó:                                                     | Mb-12 Gub         |

**Tárgy: Nagykanizsa MJV HÉSZ és TrT. módosítása-tájékoztatás  
környezeti hatáskör hiányáról**

**Horváth Jácint úr**  
polgármester

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
Nagykanizsa  
Erzsébet tér 7.  
8800

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Nagykanizsa MJV Polgármestere a NK/16/29-56/2025 számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok *környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezet, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért - hatáskör hiányában - a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Nagykanizsa esetében a Zala Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Aláíró: Németh József  
főosztályvezető ZVKH\_KTHF  
(2025.07.23. 13:42:44)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/03021-2/2025.

Tárgy: „Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
Önkormányzata településrende-  
zési eszközeinek módosítása,  
környezeti értékelés szükségessé-  
gének eldöntése”  
Nyilatkozat

Ügyintéző: Kovács-Bangó Vivien  
Bróz Fábián

Ügyintéző: Ács-Németh Edit

Telefon: 92/795-059

Hiv. szám: NK/16/29-56/2025

Horváth Jácint polgármester részére  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.  
8800

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                  |
| Dátum:                                                     | 2025 JÚL 30.     |
| Hiv. sz.:                                                  | NK/16/29-56/2025 |
| Előíró:                                                    | Ács-Németh Edit  |

Tisztelt Polgármester Úr!

„Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 113/2025.(VI.26) határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit. – A település több pontból álló módosítást kíván végrehajtani – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József  
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065  
E-mail: [hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu](mailto:hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu) KRID: 542391755, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

**A nyilatkozatot kapja:**

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere – 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér  
7./elektronikus/
2. Irattár

Aláíró: Németh József  
főosztályvezető ZVKH\_KTHF  
(2025.07.23. 13:42:48)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00135-4/2025.  
Ügyintéző: Németh Péter  
Jogi előadó: dr. Parragi Valeria  
Telefon: (92) 795-069  
(92) 795-065

Tárgy: Nagykanizsa településrendezési eszkö-  
zeinek módosítása - környezeti értéke-  
lés vizsgálatának eldöntése  
Nyilatkozat  
Hiv.szám: NK/16/29-56/2025.  
Ügyintéző: Ács-Németh Edit

Horváth Jácint polgármester részére  
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata  
„Elektronikus úton továbbítandó”

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala  
Központi Iktató

Dátum: 2025 JÚL 30.

Ikt.sz.: NK/16/29-56/2025.

Tisztelt Polgármester Úr: Ács-Németh Edit

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A beadványban megjelölt területek nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, ezért osztályom a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

A nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József  
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065

E-mail: [zoldhatosag@zala.gov.hu](mailto:zoldhatosag@zala.gov.hu), KRID: 542391755, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

**Kapja (elektronikusan):**

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata – 8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 7.
2. Irattár



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

WKE-2025/29754

8125 Csopak, Kossuth u. 16.  
Telefon: 87/555-260  
Fax: 87/555-261  
E-mail: bfnp@bfnp.hu  
BFPNPKRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 177-4/2025.  
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné  
Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit

Tárgy: Nagykanizsa Város településrendezési  
eszközeinek módosítása – Környezeti  
értékelés szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.

Nagykanizsa Város Önkormányzata

Horváth Jácint úr  
polgármester  
részére

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                  |
| Dátum:                                                     | 2025 JÚL 23.     |
| Ellátó:                                                    | NK/16/29-56/2025 |
| Ellátó:                                                    | Ács-Németh Edit  |

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagykanizsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 113/2025. (VI.26.) számú határozatával eldöntötte, hogy két ütemben módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. Igazgatóságunk részére a Nagykanizsa Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó eljárásban megküldött környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült előzetes tájékoztatójával kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

### A tervezett módosítások:

#### I. Ütem:

1. Az ipari parkot feltáró út szabályozása a Raktárház úttól délre lévő területen
2. A Zárda utcai stadion melletti árok területén közlekedési terület kiszabályozása
3. A Sörgyár utca szabályozásának módosítása
4. Az Északi Iparterületen a Vadas és Petőfi utcák közötti tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. A Nagybalogai és Foglyos utcák szabályozásának módosítása geodéziai felmérés alapján
6. A Bajza utcai 2395 hrsz.-ú ingatlan intézményi övezetbe sorolása
7. A Hegybíró utca északi részén a szabályozás felülvizsgálata
8. A Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata
9. A Kaposvári utca mentén elhelyezkedő 3117/7 hrsz.-ú ingatlan érintően az előkert szabályozásának módosítása
10. A helyi építési szabályzat módosítása több ponton
11. A Pivári utca szabályozási szélességének növelése a 28-38. számú ingatlanokat érintően
12. A Rozmaring és Körös utcai árok jelölése a szabályozási terven
13. A Seregélyes út csatlakozásának szabályozása
14. Palin városrész területén a Felsőerdő utca keleti oldalán övterek kiszabályozásának felülvizsgálata
15. Palin városrész területén a Gesztenyés utca nyugati irányú folytatásában a csapadékvíz elvezetés számára terület biztosítása a szabályozásban
16. Palin városrész déli részén az Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetése érdekében árok kiszabályozása a 0459/18 hrsz.-ú ingatlanon
17. Az Alsó-Szabadhegyi és Pásztor utcák melletti tömb területén az építési vonal méretvonalának pótlása
18. A Kórház utca, Teleki út és Szekeres utca által határolt tömbbelsőben a Zkk övezet törlése
19. Barnamezős területek aktualizálása a terveken
20. A terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata az építési szabályzatban

21. A Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges turisztikai övezet területén az épületmagasság módosítása
22. A Dózsa György utca mentén elhelyezkedő 117/b épületet érintően a közlekedési terület ingatlannyilvántartás szerinti jelölése
23. A Gördövényi utca 5568/15-16-17-18 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
24. Az új víztorony helyének jelölése a szabályozási terven
25. Az övezeti besorolás felülvizsgálata az Arany János – Kínizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca által határolt tömb területén
26. A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben előírt, a beépítésre szánt terület legalább 3% -nak megfelelő zöldterület kijelölés
27. Az eljárás során történt új beépítésre szánt terület kijelölésekhez kapcsolódó törvényi kötelezettségek igazolása

II. Ütem:

1. A Zemplén utcai Gksz övezet szabályozásának felülvizsgálata
2. 2. Nagykanizsa Magyar, Árpád és Sikátor utcák által határolt tömb nyugati oldalán a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása
3. Nagykanizsa Magyar utca, Dózsa György utca és Vágóhid utca határánál fekvő tömb szabályozása
4. Kalinár utca, Lékay Gyula utca, Báthory utca, és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítására

Igazgatóságunk nyilatkozata:

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

*Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.*

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.*

Csopak, 2025. július 21.

Tisztelettel:

  
Bende Zsolt  
igazgató



Kapják:

1. Címzett elektronikusán – hivatali kapura:  
NKMJV Nagykanizsa MIV Önkormányzata KRID:202025174  
NKMJVPH Nagykanizsa MIV Polgármesteri Hivatala KRID:564819766
2. Dr. Lökkös Andor, Major Ferenc, Irattár

WKE-2025/29633



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata | Központi iroda    |
| 30420/690-1/2025.ált.                       |                   |
| Érkeztetés dátuma:                          | 2025 JÚL 23.      |
| Állomány:                                   | WKE/16/2025-9/325 |
| Feladó:                                     | ABN-V EML         |

**Horváth Jácint**  
polgármester

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
8800 Nagykanizsa  
Erzsébet tér 7.

Iktatószám: elektronikus bélyegző  
szerint  
Ügyintéző: Ódor Szilvia  
Telefon: 06-92/795-341  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu)  
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

Tárgy: Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához vélemény – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatást az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

- Az ipari parkot feltáró út szabályozása a Raktárház úttól délre lévő területen.
- A Zárda utcai stadion melletti árok területén közlekedési terület kiszabályozása.
- A Sörgyár utca szabályozásának módosítása.
- Az Északi Iparterületen a Vadas és Petőfi utcák közötti tömb szabályozásának felülvizsgálata.
- A Nagybalogai és Foglyos utcák szabályozásának módosítása geodéziai felmérés alapján.
- A Bajza utcai 2395 hrsz.-ú ingatlan intézményi övezetbe sorolása.
- A Hegybíró utca északi részén a szabályozás felülvizsgálata.
- Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata.
- A Kaposvári utca mentén elhelyezkedő 3117/7 hrsz.-ú ingatlant érintően az előkert szabályozásának módosítása.
- A helyi építési szabályzat módosítása több ponton.
- A Pivári utca szabályozási szélességének növelése a 28-38. számú ingatlanokat érintően.
- A Rozmaring és Körmös utcai árok jelölése a szabályozási terven.
- A Seregélyes út csatlakozásának szabályozása.
- Palin városrész területén a Felsőerdő utca keleti oldalán övterek kiszabályozásának felülvizsgálata.
- Palin városrész területén a Gesztenyés utca nyugati irányú folytatásában a csapadékvíz elvezetés számára terület biztosítása a szabályozásban.
- Palin városrész déli részén az Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetése érdekében árok kiszabályozása a 0459/18 hrsz.-ú ingatlanon.

**TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Telefon: 06-92/795-339  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu), KRID: 676039784, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

- Az Alsó-Szabadhegyi és Pásztor utcák melletti tömb területén az építési vonal méretvonalának pótlása.
- A Kórház utca, Teleki út és Szekeres utca által határolt tömbbelsőben a Zkk övezet törlése.
- Barnamezős területek aktualizálása a terveken.
- A terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata az építési szabályzatban.
- A Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges turisztikai övezet területén az épületmagasság módosítása.
- A Dózsa György utca mentén elhelyezkedő 117/b épületet érintően a közlekedési terület ingatlannyilvántartás szerinti jelölése.
- A Gördövényi utca 5568/15-16-17-18 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata.
- Az új víztorony helyének jelölése a szabályozási terven.
- Az övezeti besorolás felülvizsgálata az Arany János – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca által határolt tömb területén.
- A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben előírt, a beépítésre szánt terület legalább 3% -nak megfelelő zöldterület kijelölés.
- Az eljárás során történt új beépítésre szánt terület kijelölésekhez kapcsolódó törvényi kötelezettségek igazolása.
- Zemplén utcai Gksz övezet szabályozásának felülvizsgálata.
- Nagykanizsa Magyar, Árpád és Sikátor utcák által határolt tömb nyugati oldalán a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása.
- Nagykanizsa Magyar utca, Dózsa György utca és Vágóhid utca határánál fekvő tömb szabályozása.
- Kalmár utca, Lékey Gyula utca, Báthory utca, és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítására

Nagykanizsa településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni. Fentiekre tekintettel a változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc  
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

A-N-E.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 10214-2/2025/h

Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                        |
| Ért.                                                       | 2025 JÚL 30.           |
| Ikt.sz.                                                    | 16/16/29-56/2025       |
| Előszám:                                                   | Előszám: 16/29-56/2025 |

**Horváth Jácint**  
**Nagykanizsa Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
polgármester

**8800 Nagykanizsa**  
Erzsébet tér 7.

Tárgy: Nagykanizsa MJV településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti  
vizsgálat szükségességének egyeztetése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak alapján megállapítottam, hogy tárgyi ügyben hatáskörrel nem rendelkezem, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Ugyanakkor tájékoztatom, hogy a település közigazgatási területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5. sz. melléklete és a 19. § (1) bekezdés 13. pontja szerinti honvédelmi és katonai célú ingatlanokat tartunk nyilván, ezért az eljárás további szakaszában részt kívánok venni, a tervdokumentációt elektronikus formában kérelem szíveskedjenek számomra biztosítani.

Jelen állásfoglalást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:  
1. sz. pld.: Irattár  
2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2025.07.23 15:45:45 CEST

29 -

20422

A - N. E.



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

|                                         |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala |                         |
| Központi Iktató                         |                         |
| Érke:                                   | 2025 JÚL 29-68<br>29-65 |
| Elj. sz:                                | NK/16/29-64/A-25        |
| Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.            |                         |

Horváth Jácint polgármester  
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/509-3/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

Tárgy: Nagykanizsa településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagykanizsa településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2025. július 17-én érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerinti – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztató Nagykanizsa településrendezési eszközeinek 27+4 pontban (I.-II. ütem) történő módosítására irányul. Az előzetes tájékoztató szerinti módosítási pontok közül az I. ütem 25. pontja (Arany János – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata) sűrűn beépített, intenzív használatú belvárosi területet érint, amely településképi szempontból meghatározó, utcaképi védelemmel érintett terület, az érintett tömbben és környezetében több nemzeti és helyi emlék is található. Fentiek alapján a módosítással érintett terület az épített környezet szempontjából értékes és sérülékeny.

A fentiek és a Kvr. 2. mellékletében foglalt szempontok mérlegelése alapján az előzetes tájékoztatóban foglalt **I. ütem 25. pont** szerinti módosítás következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás várható**. A terv alátámasztó munkarészehez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom**. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 2. melléklet 2. pontjában meghatározott tartalmi elemeket az **I. ütem 25. módosítás által érintett területre kiterjedően**, az épített környezetre gyakorolt hatásokra koncentrálni szükséges kidolgozni.

A **8. módosítási pont** esetében a lakóterületek környezetében lévő, településképet rontó régi víztorony elbontása az épített környezet szempontjából jelentős, de kedvező változás, ezért e pont esetében a környezeti értékelést **nem tartom szükségesnek**. Az új víztorony kijelölésére irányuló **24. ponttal** kapcsolatban a tervezett építmény helyének **településképi szempontú vizsgálatát** a megalapozó és alátámasztó munkarész keretében **kérem kidolgozni**. A rendelkezésemre álló információk alapján az **egyéb módosítási pontok** az épített környezet védelmére várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást, ezért a környezeti értékelést ezekre **nem szükséges kidolgozni**.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050  
E-mail: [allamifoeptesiz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@zala.gov.hu), KRID: 368778/04, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

**Egyéb tájékoztatás:**

Tájékoztatni, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:



**ZÁRADÉK**

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Zala Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Takács Anna

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.1.11'

Másolatkészítési szabályzat:

Zala Vármegyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala/megye/masolatkeszitesi-szabalyzat>

Másolatkészítés időpontja:

2025.07.24. 16:55:44



A dokumentum elektronikusan hitelesített.

Dátum: 2025.07.24 16:55:44

Zala Vármegyei Kormányhivatal

Takács Anna

32386  
Kcs Németh Edit

## KIVONAT

Füzvölgy Község Önkormányzata 2025. július 28-án megtartott képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből

### 45/2025. (VII.28.) számú képviselő-testületi határozat

Füzvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítását.

Megbízta a polgármestert, hogy az elfogadásról tájékoztassa Nagykanizsa Megyei Jogú Város polgármesterét.

Határidő: azonnal

Felelős: Németh Anita polgármester

Maurer László sk.  
polgármester

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Készítette: Németh Edit        |                   |
| Pontosítási nap: 2025. AUG 13. |                   |
| Előzetes:                      | NK/16/29-29/2025. |
| Előzetes:                      | Kcs-Németh Edit   |

Kovács-Kerkai Kinga sk.  
aljegyző

A kivonat hitelesül:

Füzvölgy, 2025. augusztus 11.

Kovács-Kerkai Kinga  
aljegyző



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGESZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Horváth Jácint polgármester  
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                        |
| Dátum:                                                     | 2025 AUG 07.           |
| Ikt. sz.:                                                  | NK/16/29-74/2025       |
| Előzetes:                                                  | Arca Nemzetiségi Szöv. |

Iktatószám: BP/FNEF/04150-2/2025.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes győgtényező érintettség szempontjából.  
  
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Nagykanizsa MJV helyi építési szabályzatának módosítása, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A település területén belül természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**A DOKUMENTUM  
ELEKTRONIKUS  
ALÁÍRÁSSAL  
HITELESÍTETT**

Elektronika és az élel  
Küti Zoltán  
Kodavezető-helyettes  
2025.07.22 09:58  
A NYELVÉSSÉG ELLŐRZÉSÉNEZ  
KÁTFINISZORDE

Iktatószám: K/17886-2/2025

**Tárgy: Véleményezés**

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. ügysz.: NK/16/29-56/2025

Készült: 2025. július 22.

**Horváth Jácint polgármester úr részére**

## Nagykanizsa

**Erzsébet tér 7.**

8800

**Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek előzetes egyeztetési tervdokumentációját megvizsgálta.

A dokumentáció hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági üdövezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Junka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából  
Pécsen, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7297-2/2025.**

Hivatkozási szám: **NK/16/29-56/2025.**

Tárgy: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi  
építési szabályzatának és szabályozási  
tervének 2025. évi módosítása**

Ügyintéző: **Mázik Jenő**  
Telefon: **+36 72 795 303**

**Horváth Jácint**  
polgármester  
részére

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata**

KRID: **15734446**

*A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa M.J.V. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                   |
| Dátum:                                                       | 2025 AUG 06.      |
| Ügyazonosító:                                                | NK/16/29-56/2025. |
| Előzőszám:                                                   | ACS-NEMETH EDIT   |

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2025. évi módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészteteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, időbélyegző szerint

**Dr. Nagy László**  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Mázik Jenő**  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)



**NNGYK**  
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:  
dr. Deim Szilvia  
2025.07.30. 17:22:04



31036  
ACS - NÉMETH EDIT

## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/56706-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.

Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit

Melléklet: -

**Horváth Jácint**  
polgármester részére

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal |                   |
| Központi Iktató                        |                   |
| Dátum:                                 | 2025 AUG 06       |
| Határozat:                             | NK/16/29-56/2025. |
| Ellátott:                              | ACS-Németh Edit   |

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
névében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



Ügyiratszám: MK/1366-2/2025.  
Ügyintéző: Téczyelné Surdi Mónika

Tárgy: Tájékoztatás

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

hivatali kapu rendszer útján továbbítva  
KRID: 202025174

|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató |                      |
| 2025 AUG 06.                                              |                      |
| Időz                                                      | NK/16/29-56/2025.    |
| Előzetes                                                  | Dr. ACS-Németh Csaba |

**Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!**

Az NK/16/29-56/2025. számú megkeresésükre hivatkozva, az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2.a) pontja alapján a megküldött, az AOD építész és grafikus iroda által készített dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Nagykanizsa településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása nem érinti Fityeház község területét.

Mivel érintettség nem áll fenn, ezért Fityeház település tekintetében nem várható jelentős környezeti hatás a településtervezési módosításától.

Murakeresztúr, „elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”

Tisztelettel:

**dr. Takács József**  
polgármester

**GALAMBOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZ.** Magyar Államkincstár ASP-irat DHSZ-bi☑ Surdi Kirendeltség: 8856 Surd, Kossuth Lajos utca 2.

☎ 06/ 30/6924293

Hiv.szám: NK/16/29-56/2025.

NK - NÉRFÜL EÜIT

30830

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere**Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala<br>Központi Iktató |                   |
| Érkeztetés dátuma:                                         | 2025 AUG 06.      |
| Intézkedés:                                                | NK/16/29-56/2025. |
| Előírt:                                                    | NK-Nérfül EÜIT    |

**Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!**A NK/16/29-56/2025. számú megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatom:

A egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2.a) pontja alapján a megküldött, az AOD építész és grafikus iroda által készített dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Nagykanizsa településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása nem érinti Surd község területét.

Mivel érintettség nem áll fenn, ezért Surd település tekintetében nem várható jelentős környezeti hatás a településtervezési módosításától.

**Tisztelettel:**

dr. Kulcsár Edina

aljegyző





37000:879-1/2025.Atl

## ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa Műk. Polgármesteri Hivatala |                   |
| Központ 8800                            |                   |
| Dátum:                                  | 2025. AUG. 13.    |
| Ikt. sz.                                | NU/16/20-28/2025. |
| Előadó:                                 | Ács-Németh Edit   |

IGAZGATÓ

Tárgy: Nagykanizsa Megyei Jogú Város  
településszerkezeti tervének, helyi építési  
szabályzatának, valamint szabályozási  
tervének módosítása

Hiv. szám: B/51-18/2025  
Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit  
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD (f. alezredes)  
Telefon: 92/567-904

32231

ÁCS-NÉMETH EDIT

**Horváth Jácint**  
polgármester

8800 Nagykanizsa  
Erzsébet tér 7.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének dokumentációját a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében* foglaltak és az *egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet* alapján megvizsgáltam.

Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosításáról szóló dokumentum első ütemének 11–12. és 14–16. pontjaiban rögzített helyszínek belterületi csapadékelvezetési szabályozásának felülvizsgálatát támogatom.

A fent említett helyszínek a Települési Veszélyelhárítási Tervben villámárvízi kockázati helyszíneként beazonosított területek veszélyeztetését is befolyásolják. A csapadékvíz elvezetés módosítása, bővítése a település katasztrófavédelmi osztályba sorolását, veszélyeztetését a későbbiekben csökkenti.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása során javaslom figyelembe venni:

1. A fenti csapadékvíz-elvezető rendszerek módosítása, bővítése esetén, – a víz lehetséges helyben tartása mellett – azok helyigényének felmérését követően a méretének, kapacitásának, az elvezető és áteresztő képességének figyelembevételével tervezni szükséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosításához más észrevétellel, javaslattal nem kívánok élni.

*Kelt Zalaegerszezen, az elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

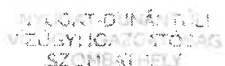
**Takács Ottó Alajos t. dandártábornok**  
igazgató

Terjedelm: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Ka

---

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.  
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565  
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975



2025 AUG 96

FILE NO: NU 16/19-EGG/d-25

## Conclusion



RECEIVED: 1997 JAN 14

BCS - LENGTH 1000

30 657

A Kiskanizsa városrész területén található Rozmaring- és Körmös utcai csapadékvíz elvezető árok kiszabályozása előtt javasoljuk a csapadékvíz elvezető rendszer átfogó vizsgálatát. A hatályos szabályozási terv és a digitális térképanyilvántartás alapján a csapadékvíz elvezető árok az 5815 hrsz. alatti ingatlanba, a Cseszkő-árokba (AED010), csatlakozik be, amely nem áll Igazgatóságunk vagyonkezelésében.

A Palin városrész területén, Felsőerdő utcától keletre elhelyezkedő helyrajzi számmal külön nem rendelkező övások feladata a területről lefolyó csapadékvíz elvezetése. A digitális térképanyilvántartás alapján az övások a Lazsnaki-patakba (AAA844) csatlakozik be, amely nem áll Igazgatóságunk vagyonkezelésében. Az övások szabályozásának felülvizsgálatával sincs lehetőség az övások vízgazdálkodási övezetből történő övezeti átsorolására, továbbra is vízelvezetési funkciót lát el.

A Nagykanizsa 0326 hrsz. alatti ingatlan az Igazgatóság kezelésében áll. Az 5568/15; 5568/16; 5568/17 és 5568/18 hrsz. alatti ingatlanok újraosztási kötelezettségének felülvizsgálata esetén kérjük figyelembe venni, betartani a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendeletet.

A csatornázott területeken az ingatlanok rákötése szempontjából a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. számú törvény 55.§-ban foglaltak az irányadók.

A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése céljából keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető