



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 Kiskanizsa nyugati részén fekvő 0322/8 hrsz.-u ingatlant érintő gazdasági terület kijelöléséhez kapcsolódó 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 módosítási kezdeményezés a Nagykánizsa külterületén fekvő, 0322/8 hrsz.-ú ingatlant érinti Kiskanizsa városrészhez kapcsolódva. A beruházó fejlesztési célja a jelenleg beépítetlen területen gazdasági funkciók (raktárak, inkubátorházak, bérelhető telephelyek) elhelyezése. Mivel az ingatlan a hatályos tervekben gazdasági erdő övezetbe (Eg) tartozik, a cél megvalósításához a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása (új általános gazdasági terület kijelölése) szükséges. A kérelemhez mellékeltek az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. által 2026. februárjában elkészített Telepítési Tanulmányterve.

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 tervezett beruházás révén Kiskanizsa városrészen egy új, kisebb gazdasági alközpont jön létre, amely hatékonyan ellensúlyozza a keleti városrészek gazdasági túlsúlyát, és kedvező fejlődési lehetőséget biztosít a helyi vállalkozások számára. A fejlesztéssel érintett telek közvetlenül határos az egykori vásártér (0323/2 hrsz.) beépítésre szánt gazdasági területével. A koncepció javasolja az ingatlan lakóterületek felőli határán egy 10 méter széles kötelező fásítási zóna kijelölését, amely szavatolja a gazdasági funkciók és a falusias lakókörnyezet zavartalan együttélését.

2. Összhang a területrendezési szabályokkal

- Vélemény: A tervezett módosítás összhangban áll a magasabb szintű területrendezési előírásokkal.
- Indokolás: A vármegyei területrendezési terv (ZMTrT) szerkezeti lapja alapján a terület mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és települési térséget is érint. A mezőgazdasági térségre előírt 75%-os minimális mezőgazdasági övezeti arány (helyben 80,71%) nem változik. Az erdők övezetében a hatályos jogszabályok szerinti

kötelező erdőfelületi arány (95%) a módosítás (2,13 ha törlése) után is 98,83% marad, teljesítve a törvényi előírásokat.

3. Megfelelés a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek

- Vélemény: A tervezett módosítás megfelel a zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek.
- Indokolás: Bár a gazdasági funkció és a raktározási cél jelentős burkolt felületnövekedést okoz a meglévő zöldfelület rovására, a zöldinfrastruktúra hálózati egysége nem sérül. A tanulmányterv a tájképvédelmi és környezeti értékek megőrzése érdekében kötelező védőfásítást ír elő. A 0322/8 hrsz.-ú telek északi nyúlványa érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, itt a jogszabályoknak megfelelően beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a területfelhasználása változatlanul gazdasági erdő marad.

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

- Vélemény: A terület kijelölése megfelel a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és a területrendezési törvény (Trtv.) szigorú egyensúlyi és környezeti előírásainak.
- Indokolás: Az eljárás során 21 260 m² erdőterület kerül átminősítésre beépítésre szánt általános gazdasági (Gá-3) területté. A Méptv. 7. § (2) bekezdése és a Trtv. 12. § (2) bekezdése alapján kötelezően biztosítandó csereterület és a 25%-os területnövekmény-kötelezettség maradéktalanul teljesül: a város keleti részén (az M7-es autópálya és a Bakónaki út között) összesen 27 924 m² beépítetlen gazdasági területet sorol át a terv védelmi erdőterület (Ev) övezetbe. Ez a kiváltott terület 1,31-szerese, a biológiai aktivitásérték (BIA) mérlege így települési szinten pozitív, +5,332 aktivitásérték-növekedést mutat. A közigazgatási határtól mért 250 méteres védőtávolság-korlátozás teljesül. 5 km-en belül alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre.

III. Szakmai javaslatok a szabályozási koncepcióhoz

Mivel az új gazdasági terület intenzív használata jelentős infrastrukturális terhelést jelent, a Településrendezési Szerződésben a beruházó kizárólagos kötelezettségeként kell rögzíteni az alábbiak finanszírozását és megvalósítását:

- Közlekedésfejlesztés: A lakóterületek (Március 15. tér) tehermentesítése érdekében a 7-es számú főútra csatlakozó új csomópont és útcsatlakozás geometriai tervezése és kiépítése a 0324/2 hrsz.-ú önkormányzati útkapcsolaton keresztül, a jogszabályi csomóponti távolságok (kb. 900-950 m) szigorú betartásával.
- Közmű- és környezetfejlesztés: A regionális ivóvíz- és elektromos hálózat (22 kV) leágazásainak kiépítése. A csapadékvíz-befogadóként megjelölt 0326 hrsz.-ú árok védelmében a burkolt felületekről lefolyó vizek ülepítése és jogszabályi minőségű tisztítása. A szennyvízelvezetés zárt, nyomott rendszerű kiépítése a meglévő főgyűjtőre vagy az ingatlanon belüli egyedi közműpótló műtárgyak szakszerű megvalósítása.
- Erdészeti eljárás: Az érintett erdőterületek Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásából (művelés alól) történő kivonási eljárásának teljes körű lebonyolítása.

Nagykanizsa, 2026. október 15.

Tóth Sándor
városi főépítész

