



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 nagykanizsai Palin városrész 4062 hrsz.-ú ingatlant érintő telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről.

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

I. Kérelem ismertetése

A dokumentáció a Nagykanizsa, Palin városrész Lovarda utca menti 4062 hrsz.-ú belterületi ingatlan lakóterületi fejlesztését alapozza meg. A beruházó célja a nagyméretű telek 4 új építési telekre történő felosztása, a meglévő központi főépület átalakításával 8 lakás, valamint további 4 új épületben (épületenként 3 lakás, összesen 12 lakás) megfizethető lakóegységek kialakítása. A hatályos HÉSZ telkenkénti 2 lakásos korlátozása miatt a fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök és az övezeti előírások módosítása szükséges. A kérelemhez mellékeltek Káli Marianna okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista által 2026. októberében készített telepítési tanulmánytervet.

II. Főépítész 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 Nagykanizsa településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- Indokolás: Az ingatlan a hatályos szerkezeti terv szerint kertvárosias lakóterületbe tartozik, így a lakófunkció sűrítése nem változtat a terület átfogó jellegén. A HÉSZ jelenlegi lakásszám-korlátozása az országos (OTÉK) szabályozásnál szigorúbb. A javasolt Lke-7 jelű új lakóövezet bevezetése – amely a telkenkénti lakásszámot nem korlátozza – sikeresen kezeli a piaci igényeket, és megszünteti a terület kihasználatlanságát anélkül, hogy sértené a kertvárosias beépítési karaktert.

2. Összhang a területrendezési szabályokkal

- Vélemény: A tervezett módosítás összhangban áll a magasabb szintű területrendezési előírásokkal.
- Indokolás: A területrendezési tervek szerkezeti tervében a terület a települési térség részeként szerepel, így ott lakóövezet szabadon kijelölhető. A vármegyei/országos szintű térségi övezetek (honvédelmi célú terület, ásványi nyersanyagvagyon, földtani veszélyforrás) előírásai a tervezett lakófejlesztést nem korlátozzák vagy akadályozzák.

3. Megfelelés a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek

- Vélemény: A tervezett módosítás megfelel a zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeinek.
- Indokolás: A tanulmányterv számításai igazolják, hogy a telekmegosztások után létrejövő mind a négy új építési telek zöldfelületi mutatója (48%, 51%, 77% és 68%) biztonsággal meghaladja az övezetben minimálisan előírt 40%-os zöldfelületi arányt. A tervezett beépítés jelentős környezeti vagy tájképi értékromlással nem jár.

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

- Vélemény: Nem releváns.
- Indokolás: A fejlesztés teljes mértékben már meglévő, belterületi beépítésre szánt területen valósul meg. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a magyar építészetről szóló törvény (Méptv.) természetvédelmi egyensúlyi korlátozásait nem kell alkalmazni.

III. Szakmai javaslatok a szabályozási koncepcióhoz

Mivel a terület belső fekvésű és jelenleg nem rendelkezik kiépített útkapcsolattal, valamint közüzemi hálózatokkal, a Településrendezési Szerződésben a beruházó kötelezettségeként kell rögzíteni az alábbiak teljes körű finanszírozását és megvalósítását:

- Közlekedésfejlesztés: A déli feltárást biztosító 4063 hrsz.-ú út szabályozási szélességének 8 méterre történő növelése, kisajátítása, a zsákutca végén tehergépjárművek és hulladékszállítók számára megfelelő fordulóterület biztosítása, valamint az út fizikai kiépítése.
- Közműfejlesztés: Az ivóvízellátás biztosítására a hálózat meghosszabbítása a 4063 hrsz.-ú úton keresztül a Délzalai Vízmű közreműködésével, valamint a szennyvízelvezetés rákötése a Palini-patak mentén húzódó meglévő főgyűjtőre.

Nagykanizsa, 2026. október 15.


Tóth Sándor
városi főépítész

