



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

Tárgy: Vélemény a Drink System Kft. által a Nagykánizsa 3117/1 hrsz.-ú ingatlant érintő telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről.

Jogszabályi alap: A településtervek tartalmáról szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1)-(2) bekezdése.

I. Kérelem ismertetése

A Drink System Kft. (tulajdonos) kérelmet nyújtott be a Nagykánizsa, Kaposvári út mentén fekvő 3117/1 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb helyi építési szabályzatának (HÉSZ) és szabályozási tervének módosítására. A kérelem célja a meglévő telephely déli irányú bővítése. Ezt a jelenlegi szabályozás (szabadon álló beépítési mód és előírt oldalkert) nem teszi lehetővé. A kérelemhez mellékeltek az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. által 2026. augusztusában elkészített Telepítési Tanulmánytervet.

II. Főépítési nyilatkozatok a 419/2021. Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján

1. Összhang a településfejlesztési és településrendezési célokkal

- Vélemény: A telepítési tanulmánytervben javasolt szabályozási koncepció összhangban áll Nagykánizsa településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- Indokolás: A hatályos településszerkezeti terv a területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként határozza meg. A tervezett telephely-bővítés a meglévő gazdasági funkciót erősíti, nem igényel szerkezeti tervmódosítást. Emellett feloldja azt az ellentmondást, hogy a tömb meglévő épületei a valóságban nem a hatályos szabadon álló, hanem oldalhatáron álló jelleggel épültek be. A fejlesztés hozzájárul a város gazdasági növekedéséhez.

2. Összhang a területrendezési szabályokkal

- Vélemény: A tervezett módosítás összhangban áll a magasabb szintű területrendezési előírásokkal.
- Indokolás: A terület az Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint beépítésre szánt területen és települési térségben található. A javasolt módosítás nem eredményez településszerkezeti változást. Így a területrendezési tervekkel való összhang maradéktalanul megvalósul.

3. Megfelelés a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek

- Vélemény: A tervezett módosítás megfelel a zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek.

- Indokolás: Bár a tervezett épületbővítés miatt a telek meglévő zöldfelülete csökken, a Gksz-4 övezetre javasolt 20%-os minimális zöldfelületi mutató a telken belül továbbra is biztonságosan tartható. A lakóterületek védelme és a zöldinfrastruktúra erősítése érdekében a tanulmányterv kötelező fásítást irányoz elő a tömb legészakibb, beépítetlen telkének keleti oldalán. Ez biztosítja a gazdasági terület megfelelő táji elválasztását a kertvárosias lakózónától.

4. Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata (Méptv. előírások)

- Vélemény: Nem releváns.
- Indokolás: A tervezéssel érintett terület a hatályos tervek szerint is beépítésre szánt gazdasági terület. Így a magyar építészetéről szóló törvény (Méptv.) új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó korlátozásait és egyensúlyi szabályait jelen eljárásban nem kell alkalmazni.

III. Szakmai javaslatok a szabályozási koncepcióhoz

Támogatom a tanulmánytervben rögzített alábbi változtatásokat a HÉSZ módosítása során:

- A terület átsorolását a hatályos Gksz-1 övezetből a Gksz-4 övezetbe.
- A beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra változtatását, egyedileg kijelölt építési hellyel.
- A megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méterről 8 méterre történő csökkentését, ami a szomszédos lakóterületek közelsége miatt építészeti és környezeti szempontból is indokolt.

Nagykanizsa, 2026. október 15.

Tóth Sándor
városi főépítész

