

Szám: NK/15/17-18/2026.

**NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
VÁROS- ÉS GAZDASÁGFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA
2026. MÁRCIUS 23-I SORON KÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉNEK
JEGYZŐKÖNYVE**

Határozatok száma: 43-44/2026.(III.23.) sz. VGB határozat

Jegyzőkönyv

Készült: Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság 2026.03.23-i soron kívüli nyílt üléséről

Időpont: 2026. március 23. 13:00 óra

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal, I. emeleti tárgyalóterem (Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)

Jelen vannak:

Berta Krisztián	bizottsági elnök
Dr. Schauta Marcell	bizottsági tag
Horváth Kristóf László	bizottsági tag
Öri Sándor	bizottsági tag
Stejer Immanuel	bizottsági tag
Dr. Polay József	bizottsági tag
Zakó László	bizottsági tag

Hiányzik:

Bodó László	bizottsági tag
Dr. Károlyi Attila	bizottsági tag
Szabó Szilárd	bizottsági tag

Jegyző megbízásából tanácskozási joggal megjelentek:

Dömötörné Kupó Szilvia	csoportvezető
Ács-Németh Edit	településrendezési ügyintéző
Baracskai László	általános igazgatási ügyintéző

Meghívottak:

Agg Ferenc	ügyvezető
Szamosi Gábor	Via Kanizsa Nzrt. képviselőjében
Stejer Laura	

A bizottság határozatképes, mert a bizottság 11 tagjából 7 fő jelen van, 1 bizottsági hely jelenleg betöltetlen.

Berta Krisztián: Sok szeretettel köszöntök mindenkit a Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság soron kívüli ülésén. Megállapítom, hogy hét fővel a bizottság határozatképes. Egyetlen egy napirendi pontot kell tárgyalnunk: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítása egyeztetési anyagának ismertetése. Kérdezem a bizottság tagjait, a napirendi ponthoz kérdés, észrevétel? Nincs. Aki el tudja fogadni, az kérem szavazzon. Köszönöm, hét egyhangú igennel elkezdhetjük a munkát.

A bizottság 7 egyhangú igen szavazattal a javaslatot elfogadja és az alábbi határozatot hozza:

43/2026.(III.23.) sz. VGB határozat

A Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság a 2026. március 23-i soron kívüli ülésén az alábbi napirendi pontot tárgyalja:

Napirendi pont:

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítása egyeztetési anyagának ismertetése (írásban) [BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS]

Előadó: Tárnok Ferenc osztályvezető

Meghívottak: Agg Ferenc ügyvezető, AOD KFT.

Szabó István vezérigazgató, Via Kanizsa NZrt.

Dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos

Dr. Borka Beáta osztályvezető

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítása egyeztetési anyagának ismertetése (írásban) [BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS]

Előadó: Tárnok Ferenc osztályvezető

Meghívottak: Agg Ferenc ügyvezető, AOD KFT.

Szabó István vezérigazgató, Via Kanizsa NZrt.

Dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos

Dr. Borka Beáta osztályvezető

Berta Krisztián: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítása egyeztetési anyagának ismertetése. Át is adnám Neked a szót Feri, parancsolj.

Agg Ferenc: 26 pont van, elég sok, nem tudom, kérdés, hogy végig menjünk-e minden ponton, vagy, ugye ezt megkapta mindenki, vagy pedig randomszerűen, ahol kérdés van? Hogyan csináljuk?

Berta Krisztián: Hogy szeretné a bizottság? Menjünk végig?

Stejer Immánuel: Fjord Lakópark környezetét mindenképpen szeretném, hogyha megbeszelnénk...

Agg Ferenc: Vagy olvassam föl?

Dr. Schauta Marcell: Menjünk végig.

Berta Krisztián: Menjünk végig, aztán ahol el kell időzni, ott elidőzünk.

Agg Ferenc: Jó. Ipari Parkot feltáró út szabályozása Raktárház utcától délre lévő területen. Inkább akkor így megyek, és akkor a térképen is látszani fog. Tehát ugye erről a Raktár utcáról nyíló új utcának a kialakítása lenne, itt egy önkormányzati tulajdonú területnek a feltárását fogja szolgálni. Ez a hatályos szabályozás, tehát itt egy észak-déli irányú új feltáró út lesz, amelyik így néz ki a terven. Tulajdonképpen egy ilyen kiszolgáló útnak a szabályozásáról van szó. A most hatályos terven nincs rajt ez az út. Korábbi terven rajt volt egy nagyobb szélességgel. Most kisebb korrekcióval lényegében 18 méter szélességgel került rá. Ez a szélesség alapvetően arról szól, hogy ipari területet feltáró út teherkamion forgalom számára, és ennek a végében pedig van egy forduló. Látható, hogy tőle délre van egy telephely, amelyiknek tulajdonképpen, ha úgy adódik, vagy ha úgy van kedve, akkor van lehetősége ehhez is csatlakozni, de nyilvánvalóan ez csak egy lehetőségként van benne a tervben. Annyit mondanék, hogy itt volt egy dilemma, ezen a területen látható is, hogy gázvezetékek érkeznek be a város területére és azok védőnyomvonalai, védőtávolságai itt találhatók. Végül is abban maradtunk, hogy nincs értelme ezeket közlekedési területbe venni, maradjon így, ahogy van. Ez nagyjából azt jelentené, az úttól keletre lévő területnek a jelentős szakasza nem lesz beépíthető a vezetékek miatt, de mint telek részeként, annak közlekedési vagy parkoló területeként tud működni. Mehetünk tovább.

A következő a Zárda utca és stadion melletti árok területének részben közlekedési területbe szabályozása, területként történő szabályozása, részben pedig az árok területének nyomvonalának a valós állapothoz való igazítása. Itt van egy járda, aminek a terveit megkaptuk a várostól és tulajdonképpen ez kerül be a szabályozásba. Itt láthatjuk, hogy az ároknak a kialakult helyzete és az ingatlan-nyilvántartás elég jelentősen eltér egymástól. Tehát itt tulajdonképpen egy korrekcióról van szó elsősorban.

Sörgyár utca szabályozásának a módosítása. A Sörgyár utca azért lényeges, mert hogyha egyszer majd elkészül a keleti elkerülő, akkor a Csengery úti iparterületnek egy fontos bekötő útja lesz ez az elkerülő. Tulajdonképpen a jelenlegi szabályozás az érintett épületeket is, illetve előkerteket meglévő előkerteket, kerítéseket érintett az útnak az északi oldalán. Látható, hogy az út déli oldalán az érintettség kevésbé áll fenn. Tulajdonképpen egy, nevezzük melléképület, vagy talán porta épület lehet az egyetlen épület, amit érint a szabályozás. Viszont éppen ennek a szabályozásnak a módosítása volt a cél úgy, hogy egyrészt a Sörgyár utcának a közlekedési szerepéhez szükséges

szélesség biztosított legyen. Itt hozzá kell tenni azt, hogy ugye jelenleg az úttest, útpályán kívül más nincsen, se járda, se kerékpárút, semmi. Na most, ha itt a forgalom erősödik, márpedig fog, tehát egyszer majd megépül az elkerülő, akkor ennek igenis jelentős szerepe lesz. Ugyanakkor az úttól északra lévő telkeket, épületeket érintő szabályozást törölni kellene. Ugye ez a jelenleg hatályos szabályozás, ami 20 méterben szabályozta ennek az útnak a közlekedési területét. Itt ezen a hatályos szabályozás kivágaton látszik az, hogy a keleti elkerülőhöz való csatlakozás hol és miképpen fog a Csengery út irányába megvalósulni. Itt egykét fotó a mostani állapotról. Hát látjuk azt, hogy igen, van aszfalt, de semmi más azon kívül. Tehát se egy normális árok, se egy járda, se egy kerékpárútnak a megfelelő elhelyezése. És akkor mi a javaslat, illetve a módosítás, tehát tulajdonképpen itt mutatom, hogy a 20 méter szélességet megtartanánk, és keleti irányba szélesedne, vagy déli irányba szélesedne az út. Egyenes vonallal csatlakozna az elkerülő bekötő útjához.

Dr. Schauta Marcell: Kérdésem lenne. Az ugye az állategészségügyi állomás volt az a rész.

Agg Ferenc: Ez.

Dr. Schauta Marcell: Így van. Az teljesen le lesz bontva, egyedül a szolgálati lakás maradt meg, ahogy láttam a képet, de akkor az is útba van.

Agg Ferenc: Igen, útban van. Tehát ugye, hogy most mi van ott, az egy dolog. Ugye ez akkor válik élessé, ha itt fejlesztés történik. Tehát hogyha valaki...

Dr. Schauta Marcell: Az a kincstáré vagy a kormányhivatalé?

Agg Ferenc: Én azt nem tudom.

Dr. Schauta Marcell: Kincstáré?

Ács-Németh Edit: Nem biztos, de mintha magántulajdon lenne.

Dr. Schauta Marcell: Eladták?

Őri Sándor: Persze.

Ács-Németh Edit: Mintha ide akarnának egy csarnokot építeni.

Agg Ferenc: Én is úgy tudom, igen.

Dr. Schauta Marcell: Mert a kincstárnak volt a tulajdona.

Ács-Németh Edit: Lehet, hogy még osztatlan közös.

Dr. Schauta Marcell: Aztán lehet, hogy eladták.

Agg Ferenc: Na most az az épület perpillanat még ott van.

Dr. Schauta Marcell: Le lett választva.

Agg Ferenc: Tehát tulajdonképpen ezen a területen akkor indulhat meg az építés, hogyha a rendezett telket ki tudja alakítani a tulajdonos, ahhoz viszont le kell bontani az épületet. Én tudom, hogy ez egy szigorú dolog, de én fontosnak tartom azt tervezőként, hogy ennek az útnak a megfelelő szélessége a jövőben biztosított legyen.

Dr. Schauta Marcell: Ki kellene sajátítani azokat a részeket.

Agg Ferenc: Ugye úgy szól a dolog, hogy közlekedési területként le kell választani, a tulajdonról nem rendelkezik az építési szabályzat. Az, hogy ezt a területet ki fogja átvenni és mennyiért, megállapodással vagy kisajátítással. Tehát ez alapján a terv alapján le lehet folytatni a kisajátítási eljárást is, hogyha nem tudnak megegyezni. Ugye úgy indul mindig az útterület igénybevétele, hogy önkormányzat, ha most az önkormányzat, mert ez önkormányzati út egyébként, akkor felértékelte, van egy értébecslői ár, ha meg tudnak egyezni abban vagy esetleg másban, akkor megegyeztek, ha nem, akkor elindul a kisajátítási eljárás, és aztán után a bíróság majd pontot tesz arra, hogy mennyi.

Dr. Schauta Marcell: Jó, csak el lett bontva az állategészségügyi állomásnak az épülete...

Agg Ferenc: Igen.

Dr. Schauta Marcell: meg ott voltak raktárak, vagy nem tudom teljesen lebontották, de akkor valószínű valaki ott ezt hasznosítani kívánja ezt a területet.

Agg Ferenc: Igen.

Dr. Schauta Marcell: Tehát most fölépít oda valamit, utána meg el kell bontani?

Agg Ferenc: Nem. Tehát pillanat. Ott van egy régi épület, aminek én gyanítom az a fajta hasznosítása, ami eddig volt, kvázi szolgálati lakás, azt hiszem az volt, ugye?

Dr. Schauta Marcell: Most nem a szolgálati lakásról van szó, hanem a telek is kinyúlik, abból is le kéne kanyarítani.

Agg Ferenc: De ott nincs más épület.

Dr. Schauta Marcell: Hát jelenleg. De ha eladták, akkor valamilyen célra adták el.

Agg Ferenc: Rendben van, de ezt a területet, ami útterületként le van szabályozva, ezt külön helyrajzi számmal le kell választani közlekedési területként. Tulajdonosa marad ő, tehát kvázi magánút. Az, hogy ez mikor lesz közterület és közút, az az Önkormányzattól függ, hogy mikor lépi meg.

Dr. Schauta Marcell: De akkor nem építhet rá.

Agg Ferenc: Nem építhet rá. Nem építhet rá, illetve kerítést is szabályozási vonalra helyezhet.

Dr. Schauta Marcell: De akkor, ha megvette valaki, akkor ez értékcsökkenést okoz neki, ugye?

Agg Ferenc: Tulajdonképpen igen. Ha megvalósul az a településrendezési cél, hogy itt ez egy normális bekötő út lesz, és elkészül, akkor viszont felértékelődik a terület. Tehát is-is. Ha előrelátó valaki, akkor tulajdonképpen a közlekedéssel kapcsolatos dolgokat, parkolót, ezt-azt elhelyezhet. Tehát kerítést nem, közműépítményt nem, épületet nem, nyilván. Tehát ugye az a lényege ennek a dolognak, hogy a későbbi közérdek megvalósulása ne terhelődjön olyan fejlesztésekkel, amit később meg kell semmisíteni. Ja, igen, elfelejtettem. Tehát van egy öröklött tömbünk, ugye a laktanyaterület tömbje, ahol így-úgy-amúgy történtek telekalakítások, illetve útterület kialakítások. Látjuk, hogy a tömbbelsőben a meglévő úthálózatnak a struktúrája eléggé rendezetlen. A hatályos terv, és már azt megelőző is egyébként, azzal a gondolattal készült, hogy itt a tömbbelső Kelet-Nyugat irányba feltárási út a Petőfi utcára kikötésre kerül. Ezt a területet kívánja eladni az Önkormányzat, ha jól tudom ez önkormányzati tulajdon, igaz?

Ács-Németh Edit: Igen.

Agg Ferenc: Igen, önkormányzati tulajdon, a tőle északra, vagy észak-keletre lévő terület kiegészítéseként. Ebből az következik, hogy tulajdonképpen ez az úthálózat ezzel a mostani, most is használt nyomvonallal működik. Ezen a területen most nincs út. Egy kapu van, de egy használaton kívüli kapu van kerítéssel. tehát valamikor egy bejárat volt.

Ács-Németh Edit: Igen.

Agg Ferenc: A régi laktanyának a kapuja volt. Valójában nincs itt út. Tulajdonképpen ennek a törlése, ami szerepel. Azzal nincsen egyébként semmi baj, hogy itt a tömbön belül, a tömböt átszelően nagyobb forgalom ne történjen. Tehát mindenki közelítse meg a tömböt a környező útról onnan, ahonnan az célszerű. De végül is én azt gondolom, hogy tehát valamelyest ez a változtatás, erről az útról van szó. Ez a változtatás. Hát itt szerepel egyébként az egykori honvédségi útnak a területe, amelyik korábbi felmérésből került ebbe be, ingatlan-nyilvántartás. Tehát sérül abból a szempontból, hogy a struktúrája a tömbnek, közlekedési struktúrája nem lesz olyan kedvező, mint ahogy a tervben van. De hát én azt gondolom, ha ez működik ma, akkor ez a jövőben is, vagy azt gondoljuk, hogy működni fog. Gyakorlatilag ezt vette ki, itt van a területnek a légi fotója, erről az útról van szó, ami útként már nem működik. Ez a kapu, amiről beszéltünk, beszéltem. És tulajdonképpen az van, hogy úgy lehetne normálisan megcsinálni, ha ez a csomópontot átalakítanánk. Itt, hogy észak-kelet irányba normális feltárási út legyen, itt is egy korrekció szükséges. Ehhez a területet a szabályozás biztosítja, és hogy mikor meg kinek a pénzéből, az meg egy másik kérdés. Egy fontos dolgot szeretnék mondani itt ezekkel a programokkal kapcsolatban, hogy a korábbi építési törvény is és a mi építészeti törvény is ismeri a területszerzési szerződést, településrendezési szerződést, bocsánat. Településrendezési szerződésnek a célja az, hogy a településfejlesztési célok megvalósulása érdekében a szereplők megegyezzenek és szerződést kössenek egymással. Kik ezek a szereplők? Egyrészt nyilván szereplő az Önkormányzat, mert ő szeretne egy jól működő és fejlődő városszerkezetet és települést létrehozni. Másrészt szereplője az a lakossági vagy társasági, gazdasági szereplő is, akinek ez közvetlen célja adott területet érintve. Itt lehet megegyezni ebben a szerződésben abban, hogy igen, én támogatom a te fejlesztésedet, annak megfelelő szabályozást fogok készíteni. Hogyha ez módosításra szorul, és az, hogy ki, mit fog építeni és milyen költségből, arról meg megegyezünk. Tehát ez a szerződésnek a lényege. Ez egy nagyon régi szabálya, ugye mondtam, a korábbi építési törvényben is volt, de én több önkormányzatot látva, nagyon nehezen kezd elterjedni. Szóban úgy meg szoktak állapodni, főleg ha jön egy nagy beruházó, hogy egy Tesco-t építek, akkor kell ott egy körforgalom, akkor a Tesco megépíti a körforgalmat. Kvázi megegyezett abban a legtöbb esetben az Állammal, mert állami út volt, vagy akár az önkormányzat és a beruházó. Mert ez egy ilyen bevett szokás volt, ez szerződés nélkül, kvázi szóbeli megegyezéssel szokott működni. De lehet írásban szerződni is, és nemcsak nagy beruházók esetében, hanem akár lakossággal, magánszemélyekkel vagy közösséggel is érdemes ezt megcsinálni ott, ahol fejlesztési terület, fejlesztés történik, és a változás kellően érdekelté teszi a szereplőket abban, hogy ebbe ténylegesen beszálljanak. Ugye ez tipikusan, most akkor kicsit Kanizsától, elnézést, hogy eltérek, elmegyek. Zártkerti területek mikor lakóterületekké lesznek. Hát az korábban egy répa föld volt vagy uborka föld volt, helyette most lesz egy lakó telek. Két terület között, azért jelentős különbség van. Mi kell ahhoz, hogy lakó telek legyen? Hát az kell hozzá, hogy nemcsak a szabályozást kell módosítani, hanem oda közművet, közszolgáltatást kell biztosítani, közbiztonságot, szociális ellátást, ha majd arról lesz szó stb. stb. Na most ebben hogyan, miképpen vesznek részt a szereplők? Nyilván az önkormányzatnak is érdeke, hiszen fontos az, hogy fejlődjön a település, de hát, akié az uborka föld, annak meg pláne érdeke, mert a 100 forintos telekből 1000 forintos telek lesz. Tehát egy példát mondtam, de ez gazdasági területeknél ugyanezt jelenti. Ez egy picit a Sörgyár utcával kapcsolatban is érdekes, amit mondtam, mert is-is van itt az érdek.

Ez megint egy korrekció, a Bagola és a Foglyos utca szabályozásának a módosítása. Tulajdonképpen a kialakult állapothoz korrigáltuk a szabályozást. A valóban használt útterület és a kerítések, ingatlanhatárok vagy használati határok nem az ingatlan-nyilvántartás szerint vannak. Tulajdonképpen

ezzel a szabályozással lehetőség van arra, hogy a telekalakítások megtörténjenek és az út a helyére kerüljön. Hogy ez pénzügyileg hogyan valósul meg, az már megint megegyezés kérdése. Ugye itt arról van szó, hogy bizonyos területeket le kell választani, oda kell adni az önkormányzatnak ahhoz, hogy az útterület a helyére kerüljön. Mint mondtam a használat ma így van, tehát valós használati kár nem fogja érni a tulajdonosokat, de ez a jogi lehetőséget megadja. Tehát nemcsak a telekalakításra, hanem ha kell, a kisajátításra is. Tehát ha valaki keresztbe teszi a, nem tudom mit szoktak, a gereblyét, akkor vele szemben fel lehet lépni. Ezek eszközök, tehát ez nem azt jelenti, hogy ezek holnap biztos, hogy minden megvalósul. Egyébként több ilyen lesz a módosításban majd. És tulajdonképpen ez, az volt a hatályos szabályozás, ez pedig akkor a tervezett szabályozás. Nagyon szolidan 6 méterre szabályoztuk az utat, ami hát azért tudjuk azt, hogy ha már 4 kereke van egy valaminek, akkor már nehezen fér el rajta. Ugye az útterület az nem az utat jelenti, hanem az útterület mindent is jelent, útfelületet, vizesárkot, zöld felületet, akár műtárgyak helyét is. Egyébként azért is 6 méter, mert a Kormányrendelet korábban nem szabályozta a mezőgazdasági területeken a kiszolgáló utakat, már annak a szélességét. Ezt most megtette a legújabb Kormányrendelet. Mi most itt ezzel vagyunk szinkronban. Én egyébként szakmailag vallom azt, hogy 6 méteres út nem sok mindenre való. Tehát az 8 de inkább 10 méter.

Dr. Schauta Marcell: Akkor az egysávos?

Agg Ferenc: Hát most 6 méterbe két autó is elfér egymás mellett. De valójában zártkertről beszélünk, ez gyakorlatilag egy nyomsáv, ahol a padkán lehet kerülni egymást. Tehát 6 méterbe kétoldali árok biztos, hogy nem fér el. Sőt, majdnem azt mondom, hogy egyoldali se. Tehát azért mondom, hogy egy meliorációs út az ott, ahol rendes árok is van, mezőgazdasági útról beszélek, azért az inkább 10 méter körül kezdődik. És egyébként régen is annyit, a zártkertek, székérutak voltak csak, de azok a meliorációs utak, amelyek az elmúlt mondjuk 50 évben vagy 70 évben valósultak meg, ott azért már ez a szélesség szerepel.

Bajza utca. Tulajdonképpen itt a 2395-ös helyrajzi számú ingatlannak a kvázi védelméről van szó. Ezt a területet a jelenlegi szabályozás kisvárosias lakóterületbe sorolja. Intézményi volt igen, de nem tudom, hogy milyen intézmény, elnézést. És ugye ez nem önkormányzati tulajdonban van, ha jól tudom.

Dr. Schauta Marcell: Társulás tulajdonában van.

Ács-Németh Edit: Most a társulásé, ugye?

Dr. Schauta Marcell: Igen.

Agg Ferenc: Tulajdonképpen azt hiszem azt szeretné elkerülni az Önkormányzat, hogy itt...

Dr. Schauta Marcell: Eladják

Agg Ferenc: Lakóterületi társasház építési fejlesztés valósuljon meg.

Dr. Schauta Marcell: Igen, nem nagyon tudják eladni, úgyhogy...

Agg Ferenc: És tulajdonképpen megmarad a lakóterületi fejlesztés, de annak a léptékét vette vissza ez az övezeti szabályozás. Ja nem, bocsánat. Intézményi területbe soroltuk át, elnézést.

Dr. Schauta Marcell: Most van közigazgatási bíróságon, a vagyont nem adták ki és több mint 70%-ában az önkormányzat tulajdona.

Agg Ferenc: Lesz is, vagy meg látjuk?

Dr. Schauta Marcell: Hát a telek az lehet, hogy osztatlan közös, és akkor a felépítmények lesznek elosztva.

Agg Ferenc: Tehát mint egy társasház A, B, C.

Dr. Schauta Marcell: De a vagyonnak a több mint 75%-a az önkormányzaté lesz, be lesz jegyezve tulajdonosnak. Most nincs.

Agg Ferenc: Hát tulajdonképpen ez egy féket akar jelenteni a területen, azért szabályozzuk ezzel az intézmény területtel.

Hegybíró utca északi részén a szabályozás módosítása. Itt megint a valós állapothoz való igazítás. Tehát az ároknak a helye, illetve a hatályos terven lévő erdőterületek megszüntetése ott, ahol ez ingatlan-nyilvántartásban, erdő-nyilvántartásban nem erdőként szerepel. Itt látható, hogy az az árok, amelyik itt a Hegybíró utca északi oldalán van, az hol van, hol nincs az ingatlan-nyilvántartásban. És az volt a kérdés, hogy ahol nincs, ott ne is legyen. Tehát nem kell azt önálló helyrajzi számú területként leválasztani. Ez a szerkezeti terv, látszik, hogy innen az árok már kikerült, és akkor ez a tervezett szabályozás. Egy picit ránagyítok, hogy akkor itt a részleteket is lássuk. Tehát tulajdonképpen a 052/22 esetében az árok, az árokterületként megmarad. Utána van egy lakóház, és ennek a megközelítésére szolgáló, ma is megközelítésére szolgáló területet közlekedési területként szabályoznánk. Ez a közlekedési terület nemcsak ezt a házat vagy ezt az épületet közelíti meg, hanem a tőle északra lévő mezőgazdasági területeknek is a feltárási útja lenne. A belterületen belül a zöld területeket meghagytuk zöld területként, az utcának a szélesítése az tulajdonképpen e kicsi háromszög kivételével, az ingatlan-nyilvántartásról beszélünk most, az megtörtént, hiszen láthatóan itt több részletben leválasztották már a területet. És az árok pedig alrészletként ma is szerepel, és ezután is megmarad, és így jön az árok nyomvonalában egy csapadékvíz-elvezetési kötelezettség kerül be, annak ez a kék szaggatott vonala kerül be, amire egyébként az építési szabályzatban van előírás. Tehát kvázi a tulajdonosnak kell tűrni ott a csapadékvíz elvezetését, illetve gondoskodni is kell annak a működéséről. Kvázi nem szánhatja el.

Stejer Immánuel: De a tisztítás nem az ő dolga lesz.

Agg Ferenc: Hát ez érdekes dolog, mert most, hogyha nagyon, tulajdonképpen ez az árok, ez sok mindenkinek a vizét hozza le. Nemcsak a mezőgazdasági vállalkozásnak a vizét. Innentől az lenne a praktikus, hogy ez közterület és közárók legyen, és onnantól az önkormányzat dolga lenne annak fenntartása, tisztítása. Én azt láttam itt a megrendelés, vagy hát a megbízás során, hogy ezt nem akarja ezt a kötelezettséget az önkormányzat magára venni ebben az esetben. Majd a következő módosításoknál pont az ellenkezője lesz. Egy csomó olyan árok, ami nem szerepel a nyilvántartásban, az kerül be. De azok főleg lakóterületeken, illetve frekvenciáltabb belső részeken, Palin vagy Kiskanizsa esetében.

Stejer Immánuel: Ha probléma lesz belőle...

Agg Ferenc: Hát nézze, ha probléma lesz, akkor meg kell egyezni valahogy. Tehát meg lehet úgy is egyezni, hogy marad így jogilag.

Dr. Schauta Marcell: De van jogszabály erre, nem? Tehát nem lehet elszántani, és az árok karbantartása...

Agg Ferenc: A településrendezési tervben van, tehát köteles biztosítani a csapadékvíz-elvezetést. Na most ennek a költségeiről nincs szó egy szabályozásban. Tehát kötelezettség megvan, csak ki fizeti a révést, az nincs. Ezért praktikus egyébként az árkokat, főleg azokat, amelyek fontosabbak, azokat közterületbe venni. Ugye két tulajdonos van, az egyik az az önkormányzat, nagyobb vízfolyások

esetén pedig az Állam, amit Vízügyi Igazgatóságnak hívunk. Na hát, ez egy érdekes dolog, víztorony mögötti rész, egykori, milyen pálya, Dózsa?

Ács-Németh Edit: Dózsa.

Agg Ferenc: Dózsa sportpályának a területe, ahol hát ugye elindult a sok minden, ami nem biztos, hogy a legjobban sikerült, és gyakorlatilag ennek a területnek a szabályozásának a módosítása volt a cél több okból kifolyólag. Egyrészt a Petőfi utca felőli telkek esetében a beépítést az Önkormányzat vagy megrendelő, ő túl intenzívnek vélte. Tehát azt, hogy több lakás van egy telken, udvar és lakóépület is van, tehát ez a fajta, nyilván ez a vállalkozónak az érdeke volt, hogy így fejlessze a területet. A szabályozás pedig nem nagyon foglalkozott ezzel. Nem nagyon tiltotta. Ugye legfeljebb két lakást lehet elhelyezni. És tulajdonképpen, hát én nem tudom, hogy joghézag, vagy csak valamilyen oknál fogva ez így sikerült, apartman-ként is elnevezett egységeket. Na most azóta a Kormányrendelet, végre definiálta az apartman-t. Az apartman, az nem azt jelenti, hogy pici. Nem azt jelenti, hogy lakás, hanem azt jelenti, hogy az szállásegység. Tehát itt nem lehet szállásegység, ez kizárt, illetve lehet szállásférőhelyet kialakítani, ennek a számát viszont most korlátoztuk az új szabályozásban. Tehát akkor nézzük, hogy mit kezdünk ezzel a területtel. Ugye a hatályos szabályozáson látszik az, hogy a területet, ennek is már több lépcsője volt, mert ehhez már korábban is hozzányúltunk. A korábbi szabályozás alapján ezt a feltárási utat kialakították, ingatlan-nyilvántartásban szerepel, amely kikötött a tenispálya területén keresztül a Virág Benedek utcára. Na most, a tenispályát nem kéne elnyírni, tehát azt hagyjuk békén, ugye ez is egy cél volt. Sőt, annak hagyjunk egy fejlesztési lehetőséget, ha szükséges. Akkor van a víztorony kérdése, illetve a környezetének a kérdése, és akkor mit kezdünk a visszamaradó területtel. Készítettünk egy beépítési javaslatot, és itt több dolog fogalmazódott meg. Hát az lenne a jó, hogyha egy ilyen rendezett családi házas terület alakulna ki. Ugye azt kell látnunk, hogy Kanizsa belső részében olyan lakótelkek, üresek meg pláne nem, de még sajnos beépítettek is kevesen vannak, akik, ahova új épület úgy építhető, hogy azok az ideális, kvázi villaszerű családi ház beépítésnek megfelelő telekmérettel, tehát kvázi bőséges telekmérettel rendelkeznek. Na most mi azt gondoltuk, hogy ebből egy ilyen területet lehetne csinálni, zsákutcaként kezelve azt az utat, amelyiknek a leválasztása megtörtént. Még megyek ide északra, van itt egy hegyesszögű kereszteződés. A hegyesszögű kereszteződések nem nagyon szeretjük, meg én nekem fixa ideám, hogy az utca vagy a közterület akkor tud jól működni, ha azokon vannak időnként, helyenként kiszélesedések, ahol el lehet helyezni egy közműtárgyat, egy fát, Krisztust köből, betonból, vagy plébából, mindegy is. Tehát egy szobrot, emlékművet, bármit is. Tehát hogy legyenek ilyen teresedések, és azt gondoltuk, hogy az ottani talán autókereskedés azt hiszem, ami itt működik, ez a területe parkolóként használt. Ha ezt a sarkát megszerzi az Önkormányzat, akkor itt a hegyesszögű kereszteződésnél egy pici kis teresedés, minimális teresedés tud létrejönni. Nem kell ezért pénzt fizetni, mert csere területtel, itt ezt a sraffozott területet át tudja adni az Önkormányzat. Ugyanis a telkek kialakítása, épületek elhelyezése azt kívánná, hogy ez a kis sraffozott terület ne a lakóterülethez tartozzon. Ha megyünk délebbre, akkor ugye valahol forduljunk meg normálisan, és hogy el tudjon menekülni az is, akinek menekülni kell innen. Meg egyébként is tehát, hiszen itt egy tömbbelsőről beszélünk, aminek igazándiból nagyon kevés kicsatlakozási pontja van. Pont a városközpont irányába nincsen. Azt gondoljuk, hogy egy gyalogúttal kicsatlakoznánk a víztorony területe mellett. Ugye a víztorony, az ma még víztorony, előbb-utóbb nem lesz az. Tehát annak az áthelyezése van tervben. Nyilván az épület, az valószínű itt fog maradni, vagy gyanítom, hogy itt marad, de ezt majd az jövő eldönti. Aztán hogy mi lesz vele mi sem, de körülötte zöld területként ki lehetne alakítani ezt a sarkot. Nézzük a tenispályát. A tenispályának van egy kerítése, aminek a helyzetét megkaptuk, és van egy szociális épülete. Ez a halványsárga felület az, ami a mostani tenispálya területe, és akkor tulajdonképpen azt mondjuk, hogy ennek még egy bővítési lehetőséget is adjunk a gyalogút irányába. Ugyanakkor a kerítéstől északra lévő területsáv, mert hogy az ingatlan telekhatára itt van, ezt a területsávot oda tudjuk adni öneki telek kiegészítésként. Itt van egy, ez egy lehetőség, itt van egy, hát építés közben, vagy már lassan a vége felé tartó építés, egy családi háznak az építése. Tehát itt kaphatunk 225 m²-es telek kiegészítést, és ezáltal ez is egy normális telekméret lesz. Sajnos ezek a telkek, tőle északra lévő telkek kialakultak. Telkeknél nem a

m2-kel szokott a baj lenni, hanem a szélességével. A túl szűk telkek esetében az épületek túl közel kerülnek egymáshoz. Nem elég szellős a beépítés, illetve a most szokásos földszintes beépítés, tehát már tetőtér meg emeletre építés ritkán van. Ugye nagyobb területigényt vesz igénybe, és ezeken a szűkebb területeken nehezebben helyezhetők el ezek az épületek. De hát ez kialakult, ehhez nem tudunk hozzányúlni. Logikája azért az oldalhatárosnak van, mert gyakorlatilag észak-dél irányú a feltárási utca mind a két oldalt. Tehát a kedvezőtlen tájolású oldal, az az északi. Oda nem nyitunk egyébként szívesen ablakot, délről viszont akkor egy tágasabb oldalkertet tudunk a házak mellett kialakítani.

Stejer Immánuel: Lehet, hogy ez a kérdés tárgytalan lesz. Hadd kérdezzem meg, az új víztoronynak tudjuk-e már a pontos helyét?

Agg Ferenc: Az új víztoronynak keresgáltuk a helyét, de ebben az anyagban nincs bent. Ipari Parkba megy át, tehát keletebbre megy át. Ott az elektromos fogadó környezetébe, Petőfi utca. De még nincs meg a pontos hely, tehát azért maradt ki ebből az anyagból.

Stejer Immánuel: Ez érdekes. És ezek a tervek mikor kerültek nyilvánosságra?

Agg Ferenc: Ez?

Stejer Immánuel: Mikor készültek?

Ács-Németh Edit: Ezek?

Stejer Immánuel: Ezek.

Ács-Németh Edit: Most, egyeztetési anyagok.

Agg Ferenc: Tehát az eljárás úgy van, hogy mi elkészítettünk egy véleményezési anyagot, ez az. A véleményezési anyagot véleményezi jogszabály szerint az önkormányzat partnerségi rendelete alapján a lakosság, ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy honlapra kell feltenni és lakossági fórumot kell összehívni. És ezzel párhuzamosan véleményezik az államigazgatási hivatalok, az a 125, ami van. És amikor mindenki megköpöki, mondja azt, hogy így meg úgy meg amúgy. Ezekre a véleményekre utána tervezként én adok egy választ az önkormányzattal egyeztetve. Ezt a választ az önkormányzat közgyűlése, tehát nem a hivatal, hanem a közgyűlés hagyja jóvá határozattal, vagy nem hagyja jóvá, akkor módosítja. Tehát ahogy gondolja, és ezzel lezárta a véleményezési eljárást. Ezt követően én módosítom a terveket úgy, ahogy a véleményezési eljárást lezáró döntés, határozat szól, és utána kerül még egy körbe az Államhoz vissza az Állami Főépítéshez. Ha a záró véleményt kiadta az Állami Főépítész, akkor készül el a rendelet módosítás. És ha a rendelet módosítás megvan, illetve a szerkezeti terv esetében a határozat módosítás, hiszen azt határozattal hagyja jóvá az önkormányzat, az építési szabályzatot kvázi, mint helyi törvény, pedig rendelettel. Ha megvan a rendelet módosítás, akkor utána fölkerül a jogtárba, és onnan a neten keresztül látja mindenki.

Stejer Immánuel: Tehát a jelenlegi terv ezeket most nem tartalmazza, jelenlegi településrendezési terv.

Agg Ferenc: Nem, nem. Ez most egy módosítási javaslat, amit most átbeszélünk.

Stejer Immánuel: És egy évvel ezelőtt ezek még nem léteztek? Azért kérdezem, mert tavaly március 27-én az N-Ferrum Kft. tartott lakógyűlést a Fjord Lakópark területének értékesítéséhez. Én ezen részt vettem, és ők már az új víztoronynak az árnyékvetületét bemutatták. Ugyanezeket a terveket bemutatták, de ennél sokkal részletesebben kidolgozva úgy, hogy a Fjord Lakópark beruházója gyakorlatilag már előrevetítette, hogy rendelkezik ennek az egésznek a tulajdonjogával. Én akkor

egyeztettem a Via Kanizsa igazgatójával, aki elmondta, hogy nem tervezzük, vagy nem lenne szerencsés ezeket beépíteni, mert jelenleg park funkciót tölt be, és ezt a lakosok használják. Mi történt akkor most?

Agg Ferenc: Nem tudom.

Stejer Immánuel: A beruházó igénye érvényesül a településrendezési tervben, vagy ő kérte ezt az egészet?

Agg Ferenc: Itt én nem tudom, az egész területtel rendelkezik a beruházó?

Ács-Németh Edit: Nem. Én úgy tudom, a középső rész, az önkormányzati...

Agg Ferenc: Az önkormányzati terület.

Ács-Németh Edit: és az Önkormányzat kérte ezt a módosítást.

Stejer Immánuel: Ugyanez, az útnak a lejtése rajta volt. Ugyanez, a kereszteződésnek a lecsapása rajta volt. Én nem értem...

Ács-Németh Edit: Azt most mi nem tudjuk, hogy ők honnan mutattál be, vagy az milyen anyag volt.

Agg Ferenc: Én azt nem kaptam meg. Tehát erről nincs tudomásom. Az Önkormányzat kérése volt ez a módosítás. Én úgy tudom, hogy a középső rész továbbra is az Önkormányzat tulajdonában van, de nem láttam a tulajdoni lapot.

Stejer Immánuel: Ők már értékesítik el azokat a területeket.

Ács-Németh Edit: A középső részt?

Stejer Immánuel: Igen, és ugyanaz fog épülni, mint a Petőfi utcai oldalon.

Agg Ferenc: Felteszem a kezemet, erről nem tudok.

Ács-Németh Edit: Megnézem ezt.

Agg Ferenc: Erről nem tudok.

Stejer Immánuel: Via Kanizsa-t kérdezem, akkor elengedtük a park meghagyásának a kérdését? Tehát akkor egyetértünk a beépítéssel?

Szamosi Gábor: Ez a költői kérdés kategória. A döntés jogosultsága, az a közgyűlésé. Tehát mi üzemeltetők vagyunk, mi azt üzemeltetünk, amit az Önkormányzat ránk bíz. Véleményünket természetesen elmondhatjuk, figyelembe veszik a döntés során, de a döntés ettől eltérő is lehet.

Stejer Immánuel: Mi a véleményük? A parknak, zöld területnek a fenntartása vagy a beépítés?

Szamosi Gábor: Eddig is beépítésre szánt terület volt, semmi nem fog változni.

Agg Ferenc: Annyit, hogy amit most látunk, ez van most. Tehát ez a mai jogszabály, ez a hatályos. Tehát itt még nem volt szó anno, amikor ez készült víztorony áthelyezéséről, tehát ő egy vízgazdálkodási terület, azért van kék színnel. És itt van egy zöld terület, ami részben érinti a tenispályát, részben pedig kiköt a Petőfi utcára. Tehát egy Kelet-Nyugat irányú zöld terület is van, a

többi az lakóterület. Tehát ez, talán már elég régóta így van. Tehát 2018-ban jóváhagyott szabályozáshoz képest itt volt változás, de most nem tudom már, hogy mikor.

Stejer Immánuel: A cég szerint nagyjából a „Z” betű, a Z-kk-nál a „Z” betű helyén lesz az új víztorony, és mondom már...

Agg Ferenc: Az biztos, hogy nem. Az biztos, hogy nem. Tehát a víztoronnyal kapcsolatban a Délzalai Vízmű, aki készíti elő, több változat volt, de mindegyik a Petőfi utca keleti oldalán, tehát az ipari területen. Tehát a lakóterületről mindegyik kihozta a víztoronyt. Már csak azért is, mert a meglévőt üzemeltetni kell mindaddig, amég el nem készül az új torony. Na most itt, nemcsak egy tornyot kell elkészíteni, hanem az oda-visszamenő hálózatot is. Tehát ezért egy picit összetettebb a dolog. Tehát itt új víztorony nem lesz. Mondom, én azt az anyagot nem láttam, én a tulajdonokról nem tudok, tehát azt nem tudom, hogy kié.

Ács-Németh Edit: Megnézem majd.

Agg Ferenc: De akkor ezt tisztázni kell. Most nem tudom hol tart, elindult a véleményezési eljárás? Bocsánat. Nem. Még nem. Tehát hogyha nem indult el a véleményezési eljárás, ugye ezt mi elég régen leadtuk, de mindegy is ez, akkor még most tudunk benne módosítani. Ha elindult a véleményezési eljárás, akkor is tudunk módosítani, mert bárki véleményezheti, és a véleményt elfogadva még a záró dokumentációban mindig lehet módosítani. Tehát pont annak az időszakának van, amikor tegyük helyre mindent úgy, hogy úgy legyen, hogy jó legyen.

Dr. Schauta Marcell: Mondjuk a víztorony kérdése érdekes, mert sokáig a felújításban gondolkodtunk. Aztán a végén oda jutottunk, hogy az is sokba kerül, és akkor már érdemes egy újat, a városi pénztárt előbb-utóbb meg kell nyitni.

Berta Krisztián: Bocs, Immánuel, mit mondasz, hogy melyik telkeket értékesítik itt még?

Stejer Immánuel: Amiket itt most, az Lk-6-os.

Agg Ferenc: Ezeket, nem?

Szamosi Gábor: A tömbbelső.

Stejer Immánuel: Nem. A belsőt.

Agg Ferenc: A belsőt? Tehát itt már történt egy belső telekosztás?

Stejer Immánuel: A belső terveket tavaly március 27-én láttam.

Agg Ferenc: Jó, mondom, erről én nem tudok. Ugye annyit, hogy én nem is férek hozzá a tulajdoni lapokhoz. Sőt, sajnos most már az ET adatszolgáltatásban sincs bent tulajdonosi adatbázis. Korábban benne volt. Nem az, hogy effektíve kié, hanem az, hogy gazdálkodó szervezeté, államé, vagy önkormányzaté, vagy magánszemélyé.

Dr. Schauta Marcell: Ez a térinformatikai rendszerben nem látszik?

Agg Ferenc: Azt mondom, hogy sajnos már nem.

Ács-Németh Edit: Nem.

Dr. Schauta Marcell: Már nem?

Agg Ferenc: Már nem. Korábban igen.

Dr. Schauta Marcell: Ja tényleg, mert múltkor én is...

Agg Ferenc: Most szüntették meg. Hogy miért is azt nem tudom, pedig nagyon jó volt. Nagyon jó volt, mert így úgy kell összecsemegéznünk, hogy mi az önkormányzati tulajdon. Már pedig azt jó látnunk.

Dr. Schauta Marcell: Új rendszert építenek, ugye?

Agg Ferenc: Hadd ne értsek hozzá, hogy az Állam mit csinál.

Stejer Immánuel: Azzal győzködték egyébként a Fjord Lakópark, jelenlegi lakóparknak a leendő vásárlóit, hogy ők még sokkal olcsóbban juthatnak hozzá, mert ha majd megépül ez, akkor utána másfélszeres áron tudják a belsőt értékesíteni.

Agg Ferenc: Jó, nézze, én azt mondom, utána kell menni az információnak, és tegyünk pontot a végére, hogy akkor miképpen legyen. Tehát ha van telekalakítás, akkor, ugye mi, amit megkaptunk ET adatot, most már az is jó pár hónapja, hát fél éve is biztos van, hát majdnem egy éves már. Tehát lehet, hogy ahhoz képest már bőven megosztották a telkeket. Hiszen a korábbi szabályozás is lehetővé tette. Jó, de akkor ezt helyre kell húzni ezt a dolgot. Tehát itt, ami lényeges módosítás, pirossal olvasható, hogy az Lk-6 jelű kertes lakóterületbe elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, vagy egy lakás és két szállítás rendeltetésű egység, apartman. Tehát azt akarta elkerülni az Önkormányzat, hogy rendeltetésében a terület terhelése túl nagy legyen. Tehát hogy túl sok minden jöjjön ide be. Ugye most az, hogy valamit apartman-nak hívnak, mert szállítás rendeltetés kertvárosi lakóterületen is elhelyezhető. Kvázi apartman elhelyezhető. Hogy is mondjam, a beruházó ezt az apartman-t kvázi lakásként adja el, mert a tulajdoni lap...

Stejer Immánuel: Társasház.

Agg Ferenc: Tessék?

Stejer Immánuel: Társasházként. Ezzel megfogtuk, mert ők gyakorlatilag háromlakásos társasházat akarnak, tehát a Fjord Lakópark három, ha kettő engedélyezünk, akkor újra kell tervezniük az egészet.

Agg Ferenc: Jó, ezt, nézze, nekem nincs információm. Egyeztetni kell, azért van itt. Kell-e őket bántani, vagy elfogadjuk, amit akarnak. Tehát az biztos, hogy én azt látom, hogy ezen a területen nem az a villaszerű, elegáns beépítésű kertváros jött létre, hanem sajnos annál egy zsúfoltabb beépítés. És hát tudjuk azt, hogy van, aki az utcai lakásban lakik, van, aki meg az udvariba. Na most a magyar nyelv pontosan leírja, hogy mit jelent az udvari lakás, még ha vadiúj műanyag ajtaja van, akkor is. Tehát attól még nem, és az hogyha valaminek az elhelyezkedése, a környező területe, kapcsolatrendszere nem olyan, akkor ott előbb megindul a szegregáció, vagy előbb megindul a szőrösödés. Azok a területek tudnak értékesek maradni, ahol minden harmonikus és egységben van. Egy társasházban, ha túl sokan laknak, főleg, ha túl sok pici lakás van egy társasházban, ott nagyon erős fluktuáció van. A fluktuáció pedig kimondatlanul is szegregációt fog eredményezni.

Stejer Immánuel: Ez most a keleti városrész.

Agg Ferenc: Tessék?

Stejer Immánuel: Ez most a keleti városrész.

Agg Ferenc: Nem csak. Ez az új házakra is igaz. Az új társasházakra is. Az csak 30-40 m²-es lakásokkal van tele, ott családok nem fognak élni, ott egy olyan lakóközösség lesz, aki nem is ismeri

egymást. Folyamatosan cserélődik. És ez gyakorlatilag előbb-utóbb a területnek vagy az épületnek a szőrösödését fogja eredményezni. Még nem mondtam a gettósodást, utolsó stádium, ez a legdurvább stádiuma a folyamatnak. Ugye még annyi, hogy itt egypár fogalmat javítottunk, itt látszik a főépület, melléképület. Ennek az a lényege, hogy a mostani Kormányrendelet már ezeket a fogalmakat egzaktul és korrektül tartalmazza, és itt ez egy szinkronizálás. Sajnos a korábbi rendeletek vagy korábbi jogszabály a melléképületet, mint fogalmat nem definiálta. Most már ez megtörtént. Viszont a beépítési mód itt van, oldalhatáron álló, 30%-os beépítettség, 45% zöld felület. Párkánymagasság és homlokzatmagasság 6 illetve 7 méter. Bocsánat, épületmagasság. Párkánymagasság nincs szabályozva, elnézést. Épületmagasság és homlokzatmagasság 6 illetve 7 méter. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy itt egyemeletes házak is épülhetnek, tehát 7 méterbe belefér. Ugye 6 méter, az az átlag, de hát egy épületnek sokszor van alacsonyabb és magasabb része, és a mértani közép ugye az épületmagasság. Egy átlagot jelent. Még a homlokzatmagasság, az azt jelenti, hogy minden egyes homlokzata 7 méter alatt kell, hogy maradjon, mert 7 méterbe kétszintes ház egy lábazattal is belefér. Gyakorlatilag nagyobb méretű családi házak elhelyezésére tesz lehetőséget ez. Amit én azt gondolom, hogy egyébként itt a hely, mert nagyon jó helyen van, tehát azért, hogy mondjam, üres telek, beépíthető telek a városban, belső részen nincs. Bocsánat, kis kitérő. Mondtam többször is, és el kell mondanom most is, hogy igazándiból, ha Kanizsa tovább tud lépni majd a lakóterület kialakításában, akkor igazándiból a legjobb potenciális lakóterülete, az a temetőtől keletre lévő terület. Ami ragyogó kapcsolattal bír. Most egy felüljáró van, ugye a Tripammer utcai felüljáró, de hogyha a Katona rét irányába is kialakulna egy átjáró, akkor ragyogó kapcsolattal bír a keleti városrész felé, ahol minden intézmény ott van. Kereskedelem, nevelési, oktatási intézmények, kulturális intézmények, minden ott van. Sokkal jobb pozícióba kerülnek azok a területek, mint akár a palini vagy a bármilyen külső zónában lévő lakótömb.

Stejer Immanuel: Épülni is fog egy vasúti átjáró híd a déli elkerülő, tervben van.

Agg Ferenc: Igen, hát, ha a déli elkerülő is tervbe lesz egyszer, igen.

Dr. Schauta Marcell: De akkor a Interspar mögötti rész is.

Agg Ferenc: Ugye az Interspar mögötti rész, az nem lakóterületként szabályozott jelleg. Az is egy beépítetlen terület, ez így igaz. Azt nem tudom. Lehet, hogy egy pályázatban mentesítették, az is lehetséges, hogy ott gazdasági rendeltetése van a területnek, hogy annak egy részét vagy az egészét valamelyest lakóterületbe vegyűk. Hiszen az még közvetlenebbül kapcsolódik a keleti városrészhez.

Dr. Schauta Marcell: Meg Sánchoz is.

Agg Ferenc: Igen. De mondom, én a temetőtől keletre lévő területet abszolút ilyen területnek gondolom. Ugye itt van az Erdész utcai kapcsolata, részben pedig a keleti városrész, illetve hát a belváros irányába lévő közelsége is kapcsolható okán. Azt gondolom, hogy társasházak beépítésre új fejlesztési területeket Kanizsán nem kell kijelölni. Hiszen gyakorlatilag a foghíjak beépítése, a belvárosban lévő területeknek a tovább, intenzívebb beépítése bőven elegendő fejlesztési területet ad. Itt a kertvárosias, ami lehetséges, ha ezt a népesség gyarapodása is úgy kívánja.

Dr. Schauta Marcell: Hát az nem.

Agg Ferenc: Hát ahhoz sok minden kellene.

Szamosi Gábor: Rendezési terv, egy jövőkép.

Agg Ferenc: Igen.

Szamosi Gábor: Abba az irányba kell elmozdulni, hogy mit szeretnénk. És az meg nem titok, aki a korábbi rendezési terveket ismeri, amit területet a Feri az előbb említett a temető mellett, azt már nagyon-nagyon régóta, már több évtizede lakótelepi fejlesztésre jelölték az ominózus rendezési tervek. Az, hogy az nem valósult meg, fogalmazzunk úgy, hogy az egy gazdasági baki volt annak idején.

Agg Ferenc: Ezzel abszolút egyetértek. Tehát nem Palint kellett volna nyomni, és nem a másikat, harmadikat.

Szamosi Gábor: Nemcsak ezért, elindult annak a területnek az Önkormányzat által történő felvásárlása. Na most, ott volt valami olyan gikszer, ami miatt vissza kellett táncolni ebből az egészből, és ez tulajdonképpen ennek a területnek a fejlesztését vissza is vetette.

Agg Ferenc: Akkor én ezt megint nem tudtam. Azt én nem tudom, hogy mi lesz. Semmi nincs a zsebemben.

Dr. Schauta Marcell: Nem a park.

Berta Krisztián: A Bagolai sorral átellenben.

Agg Ferenc: Tehát nem a park irányába, véletlenül se.

Szamosi Gábor: Ez a vasúttól délre.

Agg Ferenc: Igen, igen. Nem a park irányába, véletlenül se. Tehát jelenleg a park területe, az még mindig az uszoda területként szabályozott. Én azt gondolom, hogy nem tudom, hogy lesz-e abból valami. Tehát most akkor erre ezt akarom válaszolni.

Dr. Schauta Marcell: Visszarakta az ÉKM a megvalósítandó, uszodát, ugye?

Agg Ferenc: Hát az szerintem sok mindentől függ.

Dr. Schauta Marcell: Visszapakoltak mindent.

Agg Ferenc: De hát ez sok mindentől függ, hogy mikor és miből, de igen. Tehát ezt mindig szoktam mondani, hogy nem tudtam 20-25 évvel ezelőtt, hogy mi lesz ma. Azt hiszem nagyjából így igaz a dolog. Jó.

Kaposvári út mentén, hát ez egy egyszerű technikai módosítás. Itt az autó szervíz, kereskedés területén az előkert jelenleg 10 méterrel szabályozott. Ma sem úgy van az épület, illetve bővíteni akarják az épületet, és az előkert szabály, az útban van. A 10 méteres előkert, én bevallom őszintén, Kanizsa korábbi szabályozási tervében tanultam meg. Arról szól, hogy gazdasági területek esetén a városba bejövő utak mentén nagyobb előkertek legyenek. Tehát a gazdasági épületek húzódnak egy picit hátra, és ahogy közeledünk a városba, úgy egyre kisebb ez az előkert. Tehát van, ahol ez 15 méter, van, ahol 10 méter. Ugye az előkert, az nem azt jelenti, hogy oda kell tenni az épületet, hanem azt jelenti, hogy oda nem lehet tenni az épületet. Tehát a tiltását jelenti. Gyakorlatilag ez egy technikai dolog, 10 méterről 5 méterre.

Most mondja a kollégánő, hogy a víztorony tömbbelső önkormányzatos.

Stejer Immánuel: Hogyan?

Ács-Németh Edit: Önkormányzati tulajdon a tömbbelső, most kértük le.

Agg Ferenc: Lehet, hogy csak előszerződést akarnak kötni. Pénzbeszedéssel, majd, ha sikerül, akkor megkapják.

Stejer Immánuel: Ez marketing volt. Jó, köszönöm.

Ács-Németh Edit: Jó.

Stejer Immánuel: Majd kíváncsian figyeljük, hogy ki veszi meg.

Agg Ferenc: A másik módosítás, az a jelenlegi építési szabályzatban, van egy általam kreált, de egyébként én is tanultam az életből, olyan szabály, hogy zárt sorú beépítés esetén hogyan és miképpen helyezhetek el főépületet. Kanizsán azért lényeges, mert nagyon sok a zárt sorúan beépített belvárosi területről beszélek, és lakóterületekről, vagy településközpont vegyes területekről beszélek. Zárt sorú beépítés, legyen az háromszintes, ötszintes, ugye viszonylag magas. Nem a földszintes családi házakról beszélek. Ugye meg is indult ez Kanizsán, hogy hát elég mély telkek vannak, mert elég nagy tömbök vannak. Kirántunk egy foghíjat, oda már lehet háromszintes házat építeni, és visszaépítem a zárt sort, meg még 100 métert befele is építek három szinten. Na most ennek az a következménye, hogy tönkre vágom a környezetemet, a szomszédos telek kap tőlem, mondjuk, ha én vagyok északra tőle, akkor az én déli határomon kapok egy háromszint magas tűzfalat 100 méter hosszan. Ezt akarta kivenni ez a szabályozás úgy, hogy gyakorlatilag azt mondta, hogy az utcafronttól, vagy az építési vonaltól, vagy az illeszkedés által meghatározott építési vonaltól 20 méter mélységtől egy 45 fokos szöget képezve határozom meg az építési területet, és csak itt lehet főépületet elhelyezni. Melléképületet, garázst magassági korlátozással természetesen a telek többi részén is, de főépületet máshol nem. Kanizsán sajnos több ilyen fejlesztés van, ami elég kellemetlenül néz ki szerintem a környezetéből nézve. Most a Báthory utcát mondom. Na most erre megvolt a korábbi szabály is, ennek a korrekcióját kérte az Önkormányzat, hogy egyértelműbb legyen. Nem volt elég pontosan megfogalmazva. Én most hadd ne olvassam föl, de ez szerepel ebben a szakaszban. És itt ábrákat is mellékelünk. Tehát amit én elkezdtem mondani, ami nehéz volt ebben, hogy a saroktelek esetén miképpen jelenik meg ez az építési hely. Hát ezt is rögzítettük. Úgyhogy, akkor ez valahogy így néz ki az építési hely a főépület elhelyezhetősége esetén. Tehát tulajdonképpen a másik teleknek a védelme érdekében gondoltuk ezt a szabályozást.

Dr. Schauta Marcell: Az épület úgy nézne ki?

Agg Ferenc: Nem. Ezen belül lehet épület. Úgy rakja az épületet, ahogy akarja.

Dr. Schauta Marcell: Ja, értem.

Agg Ferenc: Ezen belül.

Dr. Schauta Marcell: De akár, így is.

Agg Ferenc: Hát igen, de, ha tetszik neki. Igen. Tehát ugye azt kell nézni, hogy tehát ugye 20 méter, azért az egy elég nagy mélység. Tehát az épületeink, azért inkább 12, max. 14 méter mélyek, lakóházakról beszélve első sorban. Most nem egy Interspar áruházat mondok nyilván. Na most tulajdonképpen az van, hogy én csinálhatok befele mozduló szárnyat, tehát „T” alakban is beépíthetem, és ugye nyilván akkor ott jobbra-balra ablakokat akarok tenni. Mire fog az ránézni? Szomszéd odatesz egy tűzfalat? Tehát odatettem az ablakomat „x” méterre, ő, hát volt kilátásom, mert ott még nem volt semmi. Utána odatesz a szomszéd egy tűzfalat, kész, vége. Ezt akarja ez a szabály elősegíteni.

Hát ez egy ároknak a szabályozása Kiskanizsán. Tulajdonképpen ez van a hatályos tervben. Ugye itt egy csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó kötelezés, de nincs árok leválasztva, és ugye az volt a kérés, hogy ennek az ároknak a területét szabályozással válasszuk le annak érdekében, hogy ez

kisajátítható vagy megvásárolható legyen. És akkor itt az Önkormányzat rendben tudja tartani a csapadékvíz-elvezetést, illetve az árok területét.

Következő: Seregélyes út csatlakozása. Ez egy zártkerti területen egy út csatlakozás. Tehát ez a hegyesszögű csomópont, ez nem így járható, hanem hát járnak, ahogy járnak, nyilván az autó az kanyarban megy, nem hegyesszögben. Na most nincs rendezve ez, ezért nem is a mostani állapotnak megfelelően, hanem ott, ahol ez már, ugye magassági eltérés is van a két út között. Tehát ahol ez magassági szempontból is már kialakítható, ott szabályozással jelöltük a csomópontnak az átalakítási lehetőségét. Tulajdonképpen arról van szó, hogy ezt a háromszöget, mert akkor itt már ki lehet alakítani a visszafordulást, ezt a háromszöget az Önkormányzat meg tudja vásárolni, vagy ha nem tudnak megegyezni, akkor ki tudja sajátítani, igénybe tudja venni, és tudja rendezni ezt a csomópontot.

Palini városrészben csapadékvíz úgyszintén. Az Alkotmány utcától nyugatra lévő területen a csapadékvizek egy darabig csatornában, aztán majd úgy, ahogy jólesik nekik, folynak, és valamiképpen érkeznek a vasút melletti árokba. Ennek a jogi és fizikai rendezése érdekében kerül leválasztásra az a vízgazdálkodási terület. Tehát látható, hogy a belterületi szakaszon csatornában, vagy ha nem csatornában, akkor mindegy is, hogy hogyan, de ott belterületi telken belül nem menne bele az Önkormányzat ennek a kérdésébe.

Szamosi Gábor: Belterületen ez most is egy fedett csapadékvíz elvezető.

Agg Ferenc: Végig?

Szamosi Gábor: Igen.

Agg Ferenc: Azt tudom, hogy az van, csak hogy végig?

Szamosi Gábor: Durván ott az övezeti határ, az a váltó pont,

Agg Ferenc: Tehát akkor eddig megvan. Igen.

Szamosi Gábor: és onnantól nyugati irányba tulajdonképpen megoldott. Van egy ilyen kis árok kezdeményszerűség, ami leviszi egészen a régi hadi útig a csapadékvizeket. De pontosan az a probléma, hogy részben az utak, részben meg az út melletti területeket nagyobb eső esetén olyan szinten fölászta durván Palin fele területéről idevezetett csapadékvíz, hogy azzal valamit kezdeni kell.

Agg Ferenc: Tulajdonképpen itt is akkor az árok területének a kialakíthatósága út szabályozással jogilag megtehető döntés akkor innentől.

Stejer Immánuel: És hova megy onnan a víz? Átmegy a túloldalra?

Agg Ferenc: A vasút melletti árok. Utána ott már megvan az átvezetés. Tessék?

Stejer Immánuel: Onnan átmegy a vasút alatt a tavakba.

Agg Ferenc: Igen, igen. Az a része már rendben van, tehát ott már rendezett. Tehát amikor a vasutat építették, erről nyilván megfelelően gondoskodtak.

Szamosi Gábor: Ott azért még vannak zűrös területek.

Agg Ferenc: Vannak? Jó, akkor nem beszélek.

Ugyanez a történet szintén Palinban, Palinnak a déli részén. Itt is egy rendezetlen árok dolog van. Tulajdonképpen itt a, nem tudom a neveket fejből, bocsánat. Alkotmány utcától keletre, igen, csak, a

Lazsnaki utcából érkező csapadékvizek, amik jönnek, és aztán itt a területen az árokba, átmennek egy valós árokba, csak ez egy jogilag rendezetlen árok. Tulajdonképpen ennek a megoldása érdekében szabályoznánk ki ezt a vízgazdálkodási területet.

Szamosi Gábor: Bocsanat, még annyi, a Ferinek a dolgait hadd egészítsem ki, hogy ott az „MA1”-es övezetű mezőgazdasági területeken valamikor réges-régen voltak árkok. Ezeknek egy része viszont el lett művelve, illetve olyan szinten elmocsarasodott, meg benőtte mindenféle növényzet, hogy jelen pillanatban a csapadékvíz-elvezetési funkciónak nem tudnak eleget tenni.

Dr. Schauta Marcell: De, amikor volt a nagy eső, akkor az ki lett takarítva, nem?

Szamosi Gábor: Elkezdtek, igen. Na most a víz, Palin irányából érkező csapadékvíz, az lemegy, de ahhoz, hogy ezek a területek normálisan művelhetőek legyenek, ahhoz ezt az árokrendszert normálisan meg kell csinálni.

Dr. Schauta Marcell: Ki kéne betonozni?

Szamosi Gábor: Hát nem kibetonozni, de ki kell tisztítani, és ennek tulajdonképpen a jogi alapját adja meg.

Agg Ferenc: Na, következő, akkor erről is beszéljünk egy picikét. Tehát a törvények, mind az építészeti törvény, mind a területrendezési törvény az utóbbi időben nagyon erősen és hatékonyan elkezdte korlátozni az új beépítésre szánt területek kijelölését. Ezzel több célja van, egyrészt látja azt, hogy minek, mert hogy a népesség az sajnos nem nő. Gazdasági területek esetében meg nagyon sok a barnamezős, tehát visszahagyott gazdasági terület, és nem oda költözik az új tulajdonos, mert sokba kerül rendbe tenni azt az ott hagyott szemetet vagy bármit is, inkább elmegy egy zöldmezős beruházásba felhasználva a termőföldet stb. stb. Ez a törvényi alapja annak, hogy ezt erősen korlátozza, tehát ezt Kanizsa esetén is. Mindenféle fékeket tesz be, amit egyébként most itt ebben a módosításban is egy minimális új beépítésre szánt terület kijelölése történt. Én már el is felejtettem, hogy hol, de nem is lényeges, és az önkormányzatnak külön kellett határozatot hozni arról, a közgyűlésnek, hogy ez az új beépítésre szánt terület kijelölése miért indokolt. Ennek milyen határozatot és miről kell állást foglalni, nyilatkozni az önkormányzatnak, ez az építészeti törvénynek a talán a 7-es vagy 8-as paragrafusában van bent. Tehát az alapján. Egyébként most meg is hozta a közgyűlés egy hónapja talán.

Ács-Németh Edit: Igen.

Agg Ferenc: Tehát azt akarom mondani, tehát valójában nagyon meg kell indokolni azt, hogy miért van rá szükség. És hát falvak esetében nem kérdés a dolog, mert ott aztán tényleg üresednek a házak és a telkek sajnos. Most nem egy agglomerációs faluról beszélek, mert az egy más történet, hanem egy átlag település esetén. De hát ez törvény. Egyébként én azt gondolom, privát véleményem, szakmai véleményem, hogy jó ez a korlátozás, csak technikai problémák vannak vele, mert olyan helyeken is korlátoz, ahol nem kéne. Tehát nehezen mozgatható. Tehát is-is. Tehát néha belefutunk ebbe a korlátozásba. Mondjam azt, hogy egy falu esetében nincs kijelölve gazdasági terület, de végre van valaki, aki ott iparkodik, és valamit létre akar hozni, gazdasági vállalkozást, akkor nem tudok kijelölni a számára gazdasági területet, ha csak nem találom valahol csere területet. Na most, ha egy korszerű terv van ott, ahol a terület felhasználás a valós állapotokhoz van igazítva, tehát nem az, hogy még oda is meg oda is új utcát nyitunk, ha nem találom csere területet, tehát ott tényleg problémák tudnak lenni. De így főztünk. Na.

Itt is egy építési vonalnak a, jaj, elnézést, itt csak egy ... hiányzott, nem is érdekes. Lépünk túl ezen, technikai probléma volt. Elnézést, elfelejtettem.

Kórház utca - Teleki utca - Szekeres utca által határolt tömbbelső. Ugye ez a kórháztól délre lévő terület, amiről már az elmúlt időszakban nagyon sok módosítás történt, illetve elindultak fejlesztések.

Azóta meg is épült a parkoló, ha jól tudom, ami itt most nem látszik fotón. Ugye az volt a gondolat, hogy ez a tömbbelső alkalmas arra, hogy azt a hiányzó parkolási területet itt kialakítsuk, ami a kórházhoz kell. Tehát a kórház környékén áldatlan állapotok vannak. Az Önkormányzat korábban tervezte a Kossuth térnek a parkolókkal történő átépítését, ezt akkor megakadályozta a rendezési terv módosítása során az Állam, ezen belül is a Nemzeti Park, és az Állami Főépítészeti Iroda, mondván, hogy az ottani zöld területnek a megszüntetése nem indokolt, de úgy semmiképpen, ahogy akkor tervezve volt. Na most, akkor ezt félre tette az Önkormányzat, illetve ennek a körforgalom melletti területnek megépült ez a gyors etető. Ennek a területnek a szabályozásával már korábban is foglalkoztunk. Valamikor az volt a gondolat, hogy itt a Teleki út mentén egy zárt sorú beépítéssel, egy térfalként kiépülő, társasházak, lakóterület jön létre. Hát eltelt sok-sok év vagy évtized, ugye önkormányzati tulajdonú volt már régóta a terület, nem valósult meg, és a kereskedelem rácsapott erre a területre, illetve ennek kapcsán lehet egy parkolóterületet kialakítani a tömbbelsőben. Van egy két rákfeneje a területnek. Ez a 2515-ös helyrajzi számú picurka kis telek egy elég romos kis épülettel. Hogy mi lesz ezzel, mi legyen ezzel? Ugye azt tudjuk, hogy ilyen kicsi telken új fejlesztés nem fog megvalósulni. Tehát most bárkié is, később nem fog odajönni egy vállalkozó vagy akár magánszemély is, hogy ott egy új családi házat, vagy bármilyen más épületet felépítsen. És akkor nézzük, hogy mi az, amit gondoltunk. Még annyit, hogy itt a tömbbelsőben elindult egy lakóépületnek az építése, talán engedélyezésre biztos, nem tudom az építés megvolt-e.

Berta Krisztián: Bocsnát, csak Edit, hozzád egy kérdés. Ami most ott elindult lakóépület, ők is azt a parkolót fogják használni saját célra?

Szamosi Gábor: Nem.

Berta Krisztián: Nem?

Ács-Németh Edit: Sajátját.

Szamosi Gábor: Saját telken belül kell a parkolókat kialakítani.

Agg Ferenc: Tehát saját telken kell kialakítani, akkor erről is volt szó. Bocsnát. Aztán üssenek le, ha sokat beszélnek. A kanizsai szabályozási terv tartalmaz egy olyan szakaszt, ami a járművek elhelyezésére vonatkozik, járművek elhelyezésének kötelezettségére vonatkozik. Van egy melléklet is. Három zónára osztottuk akkor a város területét. Nyilván bentről indulva és haladva kifelé. És más-más szabályokat alkottunk meg. Ugye úgy az OTÉK is meg a mostani TÉKA-nak nevezett Kormányrendelet is, hogy egy épület rendeltetésétől függően kell, meg hát nyilván az alapterületétől függően, illetve rendeltetésszámtól függően kell meghatározni a telken belül elhelyezendő járművek számát. Ehhez képest el lehet térni. Ez az eltérés megtörtént a Helyi Építési Szabályzatban, hol szigorúbb, hol kedvezőbb. Lakóépület esetében szigorúbb most a szabályozás, nem tudom 1.3 vagy 1.5 járművet kell egy lakás esetén elhelyezni. Ezt tipikusan a társasházakra gondoltuk, látjuk azt, hogy egy jármű elhelyezése ma már nem elég egy társasház esetében. Ez nyilván korlátozó tud lenni a lakás számmal is egy társasház esetében, mert nem tudja elhelyezni. Na most, ezt a szabályt fejbe vágta az új Kormányrendelet, tehát kiütötte, negligálta. Tehát a mostani TÉKA 138. §. 2) OKM nem használható, tehát csak a TÉKA szabályai. Tehát megint a szigorú szabályok alkalmazhatók. Ez holnapután fájni fog majd egy új beruházásnál, úgyhogy előbb-utóbb ehhez is hozzá kell majd nyúlni. Most is megvan a megengedőbb szabályozásnak a lehetősége, de ezt a TÉKA rendelkezéseivel összefüggésben kell módosítani, illetve megalkotni. Tehát azért mondom azt, hogy ez előbb-utóbb szükség lesz erre.

Stejer Immanuel: Mit jelent? Most mennyi a másfél helyett?

Agg Ferenc: Most, bocsánat. Még az OTÉK korábban ezt a másfelet, vagy nem tudom most fejből a számot, ezt már törölte, mert azt mondta, hogy szigorúbb sem lehet lakások esetén támogatva a lakás beruházókat, mint egy. Tehát egy.

Stejer Immánuel: Akkor egy.

Agg Ferenc: Egy kötelező, és egynél több nem lehet. Tehát ott pont egy a lakás. Nem is a lakások egyébként a legkérdésesebbek, hanem például egy rendeltetés módosítás esetén ma a Fő utcán mit tudom én milyen bolt volt, holnap kocsmá lesz. A kocsmának sokkal több parkolót kéne elhelyezni. Hol?

Dr. Schauta Marcell: De hát aki iszik, az nem is vezethet. Ja, hogy ott hagyja a kocsiját.

Zakó László: Cola-t iszik.

Szamosi Gábor: Bocsánat. Feri által elmondottakat gyorsan egy gondolattal kiegészítem. Tehát TÉKA a jelenlegi hatályos országos szabályozás vonatkozásban azt mondja, hogy az új építésű lakásoknál és kereskedelmi egységeknél nem lehet semmiféle extra kedvezményt megalkotni. A többi funkciónál valamelyest igen. Ott azt mondja, hogy 500 méter sugarú körön belül vagy az építetőknek a telkén lehet kialakítani valahol, vagy pedig a rendezési tervben közlekedési célra kijelölt területen belül gépjármű elhelyezési lehetőséget. Tehát a lakó funkció, ami ide fog kerülni majd erre a 2500/2-es ingatlanra, ott az kötöttség, hogy ahány lakás lesz, annyi parkoló helyet a saját telken belül neki ki kell alakítani.

Agg Ferenc: Pontosítalak, jó? Részben igaz. Tehát a kedvezmény megadható, tehát a TÉKA eljárása szerint, illetve olyan alátámasztó munkarésszel és az Állami Főépítész hozzájárulásával a kedvezmények megadhatók. Sőt bizonyos esetekben még a nullát is meg lehet adni olyan helyeken, ahol a tömegközlekedés és a nagyvárosi beépítés esetén. Nem is ez a lényeg. Tehát megadható. Tehát el lehet térni. Sőt még kedvezőbb is lehet térni, mint az OTÉK volt, mert az OTÉK 50%-ban maximalizálta az eltérést. De ehhez el kell készíteni azt az alátámasztó munkarészt, ami alapján a rendeletet módosítjuk, és ez valószínű nem úgy történhet, hogy az egész város területén egységesen, hanem különböző városrészek, központ, nem központ, lakótelep, családi ház, más-más szabályok. Mondom, nem a lakás a legfrekvenciáltabb ebben a kérdésben, hanem az egyéb rendeltetések. Tehát bármi is legyen az egyéb: szállás, egészségügy, oktatás, kereskedelem, vendéglátás, gazdasági funkció, bármi.

Dr. Schauta Marcell: Egy belvárosi vendéglátó ipari egységnél, akkor mondjuk lehetetlen már kialakítani parkolót.

Agg Ferenc: Nem, nem lehetetlen. Lehetséges, mindenütt lehetséges, mert nem kötelező csak a telken. Lehet máshol is, más területen is. Az szóhasználat hiány egyébként a TÉKA-ban, azt mondja, hogy más területen. Ez alatt értem-e a közterületet, vagy sem. Én szeretném érteni részemről. Tehát én el tudom képzelni azt, hogy oké, te csinálsz itt egy kocsmat. Ahhoz neked el kéne helyezned a mostani, már módosított szabályozás...

Dr. Schauta Marcell: Nem az, hogy csinállok, hanem mondjuk egy önkormányzati tulajdonú nemlakás célú ingatlant kiadok, és mondjuk egy ilyen kocsmat szeretnének...

Agg Ferenc: Az az, így értem a csinálást. Nem építem, hanem rendeltetésében.

Dr. Schauta Marcell: Igen.

Agg Ferenc: Rendeltetésében. Akkor lehet településrendezési szerződést kötni, és „x” méteren, 500 méteren belül, ami elég nagy távolság, azt mondja az önkormányzat, hogy ott építsd meg azt a három parkolót.

Dr. Schauta Marcell: De amúgy sincsen hely. Mi sem tudunk már parkolót építeni. Tehát mondjuk az Ady utcában valaki nyit egy kocsmát, akkor az Aradi udvarban kell neki mondjuk parkolót építeni?

Agg Ferenc: Hát én ezt látom logikusnak.

Dr. Schauta Marcell: Mert ott nincs hely.

Agg Ferenc: Nem is az utca lényeges. De akkor a másik helyen építse meg. Nem tudom, hogy mi lesz ezzel, mert korábban volt a megváltás. Ugye ez a megváltásos dolog, hogy na most abból még parkoló nem épült, abból még parkoló egy darab se épült. Na most, parkolót lehet építeni sokféleképpen, parkolóházat is lehet építeni.

Dr. Schauta Marcell: Nem az, csak akkor egy csomó helységnél, akkor azt vizsgálni kell, hogy egyáltalán van-e, ki lehet-e...

Agg Ferenc: Na, visszatérve. Én azt gondolom, hogyha megcsináljuk ezt a rendeletmódosítást, konkrétan ha erről van szó, én a Fő utca, Fő tér és bizonyos zónán belül, meg bizonyos funkciók esetében ezt a számot én nullára venném, mert különben ki fognak üresedni az üzlethelyiségek.

Dr. Schauta Marcell: Így is üresek. Csak azt mondom, hogy igazából nem is tudunk funkciót adni neki.

Agg Ferenc: De a jogi lehetősége megvan.

Stejer Immánuel: Bocsánat, az érdekünk meg lehetőségünk, hogyha telken belül alakítjuk ki a gépkocsibeállót, és akkor az mélygarázs legyen, és ne a zöld területből vegyük el? Vagy azzal azt csinál, amit akar?

Agg Ferenc: Most azt csinál, amit akar. De érdekünk lehet, csak ez fájhat is. Mert abban a pillanatban, ha mélygarázst épít, egy mélygarázs, ugye az úgy van, hogy 25 m² kell egy autónak az úttal, rámpával együtt. Most egy m²-ert megépítek, ugye ez egy szerkezet csak, nemcsak, mert ott van tűzvédelemmel kapcsolatos, meg villany, meg kutyafüle minden. Ha csak 300 ezer forinttal számoltam, akkor is 7.5 millió forint, plusz 27% ÁFA, akkor már 10 milliónál tartok. Elbírná-e a kanizsai ingatlanpiac azt, hogy minden lakáshoz teremgarázs épül.

Stejer Immánuel: Hát annál többért adnak most egy új építésűhöz...

Agg Ferenc: Az oké, hogy többért adnak, de nem mindenki vesz. Viszont, ha én azt mondom, hogy mindenki csak így építhet, akkor minden lakást megterhelek ezzel. Tehát ezért kényes ez a dolog. Készthelyen ezt megcsinálták, hogy lakásonként, ugye ott elindult, vagy úgy tűnt, hogy elindul, mert aztán nem indult el semmi. Ez a lakás boom, vagy üdülő boom, mindegy is, hogy ott akkor lakásonként egy járművet, azt épületben kell elhelyezni. Most, hogy az teremgarázs vagy sufniagarázs, mindegy, szóval épületben kell elhelyezni, így szól a jogszabály. Azt hiszem, már törölték. Tehát igen, az lenne az ideális. Az lenne az ideális, kérdés az, hogy akkor mennyire tolja meg, mennyire veszi el a vállalkozók kedvét. Mennyire tolja meg az ingatlanárakat, és van-e erre fizetőképes kereslet.

Stejer Immánuel: Egyébként a kettőnek nem kell, hogy legyen egymáshoz köze. Tehát nagyon sok társasházban nem a lakáshoz kapcsolódik, hanem teljesen más tulajdonos...

Agg Ferenc: Persze.

Stejer Immanuel: máshogy hasznosítja azt a...

Agg Ferenc: Persze. Meg lehet csinálni. Még ezt meg lehet úgy is csinálni, hogy zónázom a várost, és azt mondom, hogy bizonyos helyeken szigorú vagyok, máshol meg nem. Tehát kijebb esetleg nem, mert ott...

Stejer Immanuel: A jövőben majd akkor...

Agg Ferenc: Igen, tehát. Tulajdonképpen elég erősen szabad keze van az önkormányzatnak, csak féltő, hogy, nem, nem iszom vizet. Na a lényeg az, hogy visszatérve erre a tömbre. Itt tulajdonképpen csak annyi történt, hogy a /8-as pici telekrész, ami zöld területként volt szabályozva, az közlekedési területként kerül szabályozásra. Korábbi tervben volt az, hogy ezt a 2511-es épületet megvásárolja majd az önkormányzat, lebontjuk a házat, és a kórház bejáratával szemben, látszik itt a forduló, azzal szemben a tömbbelső feltárási utat lehet kialakítani. Most, hogy egyirányú, nem egyirányú, jobbra megy, balra megy, az részletkérdés, és akkor a tömbbelső parkoló meg ez az út elég sokat hozzá tud tenni a kórház bejárata környékén a parkolási lehetőséghez.

Dr. Polay József bizottsági tag 14:21-kor távozott a bizottság üléséről, így a bizottság létszáma 6 főre csökkent.

Dr. Schauta Marcell: Így van. És akkor most ebből lesz valami?

Agg Ferenc: Pénz, pénz, pénz.

Ács-Németh Edit: Majd egyszer.

Stejer Immanuel: Arra sincsen pénz, hogy átadjuk az Önkormányzat üzemeltetésébe a meglévő parkolóknak a bekötő útját, mert az ÁFA-t nem szeretnénk megfizetni. Meg nem lett a kandeláberekbe biztosíték elhelyezve, és másfél évig nem világított.

Agg Ferenc: Pénz, pénz, pénz.

Barnamezős területek aktualizálása. Ez egy technikai dolog, tehát bejelöltük. Ennek igazándiból, hát nem is tudom, hogy mi a jelentősége, nem tudom, hogy kedvezőbb lesz-e itt az állami támogatás.

Dr. Schauta Marcell: Még működik az, hogy ÁFA kedvezményt kapnak a barnamezős...?

Ács-Németh Edit: Valami kedvezmények vannak.

Dr. Schauta Marcell: Döntött a közgyűlés arról, hogy melyek azok a területek, ahol igénybe vehető, aztán nem indult meg semmi sem.

Ács-Németh Edit: Most begyűjtötték tavaly ősszel valamikor újra, tehát frissíteni kellett, azért raktuk bele is.

Agg Ferenc: Terepszint alatti építményt hova lehet elhelyezni. Itt az oldalkertet kivettük, ez korábban benne volt. Ezt kérte az Önkormányzat, túlzónak érezte. Ugye egy családi ház esetén építhetnek-e terepszint alatti építményt, mondjuk egy gödröt a szomszéd háza mellé. Most akkor lehet építeni. Nyilván az akkor is kötelezettsége az építtetőnek, hogy az olyan biztonsággal épüljön meg. Most mi ez

a terepszint alatti építmény? Tipikusan családi házak esetén esetleg a garázs lehet, hogyha lejtős terep van, tessék?

Stejer Immánuel: Szennyvíz létesítmény.

Agg Ferenc: Hát, szennyvíz nem nagyon van, mert ugye Kanizsa nagy része csatornázott. Ahol csatorna van, ott köteles rákötni, tehát ott nincs egyedi szennyvíztisztító. Szikkasztóról nem beszélünk már.

Stejer Immánuel: Ahol átemelő, ha kell.

Agg Ferenc: Az közmű, az eddig is lehetett előkertbe is, bárhol is. Tehát az már nem gond. Meg az átemelők, ha családi átemelő, akkor igen, akkor telken belül van. De ha az egy közüzemi átemelő, akkor az nyilván közterületen van. Még a fürdőmedence, mert én strandot nyitok otthon című, az is egy süllyesztett...

Zakó László: Gépház.

Agg Ferenc: meg a gépház, az aknája, igen. Hogy az oldalkertbe ezt ne korlátozzuk.

Ez is egy technikai dolog volt, a Bakónaki út mellett az egykori lőszerraktár területén magántulajdonba került, és a korábbi szabályozásnál egy hiba miatt az épület magasság az rosszul lett meghatározva, 7.5 méter helyett 5 méter. Jól lehet a telepítési tanulmánytervben 7.5 méter szerepelt, amit az Önkormányzat korábban elfogadott. Tehát csak korrigáltuk azt, ami már egyszer jóvá lett ott hagyva. Hát jó lenne, ha ez a terület elindulna. Egyébként nagyon szép ez a terület, bár most egy kicsit meggyérítették körülötte az erdőt. Az út menti területen, ott elég sok fát kivágtak, de nagyon szép ligetes, tölgyfa ligetes ez az egykori lőszerraktár. És szépen rendbe is tartja a tulajdonosa. Legalábbis legutóbb, amikor láttam, még így volt.

Ez is egy technikai dolog, itt az egyik lakóház ráépült a szomszéd telekre, az út területére, annak a korrigálása szerepel. Itt tulajdonképpen ez a nagyon pici kis rész, 1 méteres sávról van szó körülbelül. Ugye annyit még, sokszor ezekre a pici módosításokra azért is van szükség, mert a telekalakítás során, ugye az Állami Főépítési Iroda a szakhatóság, a földhivatal csak átvezeti azt, amit jóváhagy az Állami Főépítész. És ő nagyon szigorúan nézi, volt kollegám ott a, előadó egyébként, úgyhogy tudja is a szakmáját. Volt kollegám és szigorúan nézi, hogy egyezik-e a szabályozási tervvel. Korábbi Kormányrendelet megengedte az eltérést bizonyos esetekben, tehát rugalmasabban kezelte. Ezt a rugalmasságot, lehet, hogy visszaélések voltak, nem tudom, de kivette a jogszabály, az új Kormányrendelet.

Hát ez egy nem kedvenc területem. Ez a Gördövényi utcai telkek. Ugye látható, hogy ezek a telkek valamikor, ez milyen utca? Ez a főutca.

Ács-Németh Edit: Bajcsy-Zsilinszky.

Agg Ferenc: Bajcsy-Zsilinszky úti telkeknek a, tehát északi irányba szűkülő telkeknek a darabolásával jött létre. És a Gördövényi utca északi oldalán már egészen leszűkültek a telkek. Itt jelenleg a mostani szabályozásban telekcsoport újra osztás van, ami azt mondja, hogy oszd újra a telkeket, és ha újra osztod, akkor már a kialakítható telekméreteket, szélesség most is a probléma, létre kell hozni. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a mostani telekállapot nem beépíthető. A négy telekből három telket lehet a Gördövényi utca mentén létrehozni. Ugyan létre lehetne hozni egy negyediket telket fönt az észak-keleti sarkán is, tehát a négy telek kvázi létrehozható, de hát az volt a kérés, hogy engedjük el. Ha leveszem a telekcsoport újra osztást, akkor a meglévő telek beépíthető. Most az, hogy ez szerencsés, vagy nem szerencsés, majd eldöntik a beruházók, de gyakorlatilag olyan szűk telkeket fognak beépíteni, ahol a létrejövő fejlesztés az nem biztos, hogy fenntartható vagy értékálló lesz.

Stejer Immánuel: Kutya futtató.

Agg Ferenc: Mindig szoktam mesélni, Egerszegen a vasútállomás fölött van egy ONCSA nevezetű lakóterület. Az ONCSA még a két háború közötti Országos Családi Segítő Egyesület, nem tudom mit volt. Tehát munkáslakások épültek 12 méter széles telkekre. Na most ezek a szép széles, vagy szűk, nagyon szűk telkeknek a megújulása, ugye most már többedik generáció váltás van, hiszen 30-as évekről beszélünk. Megújulása nem tud végbe menni normálisan, és összevissza építés és szegregáció lett a vége. Ugye ezek a mostani telekszélességek. Tehát ugye a 19, az még rendben van, de a 16 méter, azért az már nem ideális állapot. Be lehet építeni.

Ez a lakótelep Zemplén utca esetében. Ugye van itt nekünk egy gyógyszertárunk, akkor ez több kereskedelmi egység, és van egy áruházunk. Az áruház szeretne parkolókat kialakítani, és ezzel kapcsolatos telekalakítást, és hát ezt megvizsgálva azt javasoltuk, hogy az útszabályozás változzon úgy, hogy, mindjárt odamegyek, egyszerűbb, most nem megyek bele itt a részletekbe. Ugye ez egyövezetként volt szabályozva, Gksz-5-ös övezetként. Ez a tervezett parkoló, amit mi nem egészen így javasolnánk, hanem azt gondoltuk, hogy legyen lehetőség arra, hogy az épületterületek között közparkolók épüljenek meg a Zemplén utca és a vele párhuzamos utca között. És ezzel gyakorlatilag már nemcsak az áruház területéről beszélünk, bővíthet az áruház területe is.

Dr. Schauta Marcell: Most akkor az az összes zöld terület, ami ott az épületrészek között van...

Agg Ferenc: Igen?

Dr. Schauta Marcell: ezek a zöld szigetek, az parkoló lenne.

Agg Ferenc: Nagy része, nem az összes.

Dr. Schauta Marcell: Hát, ő, az összes.

Agg Ferenc: Jelentős része. Hát itt azért, itt ez a sáv, ez nem, meg itt is. Most hogyha ez lesz, na most, annyit, hogy a...

Dr. Schauta Marcell: Jó, mert ott az a kereskedelmi egységnek a középső része, az parkoló elvileg. Nem, balra mész. Ott át lehet menni.

Ács-Németh Edit: Az a keretes.

Dr. Schauta Marcell: Nem. Még, még. Ott.

Agg Ferenc: Ja, igen.

Dr. Schauta Marcell: Ott, az a saját belső parkolójuk nekik.

Agg Ferenc: De nem önekik kell a parkoló elsősorban, hanem...

Dr. Schauta Marcell: Tudom, hanem a lakóknak.

Agg Ferenc: a lakóknak. Igen.

Dr. Schauta Marcell: De pont ott épült egy, most ott építünk a Városkapunál ott lejjebb, ha lejjebb húzód az egeret, ott épülne egy parkoló, meg a másik...

Stejer Immánuel: Attól, az, aki most az 5B meg a 7B-mél áll meg az út közepén, és nem fér el a busz, az nem fog átmenni oda parkolni.

Dr. Schauta Marcell: Oké.

Stejer Immanuel: Valószínű a gyógyszerháznál meg fog állni.

Agg Ferenc: Ez egy lehetőség.

Dr. Schauta Marcell: Nem, hát jó az.

Agg Ferenc: Tulajdonképpen ez lehetőség arra, hogy a telkek, tehát ugye itt még az a kellemetlen, hogy ezek a telkek úszótelkesre vannak leválasztva ezek a területek. Tehát alig van több területük, mint maga a háznak a területe. Egy picivel nagyobb, tehát nem kifejezetten a plusz 1 méter van, attól függ, hogy melyik. Na most itt tulajdonképpen lehetőséget adunk a telkek bővítésre, mert holnap lehet, hogy bővíteni akarja a házat ezért-azért-amazért, semmilyen szabálynak nem tud megfelelni. Tehát nemcsak a helyi szabályozásnak, hanem a Kormányrendeletnek sem. Tulajdonképpen így normális méretű építési telkek tudnak kialakulni, illetve közte pedig parkoló.

Dr. Schauta Marcell: Igen, csak pont azért nem szerencsés, vagy hát nem túl hatékony a kialakítása, mert a középső utat is meg kell csinálni, és így, tehát nagyon sok zöld területet elvesz, és nagyon kevés parkolót eredményez.

Agg Ferenc: Az való igaz, hogy itt zöld felület van, nem zöld terület van. Tehát szabályzás szerint nem zöld terület van. Tehát ezért is tudtuk ezt megcsinálni, mert nem zöld területként szabályozott. De való igaz, hogy zöld felület van. Én azt gondolom, ha ezeket a parkolókat, ha megépíti valaki, akkor az csak az önkormányzat lesz. Tehát innentől úgymond ő dönti el, hogy marad-e úgy, ahogy van. Ez volt a kérdés. Ezt, ha másképp kell, akkor nyilván módosítjuk. Sőt ebben módosítottunk is, mert kért a Feri egy változtatást. Tulajdonképpen ez lett a vége, hogy ezek a lila felületek lesznek a kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági területek, és a többi az pedig, ez lesz csak zöld terület, és a többi, az pedig közlekedési terület. Tehát ez van most a tervzetben. Nyilván, hogyha szükséges, módosítjuk.

Stejer Immanuel: Lehetőség...ott tartunk...

Agg Ferenc: Tehát ott a városnak a kontrollja, mert az övé.

Dr. Schauta Marcell: Ott igazából nem lakóépületek egyik sem, mert az egyik üzlet, a másik...

Agg Ferenc: Nem, hát ők a lakó épületek. Ők, meg fölötté.

Zakó László: Bocs, de ennek az ABC-nek az előző funkciója volt ez a fitness terem, és nagyon hosszú ideig húzódott az adásvétel, a parkolóhelyeken ment a vita a várossal. Végül is mégis meg tudták venni, naponta járok arra, tehát nincs tele ott az parkoló, de senki nem akar úgy az ABC-nek parkolót szerezni valahol, közben meg cipeli azt, amit vett a kosarában. Tehát ott kellene lenni a parkolónak és a túloldalon meg a Zemplén Győző 10 emeleteseknek a parkolója van. Mindig volt. Tehát most az a kérdés, hogy kell-e vagy nem kell? Ha kellett, akkor, hogy tudták eladni ezt a Mecsek Fűszértnek, ha pedig nem kell, akkor most szerintem már nem kell, mert...

Agg Ferenc: Ugye, ez egy éve húzódó ügy egyébként, mert telepítési tanulmány is volt előtte. Nem tudom, hogy aztán ezek szerint eladták...

Zakó László: Működik az ABC.

Agg Ferenc: lezárult ez a dolog.

Dr. Schauta Marcell: Működik.

Agg Ferenc: lezárult ez a dolog.

Zakó László: Csak akkor már nem kéne erőltetni, amikor a parkolók ott vannak körben a lakótelepi, meg ennek is van. Még soha nem volt tele ennek a parkolója, ennek az ABC-nek.

Stejer Immánuel: Biztos, hogy a Zemplén 5., 7., 9., 11. miatt nem lehet megállni, az úton állnak, nem férnek el a járművek.

Dr. Schauta Marcell: Nem fognak ide beállni, valószínű nem fog ide beállni ebbe a részbe.

Zakó László: Pörgessük.

Dr. Schauta Marcell: Még ott esetleg az orvosi rendelő mögötti részen, ott, ami a gyógyszertár mögötti részen parkoló kialakítása, az még, mert elől van az orvosnak, de hát az az ő parkolójuk, akik meg patikába jönnek meg orvoshoz, azok meg a másik oldalon.

Agg Ferenc: Ez a tömb, amelyik, hát úgy épült, ahogy épült. Itt gyakorlatilag a beépíthetőség, zöld felület szabályainak a módosítása kell ahhoz, hogy a kialakult állapot ingatlan-nyilvántartásban rögzíthető legyen. Tehát ez ilyen technikai szabályozás volt ebben az esetben. Ezt meg tudtuk tenni a Kormányrendeleten belül, hiszen szigorúbb volt a városi szabályozás, mint a... Ezek azok a melléképületek, amik nincsenek rajt az ingatlan-nyilvántartásban. Tessék?

Stejer Immánuel: Arról szól, hogy ezek kerülnek fel.

Agg Ferenc: Hát ezeket, akkor rendezni lehet fennmaradási engedéllyel, illetve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel. Ezek társasházak, amik itt vannak, hozzá kapcsolódó melléképületek. Elég vegyes a tömb egyébként, de hát ez most... Magyar utcának a nyugati oldala, ez régóta téma volt. Én, amikor 2018-ban jóváhagyott terveit is csináltam, én már forszírozta azt, hogy a Magyar utca nyugati oldala az már minden, csak nem lakóterület. Tulajdonképpen itt erről van szó, hogy gazdasági övezetbe soroljuk át. Ami a lényege ennek a szabályozásnak az az, hogy, mert vannak lakóházak, nem sok, de van. Tehát hogy azok a lakóházak, azok tulajdonképpen felújíthatók, bővíthetők, új nem építhető, illetve rendeltetésszám nem bővíthető. Tehát ha egy lakás van, akkor csak egy lakás lehet a telken. Tehát azt akarjuk meg, tehát a mostani, nem ellehetetleníteni az ott lakást. Arra akarjuk ösztönözni a területhasználókat, hogy gazdaság irányába, hiszen már a tömb java része az, a környezet funkciója az.

Stejer Immánuel: Meg az út kell a vízvezeték cseréjéhez.

Agg Ferenc: Na most, ott van még egy vízművünk és egy vízvezetékünk. Erről van szó?

Stejer Immánuel: Igen. A város kétharmadát látja el ivóvízzel.

Agg Ferenc: Igen.

Stejer Immánuel: Sajnos sokan ráépítkeztek.

Agg Ferenc: Na most. Itt látható, hogy nem bántottuk a telkeket. Tehát a vízvezeték, az ott van. Ez a vízvezeték szolgalmi joggal vagy nincs bejegyezve, vagy be van jegyezve. Ezeket a területeket nem bántottuk a mostani területhasználat miatt. Ahol közlekedési terület, ezen a kicsi részen kell. Ugye a szürke, az közlekedési és közműelhelyezési terület. Tehát nemcsak az útra való, hanem minden közműveknek ott kéne lennie. Most, ha nem ott van, nem ott van. Ezt a vízvezetékét megoldani nem tudtuk, szóval a területet egységesen általános gazdasági övezetbe helyeztük. Az általános gazdasági

övezet olyan övezet, ahol kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, de gyártótevékenységek is elhelyezhetők. Tehát minden.

Stejer Immánuel: A Nádas utcában végig kivettük a magánterületek alól a vízvezetékét. Tehát akkor itt nem? Nincs ilyen szándék? Illetve nem veszünk ki, hanem újabb vezetékét építünk az út alá. Tehát akkor már nem lenne célszerű ezt is úgy kialakítani?

Agg Ferenc: Mos, nem, beszéltünk erről, de azt gondoltuk, hogy a meglévő telephelyek használatát nem tudom, hogy kell-e bántani. Most itt a meglévő vízvezetésekről beszélünk.

Stejer Immánuel: Jó, mindegy, ha lesz új út, akkor majd alá lesz...

Agg Ferenc: Én azt gondolom, hogy nézze meg ezt a Vízmű, ez a Vízműé, ha a Vízműnek az lenne a célja, hogy ez, csak ugye ki fizeti a révést? Mert ugye ott belterületi területeket kéne kisajátítani ahhoz, ráadásul leburkolt telephelyként használt területről beszélünk.

Stejer Immánuel: Ha új vezeték lesz...

Agg Ferenc: Az új vezetékét, az nyilván nem oda kell építeni.

Kalmár utca, Lékay, Báthory utcai tömb. Elég kényes történet, ugye ez a Báthory utcai terület, ahol összevissza meg ellenkezője is van. Jól lehet, pedig itt vagyunk a városközpontban. Egyik tényleg értékes kis utcája a központnak. Ugye a háttérutcája, tehát nem főutcája. Látható, elég nagy méretű társasházak épültek. Ugye ez a tömb, egy elég vegyesen használt terület, autóbusz pályaudvar, benzinkút, élelmiszeráruház, megkezdett lakóterületi fejlesztések, illetve így-úgy-amúgy alul használt területek vannak itt. Illetve ezt a területet érintette egy árok, ami árkot csöbe húzott már korábban talán a város, ugye? Vagy a Vízmű?

Ács-Németh Edit: Mindegy.

Agg Ferenc: Mindegy, csöben van már. Tehát ott a vízgazdálkodási terület az törölhető. Itt a közműterképe. Kérés volt az, ugye ennek is volt egy telepítési tanulmány terve, amelyet feltételeesen fogadott el a közgyűlés. Tehát azt mondta, hogy igen, ehhez, ehhez hozzájárulok, de a túl intenzív beépítést nem támogatom. Na most tulajdonképpen a Lékay utcának a szabályozása itt egy lényeges dolog. Ez a lakóház, ez korábban érintett volt szabályozási vonallal, illetve az udvara is. Annak az északi részét ledarálta a szabályozás, közben a ház megújult. Nem új épült, hanem gyakorlatilag a régít felújították, átépítették, nagyon szépen rendezték. Azt gondoljuk az Önkormányzattal közösen, hogy itt a közlekedési terület elegendő, tehát a járda az biztosított. Majd, ahogy haladunk lefelé, azaz nyugat felé szélesedik, de nem kell az a szélesség, ami korábban volt. Az a magánút, ami, majd a másikon mutatom, tehát tulajdonképpen itt a magánút is közlekedési területként jelzett. Itt látszik, hogy a hatályos terv miképpen érinti az épületet, és 22.5 méterre szabályozta a Lékay utcát. Ezt szűkítettük le, ez volt az egyik. A másik, hogy mit lehet építeni, és arra milyen szabályozást adunk. Nem tudom mit mondjak erről? Mennyire részletezzem? Hát volt egy ilyen kicsit Móricka beépítési javaslat, a beruházó által megbízott tervezőtől kaptuk, hogy mit akarnak, hogy akarnak. Ennek a lakóépületnek a megépítését gátolta az a 20 méter és 45 fokos szabály, amit korábban mondtam. Ha ezt a tömböt át tesszük egy vegyes övezetbe, ami egyébként azért nem irracionális, mert valójában vegyes, akkor tulajdonképpen ez a beépítés, ez megvalósítható. Ez talán azért nem gátol, mert a tőle északra lévő telek, az valójában nem egy mélyen futó telek, tehát tulajdonképpen a saját maga tulajdonába fog beavatkozni ezzel a leányékolással vagy a magas épülettel. Illetve ott már a saját telkére homlokzatot is tud nyitni. És akkor gyorsan a tervezett módosítás. Tehát vegyes övezetbe helyeztük az északi részét, és akkor tulajdonképpen itt ebbe beletartozik a benzinkút, az áruház, beépítetlen telkek, és a tömbnek az északi fele. A déli részén viszont meghagytuk továbbra is a kisvárosias lakóterület rendeltetését. Ott a telekméretek beépítési jellege is ezt kívánta. Azt az árkot, ami itt van, helyrajzi szám: 14145/1, azt, mint vízgazdálkodási területet töröltük. Csapadékvíz-elvezetés kötelezettsége

került jelölésre, hiszen az továbbra is működik, arra figyelni kell, biztosítani kell. Illetve a Lékay utca szabályozása az említett 22.5-ről 17 méterre csökken, és hát a beépítési magasságot szabályoztuk...

Stejer Immánuel: Bocsánat, az árkot nem lehet törölni a Kalmár 7-es Társasház mellől? Most járda, tehát közúti funkcióba?

Agg Ferenc: Egy pillanat. Melyikről van szó?

Stejer Immánuel: 86-os helyrajzi szám. Ott az árok folytatódik fölfele, aztán eltűnik, mert valójában nincsen ott.

Ács-Németh Edit: 86-os?

Stejer Immánuel: 86 mellett, igen.

Agg Ferenc: Ez?

Stejer Immánuel: Nem, jobbra.

Ács-Németh Edit: Keletre.

Stejer Immánuel: Ahol egyenesen megy föl az árok.

Agg Ferenc: Ez?

Stejer Immánuel: Igen.

Agg Ferenc: Az közlekedési területbe van. Tehát azt be lehet olvasztani az út területébe.

Stejer Immánuel: De most árok, nem közlekedési terület.

Agg Ferenc: Az mindegy is, az közlekedés és közműelhelyezés. Tehát a csapadékvíz-elvezetés most árokba, csőbe, az mindegy ebből a szempontból. Tehát úgy szoktuk jelölni, hogyha az útterületéhez kapcsolódó árokról van szó, akkor nem vízgazdálkodási területként szabályozzuk, hanem közlekedés és közműelhelyezés.

Stejer Immánuel: Most parkoló is lehetne, és el van kordonozva láncsal.

Agg Ferenc: Csőbe kell húzni.

Stejer Immánuel: De nincs ott árok.

Agg Ferenc: Akkor meg be kell temetni, vagy akkor parkolni kell.

Stejer Immánuel: Hát ott járda van most.

Ács-Németh Edit: De akkor azt ingatlan-nyilvántartásilag kell megszüntetni. Amúgy meg útba van sorolva.

Agg Ferenc: Tehát a szabályozási terv lehetővé teszi. Nincs útjában a dolognak. Most annyira nem vagyok képbe, hogy mi van ott, de bármit lehet csinálni ilyen szempontból.

Stejer Immánuel: Köszönöm.

Ács-Németh Edit: Ha megy a... szakasz, akkor lesz rendezve. Befelé nyitunk egy utat. Akkor lesz rendezve.

Stejer Immánuel: Az egy magánút, nem lesz annak folytatása.

Ács-Németh Edit: Szerintem van.

Agg Ferenc: Ez már a következő lesz. Ez a Vásár-Sabján Gyula utca terület. Itt van ez a buszmegállóhoz kapcsolódóan egy földszintes, könnyűszerkezetes kereskedés, és ennek a helyén, illetve ennek a területét észak felé kibővítve szeretne egy társasházat felépíteni a vállalkozó. Itt erről beszélek, a 23/2, és ez észak felé kibővülne. A terület északi irányú kibővítésével szemben nincs, az teljesen rendben van, mert a valós állapothoz, hiszen a járda nem olyan széles, bár ott az üzlet előtt burkolt terület van, tehát ezt engedi, Ugyanakkor a szabályozás, tehát milyen magas épületet lehetett építeni, azon nem változtatna a jelenlegihez képest. Tehát az a magasságú épület, ami készült a telepítési tanulmány tervben, az nem megépíthető, egy szinttel kisebb épület helyezhető el, illetve a gépjárművek elhelyezését biztosítani kell a lakásokhoz kapcsolódóan mindenképpen a telken.

Stejer Immánuel: Hát akkor ott mélygarázs lesz?

Agg Ferenc: Tessék?

Stejer Immánuel: Tehát ott akkor mélygarázs lesz? Nincs akkora terület.

Agg Ferenc: Hát. Lehet a harmadikon is a parkoló, nekem mindegy. Láttam már ott is autót. Nagyon kicsi a telek a mélygarázshoz. Tehát ha lifttel oldja meg, akkor meg tudja oldani, de rámpával valószínű nem. Nem kell? Akkor köszönöm szépen.

Dr. Schauta Marcell: Pont azt néztem, ott még hány oldal van hátra? Vagy az már lábjegyzet?

Agg Ferenc: Annyit, hogy itt egy idő után már a területrendezési tervekkel való összehasonlítások, területmérlegek, jóváhagyott munkarész, rendelettervezet, határozattervezet, tehát itt már ezek szerepelnek. Nem sok van már a változtatás bemutatásából egyébként. Azt gondolom, hogy szerintem a lényegen végig mentünk. De mindenkinél ott van. Én azt szeretném kérni, hogyha kell módosítani rajta akkor jelezzék, és természetesen megteesszük ezt. Ha nem, akkor meg menjünk tovább azt javaslom.

Dr. Schauta Marcell: Ott a Zemplénben az parkoló, ami most úgy be van rajzolva?

Agg Ferenc: Az egy lehetőség.

Dr. Schauta Marcell: Az egy lehetőség.

Stejer Immánuel: Majd, ha ott tartunk, megbeszéljük.

Berta Krisztián: Köszönöm.

Dr. Schauta Marcell: Szavazzunk, tedd fel.

Berta Krisztián: Megszavaztatom, aki határozati javaslat szerint el tudja fogadni, az kérem szavazzon. Köszönöm, hat egyhangú igennel elfogadtuk.

A bizottság 6 egyhangú igen szavazattal a javaslatot elfogadja és az alábbi határozatot hozza:

44/2026.(III.23.) sz. VGB határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottsága megismerte és áttanulmányozta az AOD KFT. (8900 Zalaegerszeg, Ady 2.) által elkészített, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve módosításának egyeztetési tervdokumentációját, a terv ellen kifogást nem emel.

Stejer Immánuel: Én azt szeretném kérni, hogy az árkot módosítsuk, tegyük át Kalmár 7 Társasház mellett közúti funkcióvá, vegyük el oszlopokat, kordonokat róla, és hadd parkoljanak oda.

Dr. Schauta Marcell: Ezt nem kérheted, nem szavaztuk meg, úgy szavaztuk meg ahogy...

Stejer Immánuel: Most mondta, hogy későbbiekben tudjuk módosítani.

Dr. Schauta Marcell: Most elfogadtuk így.

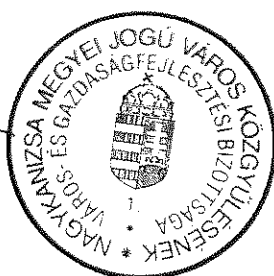
Ács-Németh Edit: Írásban be kéne nyújtani, és a következő ütemben.

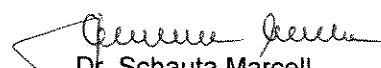
Berta Krisztián: A mai bizottsági ülést berekesztem. Köszönöm szépen a megjelenést és munkát.

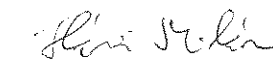
A bizottság 14:52-kor befejezte munkáját, elnök úr megköszönte mindenkinek a megjelenést.

kmf.


Berta Krisztián
elnök




Dr. Schauta Marcell
bizottsági tag


Hári Milán
jegyzőkönyvvezető

Láttam: 
Gyuranecz Noémi
csoportvezető


Tárnok Ferenc
osztályvezető