aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása
I. és II. ütem

Véleményezési tervdokumentáció

2026. március

tartalomjegyzék:

1.	**tervezői nyilatkozat**	
2.	**előzmények**	
	2.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	2.2.	hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	2.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
	2.4.	környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése és az azt lezáró önkormányzati döntés
	2.5.	főépítészi feljegyzés
	2.6.	új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló határozat
megalapozó és alátámasztó munkarészek		
3.	**településrendezési javaslat**	
I. ütem *(a második oszlop száma az indító határozat szerinti sorszám)*		
3.1.	1.	Az ipari parkot feltáró út szabályozása a Raktárház utcától délre lévő területen
3.2.	2.	A Zárda utcai stadion melletti árok szabályozásának módosítása
3.3.	3.	A Sörgyár utca szabályozásának módosítása
3.4.	4.	Az Északi Iparterületen a Vadas ás Petőfi utcák közötti tömb szabályozásának felülvizsgálata
3.5.	5.	A Bagola és Foglyos utcák szabályozásának módosítása geodéziai felmérés alapján
3.6.	6.	A Bajza utcai 2395 hrsz.-ú ingatlan intézményi övezetbe sorolása
3.7.	7.	A Hegybíró utca északi részén a szabályozás felülvizsgálata
3.8.	8.	A Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata
3.9.	9.	A Kaposvári utca mentén elhelyezkedő 3117/7 hrsz.-ú ingatlant érintően az előkert szabályozásának módosítása
3.10.	10.	A helyi építési szabályzat módosítása több ponton
3.11.	12.	A Rozmaring és Körmös utcai árok jelölése a szabályozási terven
3.12.	13.	A Seregélyes út csatlakozásának szabályozása
3.13.	15.	Palin városrész területén a Gesztenyés utca nyugati irányú folytatásában a csapadékvíz elvezetés számára terület biztosítása a szabályozásban
3.14.	16.	Palin városrész déli részén az Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetése érdekében árok kiszabályozása a 0459/18 hrsz.-ú ingatlanon
3.15.	17.	Az Alsó-Szabadhegyi és Pásztor utcák melletti tömb területén az építési vonal méretvonalának pótlása
3.16.	18.	A Kórház utca, Teleki út és Szekeres utca által határolt tömbbelsőben a zöldterület törlése

3.17.	19.	Barnamezős területek aktualizálása a terveken
3.18.	20.	A terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata az építési szabályzatban
3.19.	21.	A Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges turisztikai övezet területén az épületmagasság módosítása
3.20.	22.	A Dózsa György utca mentén elhelyezkedő 117/b épületet érintően a közlekedési terület ingatlannyilvántartás szerinti jelölése
3.21.	23.	A Gördövényi utca 5568/15-16-17-18 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
II. ütem		
3.22	1.	A Zemplén utcai Gksz övezet szabályozásának felülvizsgálata
3.23.	2.	Nagykanizsa Magyar, Árpád és Sikátor utcák által határolt tömb nyugati oldalán a megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása
3.24.	4.	Kalmár utca, Lékay Gyula utca, Báthory utca, és Vásár utca által határolt tömb szabályozásának módosítására
3.25.		A Vásár és Sabján Gyula utca sarkán a 23/2 hrsz-ú terület kibővítése és szabályozásának módosítása
Nem támogatandó vagy későbbi eljárásban megvalósítandó pontok		
	I. 11.	A Pivári utca szabályozási szélességének növelése
	I.14.	Felsőerdő utcában övárok kiszabályozása
	I. 24.	Új víztorony helyének kiszabályozása
	I.25.	Arany János utca – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca tömbjének felülvizsgálata
4.	**a területrendezési tervekkel és magasabb szintű jogszabályokkal való összhang vizsgálata**	
5.	**a területfelhasználási mérleg változásai**	
jóváhagyandó munkarészek		
6.	**határozattervezet**	
7.	**rendelettervezet**	

1.tervezői nyilatkozat

Nagykanizsa településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Nagykanizsa településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításai, valamint a terv megalapozó és alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatárs	
Barna Erika okl. településmérnök	
közlekedési tervező	
Németh László okl. építőmérnök, településtervezési közlekedési tervező TKö–20–0587	
közműtervező	
Kovács Csaba építőmérnök TV, VZ-TER, VZ-TEL, VZ-VKG 07-1106	
közműtervező munkatárs	
Czinder Attila építőmérnök VZ-TEL 20-0593	

Kelt: Zalaegerszeg 2025. június hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását. A módosítás programját a határozat tartalmazza a következők szerint:

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

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

113/2025.(VI.26.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. hatályon kívül helyezi a 92/16/2025. (V. 22.) számú határozatát.
2. a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet jelen előterjesztésben foglalt módosítási felvetéseivel kapcsolatban az alábbiak szerint dönt, és azokat **I. ütembe sorolja**:

1. egyetért az Ipari Park Raktárház utcától délre lévő terület (4378/54) szabályozásának felülvizsgálatával.
2. egyetért a Zárda utcai stadion (Olajbányász sportpálya), a 2044/6 hrsz ingatlan szabályozásának felülvizsgálatával.
3. egyetért a Sörgyár utca szabályozásának felülvizsgálatával
4. egyetért az Északi Iparterület -Vadas és Petőfi utcák közötti közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálatával.
5. egyetért a Bagola-Foglyos utca szabályozásának felülvizsgálatával.
6. egyetért a Bajza utca 2., 2395 hrsz.-ú terület intézményi övezetbe sorolásának felülvizsgálatával.
7. egyetért a Hegybíró utca északi fele szabályozásának felülvizsgálatával.
8. egyetért a Petőfi utcai lakópark szabályozásnak felülvizsgálatával.
9. egyetért a Kaposvári utca 3117/7 hrsz előkert mértékének felülvizsgálatával.
10. egyetért a HÉSZ alábbi hibajavításainak vizsgálatával:
    - -Gksz-6 jelű övezet oldalkertje mértékének felülvizsgálata
    - -Hész 2§ 5. pont hibajavítás – épületrész fogalmának pontos meghatározása
    - -Hész 23. § (3) bek. javítása. A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata.
    - -Hész 30. § (2) i) bek. másodlagos rendeltetésű épületekről szóló rész pontosítása.
11. egyetért a Pivári utca szabályozási szélességének felülvizsgálatával
12. egyetért a Rozmaring és Körmös utcai árok szabályozási tervi jelölésének vizsgálatával
13. egyetért a Seregélyes út csatlakozásának szabályozásának vizsgálatával
14. egyetért a Palin-városrész Felsőerdő utca keleti oldalán övárok kiszabályozásának felülvizsgálatával.
15. egyetért a Palin-városrész Gesztenyés utca csapadékvíz nyugati irányú kivezetésének vizsgálatával
16. egyetért a Palin-városrész déli részén Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetésének szabályozási tervi vizsgálatával
17. egyetért a szabadhegyi hiányzó kóta pótlásával

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

Felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges rendezési tervi módosítások tervezési feladatait adja vállalkozásba és a további egyeztetéseket folytassa, a szükséges intézkedéseket tegye meg.
A tervezett módosítás tervezési feladatainak fedezete Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 9/2025. (II. 26.) önkormányzati rendelete 1/11. mellékletének főépítészi feladatok „tervezési feladatok (rendezési terv)" költségvetési soron rendelkezésre áll.

Határidő: **2025. december 31.**
Felelős: **Horváth Jácint polgármester**
(Operatív felelös: Tóth Sándor városi főépítész)

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

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

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

Határidő: **2025. szeptember 30.**
Felelős: **Horváth Jácint polgármester**
(Operatív felelös: Tóth Sándor városi főépítész)

134/2025.(IX.17.) számú határozat
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

(részlet)

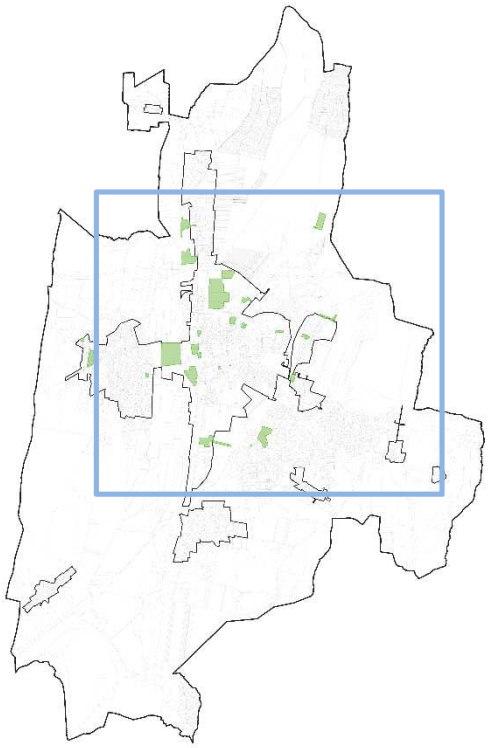
IV. a Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításához készült az előterjesztés 13. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi határozatot hozza:

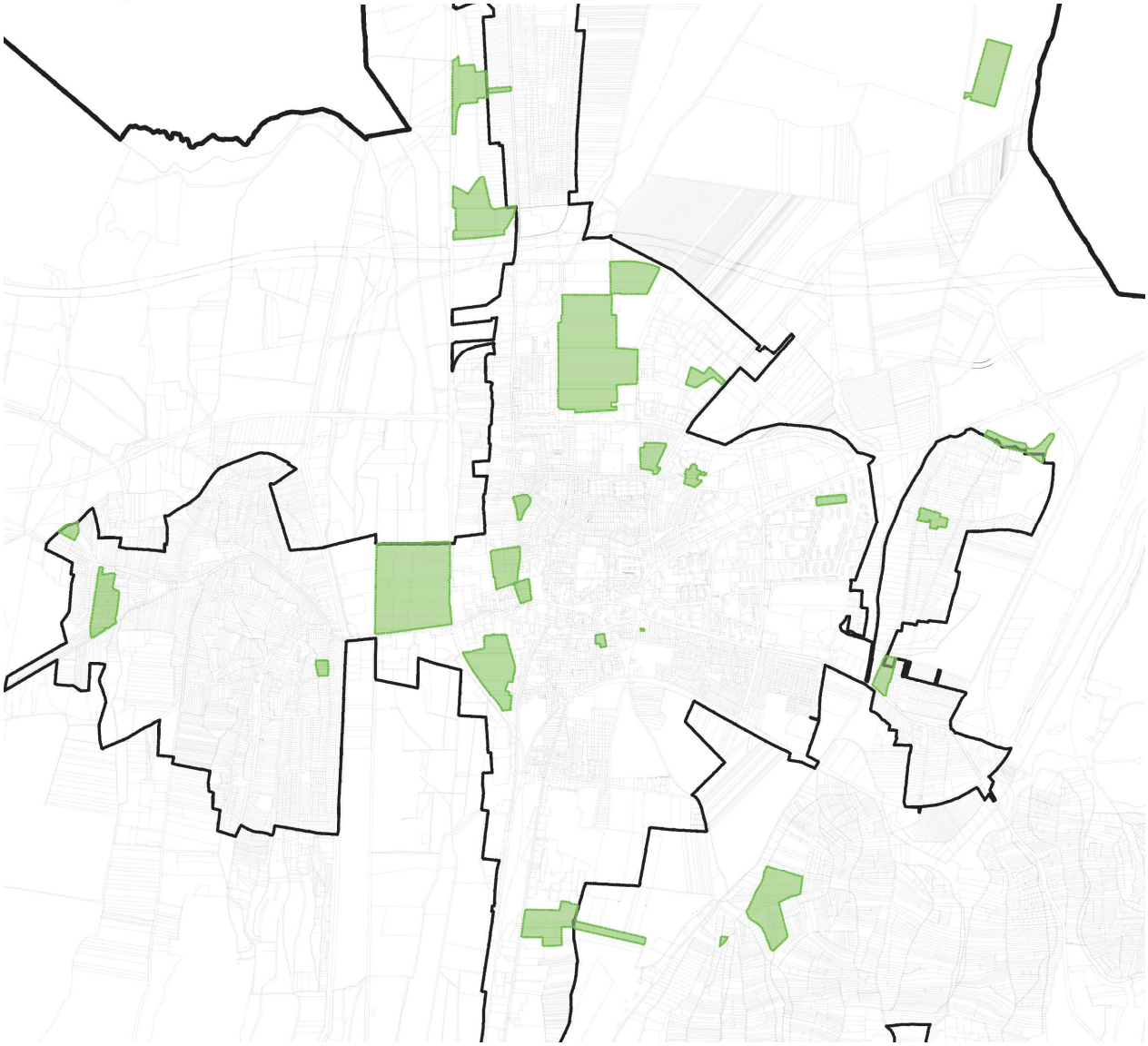
…..

7. egyetért a Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításának a telepítési tanulmányterv és a főépítészi feljegyzés szerinti módosítások figyelembevételével történő felülvizsgálatával azzal a feltétellel, hogy a kérelmező a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

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

.





A változtatási igény elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a hatályos településszerkezeti tervről a 88/2019. (V. 29.) számú határozatban döntött. A településszerkezet a 1806/2020. (VIII. 27.), a 422/2021. (II. 19.), 1355/2021. (IX.30.), 7/2022. (I. 27.), 208/2023. (VIII. 30.) és a 28/2025. (III.27.) számú határozattal módosult.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A helyi építési szabályzat a 28/2020 (VIII. 31.), a 6/2021. (II. 19.), 26/2021. (X. 07.), 5/2022. (I. 31.), 21/2022. (XI.2.) 30/2022 (XII. 16.), 30/2023. (IX.04.) és a 12/2025. (IV.1) önkormányzati rendelettel módosult.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **általános eljárás** keretében történik.

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, az azt lezáró önkormányzati döntés

A településrendezési tervek módosítási eljárásának megindítását követően az önkormányzat megkereste a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 2. mellékletében szereplő államigazgatási szerveket a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban. Az egyeztetés során beérkező vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Minderről az önkormányzat 2025. szeptember 17-i és október 30-i ülésén határozatban döntött, mely határozatok és a beérkező vélemények a következő oldalakon olvashatók.

Kivonat: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2025. szeptember 17-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

Javaslat a településrendezési-terv általános egyeztetési eljárással történő módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

134/2025.(IX.17.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

(részlet)

VIII. dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) számú és jelen határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosításhoz környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges – kivéve az I/24-25. pontok –, mivel az érintett államigazgatási szerv ezzel kapcsolatos véleményükben nyilatkoztak, hogy a tervek módosításához kapcsolódóan nem várható jelentős környezeti hatás (16. sz. melléklet).

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

Horváth Jácint s.k.
polgármester

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző
helyett
Dr. Termecz Marianna s.k.
aljegyző

A kivonat hiteléül:

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

151/2025.(X.30.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. dönt arról, hogy Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb rendezési tervi módosításhoz környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges mivel az érintett államigazgatási szervek ezzel kapcsolatos véleményükben nyilatkoztak, hogy a tervek módosításához kapcsolódóan nem várható jelentős környezeti hatás (3. sz. melléklet).

2. felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat alapján szükséges további intézkedéseket tegye meg.

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

16. sz. melléklet

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

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

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7297-2/2025.**
Tárgy: Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2025. évi módosítása

Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.
Ügyintéző: Mázik Jenő
Telefon: +36 72 795 303

NK/16/29-73/2025

Horváth Jácint
polgármester
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

KRID: **15734446**
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Pécs, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia
2025.07.30. 17:22:04

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

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

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése
NE/16/29-72/2025
Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.
Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit
Melléklet: -

Horváth Jácint
polgármester részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

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

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

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

Dr. Takács József - 2025.07.30. 10:28:37

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

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

Tárgy: Tájékoztatás

NK/16/29-71/2025

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

hivatali kapu rendszer útján továbbítva
KRID: 202025174

Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!

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

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

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

Murakeresztúr, „elektronikus időbélyegző szerinti időpontban"

Tisztelettel:

dr. Takács József
polgármester

DOKUMENTUMOT HITELESÍTŐ ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_t

GALAMBOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZ.

Surdi Kirendeltség: 8856 Surd, Kossuth Lajos utca 2. ☎ *06/ 30/6924293*

Hiv.szám: NK/16/29-56/2025.

NK/16/29-70/2025

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere
Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!

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

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

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

Tisztelettel:

dr. Kulcsár Edina
aljegyző

Galambok Község Önkormányzat / HNAtar / 7.

NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG SZOMBATHELY

NK/16/29-69/2025

Dátum:
„időbélyegző szerint"

Címzett iktatószáma:
NK/16/29-56/2025

Címzett ügyintézője:
Ács-Németh Edit

Iktatószám:
0679-156/2025

Ügyintéző:
Szűcs Zsolt

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

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

Melléklet:-

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tisztelt Horváth Jácint!

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

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

A tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

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

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

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

A MI VÍZÜGYÜNK

Sándor Gabriella - 2025.07.22. 15:24:11

29 -

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

A-D.E.

Horváth Jácint részére
polgármester

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

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

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 30.
Ikt.sz.: NK/16/29 #06.3/2025.
Példány: 1/1-Nemzeti Eadie

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Zalaegerszeg, 2025. július 22.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető
helyett

Sándor Gabriella
ügyintéző

Melléklet:
Kapják: 1. Címzett
2. Irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169. Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

UKE-2025/29580

Lövei Gergő - 2025.07.18. 10:39:22

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Horváth Jácint részére
polgármester

Nagykanizsa MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/2774-2/2025
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.
Melléklet: -

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal Központi Iktató
Érk. 2025 JÚL 23.
Iktsz.: NK/16/29-61/2025
Főszám: Mű-N Felh

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják:

1,Nagykanizsa MJV Önkormányzata KRID: 202025174
2, Irattár

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

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

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 23.
Ikt.sz.: NK/16/29-60/2025
Iktatószám:

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

UKE - 2025/29601

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2025.07.18.

Ügyiratszám:
31394-0151/2025

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:
-

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

Horváth Jácint úr
polgármester

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

Aláíró: Németh József
főosztályvezető ZVKH_KTHF
(2025.07.23. 13:42:44)

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/03021-2/2025.

Tárgy: **„Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése" Nyilatkozat**

Ügyintéző: Kovács-Bangó Vivien
Bróz Fábián

Telefon: 92/795-059

Ügyintéző: Ács-Németh Edit

Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 30.
Ikt.sz.: NK/16/29-56/2025
Előzmény:

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, *„időbélyegző szerint"*

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu KRID: 542391755, Honlap: https://www.kormanyhivatalok.hu

A nyilatkozatot kapja:

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

Aláíró: Németh József
főosztályvezető ZVKH_KTHF
(2025.07.23. 13:42:48)

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/KTO/00135-4/2025.	Tárgy:	Nagykanizsa településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése **Nyilatkozat**
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	dr. Parragi Valeria		
Telefon:	(92) 795-069 (92) 795-065	Hiv.szám:	NK/16/29-56/2025.
		Ügyintéző:	Ács-Németh Edit

Horváth Jácint polgármester részére
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó"

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL. 30.
Iktsz.: NK/16/29-66/2025.
Ügyintéző: Ács-Németh Edit

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

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

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

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapja (elektronikusan):

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

Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 15.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

BKE-2025/29754

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

Tárgy: Nagykanizsa Város településrendezési eszközeinek módosítása – Környezeti értékelés szükségességének kérdése
Melléklet: -
Hivatkozási szám: NK/16/29-56/2025.

Nagykanizsa Város Önkormányzata

Horváth Jácint úr
polgármester
részére

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 23
Ikt.sz.: NK/16/29-58/2025
Előadó: Edit

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

A tervezett módosítások:

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

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

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

Igazgatóságunk nyilatkozata:

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

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

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.
Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2025. július 21.

Tisztelettel:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak

Bende Zsolt
igazgató

Kapják:
1. Címzett elektronikusan – hivatali kapura:
NKMJV Nagykanizsa MJV Önkormányzata KRID:202025174
NKMJVPH Nagykanizsa MJV Polgármesteri Hivatala KRID:564819766
2. Dr. Lőkkös Andor, Major Ferenc, Irattár

WKE - 2325/29633

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykanizsa Járási Hivatal Központi Irattár 30420/690-1/2025.ált.
Érk.: 2025 JÚL 23.
Ügyszám: WK/16/29-59/2025
Példány: 1

Horváth Jácint
polgármester

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata
8800 Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Telefon: 06-92/795-339
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu, KRID: 676039784, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

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

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

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

2

A-N-É.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

29 –

Nyt. szám: 10214-2/2025/h
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 30.
Ikt.sz.: NK/16/29-6/2025
Előzmény:

Horváth Jácint
Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata
polgármester

8800 Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

adatkezelési tájékoztató: https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem

Készült: 2 példányban
Egy példány: 3 lap
Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

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

29 -

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 JÚL 29-68 29-65
Ikt.sz.: NK/16/29-64/1-25
Melléklet: Acs-Kanizsa 5a

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Horváth Jácint polgármester
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/509-3/2025.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Hiv. szám: NK/16/29-56/2025.

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Egyéb tájékoztatás:

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

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

Zalaegerszeg, *„elektronikus időbélyegző szerint"*

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fülöp Tibor József
állami főépítész

30422

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:
Zala Vármegyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:
Takács Anna
Másolatkészítő rendszer:
Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.1.11'
Másolatkészítési szabályzat:
Zala Vármegyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzata
Másolatkészítési rend elérhetősége:
https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala/megye/masolatkeszitesi-szabalyzat
Másolatkészítés időpontja:
2025.07.24. 16:55:44

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.07.24 16:55:44
Zala Vármegyei Kormányhivatal
Takács Anna

32386
Ács Németh Edit

KIVONAT

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

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

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

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

Határidő: azonnal
Felelős: Nith Anita polgármester

Érk.: 2025 AUG 13
Ikt.sz.: NK/16/29-29/2025.
Ács-Németh Edit

Maurer László sk.
polgármester

Kovács-Kerkai Kinga sk.
aljegyző

A kivonat hiteléül:

Fűzvölgy, 2025. augusztus 11.

Kovács-Kerkai Kinga
aljegyző

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rozália
2025.07.24. 14:00:10

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 AUG 07.
Ikt.sz.: NK/16/29-56/2025.
Előzmény: Ács-Vukatt Edit

Horváth Jácint polgármester
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

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

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

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

Ikt.sz.: NK/16/29-75/2025.

nmhh
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Pécsi Hatósági Iroda

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Elektronikusan aláírta:
Kúti Zoltán
irodavezető-helyettes
2025.07.22 09:58
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/17886-2/2025
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: NK/16/29-56/2025
Készült: 2025. július 22.

Horváth Jácint polgármester úr részére
Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!

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

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

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

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

13772
ÁCS-NÉMETH ÉMÍT

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányaszati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

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

Iktatószám:	**SZTFH-BANYASZ/7297-2/2025.**	Hivatkozási szám:	NK/16/29-56/2025.
Tárgy:	Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2025. évi módosítása	Ügyintéző:	Mázik Jenő
		Telefon:	+36 72 795 303

Horváth Jácint
polgármester
részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 AUG 06
Mell.: NK/16/29-73/2025.
Főszám: Ács-Németh Edit

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

KRID: **15734446**
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Pécs, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

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

31036

Ács - Németh edit

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

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

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

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

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató
Érk.: 2025 AUG 06
Irsz.: NK/16/29-56/2025.
Mell.: Ács-Németh Edit

Horváth Jácint
polgármester részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

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

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

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

NCS-NÉMETH EMIT
30843

Dr. Takács József - 2025.07.30. 10:28:37

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

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

Tárgy: Tájékoztatás

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató
2025 AUG 06.
NK/16/29-56/2025.
Ügyintéző: Ács-Németh Emese

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

hivatali kapu rendszer útján továbbítva
KRID: 202025174

Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!

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

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

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

Murakeresztúr, „elektronikus időbélyegző szerinti időpontban"

Tisztelettel:

dr. Takács József
polgármester

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_b

GALAMBOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZ.

✉ Surdi Kirendeltség: 8856 Surd, Kossuth Lajos utca 2. ☎ 06/ 30/6924293

Hiv.szám: NK/16/29-56/2025.

Ács-Németh Edit

30830

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere
Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érk.: 2025 AUG 06.
Ikt.sz.: NK/16/29-30/2025.
Előadó: Ács-Németh Edit

Tisztelt Horváth Jácint Polgármester Úr!

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

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

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

Tisztelettel:

dr. Kulcsár Edina
aljegyző

Galamboki Közös Önkormányzati Hivatal
7.

ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Képviselő-testület
Érk.: 2025 AUG 13.
Ikt.sz.: NK/IC/29-38/2025.
Előzmény: Ács-Németh Edit

Tárgy: Nagykanizsa Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása
Hiv. szám: B/51-18/2025
Ügyintézőjük: Ács-Németh Edit
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tű. alezredes
Telefon: 92/567-904

32231

ÁCS-NÉMETH EDIT

Horváth Jácint
polgármester

8800 Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

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

Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos tű. dandártábornok
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

K

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

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi iktató
ÉK: 2025 AUG 08.
IKSZ: NK/16/29-69/2025
Előirat: Ács Németh Edit

NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG SZOMBATHELY

ÁCS – NÉMETH EDIT
30 657

Dátum:
„időbélyegző szerint"

Címzett iktatószáma:
NK/16/29-56/2025

Címzett ügyintézője:
Ács-Németh Edit

Iktatószám:
0679-156/2025

Ügyintéző:
Szűcs Zsolt

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

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

Melléklet:-

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tisztelt Horváth Jácint!

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

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

A tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

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

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

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

A VÍZ MI ÜNK

Központi telefonszám: +36 94 521 260 • +36 94 509 [illegible] • www.nyuduvizig.hu Szombathely, Vörösmarty u. 2.
9701 Szombathely, Pf. 52.

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

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

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

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

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

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

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

2.5. főépítészi feljegyzések és a telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatos döntések

Az eljárás során a településrendezési tervek tartalmának meghatározására, illetve a benyújtott telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatosan is fogadott el főépítészi feljegyzéseket a közgyűlés. E feljegyzéseket figyelembe véve készítettük el a településrendezési tervek módosításának anyagát.

A feljegyzések és az azok elfogadásáról szóló döntések a következő oldalakon olvashatók.

134/2025.(IX.17.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.

2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

3. a „Szolg.2000 Zrt."- Mező Gábor beruházó által a főépítészi feljegyzésben foglaltakra tett észrevétel (11. sz. melléklet) ismeretében és azt – mivel a beruházó túlzott intenzitású beépítést szeretne továbbra is, ami túlzó a környező beépítések és az Önkormányzat szándékaihoz képest – el nem fogadva egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 10. sz mellékleteként csatolt főépítészi feljegyzésben foglaltakkal.

4. az előterjesztés 9. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet a főépítészi feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes részében fogadja el.

5. elfogadja az előterjesztés 8. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést.

6. felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőt 3 napos határidővel hívja fel nyilatkozattételre abban a tárgyban, hogy a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal fenntartja-e a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

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

7. egyetért a Kalmár-Lékay-Báthory-Vásár utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításának a telepítési tanulmányterv és a főépítészi feljegyzés szerinti módosítások figyelembevételével történő felülvizsgálatával azzal a feltétellel, hogy a kérelmező a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

8. felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőnek a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartott a településrendezési terv módosítására irányuló kérelme esetén a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

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

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

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

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

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

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

1. a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.

2. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

3. egyetért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 14. sz. mellékleteként csatolt főépítészi feljegyzésben foglaltakkal.

4. az előterjesztés 13. sz. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet a főépítészi feljegyzésben foglaltakkal nem ellentétes részében fogadja el.

5. elfogadja az előterjesztés 12. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződést

6. felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőt 3 napos határidővel hívja fel nyilatkozattételre abban a tárgyban, hogy a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal fenntartja-e a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

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

7. egyetért a Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utcák által határolt tömb területfelhasználás és szabályozás módosításának a telepítési tanulmányterv és a főépítészi feljegyzés szerinti módosítások figyelembevételével történő felülvizsgálatával azzal a feltétellel, hogy a kérelmező a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmét.

8. felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőnek a főépítészi feljegyzés szerinti módosításokkal is fenntartott a településrendezési terv módosítására irányuló kérelme esetén a településrendezési szerződés mellékleteként megjelölt tervezői ajánlat beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

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

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

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

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

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

V. a Magyar-Vágóhíd-Dózsa György utca folytatása által határolt tömb (209, 210, 211/1 hrsz.) rendezési tervi felülvizsgálatáról szóló 113/2025. (VI. 26.) számú határozat 3/3. pontját a 113/2025. (VI. 26.) számú határozat szerinti III-as ütembe sorolja át, mivel a szükséges tanulmánytervet a kezdeményező nem nyújtotta be.

VI. elfogadja a jelen határozat 15. sz. mellékletét képező, a településrendezési terv módosításának tartalmát meghatározó főépítészi feljegyzést.

VII. dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) számú határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosítás I-es üteméből a 24. (új víztorony helyének szabályozási tervi jelölése) és 25. (az Arany J. utca – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca övezeti besorolásának felülvizsgálata) pontokat a 113/2025. (VI. 26.) számú határozat szerinti III-as ütembe sorolja át.

VIII. dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) számú és jelen határozattal jóváhagyott rendezési tervi módosításhoz környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges – kivéve az I/24-25. pontok –, mivel az érintett államigazgatási szervek ezzel kapcsolatos véleményükben nyilatkoztak, hogy a tervek módosításához kapcsolódóan nem várható jelentős környezeti hatás (16. sz. melléklet).

IX. felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat alapján szükséges további intézkedéseket tegye meg.

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

15. sz. melléklet

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7 § (7) bekezdése kimondja, hogy *„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."*

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.
Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 7.§ (3) és (4) bekezdése kimondja, hogy *„Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények*
a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

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

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

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

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

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

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Nagykanizsa, 2025. szeptember 9.

Tóth Sándor

Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzatának Főépítésze

4. sz. melléklet

NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

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

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

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

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

Nagykanizsa, 2025. augusztus 12.

Tóth Sándor
városi főépítész

NAGYKANIZSA

7. sz. melléklet

NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

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

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

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

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

Nagykanizsa, 2025. augusztus 12.

Tóth Sándor
városi főépítész

NAGYKANIZSA

10.2. melléklet

NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

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

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

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

Megállapítás, módosítási javaslat:

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

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

Nagykanizsa, 2025. augusztus 12.

Tóth Sándor
városi főépítész

14. sz. melléklet

NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY - FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FELJEGYZÉS

Településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv tartalmáról

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

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

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

Megállapítás, módosítási javaslat:

A Sabján Gyula utca – Vásár utca – Erzsébet tér – Király utca által határolt tömb szabályozásának módosítása kapcsán a telepítési tanulmányterv a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét 13,51 /- / - méretben kívánja meghatározni, a javasolt beépíthetőség 100 %. A tervező által elkészített tömegvázlaton is látható, hogy a beépítés túl intenzív, a kialakítani kívánt épülettömeg nem illeszkedik a meglévő környezethez. Javaslom a megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság mértékét (12,5 /12,5 / - méter), valamint a beépíthetőséget (Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetben 60%, saroktelek esetében + 20 %, összesen: 80 %) a jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatnak megfelelően megtartani!
A 23/2 hrsz. alatti telek bővítésére tervezett (a 105/9 hrsz-ú közterületből átvezetésre kerülő) terület miatti övezeti határ módosítással egyetértek.

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

Nagykanizsa, 2025. augusztus 15.

Tóth Sándor
városi főépítész

NAGYKANIZSA

2.6. új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos döntés

Kivonat: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2026. február 19-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

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

13/2026.(II.19.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt arról, hogy a 113/2025. (VI. 26.) és a 134/2025. (IX. 17.) számú határozatok szerinti programmal általános egyeztetési eljárással folyamatban lévő településrendezési terv módosítása során a 145/1 hrsz-ú ingatlanon új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely helyhez kötöttnek tekinthető, a város más részén nem megvalósítható. A tervek módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölésekhez kapcsolódóan a Zemplén Győző utcában elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató tömb rendezése során 552 m2-nyi új zöldterület kerül kijelölésre a kereskedelmi, szolgáltató területből a 3063/31 hrsz-ú ingatlanon, a ***4. sz. mellékletben*** rögzített tartalommal.

Horváth Jácint s.k.
polgármester

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE 1.

Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

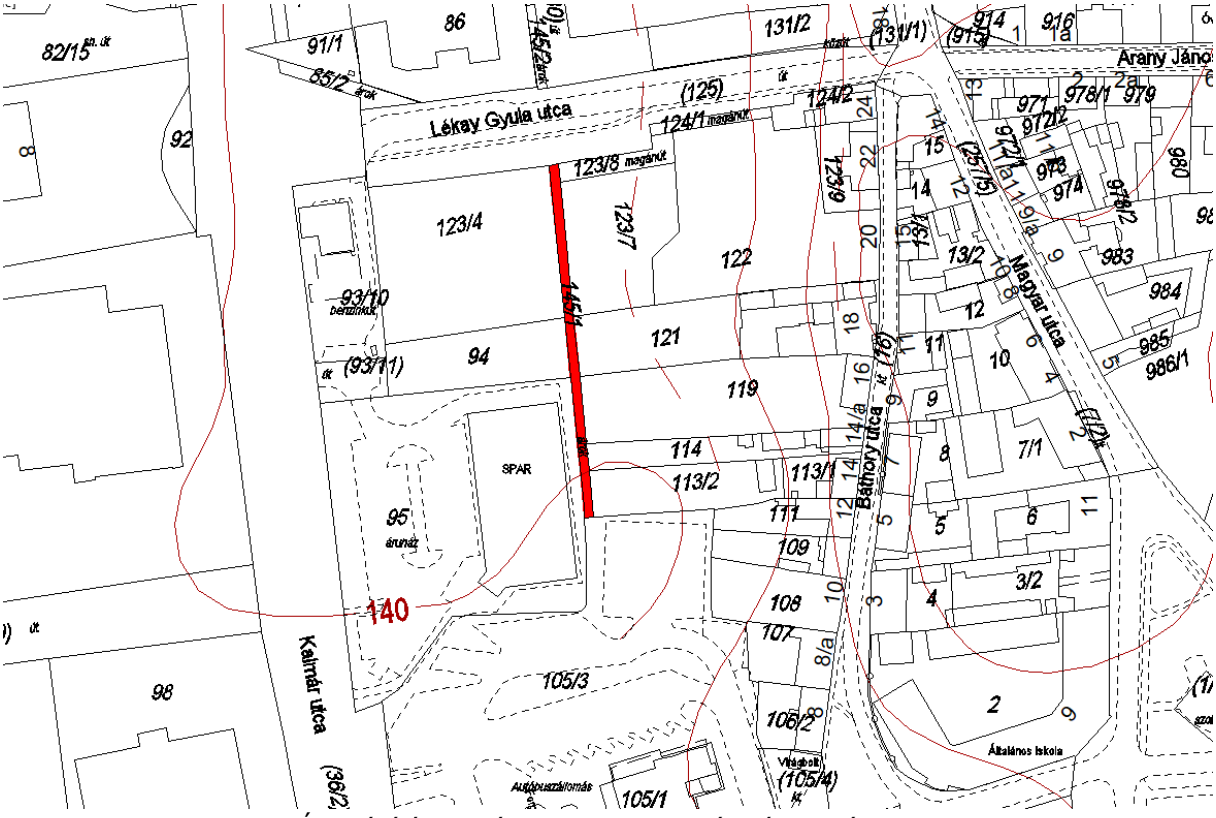
A kivonat hiteléül:

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 12.

Új beépítésre szánt területek

A tervek módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett vízgazdálkodási területek felhasználásával a következő helyen és mértékben:

1. A Kalmár-Lékay-Báthory utcai tömbben az árok vízgazdálkodási területként való megszűntetése okán 384 m^2-nyi új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.



Új beépítésre szánt terület a Kalmár-Lékay-Báthory utcai tömbben

Csereterület

A tervek módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölésekhez kapcsolódóan a következő helyszínen és mértékben kerül csereterület biztosításra:

1. A Zemplén utcában zöldterületek kijelölése mint csereterület

A Zemplén utcában elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató tömb rendezése során 552 m^2-nyi új zöldterület kerül kijelölésre kereskedelmi, szolgáltató területből.

csereterület a Zemplén utcában

Törvényi feltételeknek történő megfelelés igazolása

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik az előzőekben ismertetettek szerint, mely változtatás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. és 8. § -ban foglalt feltételeknek megfelel az alábbiak szerint:

a) A Méptv. 7.§ (2) bekezdése figyelmen kívül hagyható, mivel az új beépítésre szánt területek kijelölése nem zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből történik.

b) a Méptv. 8. § (1) a) pontja előírja, hogy „a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet". A módosítás során több zöldterület kerül kijelölésre mint amennyi megszűnik, így összeségében a zöldterületek területi kiterjedése növekszik.

c) A Méptv. 8.§ (1) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése során a zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt terület 3% -ánál. A 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet 2026. január 14-óta hatályos 18.§ (2a) bekezdése szerint az arány biztosításához a zöldterületek mellett az erdőterületek is figyelembe vehetők. Ezek összessége a beépítésre szánt területek területi kiterjedését jóval meghaladja.

d) A Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt terület, új lakóterület kijelölése esetén annak csatlakoznia kell a meglévő települési területhez. Az 5. pont szerinti új településközponti terület a települési terület része, így a törvényi szakasz teljesül.

e) a Méptv. 8.§ (2) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése során - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 m -es zöldgyűrűvel kell körbevenni a települések beépítésre szánt területeinek összességét. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek e távolságot bőven meghaladják.

f) a Méptv. 8.§ (2) c) pontja előírja, hogy ha *„a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt*

közérdek esetében jelölhető ki". Az új beépítésre szánt területek 5 km -es környezetében alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre, ezért a tervezett módosítás e szabállyal nem ellentétes.

g) a Méptv. 8.§ (3) b) pontjában szereplő, a BIA érték szinten tartására vonatkozó követelmény az összes új beépítésre szánt terület vonatkozásában a következő táblázat szerint igazolt.

Változással érintett terület	Új beépítésre szánt terület nagysága (ha)	Területfelhasználás és BIA érték egység a változás előtt	BIA érték a változás előtt	Területfelhasználás és BIA egységre számított érték a változás után	BIA érték a változás után	BIA érték változás
	0,0384	vízgazdálkodási terület 7/ha	0,2688	településközponti terület 0,5/ha	0,0192	-0,2496
Csereterület						
	0,0552	kereskedelmi, szolgáltató terület 0,4/ha	0,0221	zöldterület 6/ha	0,5106	0,4885
BIA érték változás összesen						0,2389

h) a Méptv. 8.§ (3) c) pontjában szereplő, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó követelmények nem relevánsak mivel új lakóterület kijelölésére nem kerül sor..

i) a Méptv. 8.§ (3) d) pontja előírja *„hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel*". Az új beépítésre szánt terület kijelölések során egyik pontesetében sem alkalmazható az említett jogszabályi előírás.

j) a Méptv 8.§ (3) e) pontja alapján igazolni szükséges a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A törvény 12.§ (1) bekezdése előírja a következőket:

„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki".

A tervezett módosítások során közigazgatási határtól 250m -en belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Matrt 12.§ (3) bekezdés rögzíti a következőket:

„A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható".

A tervezett változások során az új beépítésre szánt terület közlekedési terület és vízgazdálkodási terület igénybevételével kerül kijelölésre, ami *zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület*nek minősül. A 12.§ (3) a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll a következők szerint:

Új beépítésre szánt területek mindösszesen: 384 m^2

Új zöldterület kijelölés csereterületként mindösszesen: 552 $m^{2,}$

A szükséges csereterület így beépítésre szánt területként kijelölt terület zöldterületbe sorolásával biztosított.

A Matrt 12.§ (4) bekezdése rögzíti a következőket:
„A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie„.

A csereterületként kijelölésre kerülő zöldterületek önkormányzati tulajdonban állnak, így a tervek a törvényi előírásoknak megfelelnek.

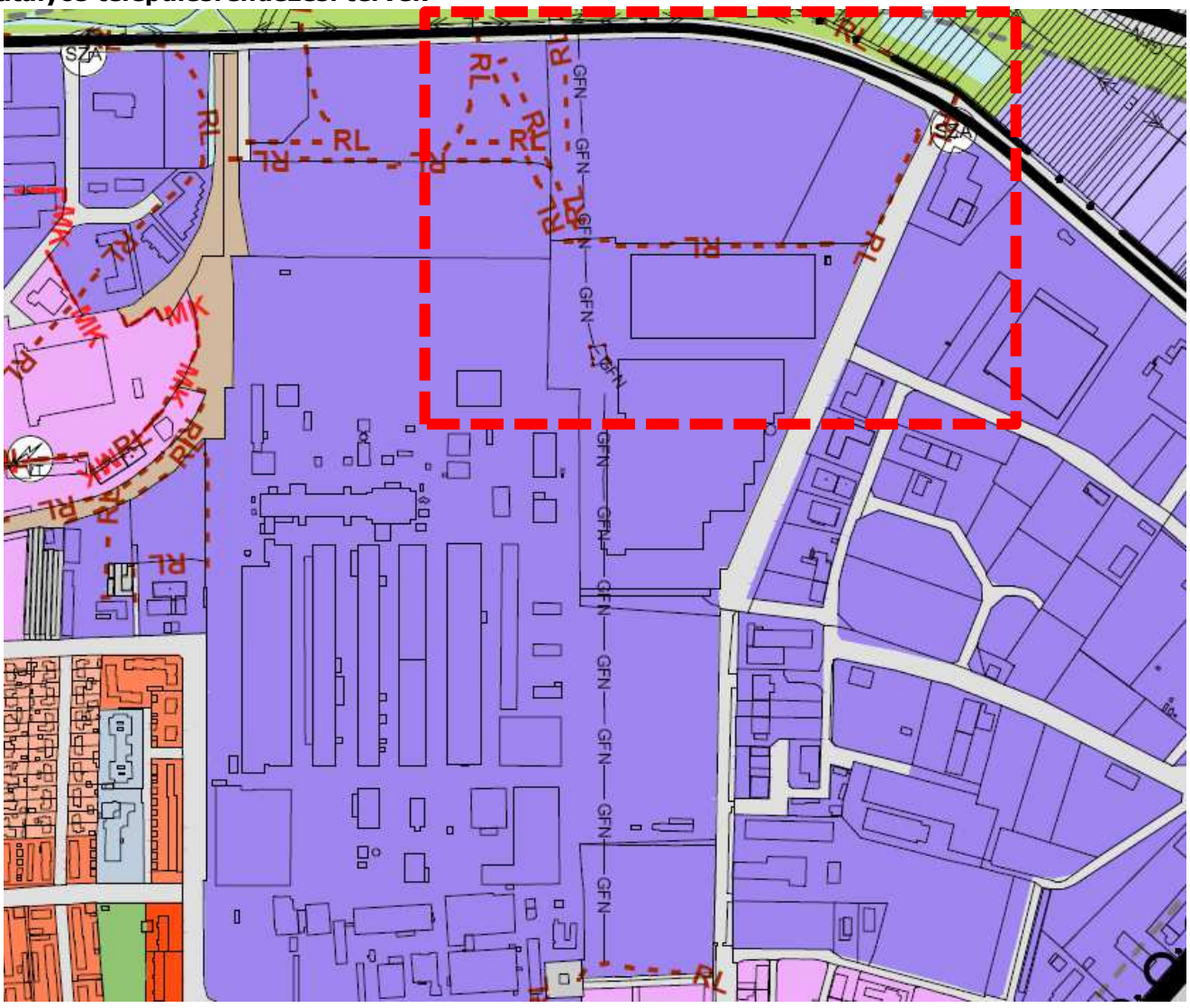
3. környezetalakítási terv
I. ütem

3.1. Az ipari parkot feltáró út szabályozása a Raktárház úttól délre lévő területen

a módosítási program

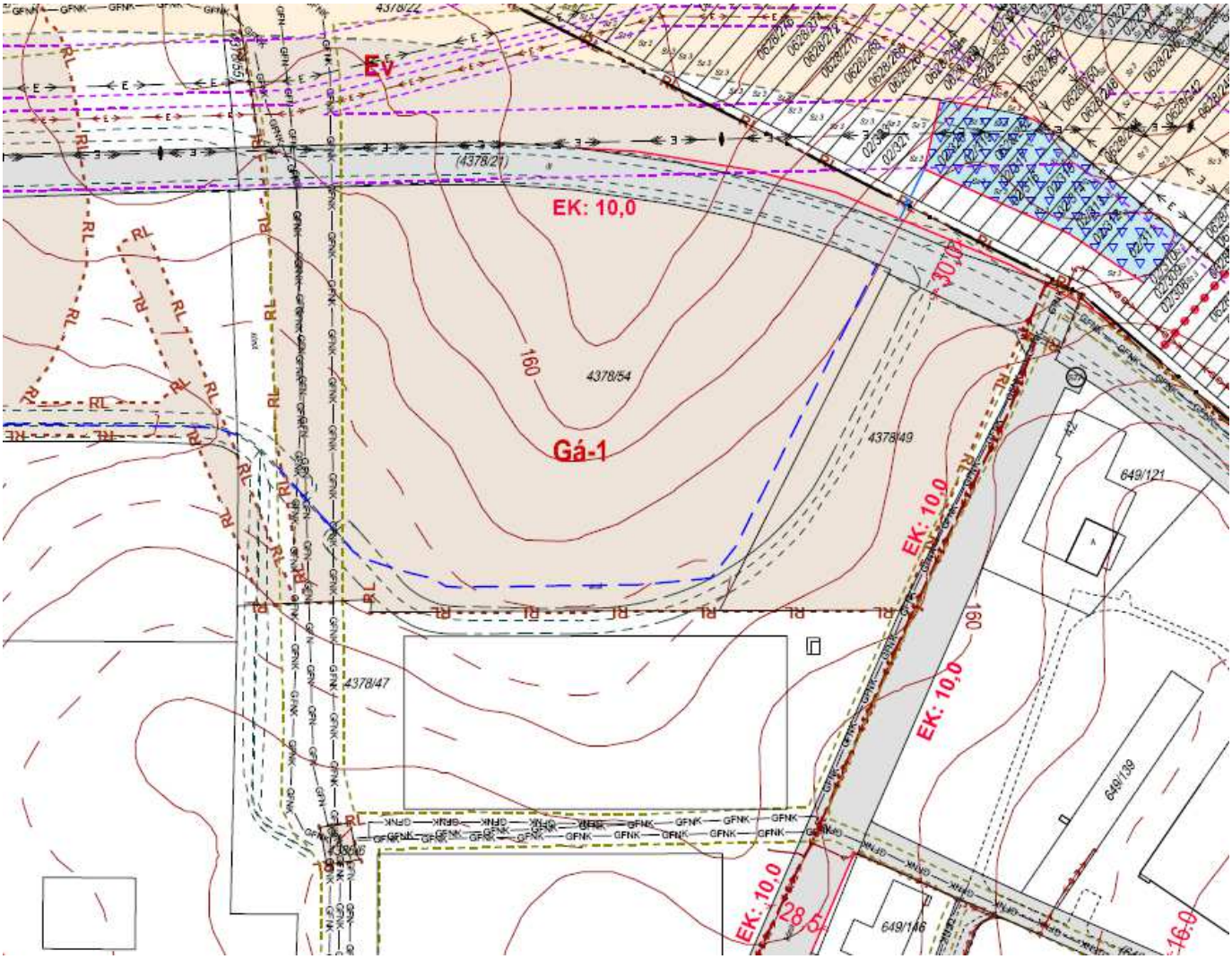
Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását az Északi Ipari Park területén elhelyezkedő, Raktárház úttól délre, a Vámház utcától nyugatra eső tömb területének szabályozását illetően. A szabályozás módosításának célja, hogy a nagyméretű, jelenleg beépítetlen gazdasági területek tömbbelsőjének feltárása az északi irányból is biztosított legyen közúton, ezáltal új útkapcsolat és szabadabb telekalakítási lehetőségek fognak rendelkezésre állni a területen.

hatályos településrendezési tervek



hatályos településszerkezeti terv részlet

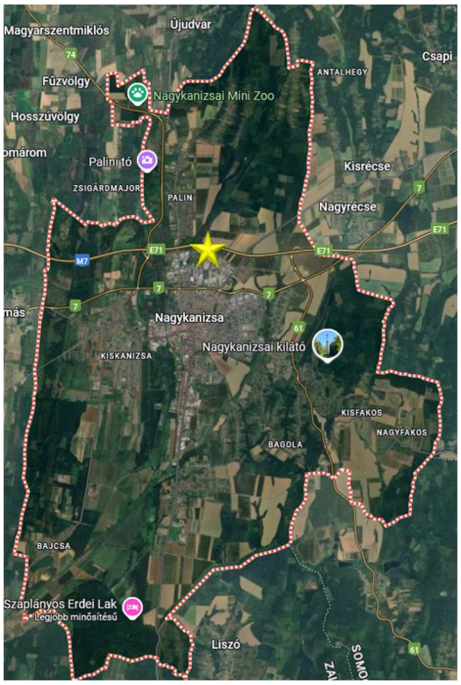
A változtatással érintett terület az Északi Ipari Park területén helyezkedik el a Raktárház utca déli oldalán. Az általános gazdasági terület övezetbe sorolt tömb területe nagy kiterjedésű, néhány nagyobb vállalat, mint például a GE Tungsram helyezkedik el a területén. A tömb nagy kiterjedéséhez aránylag nagyméretű telkek tartoznak, belső közúthálózata nem alakult ki, a területek feltárását telephelyen belüli utak biztosítják. Látható, hogy a GE a tömb nagy részét lefedi, a további vállalkozások a tömb keleti részén helyezkednek el, melyek a Vámház utca felől közelítik meg telephelyeiket. A tömb északi része beépítetlen, e területeket érintően merült fel a kedvezőbb közlekedési kapcsolatok kialakítása érdekében új közút kiszabályozása.



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos településrendezési tervek tervlapjai alapján látható, hogy a tervezési területet több régészeti lelőhely is érinti, keresztül halad a tömbön nagynyomású földgázvezeték, valamint csapadékvíz elvezetési nyomvonal is érinti a területet.

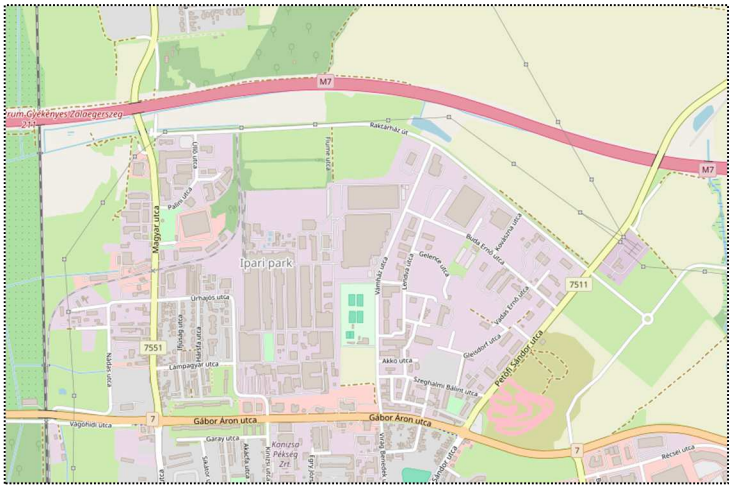
közlekedési alátámasztó munkarészek



A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, az északi településrészben belterületen, iparterületi környezetben. A módosítással közvetlenül a 3478/54 hrsz.-ú telek és a 4378/21 hrsz.-ú út (Raktárház utca) érintettek. A Raktárház utca kétirányú forgalmi renddel üzemel, nyomvonalán a teljes közlekedési infrastruktúra kiépített, burkolata aszfalt. Az úttól délre gazdasági létesítmények telephelyei találhatóak, de közvetlenül az úttal szomszédos területek még beépítetlenek. Az érintett útszakasz az M7 autópályával párhuzamos, északról teljes hosszon a gyorsforgalmú út és védőterülete határolja. Hálózati funkcióját tekintve a Raktárház utca helyi gyűjtőút, iparterületi főfeltáró út, tulajdonosa Nagykanizsa M.J.V. önkormányzata, kezelője a Via Kanizsa Városüzemeltető NZrt.
A beépítetlen területeken nyílt vízelvezetési árkok vannak, melyek nyomvonala cserjés, fás. Önálló telkük nincs, de funkciójukat a jelenlegi viszonyok szerint betöltik, megszüntetésük nem indokolt.

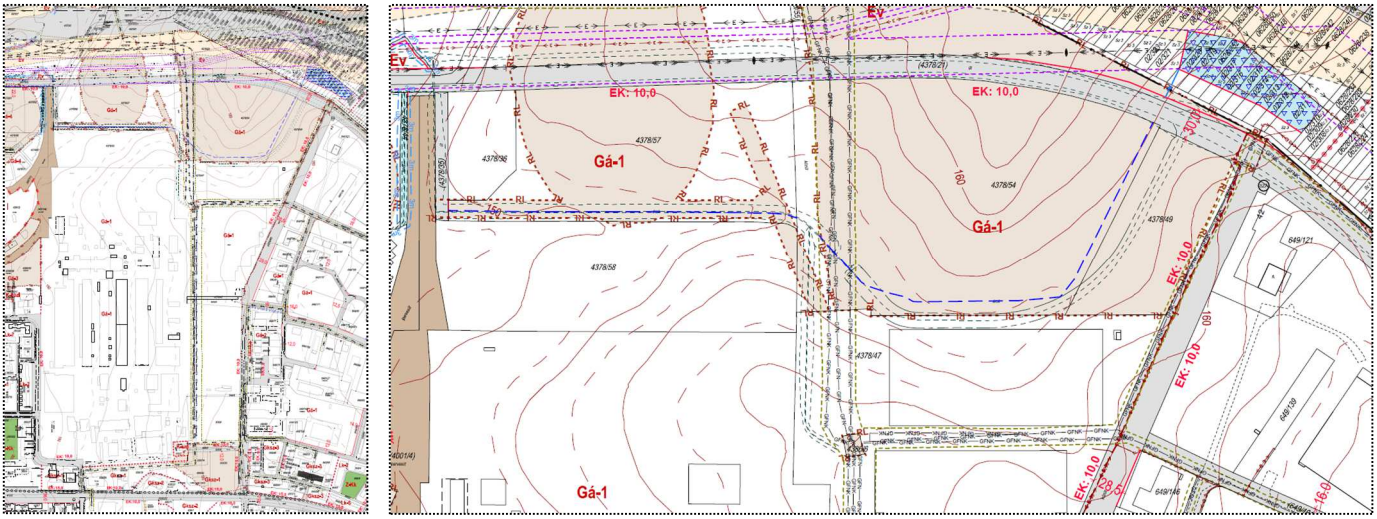
A hatályos szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését nem irányozza elő a célterület környezetében. A város északi ipari parkjának érintett tömbjét északról a Raktárház utca, keletről a Vámház utca, nyugatról és délről meglévő telephelyek határolják — új úthálózati elemek kijelölése nem tervezett. A Raktárház utca kialakult telekszélesége egységesen 22m, a Vámház utcáé 25m – 38m között változó. Mindkettő érintett kis mértékű szabályozással, de a tárgyi felülvizsgálat kapcsán ezek a kötelmek nem relevánsak.

a beépítetlen terület, az árkok látható kontúrjaival



a város északi ipari parkjának struktúrája

az ipari park közvetlenül érintett területe



a hatályos szabályozási terv kivágatai

a még beépítetlen terület, illetve a Raktárház utca

tervezett módosítás

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a célterület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

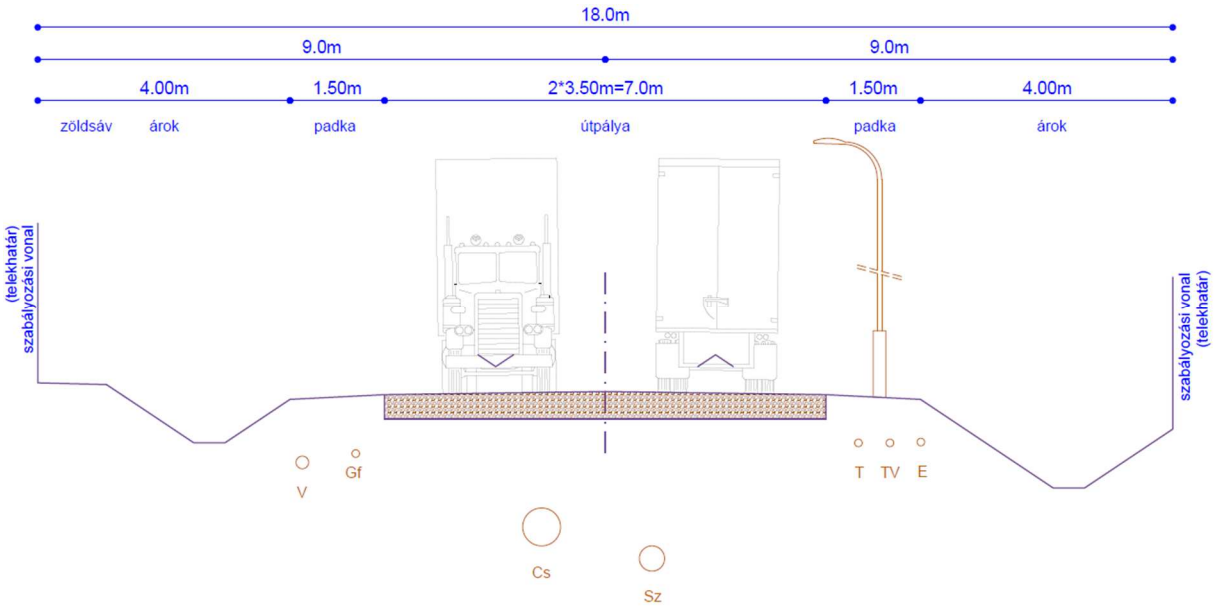
- A szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A nagyméretű, jelenleg beépítetlen gazdasági területek tömbbelsőjének feltárása új út létesítésével biztosítható, melynek közúti kapcsolata északi irányban a Raktárház utca felől lehetséges.

- Az út szabályozásához a 4378/54 hrsz.-ú ingatlan nyugati része kerül igénybevételre az ingatlan telekhatárához igazodva. Az új út északon a Raktárház utcához csatlakozik, délen a 4378/47 hrsz.-ú meglévő ipari telephelynél végződik zsákutcaként. A déli oldalon közforgalmú közlekedési kapcsolat nem létesül egyéb városi úthálózati elemmel, azért gépjármű forduló kialakítását indokoltnak tartjuk.

- A módosítás kapcsán a beépíthető területek nagysága vagy a beépítés jellege, intenzitása nem növekszik, így olyan jellegű forgalmi terhelés-növekedés nem várható, amely a környező közutak további kapacitás bővítését igényelné sem a folyópálya szakaszokon, sem a csomópontokban.

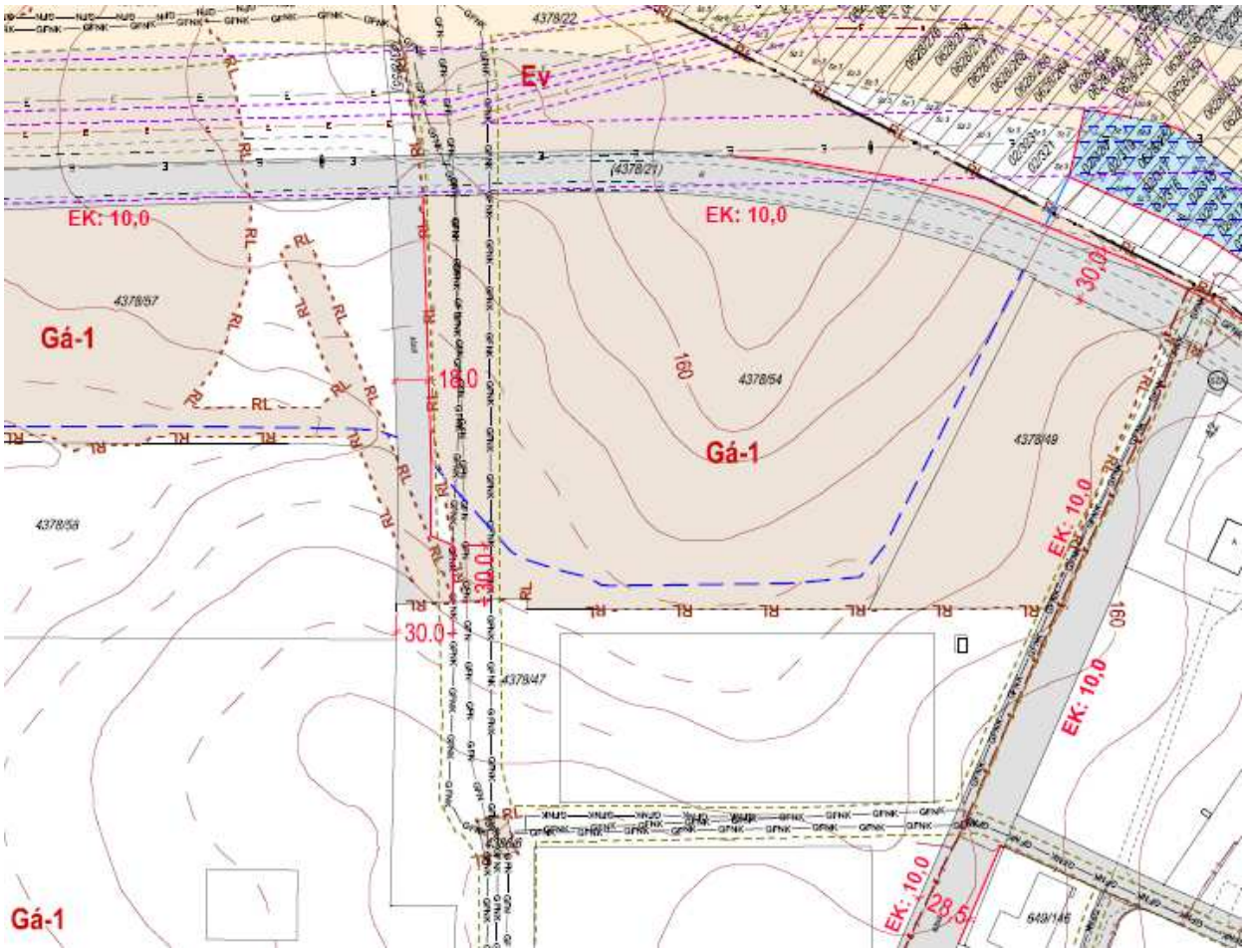
- Az új nyomvonalon kijelölt ipari feltáró, kiszolgáló út hossza c.c.a. 220m, telkének javasolt szabályozási szélessége egységesen 18m. A déli végén kialakítandó teherforgalmat is kiszolgálni képes járműforduló számára 30mx30m területet lesz biztosított.

az új feltáró út javasolt nyomvonala



az új feltáró út javasolt mintakeresztszelvényi kialakítása

tervezett településszerkezeti terv részlet



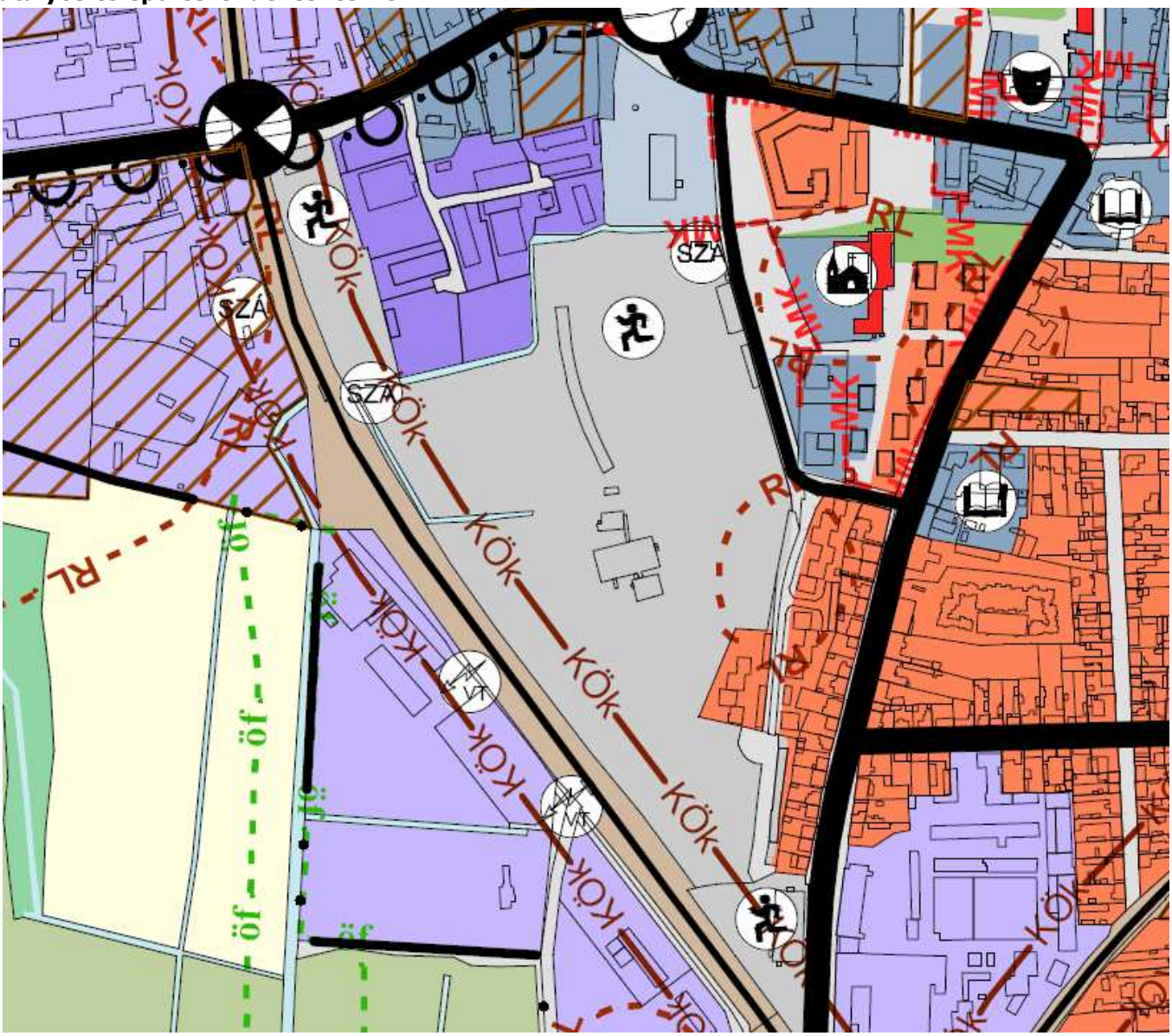
tervezett szabályozási terv részlet

3.2. A Zárda utcai stadion melletti árok területén közlekedési terület kiszabályozása

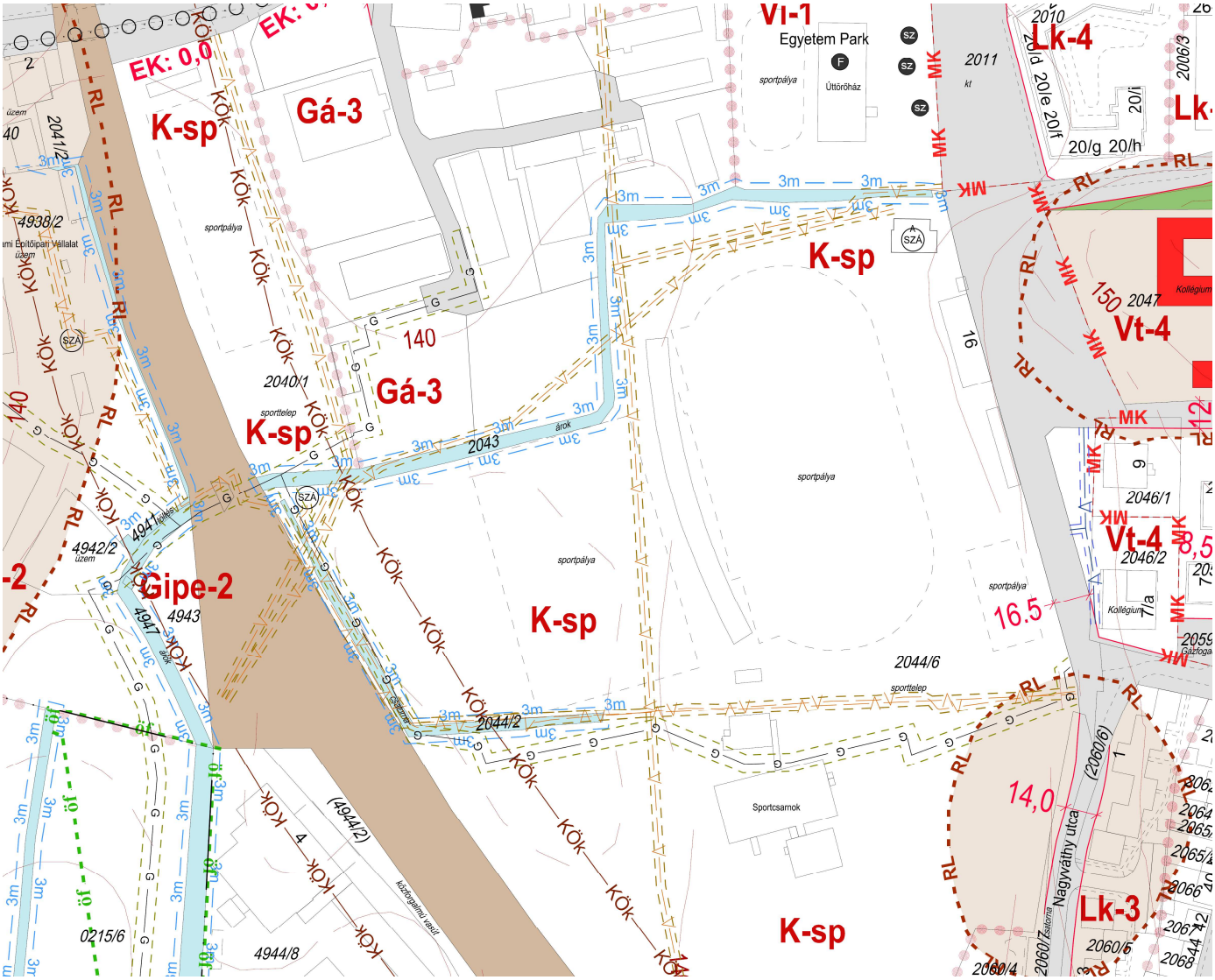
a módosítási program

A Zárda utcában található stadion különleges beépítésre szánt sportterületként szabályozott. Ezen 2044/6 hrsz.-ú ingatlantól északra található a 2043 hrsz.-ú árok, mely vízgazdálkodási övezetbe sorolt. A tervezett módosítás e területeket érinti. A módosítás célja, hogy tisztázza az árok vízelvezetési szerepét, illetve közlekedési terület kijelölése szüksége gyalogút szabályozásával a valós igényeknek megfelelően. A tervezett szabályozás alapját geodéziai felmérés fogja biztosítani.

hatályos településrendezési tervek



hatályos településszerkezeti terv részlet


Vt-1
Egyetem Park
Lk-4
Gá-3
K-sp
Gá-3
K-sp
Vt-4
Gipe-2
K-sp
Vt-4
Lk-3
K-sp
Sportcsarnok
Nagyváthy utca
sportpálya
sportpálya
sportpálya

közmű és vízrendezési alátámasztó munkarészek

A tervezett járda nyomvonala meglévő egyesített rendszerű gravitációs szenny- és csapadékvíz-elvezető csatornákat érint (jellemzően keresztezések), melyek a Dél-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt. kezelésében vannak. A kialakítandó járda megvalósítása előtt az üzemeltetővel egyeztetni kell a csatornák fizikai érintettsége miatt, illetve azok esetleges védelembe helyezéséről gondoskodni kell.

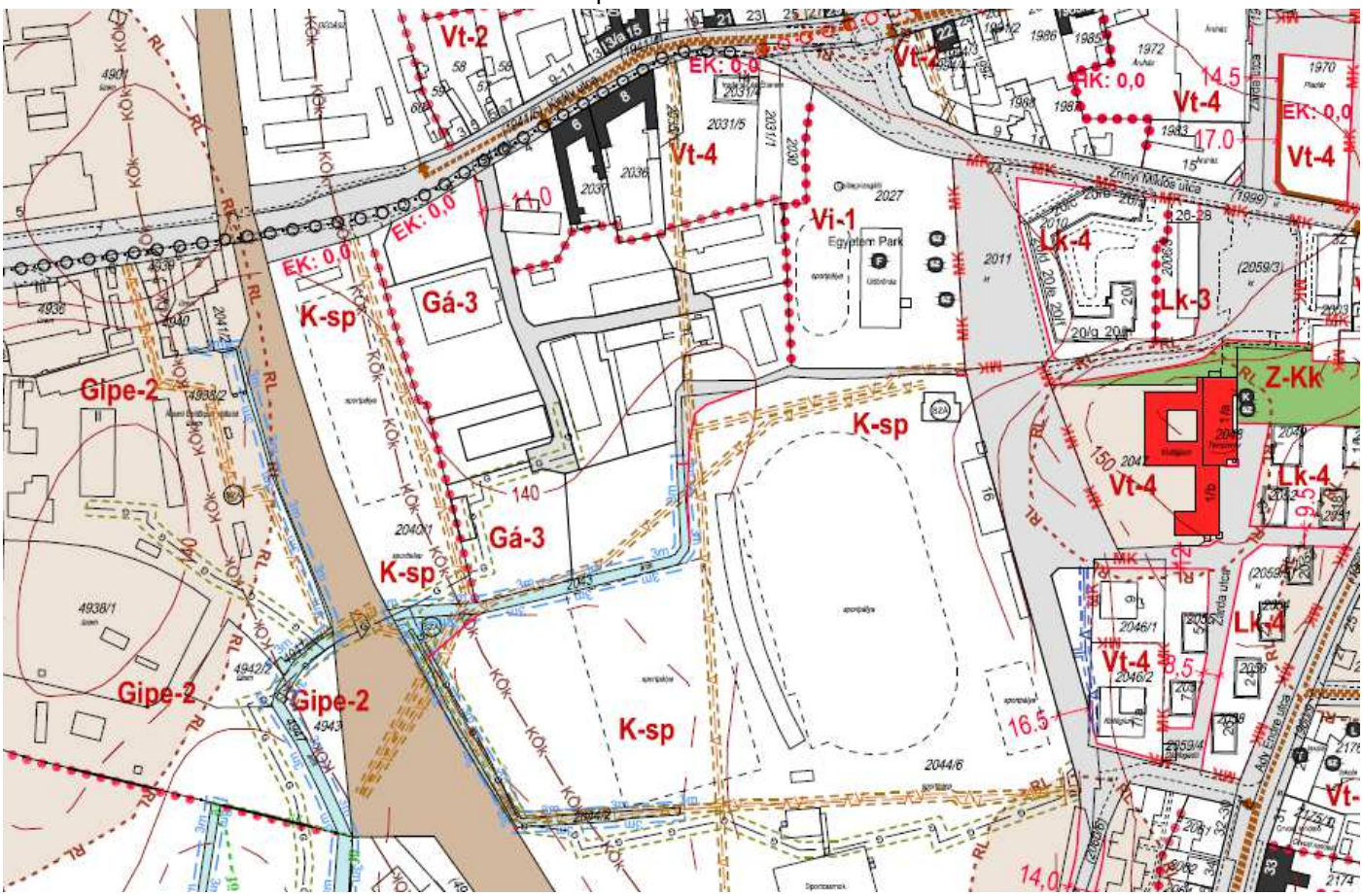
A kialakuló közlekedési területen, illetve a meglévő árok helyén a vízelvezetést a járda kialakításánál figyelembe kell venni, a megfelelő csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell, melyhez részben figyelembe vehető az érintett területen üzemelő egyesített csatorna is.

tervezett módosítás

A területre vonatkozóan geodéziai felmérés készült, mely megmutatja az árok jelenlegi helyzetét, illetve a kerítés bemérését. A tervezett szabályozás kialakítása során az árok helyzete kerül figyelembe vételre, illetve az adatszolgáltatásként biztosított tervezett gyalogút kialakíthatósága érdekében közlekedési terület kerül kijelölésre.

a geodéziai felmérés és a jelenlegi ingatlanállapotok

tervezett településszerkezeti terv részlet

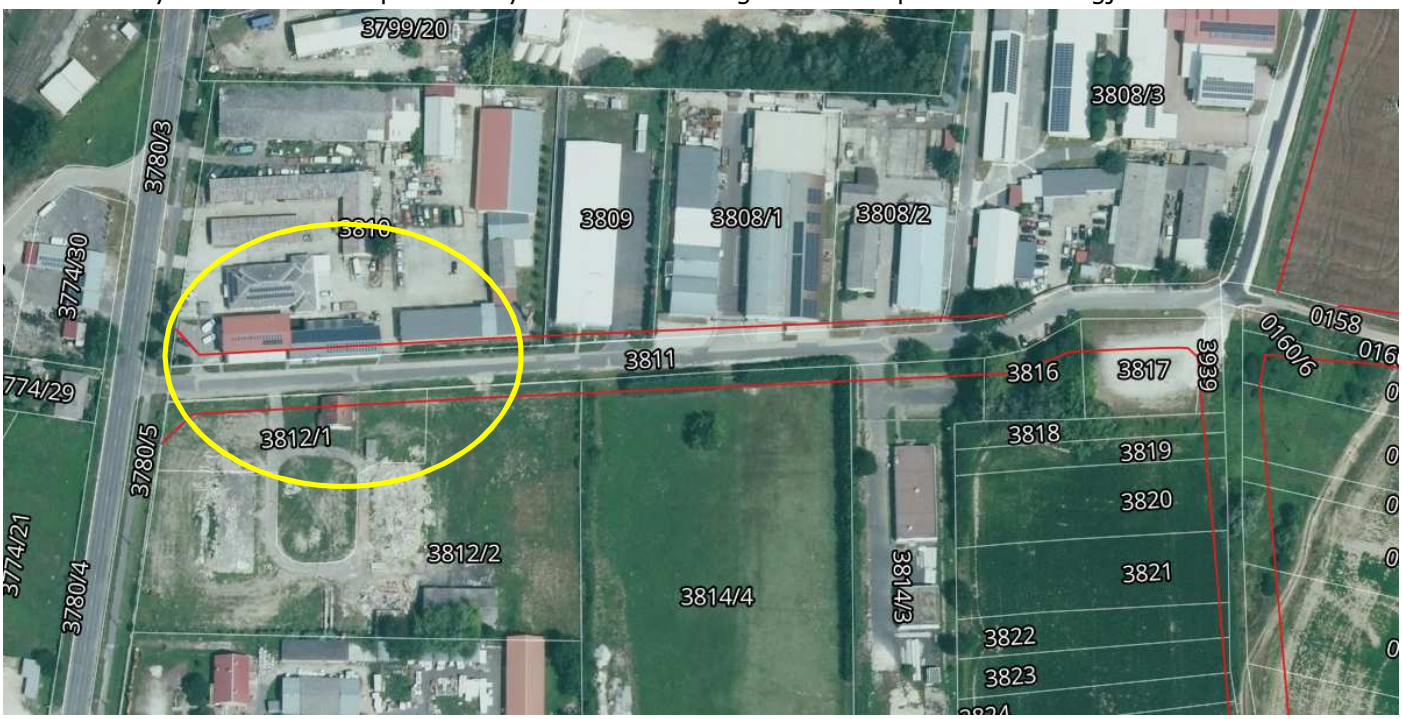


tervezett szabályozási terv részlet

3.3. A Sörgyár utca szabályozásának módosítása

a módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési terveinek módosítását a Sörgyár utca szabályozását érintően. A Sörgyár utca jövőbeni kialakítására vonatkozóan a PannonWay Kft. elkészítette a útterveket, melyek tartalmazzák a tervezett út területigényét. A szabályozás kialakításakor figyelembe kell venni a Sörgyár utca déli elkerülő megépülését követő szerepét, ennek megfelelően kialakítva a szabályozási szélességet. Figyelembe kell venni továbbá a lehetőségekhez mérten a meglévő épített környezetet, és ahhoz igazodva a legkisebb károkozással kialakítani a tervezett szabályozást. Ezen utóbbi szempontok szerint a szabályozás módosítása szükséges a Sörgyár utca északi oldalán, különösen a 3810 hrsz.-ú ingatlant érintően, ahol a hatályos tervben szereplő szabályozási vonal a meglévő üzemépületet kettévágja.

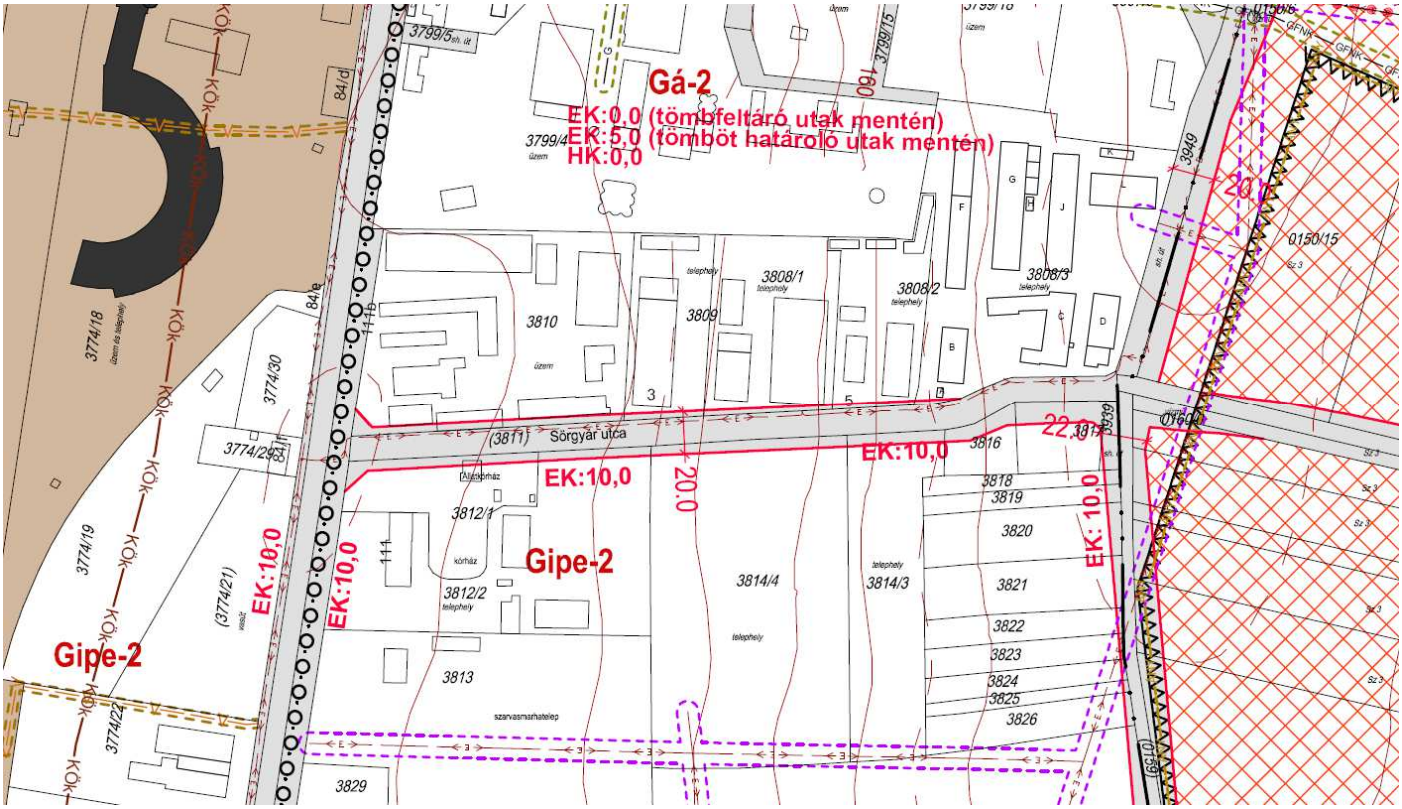


a hatályos szabályozási vonalak és ingatlanhatárok a műholdfelétellel összevetve

hatályos településrendezési tervek

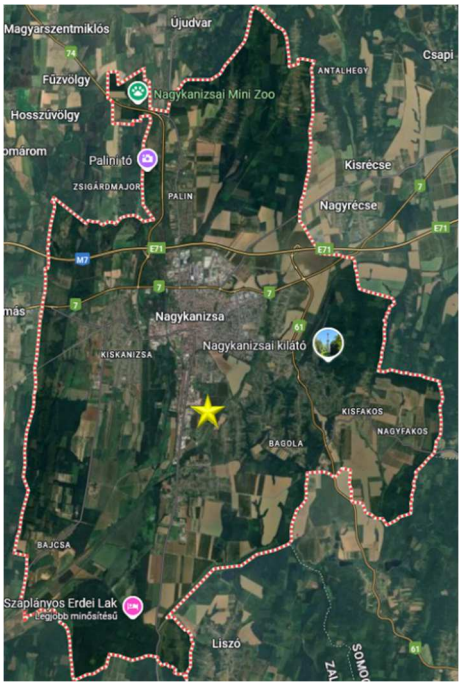
A hatályos településszerkezeti terv alapján látható, hogy a Sörgyár utca a város közlekedési rendszerében a jövőben, a déli elkerülő út megépítésével hálózati szerepkört fog betölteni, ugyanis ezen út fogja biztosítani a kapcsolatot a déli elkerülő naés a Csengery út között. A településszerkezeti terven ennek megfelelően tervezett helyi gyűjtőútként szerepel. A Sörgyár utca vizsgált szakasza mentén általános és egyéb ipari gazdasági területek találhatóak.

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési alátámasztó munkarészek



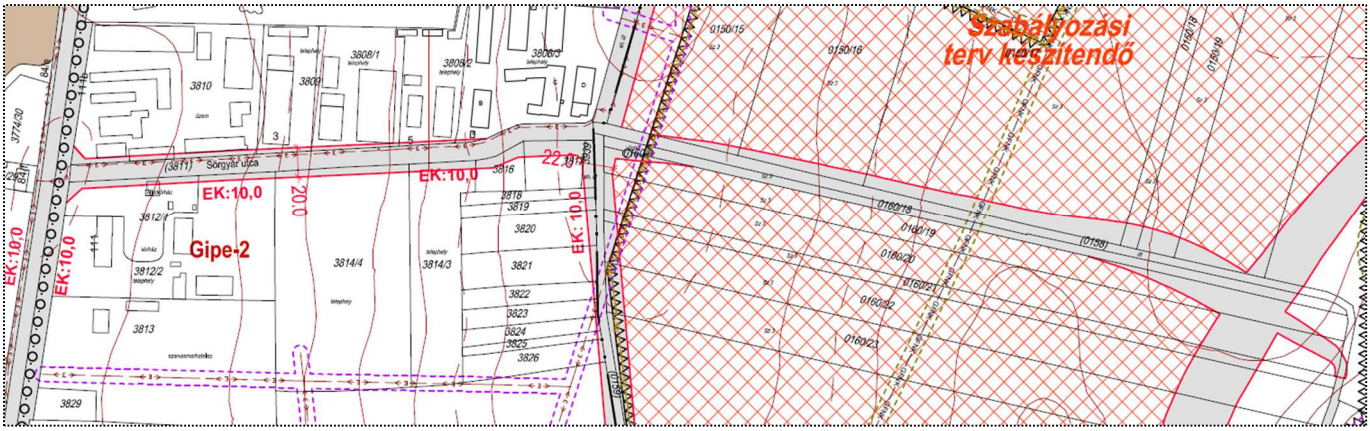
A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a déli településrészben kül,- és belterületen, iparterületi környezetben. A módosítással közvetlenül a 3811 hrsz.-ú út (Sörgyár utca), a keleti meghosszabbításában lévő 0158 hrsz.-ú külterületi út, valamint ezek közvetlen szomszédságában lévő telkek érinettek. A Sörgyár utca kétirányú forgalmi renddel üzemel, nyomvonalán a teljes közlekedési infrastruktúra kiépített, burkolata aszfalt. Az út mindkét oldalán gazdasági létesítmények telephelyei találhatóak, északon teljes beépítéssel, délen elszórtan. A keleti továbbvezetésében lévő 0158 hrsz.-ú mezőgazdasági út kiépítetlen, mindkét oldalán szántóföldek határolják. Hálózati funkcióját tekintve a Sörgyár utca jelenleg kiszolgáló út, a 0158 hrsz.-ú út külterületi mezőgazdasági út. Mindkettő tulajdonosa Nagykanizsa M.J.V. önkormányzata, kezelője a Via Kanizsa Városüzemeltető NZrt.

A beépítetlen területeken az út mellett árkok nincsenek, de a kiépített útszakasz nyomvonalán is hiányos a vízelvezetés — egyesített zárt csatorna van, nyílt árkok csak elszórtan találhatóak.

A hatályos szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését is előirányozza a célterület környezetében, mégpedig a „déli elkerülő” út létesítéshez kapcsolódóan. A Sörgyár utca és keleti meghosszabbítása egészen a létesítendő elkerülő útig, fejlesztésre kijelölt nyomvonal — funkciója a külső és a belső területek közlekedési infrastruktúra kapcsolatának biztosítása. Az útszakasz területének szélesítése, valamint a keleti (jelenleg földút) szakasz kiépítéséhez szükséges terület biztosítása a hatályos terv része — előbbi 20m, utóbbi 20m és 28m között változó szélességben. Az érintett terület jelenleg is beépített része a szabályozási terv szerint Gipe (egyéb ipari) és Gá (általános gazdasági) zónákkal határolt, a nyugatra lévő területek övezeti besorolás jelenleg még nem meghatározott. A hatályos szabályozási terv szerint a Sörgyár utca hálózati funkciója a Csengery úttól egészen a déli elkerülő út tervezett nyomvonaláig helyi gyűjtőút.

a város déli ipari parkjának struktúrája

az ipari zóna közvetlenül érintett területe



a hatályos szabályozási terv kivágata

Sörgyár utca nyugati vége

Sörgyár utca közbenső szakasza

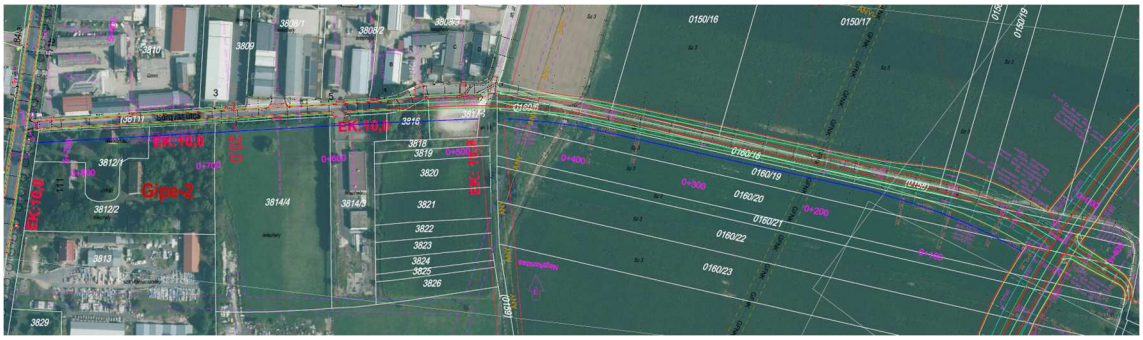
Sörgyár utca keleti szakasza

a 0158 hrsz.-ú földút nyomvonala

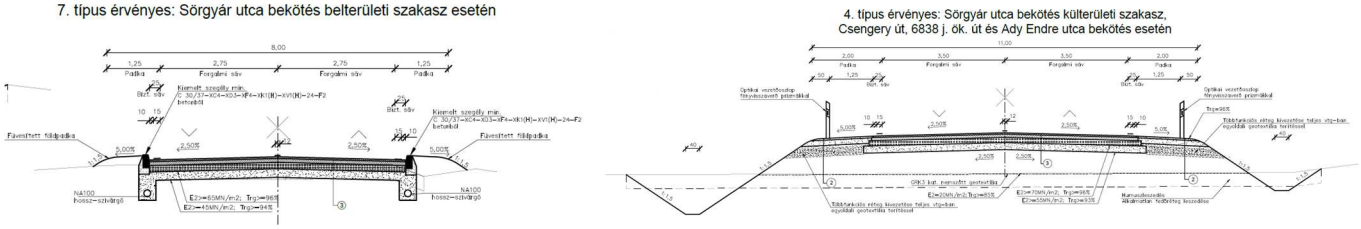
tervezett módosítás

A szabályozási terv módosításához a generáltervező által 2025 szeptemberben szolgáltatott útépítési engedélyezési terveket használtuk fel, amely tervek készítésének dátuma 2022. január 25. A szabályozási vonalak a tervezett földmű / árok körömvonalak által határolt területrészeket jelölik ki. A tervezett közlekedési struktúrában, illetve annak alapelemeiben koncepcionális változtatás nem történt, a szabályozási vonalak megváltozott pozíciói viszont a tervlapon aktualizálásra kerültek. A módosításnál alapelv volt, hogy a Pannonway Kft. által készített engedélyezési tervek megvalósíthatóak legyenek azzal a további kiegészítéssel, hogy a déli elkerülő út és a Csengery út között a Sörgyár utca nyomvonala mentén gyalog és kerékpáros létesítmények is elhelyezhetőek legyenek későbbi további területigénybevétel nélkül.
Ennek figyelembevételével a hatályos tervben az új szabályozási vonalak szükségességének, illetve helyzetüknek a felülvizsgálata a teljes hosszon megtörtént, ahova a legutolsó engedélyezési tervben szereplő közlekedési építmények megvalósításához szükséges terület lehatárolásokat (a gyalogos-kerékpáros építmények későbbi helyigényét is figyelembe véve) adoptáltuk. A tervben az infrastruktúra fejlesztéshez szükséges területek határvonalai meghatározásra kerültek — ezeket a szabályozási terv felülvizsgálata során figyelembe vettünk, az új szabályozási vonalakat a tervezési határvonalakhoz igazítottuk. Ezzel egyidőben a Sörgyár utca északi oldalán lévő telephelyek telkeit, épületeit radikálisan érintő szabályozási vonalak törlésre kerültek.
Megállapítható, hogy a szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A Sörgyár utca szabályozási vonalainak pozícióváltása az elkészült engedélyezési tervekkel összhangban van, a pluszigényként megadott gyalogos-kerékpáros létesítmények megvalósításához további 4m széles sáv biztosított.
A módosítás kapcsán a Sörgyár utca nyugati szakaszának szabályozási szélessége marad 20m, azonban a bővítés nem szimmetrikusan, hanem kizárólag déli irányba tervezett. A 0158 hrsz.-ú földút nyomvonalán tervezett út javasolt szabályozási szélessége 24m-35m-re változik.
Az eddigiektől eltérően az területigénybevétel kizárólag a 0160/19 hrsz.-ú ingatlan kapcsán releváns, lekerül viszont a kötelem a 3808/1, a 3808/2, a 3809, és a 3810 hrsz.-ú telkekről.

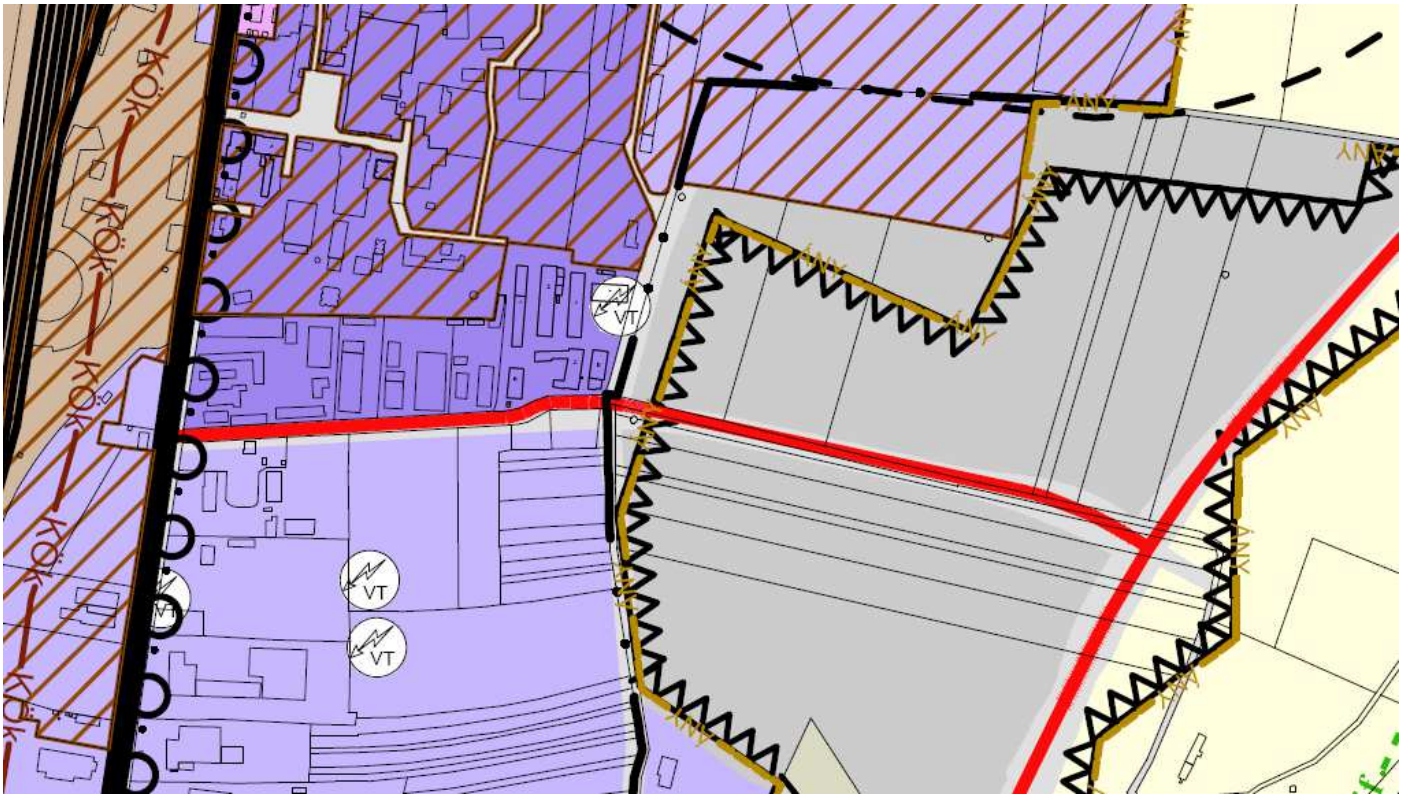
a Pannonway Kft. engedélyezési terve



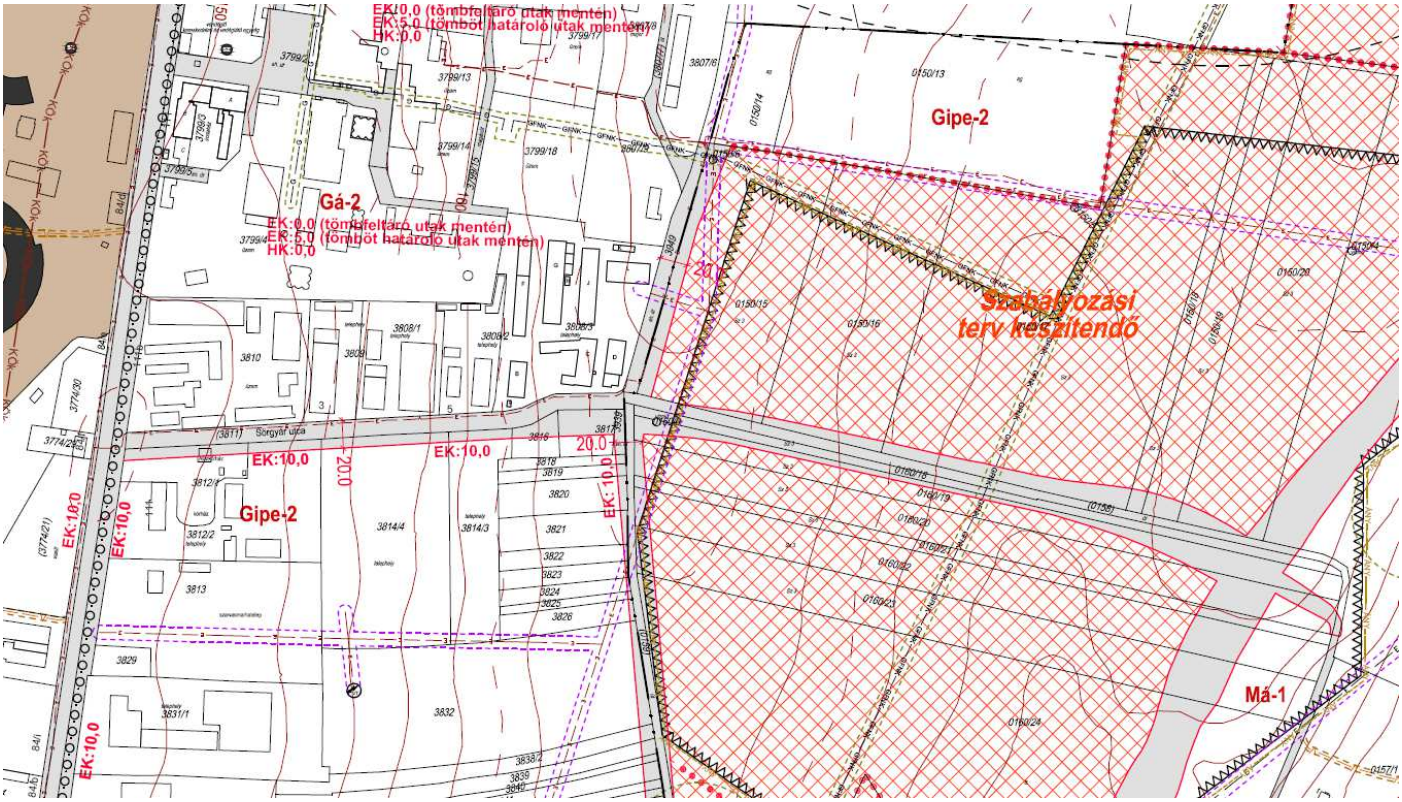
az útépítési terv alapján javasolt szabályozás



javaslat az útszakaszok keresztszelvényi kialakítására (Pannonway Kft. tervéből adoptálva)



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.4. Az Északi Iparterületen a Vadas és Petőfi utcák közötti tömb szabályozásának felülvizsgálata

a módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezésére szükséges felülvizsgálni a Petőfi utcához csatlakozó 649/27 hrsz.-ú területen tervezett útcsatlakozást, mivel annak területét értékesíteni kívánják a szomszédos 649/165 hrsz.-ú telephely számára. Mindezzel összefüggésben vizsgálni kell a Vadas utca és környezetének közlekedési területeit. A szabályozás módosításának célja a 649/27 hrsz.-ú területen tervezett útcsatlakozás törlése.

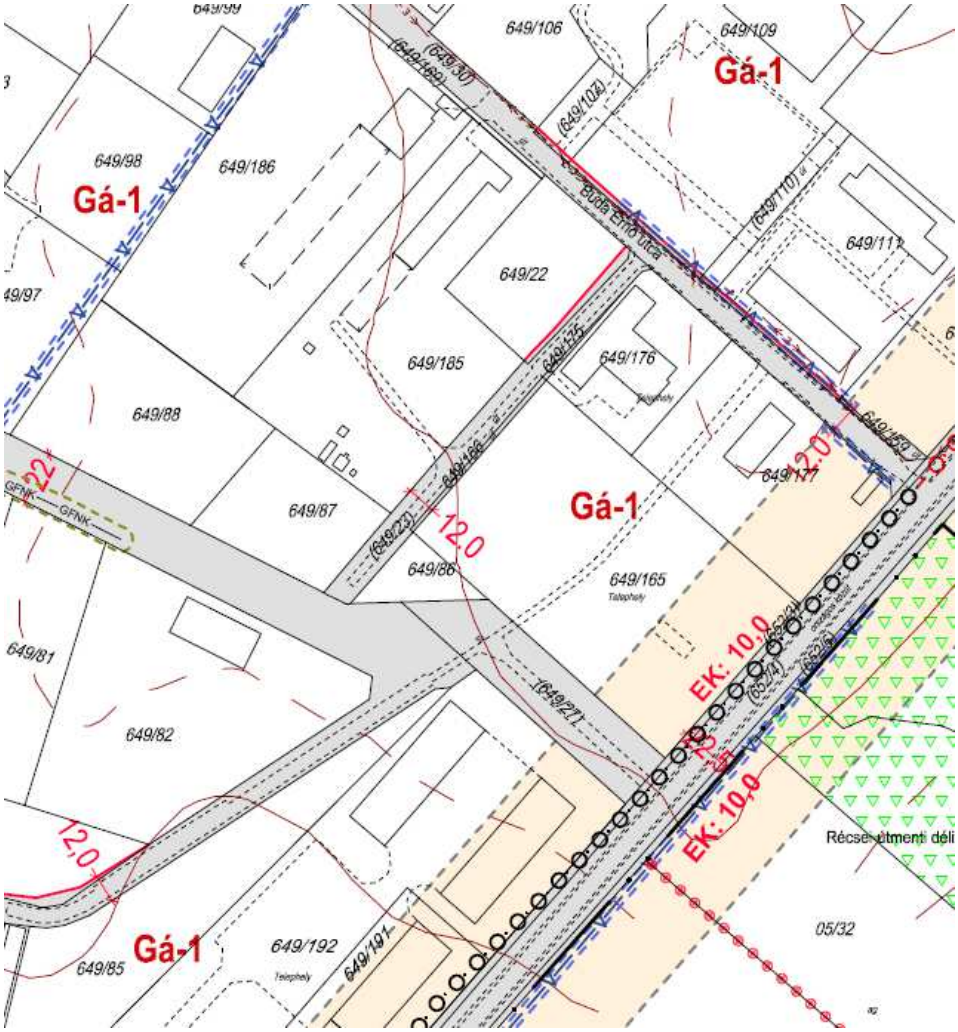
hatályos településrendezési tervek

A tervezési terület az Északi Ipari Park területén elhelyezkedő, nagy kiterjedésű általános gazdasági terület övezethez sorolt tömb része. A hatályos településrendezési tervekben az érintett 649/27 hrsz.-ú telek a tömb kelet-nyugati irányú, fő feltáró útjának keleti kikötése számára biztosít területet. Ezen átkötő út a tömb közlekedési hálózatában hosszútávon hivatott szerepet betölteni. A nyomvonalon jelenleg nincsen végig kiépített út, telekkönyvileg ugyanakkor az útterület megfelelő szélességben kialakult. A 649/27 hrsz.-ú úton a burkolat van, de nincsen használatban útként a terület.

A változtatási igény megvalósításával a településszerkezeti tervben meghatározott módon az átkötő út nem tud létrejönni.

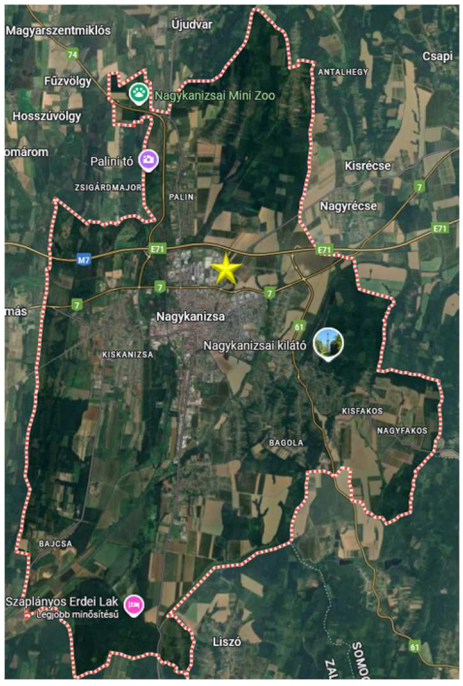
hatályos településszerkezeti terv részlet

A változtatással érintett közlekedési terület környezetében általános gazdasági övezetek helyezkednek el, ahol szinte minden telken található meglévő beépítés, telephely. A tömb belső úthálózatának területei megfelelő szélességgel már kialakultak az ingatlannyilvántartásban, így útszabályozás jelölésére nem került sor a hatályos szabályozási terven.



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési alátámasztó munkarészek



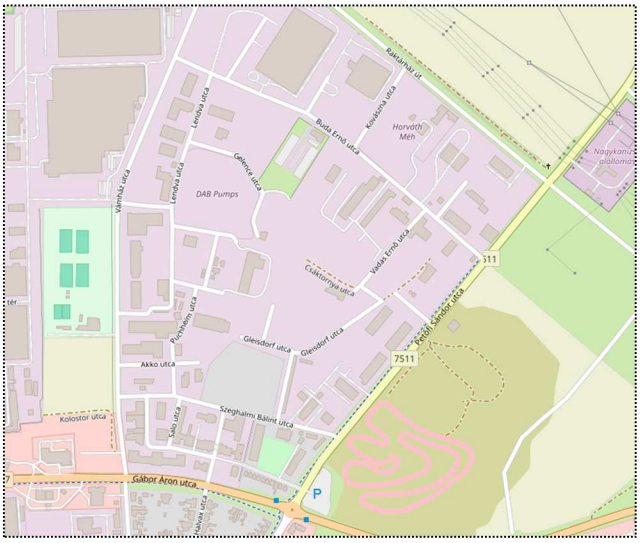
A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, az északi településrészben belterületen, iparterületi környezetben. A módosítással közvetlenül a 649/27 hrsz.-ú út, illetve a közvetlen szomszédságában lévő 649/23 hrsz.-ú, 649/62 hrsz.-ú utak, továbbá a 649/86 hrsz.-ú, 649/165 hrsz.-ú és a 649/192 hrsz.-ú telephelyek érintettek. A 649/27 hrsz.-ú út jelenleg nem közforgalmú út — a Petőfi Sándor utca felől a korábbi állapotokat konzerválva kapuval lezárt, a belső ipari feltáró utakkal érdemi kiépített hálózati kapcsolat nincs. Az út nyomvonalán a régi üzeme kapcsán beton burkolat maradt fenn, de műszaki állapota, paraméteri már nem megfelelőek, nyomvonalán sem közmű, sem csapadékvíz elvezetés létesítményei nincsenek kiépítve. Hálózati funkciója ennek okán jelenleg nincs. Tulajdonosa Nagykanizsa M.J.V. önkormányzata, kezelője a Via Kanizsa Városüzemeltető NZrt.

Az iparterület érintett részének környezetében a közlekedési infrastruktúra alapját észak-kelet, dél-nyugat tengellyel a Vadas Ernő utca és a Gleisdorf utca alkotja, amelynek közúti kapcsolata a Petőfi Sándor utcához északabbra a Budai Ernő utcán, délebbre a Szeghalmi Bálint utcán keresztül biztosított.

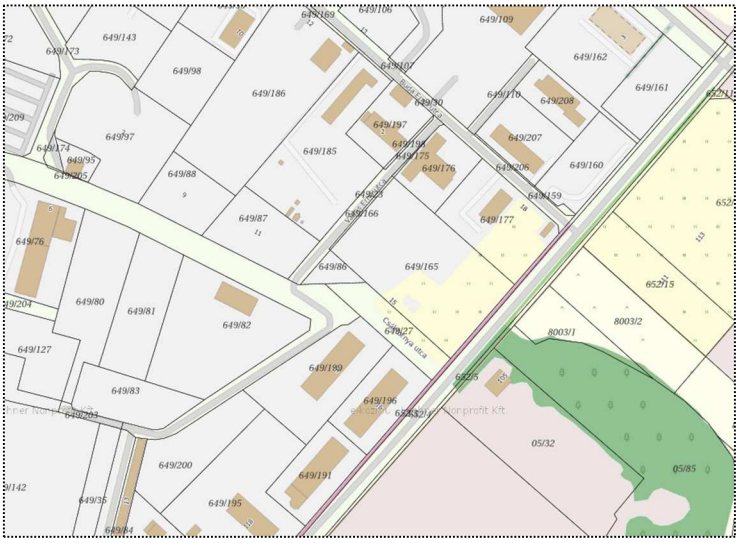
A hatályos szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését nem irányozza elő a célterület környezetében, a meglévő útterületeket viszont a közlekedési struktúra részekét jelöli a jövőben is. A tömb belső feltárása a már részben kiépült utakat megtartva, de a főirányokat részben átrendezve tervezett. A jelenlegi „Vadas Ernő utca és a Gleisdorf utca” főirány alárendelt szerepet kapna, helyette a 649/27 hrsz.-ú út és keleti továbbvezetése kerülne fő feltáró funkcióba a Csáktornya utca – Lendva utca (Vámház utca) pozíciójáig. A Vadas Ernő utca a Gleisdorf utcával egyetemben ebben a rendszerben északi

és déli irányú kiszolgáló funkciót kap. Az útszakaszok elszórtan érintettek kis mértékű szabályozással (szélesítéssel), de a tárgyi felülvizsgálat kapcsán ezek a kötelmek nem relevánsak. A 649/27 hrsz.-ú út telke 25m, a nyugati továbbvezetésének területe 22m széles. A Vadas Ernő utca és a Gleisdorf utca kialakult szélessége egyaránt 12m-12m.

Az érintett terület jelenleg beépített része, valamint a beépítetlen területek is a szabályozási terv szerint Gá (általános gazdasági) övezeti szabályozással tervezettek.

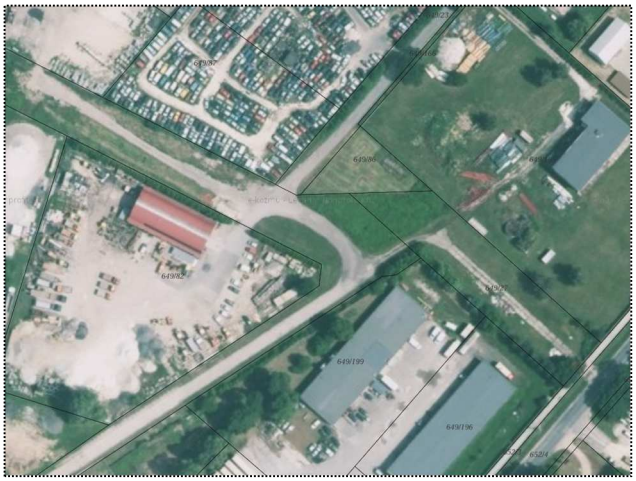


a város északi ipari parkjának struktúrája

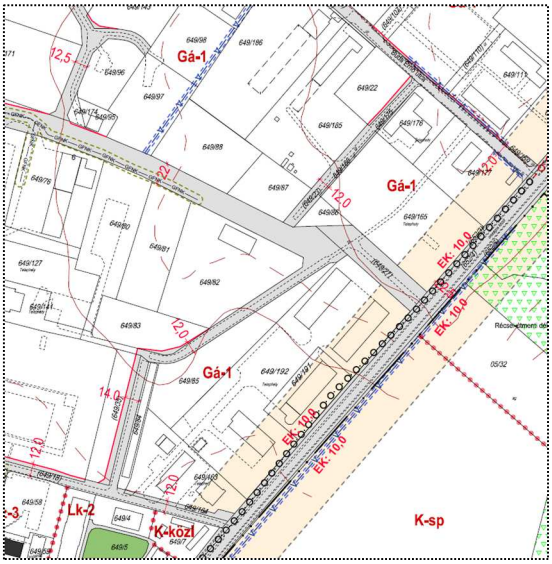


az ipari zóna közvetlenül érintett területe

a város északi ipari parkjának struktúrája



az ipari zóna közvetlenül érintett területe



kivágat a hatályos szabályozási tervből

a 649/27 hrsz.-ú út Petőfi utcai „csatlakozása”

tervezett módosítás

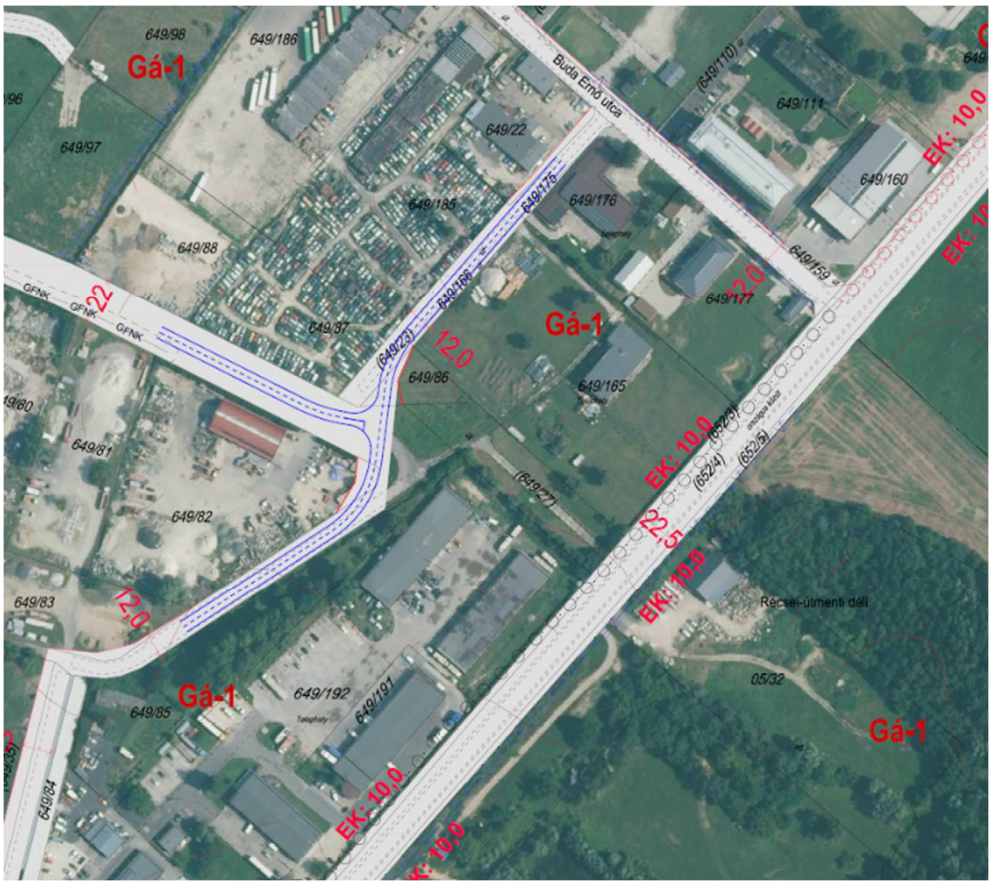
Figyelembe véve a kérelem tárgyában meghatározott szempontokat, a célterület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

- A szabályozás módosítása közlekedési érdekeket alapvetően nem sért, azonban az érintett úthálózat szerkezetének átértékelése szükséges. A 649/27 hrsz.-ú útterület törlése a jelenlegi viszonyokra nincs hatással, a szabályozás tervben megadott koncepciót viszont radikálisan érinti.

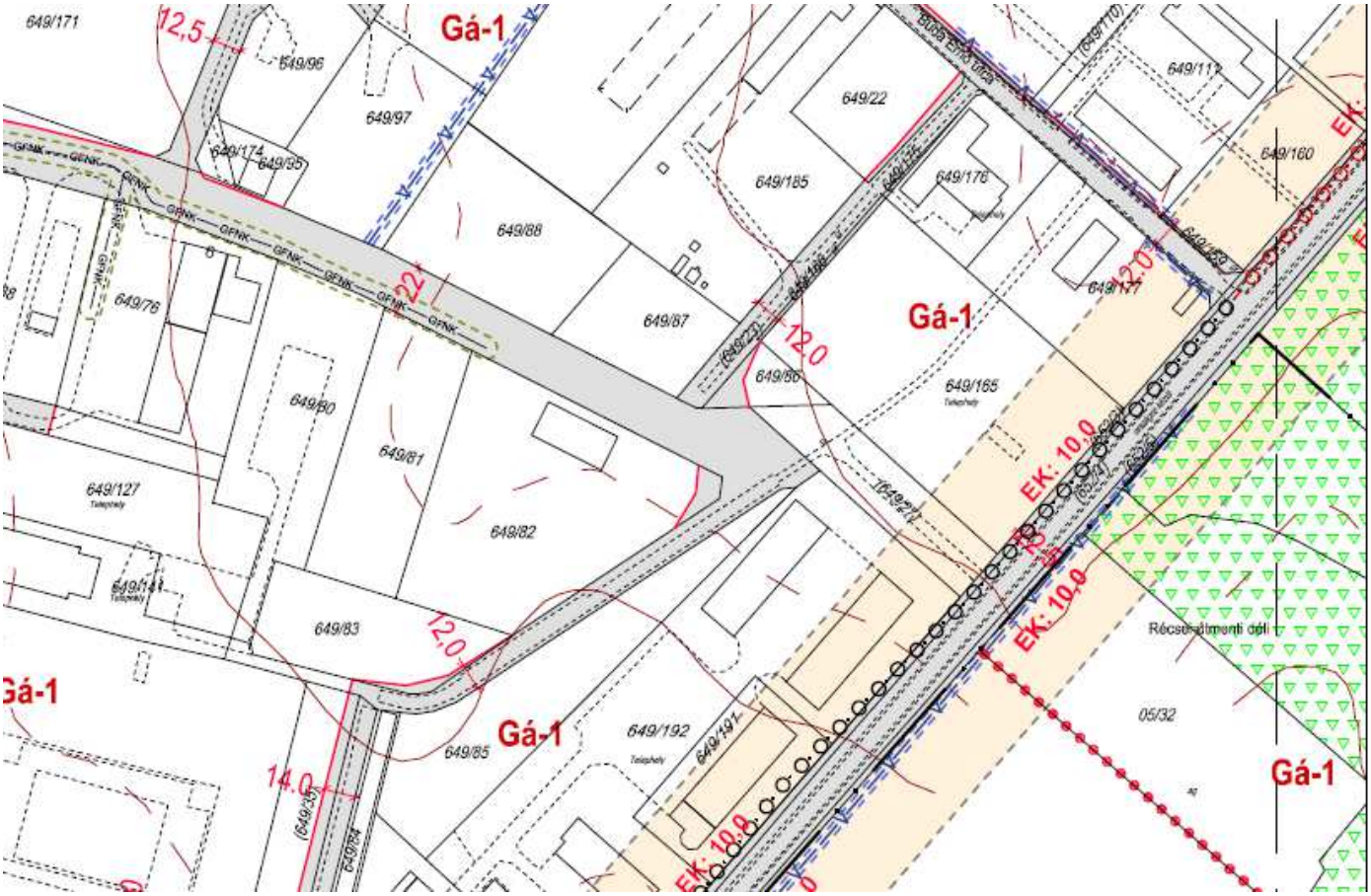
- A szabályozási tervben szereplő dél-kelet, észak-nyugati tengellyel ábrázolt, a Petőfi Sándor utcára új közúti kapcsolatot nyitó iparterületi gyűjtőút a későbbiekben ebben a koncepció szerinti formájában nem valósítható meg, így a meglévő, megmaradó útszakaszok hálózati funkcióját a későbbiekben az alábbiak szerint kell értelmezni:
    - A tömb feltárása a Petőfi Sándor utca irányából a kialakult állapotokat rögzítve a Budai Ernő utcán és a Szeghalmi Bálint utcán keresztül lesz biztosított;
    - Az érinett terület kiszolgálása szintén a jelenlegi használat szerint a későbbeikben is Vadas Ernő utca a Gleisdorf utca nyomvonalon garantált. Az útvonal biztonságos forgalomszabályozásához és a főirány megfelelő geometriai kialakításához viszont a 649/86 hrsz.-ú telek környezetében telekhatár-korrekcióra van szükség. Az ehhez indokolt terület-lehatárolásokat a javaslat tartalmazza.

- A módosítás kapcsán a beépíthető területek nagysága vagy a beépítés jellege, intenzitása nem növekszik, így olyan jellegű forgalmi terhelés-növekedés nem várható, amely a környező közutak további kapacitás bővítését igényelné sem a folyópálya szakaszokon, sem a csomópontokban.

- A 649/27 hrsz.-ú útterület törlése kapcsán az érintett csatlakozó útszakaszok területének további bővítését nem irányoztuk elő, a korábban megadott szabályozás alapján kialakult telekadottságok az útszakaszok nyomvonalán maradnak.



tervezett településszerkezeti terv részlet

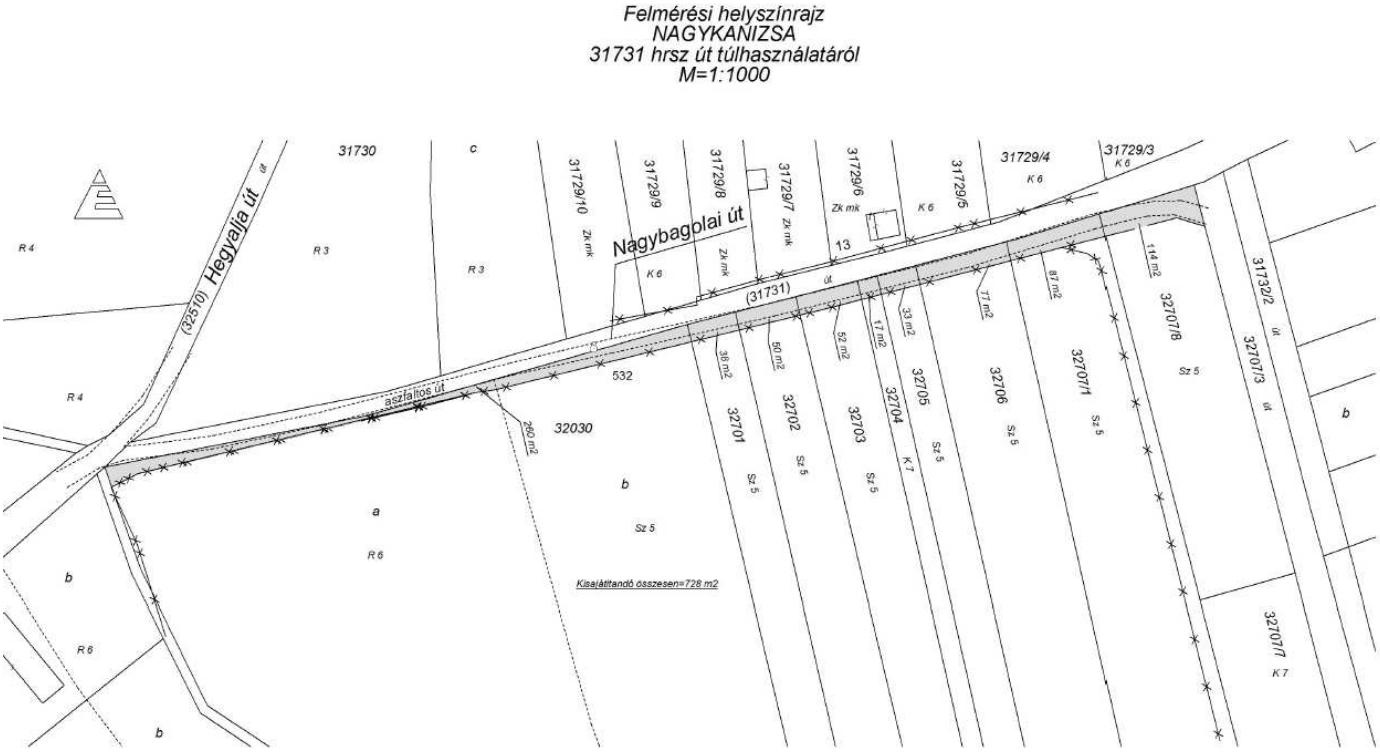


tervezett szabályozási terv részlet

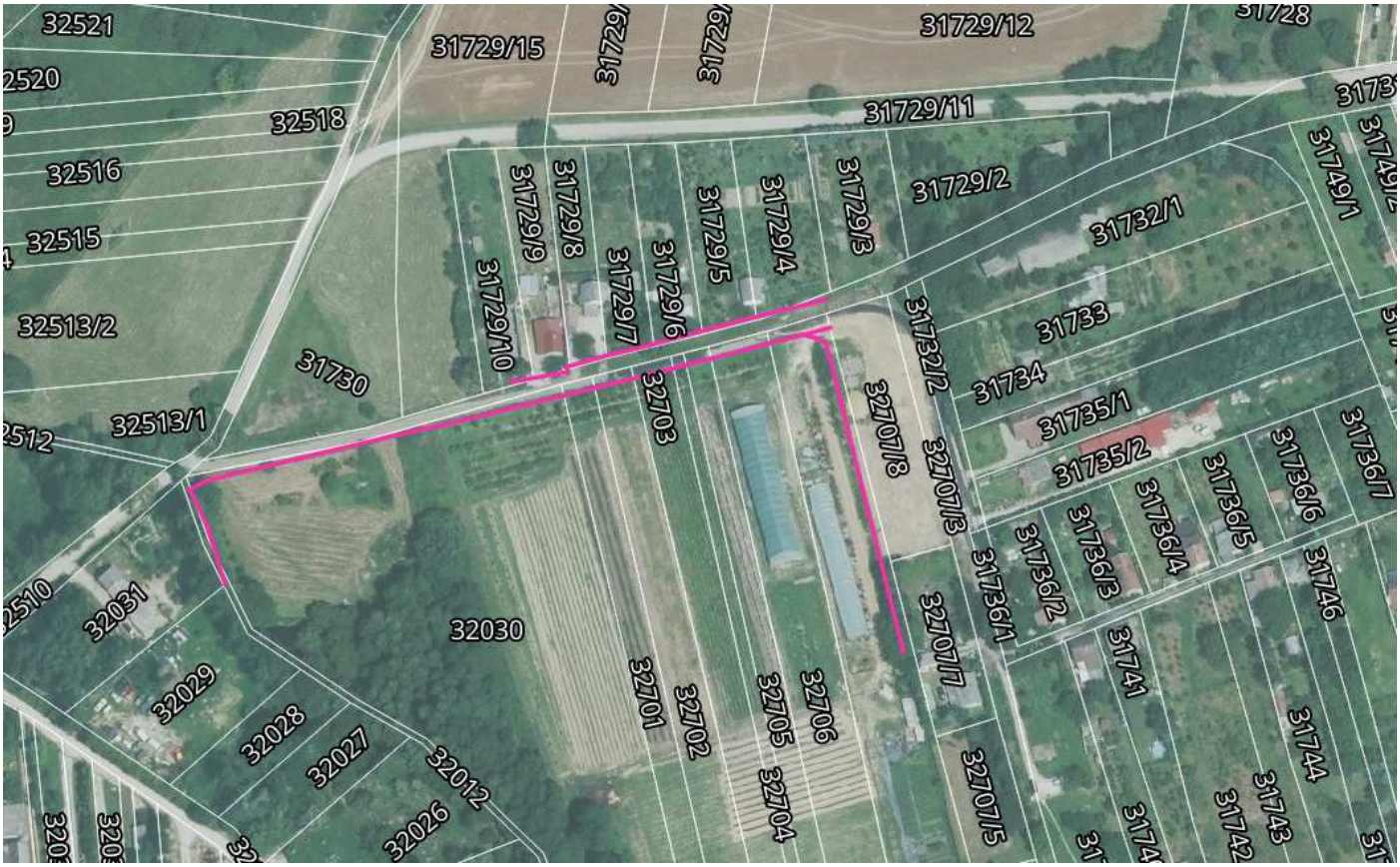
3.5. A Nagybagolai és Foglyos utcák szabályozásának módosítása geodéziai felmérés alapján

a módosítási program

A Nagybagolai és Foglyos utcák a településrendezési tervekben nem teljes szakaszon, illetve nem pontosan szerepelnek. Az út a valóságban nagyobb területet vesz igénybe, mint az ingatlan-nyilvántartásban. A településrendezési tervek módosításának célja ezen utak szabályozása, mely útszabályozás geodéziai felmérések alapján fog történni.



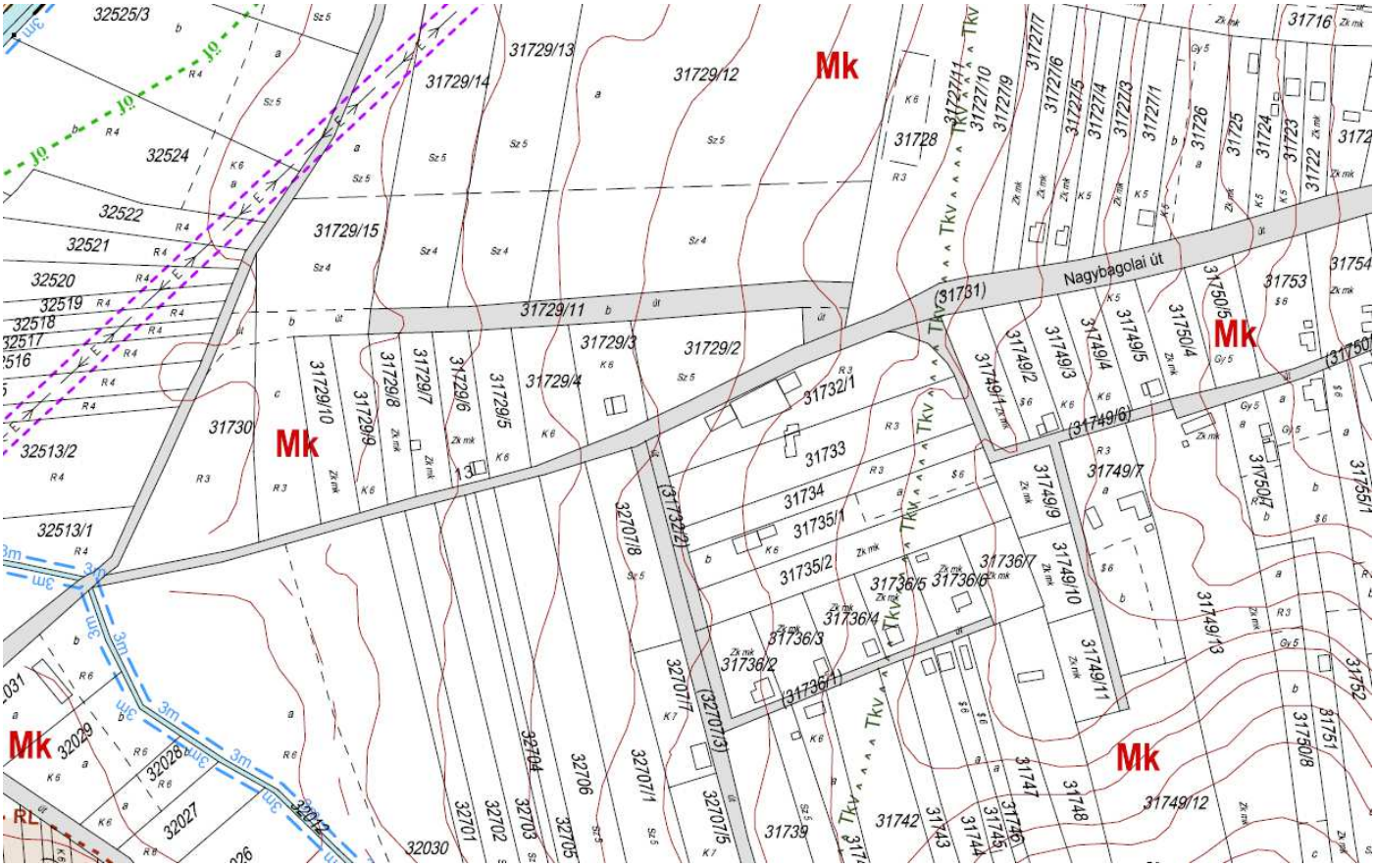
a geodéziai felmérés az út túlhasználatáról



a terület műholdfelvételen a geodéziai felméréssel és az ingatlanhatárokkal összevetve

a hatályos településrendezési tervek

A változtatással érintett terület a Nagybagolai zártkerti területeken található, az érintett utcák a Nagybagolai és a Foglyos utcák. Az utcák környezetében Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek találhatóak. A területet érintően szükséges a közlekedési területek szabályozása, mivel azok nem a valós használat szerint jelennek meg. Jelenleg a hatályos településrendezési tervekben nem szerepel szabályozás az utakat illetően.

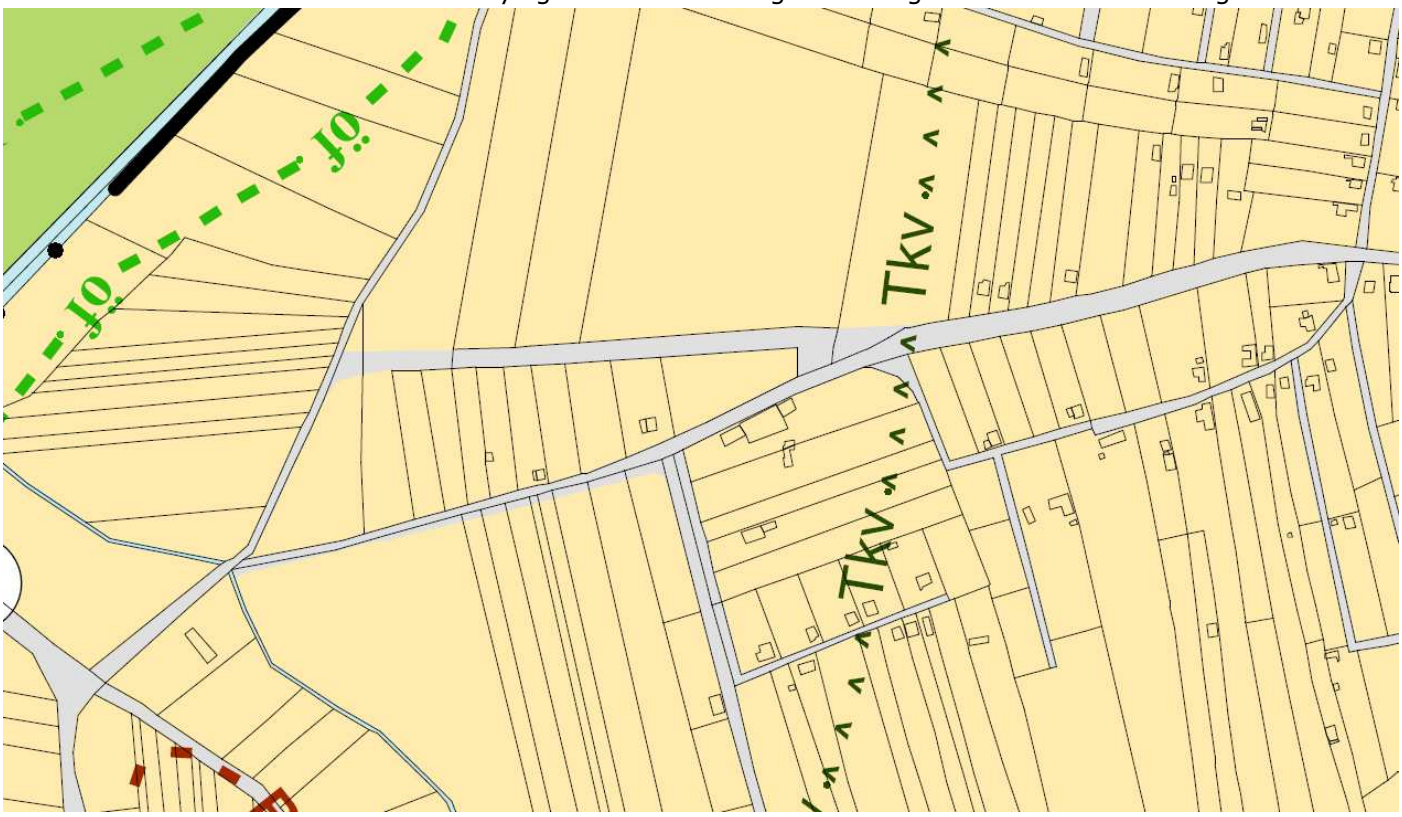


hatályos szabályozási terv részlet

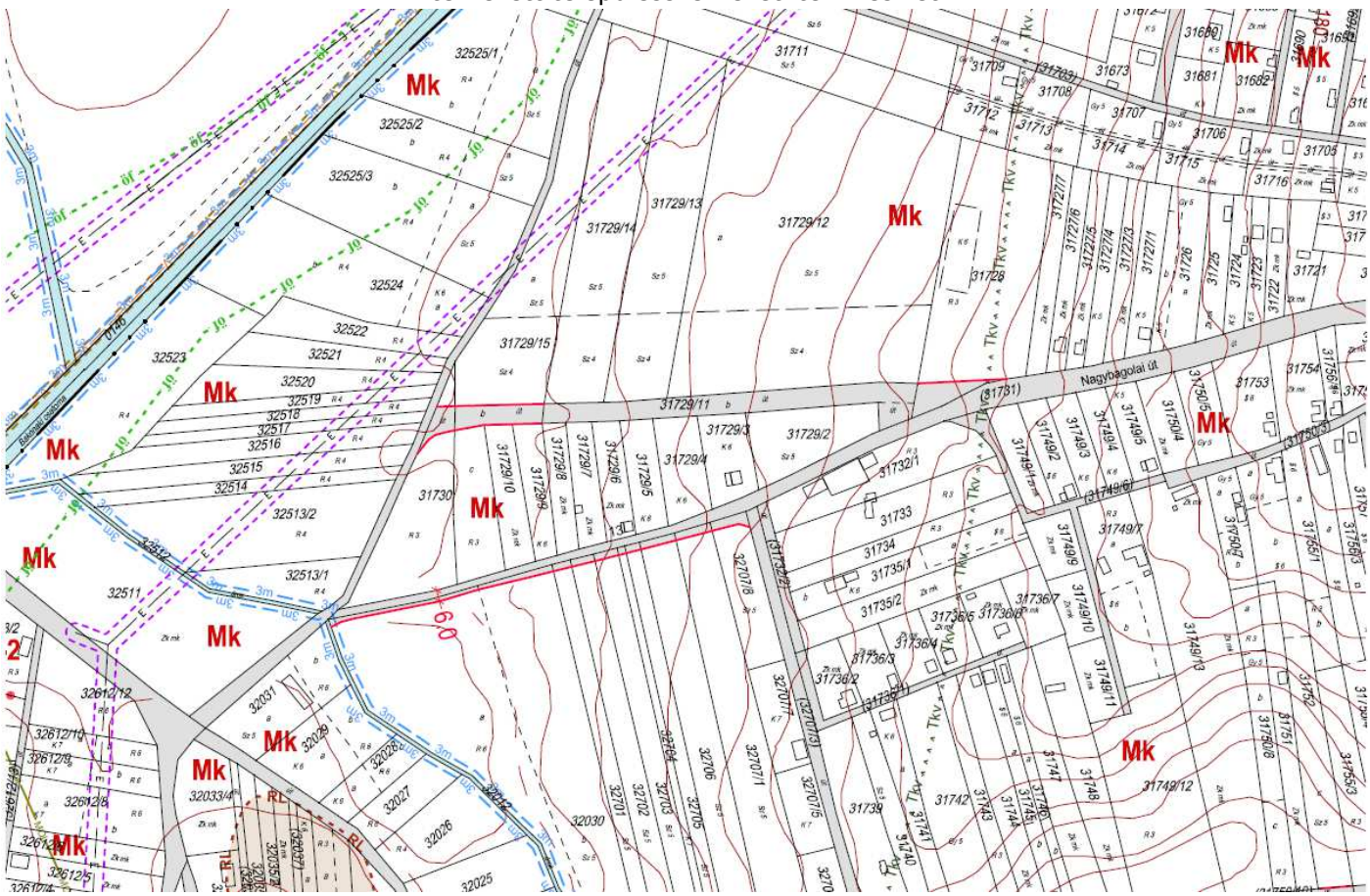
hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

A településrendezési tervek tervezett módosítása során a közlekedési területek szélesítésére kerül sor a valós használat alapján. Ennek megfelelően a 31731 hrsz.-ú Nagybagolai út szélesítése történik a déli irányba, valamint a 32404/3 hrsz.-ú út szélesítésére kerül sor a nyugati irányba a geodéziai bemérésnek megfelelően. Útterület kijelölése szükséges továbbá a 31729/15 hrsz.-ú ingatlan és a 31730 hrsz.-ú út alrészletén, illetve a 31728 hrsz.-ú telek déli részén a tényleges használathoz igazodva legalább 6 méter szélességben.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.6. A Bajza utcai 2395 hrsz.-ú ingatlan intézményi övezetbe sorolása

a módosítási program

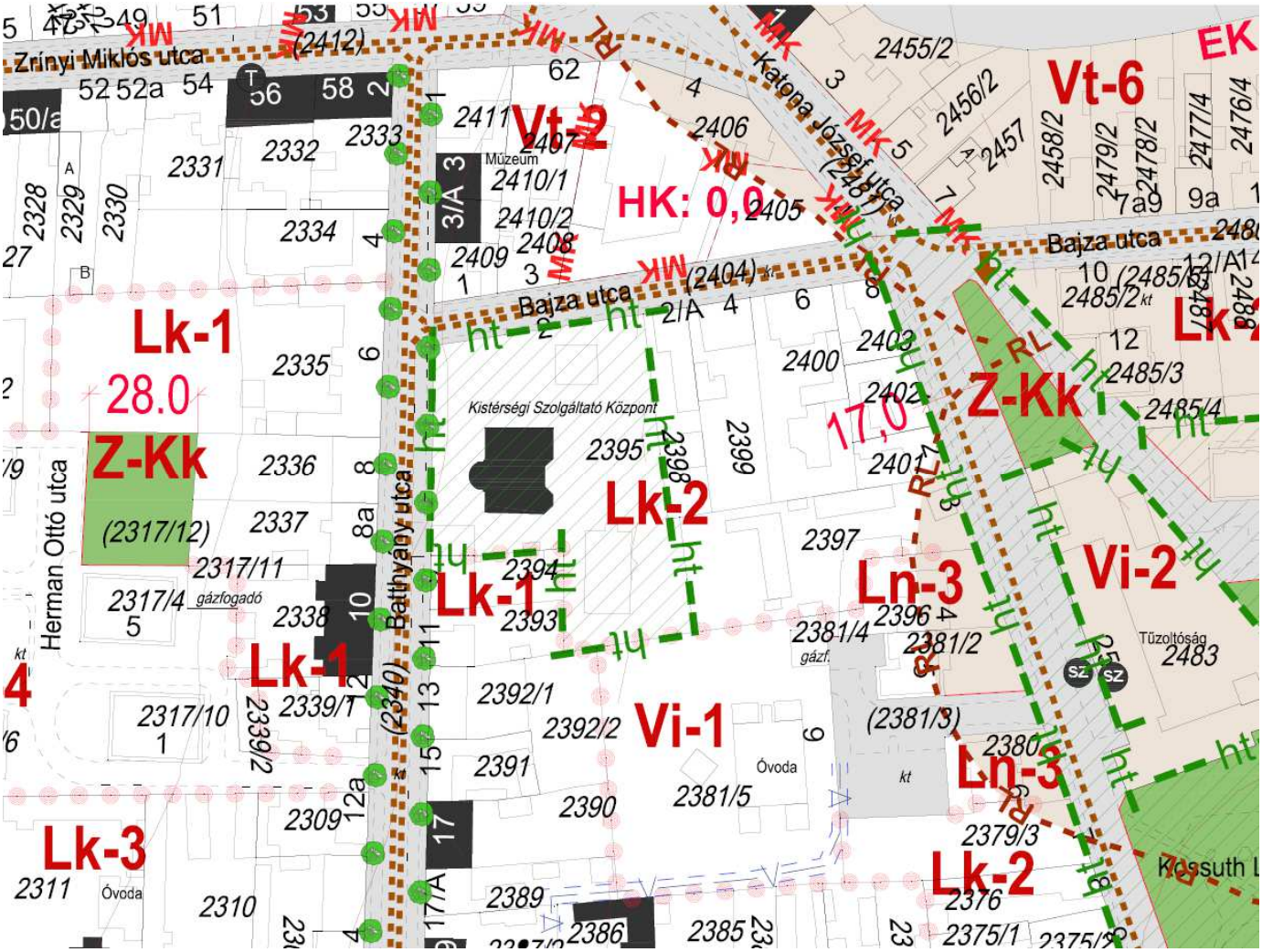
Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a Bajza utca és a Batthyány utcák sarkán elhelyezkedő 2395 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan. A szabályozás módosításának célja, hogy a terület a jelenlegi kisvárosias lakóterület övezetből intézményi vegyes övezetbe kerüljön átsorolásra annak érdekében, hogy az ingatlan intézményi funkciók elhelyezésére biztosítson elsődlegesen helyet a jövőben is.

a hatályos településrendezési tervek

A változtatással érintett terület a belváros területén helyezkedik el. Környezetében nagyvárosias, kisvárosias lakóterületek és településközponti, intézményi vegyes területek helyezkednek el.

Az érintett, Bajza – Batthyány Lajos – Kisfaludy Sándor és Kossuth Lajos utcák által határolt tömb területén az utcák mentén közvetlenül lakóterületek kerültek jelölésre, a tömbbelsőben egy intézményi vegyes övezettel. A tömb belsejében jelölt intézményi vegyes övezet egy óvoda területét fedi le. Az utcafrontokon a tömb észak-nyugati sarkán kívül túlnyomóan zártsorú, lakó beépítés van jelen. A tömb észak-nyugati sarkán nagyobb léptékű, szabadon álló beépítés van jelen.

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terv alapján látható, hogy a tömb ezen észak-nyugati része helyi természetvédelmi területként nyilvántartott, illetve az is, hogy az érintett 2395 hrsz.-ú telken lévő beépítés főépülete helyi védelem alatt áll. Az érintett utcákon utcaképvédelmet jelöl a terv, illetve a védett fasorok is található a Batthyány utca mentén.

Az érintett 2395 hrsz.-ú ingatlan az Lk-2 jelű övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan a következő előírásokat tartalmazza a hatályos szabályozás:

> *28. Kisvárosias lakóterület*
>
> *28. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:*
> *a) kereskedelmi, szolgáltató,*
> *b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
> *c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
> *d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,*
> *e) igazgatási, iroda,*
> *f) sport*
> *rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.*
> *(2)13 Az „Lk-1” – „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.*
> *(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*

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

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Kisvárosias lakóterület							
Lk-2		zártsorú	50 *	20	8 / 8 / -	-	20/800

tervezett módosítás

A településrendezési tervek tervezett módosítása során az érintett 2395 hrsz.-ú ingatlan intézményi vegyes övezetbe javasolt sorolni. Mindez azért szükséges, hogy a terület intézmény számára maradhasson fent. Az területre vonatkozóan a jelenlegi beépítési intenzitás növelése, megváltoztatása nem célja a módosításnak. A terület számára az új, Vi-4 jelű övezet létrehozása szükséges a következő előírássokkal.

32. Intézményi terület

32. § (1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport

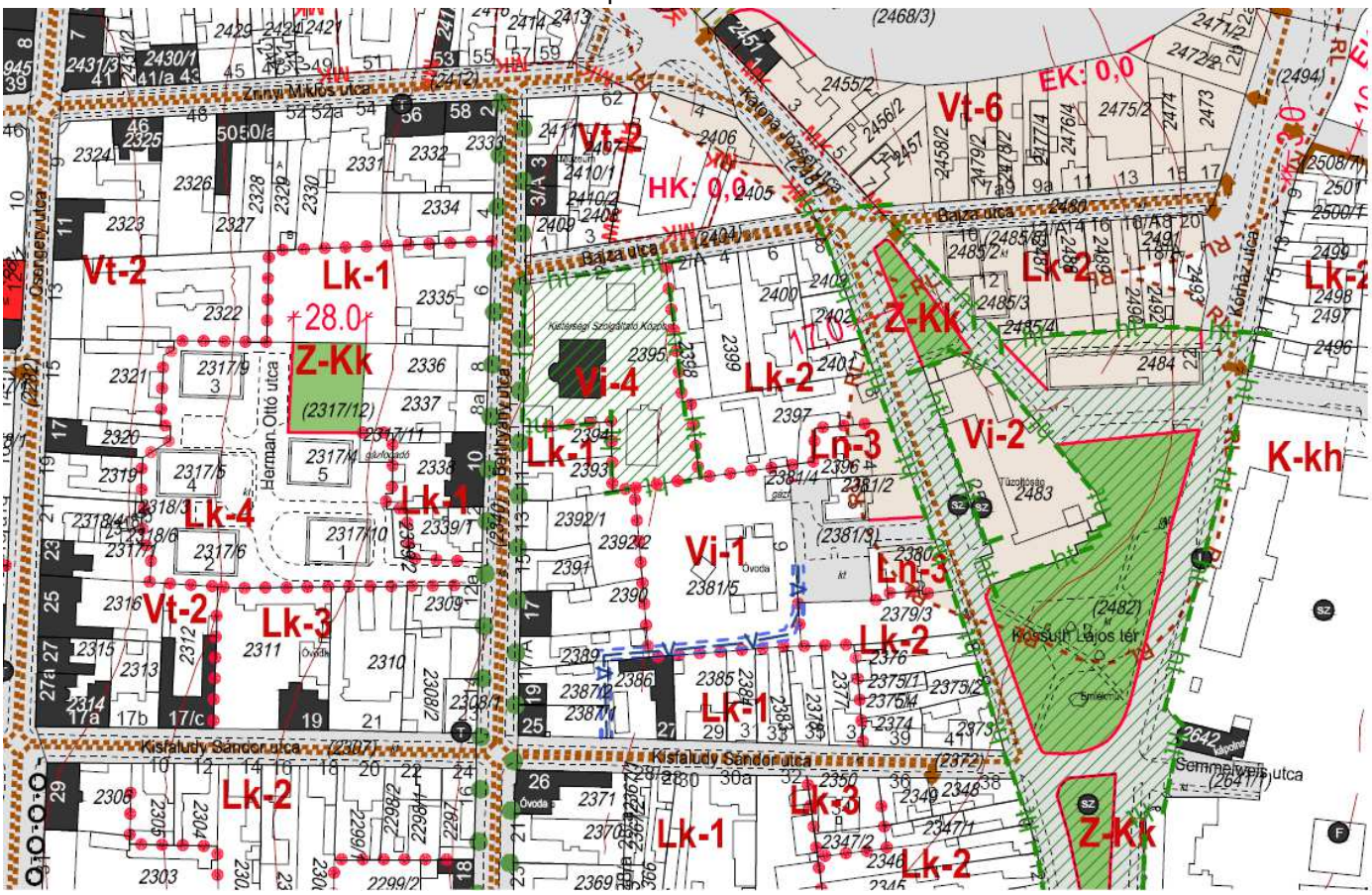
rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás alakítható ki. Az övezet területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek.

(2) A „Vi-1”, „Vi-2”, Vi-3” és „Vi-4” jelű intézményi övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Intézményi terület							
Vi-4		szabadon álló	35	20	8/8/-	4	30/1500

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.7. A Hegybíró utca északi részén a szabályozás felülvizsgálata

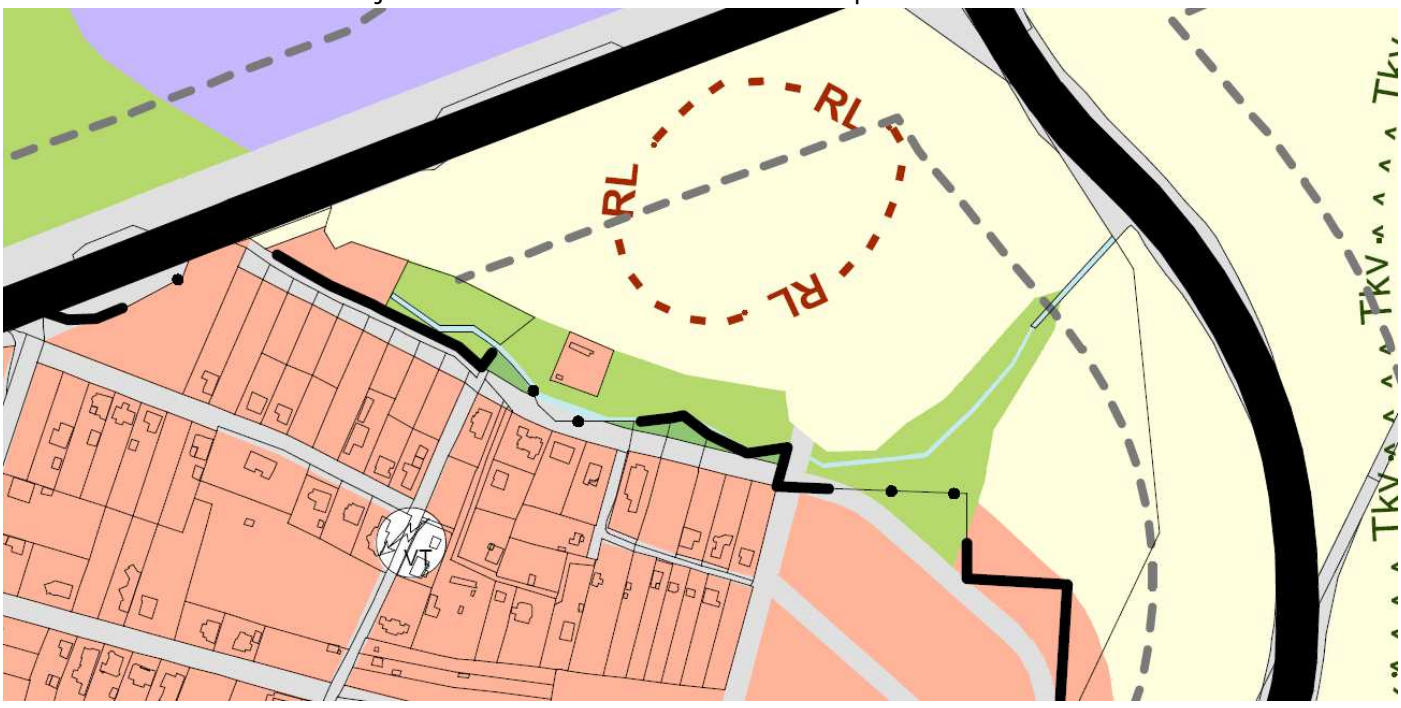
a módosítási program

A Hegybíró utca északi oldalát érintően kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési tervek felülvizsgálatát. A felülvizsgálat célja a terület valós hasznosításnak megfelelő szabályozás létrehozása, illetve a hatályos tervekben szereplő szükségtelen vízgazdálkodási terület kiszabályozásának törlése. A szabályozás módosítása során szükséges biztosítani továbbá a 051 hrsz.-ú kertvárosias lakóövezet közúti megközelíthetőségét.

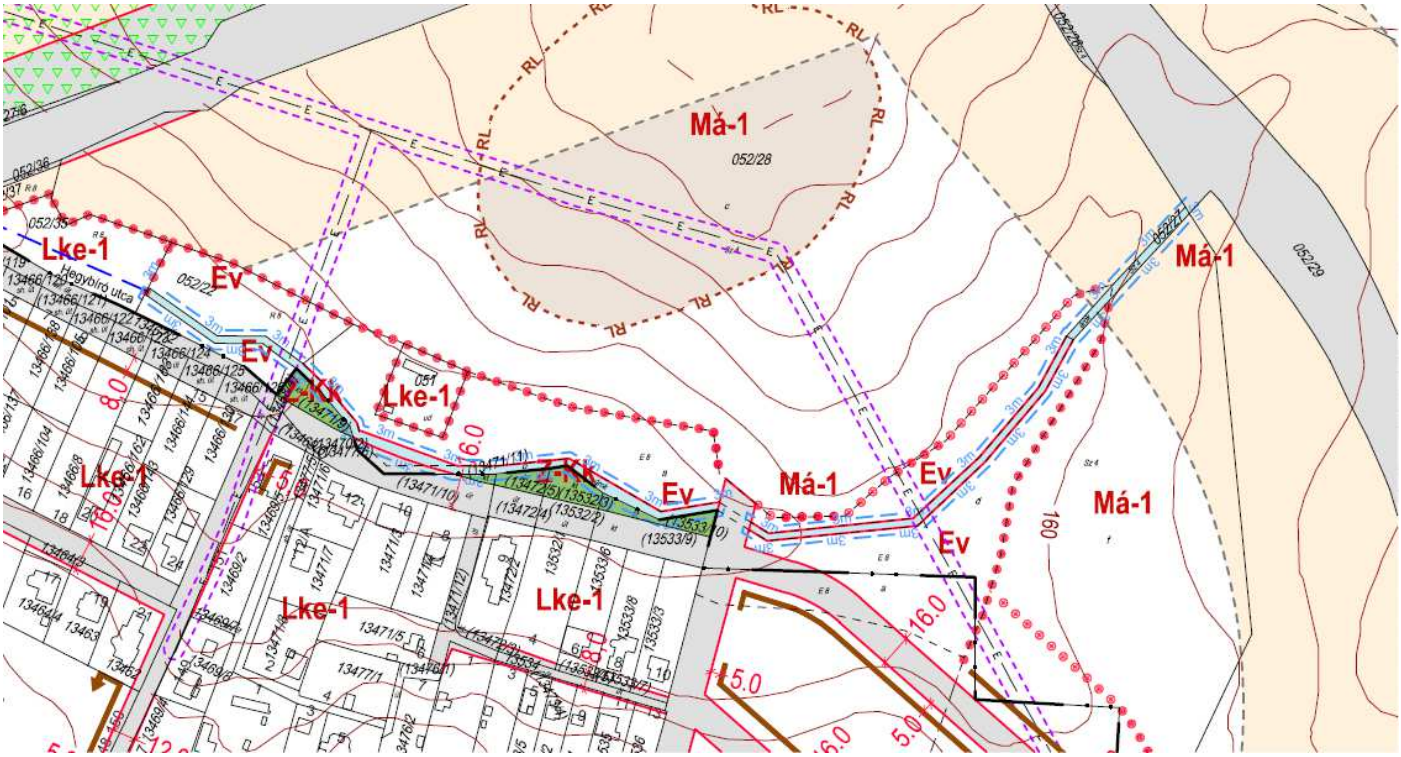
a terület műholdfelvételen a jelenlegi ingatlanállapotokkal összevetve

a hatályos településrendezési tervek

A változtatással érintett terület a város keleti részén, Szabadhegy városrész legészakabbi területén helyezkedik el. A terület a 7-es főúttól délre, külterületi részen található, de a fekvéshatár szomszédságában. A hatályos településszerkezeti terv a területen védelmi erdőterületet, zöldterületet, vízgazdálkodási területet és kertvárosias lakóterületet jelöl. A lakóterület feltárása közúti kapcsolattal nem biztosított.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a területen keresztül haladó árok nagyrészt nem önálló telken halad, számára szabályozással területet jelöl ki a terv. E szabályozás az ingatlannyilvántartási alrészletet veszi alapul, e területre határozza meg az árok számára az önálló telek kialakításának kötelezettségét.

tervezett módosítás

A területet érintően a tervezett módosítás két részből áll. Egyrészt szükséges az árok kérdésének rendezése, valamint biztosítani kell a 051 hrsz.-ú telken elhelyezkedő Lke-1 jelű övezet közúti megközelítését.

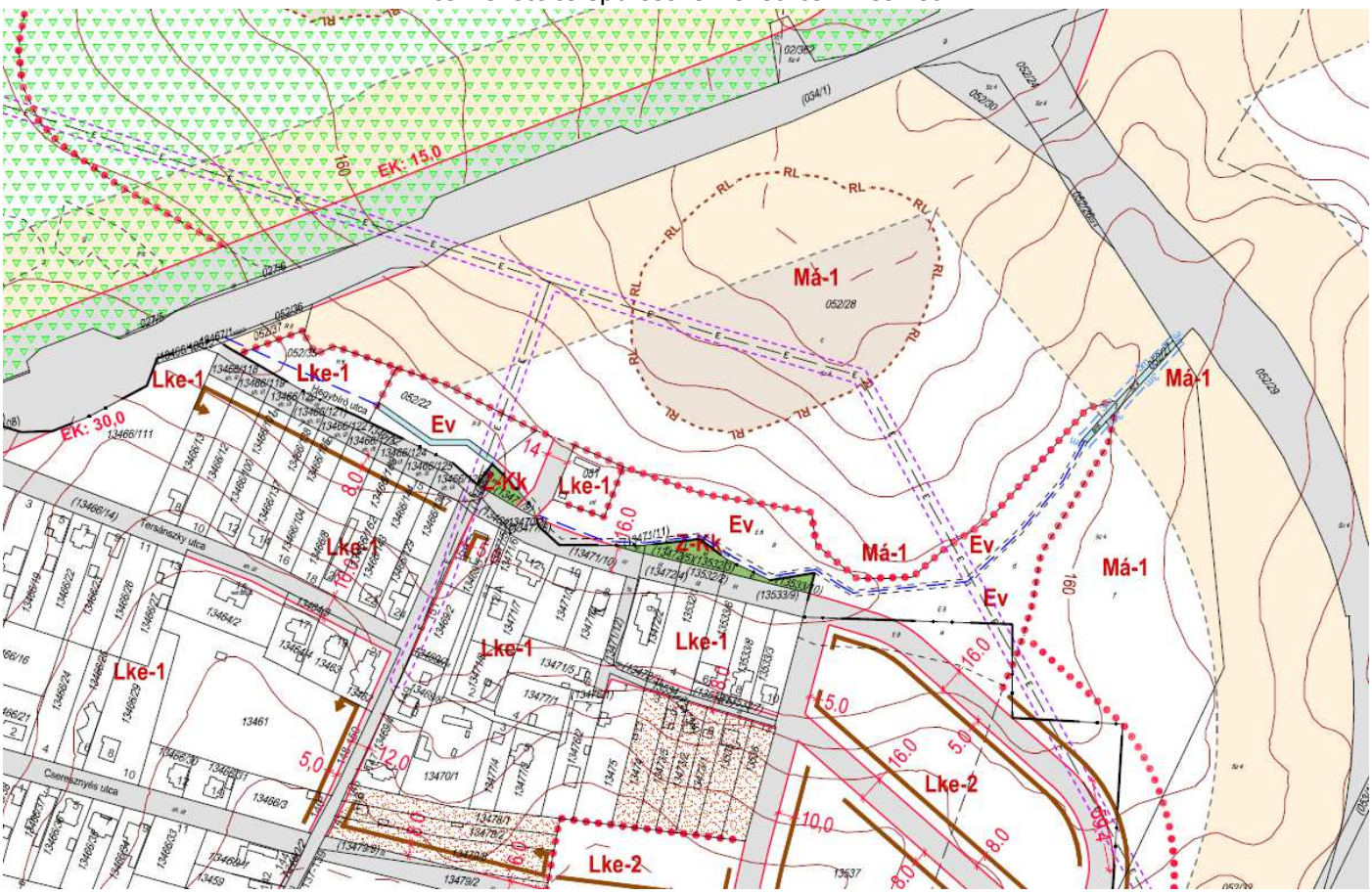
1. Az árok rendezése

A változtatás során az árok szabályozásának törlése javasolt az alrészlet területéről, helyette a szabályozásban a csapadékvíz elvezetési nyomvonal jelölése válik indokolttá. Mindez biztosítani fogja a területen a vízelvezetést anélkül, hogy telekalakítási és kisajátítási kötelezettség jelenjen meg. Az árok szabályozásának törlésével rendezni szükséges a 13533/10 hrsz.-ú zöldterülettől keletre elhelyezkedő útcsatlakozást. A tervezett szabályozásban a következő pontban leírtak szerint a 051 hrsz.-ú telek megközelítésének biztosításával együtt a mezőgazdasági területek feltárása is biztosított lesz. Ebből kifolyólag ez az északi irányú közlekedési kapcsolat törölhető, területe a védelmi erdők övezetéhez kerül besorolásra.

2. Közút kiszabályozása a 051 hrsz.-ú telek feltárása érdekében

A telek feltárásának biztosítása érdekében, valamint a tőle északra elhelyezkedő mezőgazdasági területek elérésének biztosítása érdekében 14 méter szélességű út kiszabályozása javasolt. Az útterület kijelölése a valós állapotokhoz is igazodik.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.8. A Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata

a módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezésére szükséges felülvizsgálni a Petőfi és Virág Benedek utcák közötti tömb szabályozását. A módosítás céljai a következők:

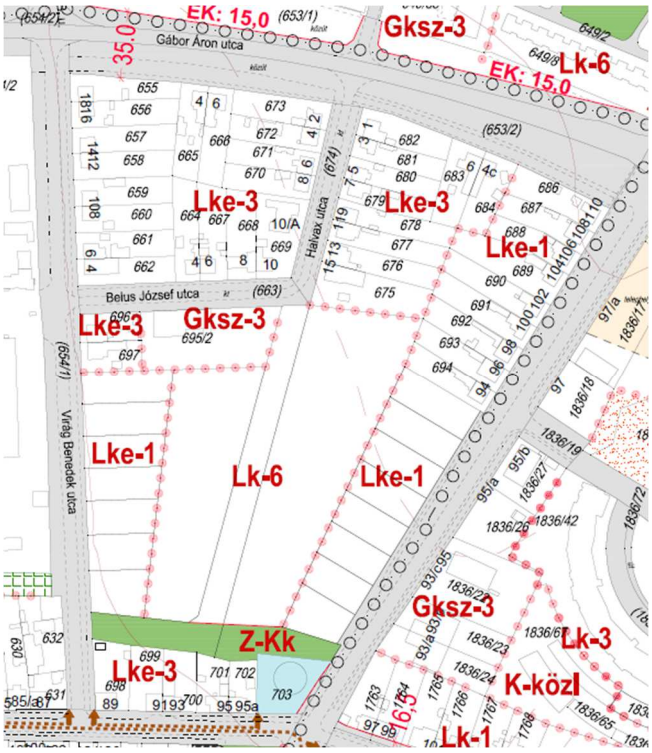
- a Virág Benedek utca felőli oldalon a szállás rendeltetés elhelyezését korlátozza a szabályozás
- a tömbbelső kisvárosias lakóövezeti besorolásának felülvizsgálata,
- a tömb déli részén elhelyezkedő sportpálya számára önálló különleges sport övezet kerüljön kijelölésre
- a tömb délkeleti részén elhelyezkedő, elbontásra kerülő víztorony ingatlanján a jövőbeni zöldterületi hasznosíthatóság vizsgálata

a terület környezete és a hatályos településrendezési tervek

A tervezési terület Nagykanizsa Északi városrészében, Petőfi Sándor utca és a Gábor Áron utca kereszteződésének délnyugati sarkán található. A módosítással érintett terület a Volán-Dózsa Sporttelep területén, a 695/3-20 hrsz. -ú kertvárosias lakóövezetben, továbbá a 695/2 hrsz. -ú autójavító műhely és a 703 hrsz. -ú víztorony telkét foglalja magába. Nyugatról általános gazdasági, északról és keletről gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület határolja. Északkelet, délkelet és déli irányban kisvárosias lakóépületek találhatóak.

Az érintett telkek jelenleg nincsenek beépítve. A tömb utcafelöli részei Lke-2, a 695/10-12 hrsz. -ú közbelső telkei Lk-6 övezetben találhatóak. A víztorony északi határán Zkk közkert szabályozás kapott helyet. A terület északi határán egy Gksz-5 övezetben lévő autószerelő műhely kapott helyet.

A tervezett módosítással érintett telkek állami tulajdonban vannak. A környező beépítésre váró telkek gazdasági társaságok birtokában találhatóak



hatályos szabályozási terv részlet

hatályos településszerkezeti terv részlet

Lke-1 és Lke-3 építési övezet előírásai:

29. § *(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóövezetekben*

elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, kivétel a Lovarda utca északi oldalán lévő lakóterület, ahol elhelyezhető telkenként legfeljebb négy lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül -

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű
rendeltetést is tartalmazhatnak. A kertvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
(2) A kertvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
(3)14 Az „Lke- 1" - „Lke- 5" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(4)15 Az „Lke-1", „Lke-4" és az „Lke-5" jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.
(5)16 Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet területén belül a 695/13-20 hrsz-ú telkek területén az előkert kerítéssel nem határolható le.

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)*
Lke-1	*oldalhatáron álló*	*400m2 telekterületig 40%, +400m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%*	*40*	*5 / - / 6*	*5*	*20 / 700*
Lke-3	*ikres*	*400m2 telekterületig 40%, +400m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%*	*40*	*5 / - / 6*	*3*	*22 / 800*

Lk-6 építési övezet előírásai

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda,
f) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
(2)13 Az „Lk-1" – „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
(3) Az „Lk-1"- „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m²)*
Gksz-3	*szabadonálló*	*50*	*20*	*8 / - / 8*	*4*	*25 / 1200*

Gksz-3 építési övezet előírásai:
33. §[19] *(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
a) iroda,
b) szállás, vendéglátás,
c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.
(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1" - „Gksz- 5", „Gksz-6" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(5) A „Gksz-1"– „Gksz- 5", „Gksz-6" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.
(6) A „Gksz- 6" jelű építési övezet területén meglévő önálló lakóépület lakó funkcióval bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m²)*

				(m)		
Gksz-3	*zártsorú*	*60*	*20*	*8 / - / -*	*-*	*18 / 1000*

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

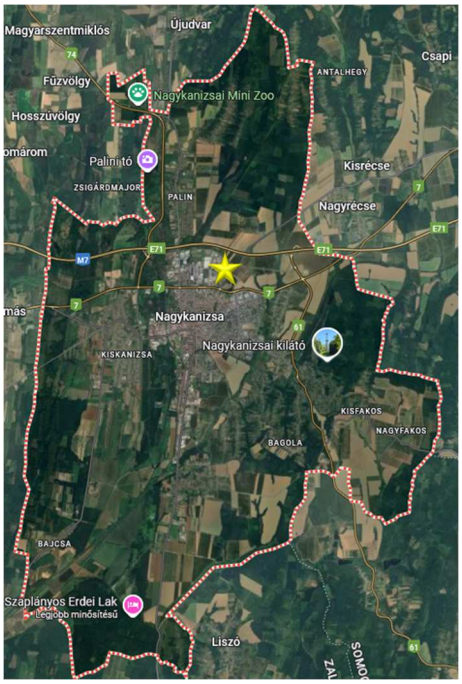
beépítési javaslat

A beépítési javaslat alapján a jelenleg rendezetlen telkek felosztásával 11 különálló építési telek, és az ezt kiszolgáló út kialakítása tervezett. A beépítés oldalhatáron álló beépítési módban megvalósítható. A helyi építési szabályzat alapján 5m -es előkerttel szükséges elhelyezni a tervezett épületeket. A tervezett területen jelenleg álló, bontásra tervezett víztorony és az ezt határoló telek zöldterületbe kerül besorolásba, melyen keresztül gyalogút segíti a tömb megközelíthetőségét. A területen meglévő teniszpálya északon a kialakult állapot geodéziai mérése alapján 225m2 -rel csökken, délkeleten a 1019m2-rel nő

A beépítési terv alapján számított beépítettség kialakítandó telkek mérete 11131 m^2. A meglévő úthálózattal való összeköttetést a meglévő, helyrajzi szám nélküli központi telken létrejövő zsákutca biztosítja. A bekanyarodást segítő, 95 m2 -es telek leválasztását javasoljuk a 695/2 hrsz. -ú telekről, egy ezzel azonos méretű csereterület biztosításával a telek déli határán.

a beépítési javaslat helyszínrajza

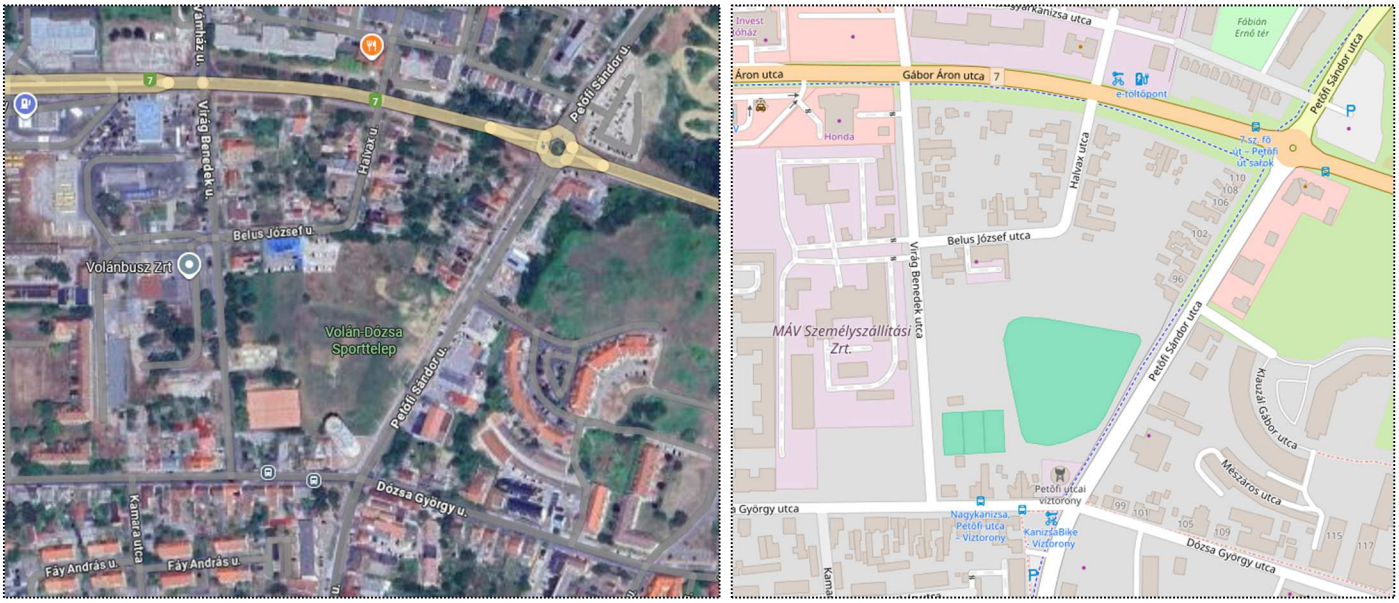
közlekedési alátámasztó munkarészek



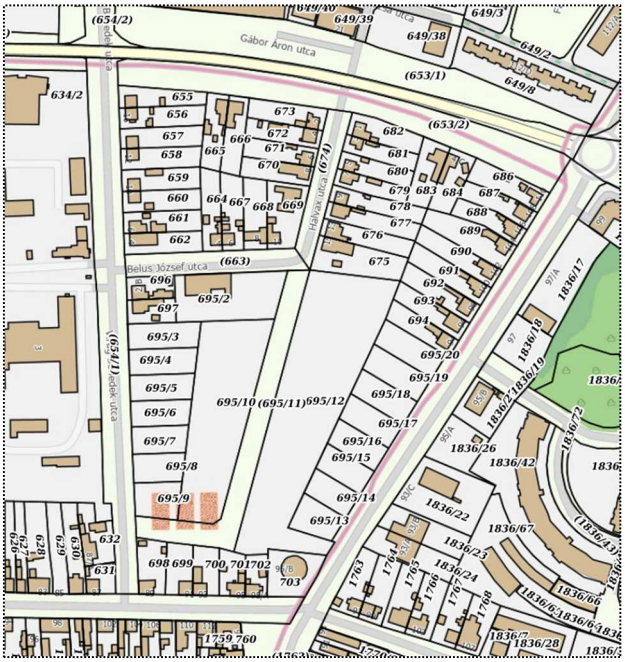
A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, az észak-keleti településrészben belterületen, lakóterületi környezetben. A felülvizsgálat tárgyát képező városrész a Gábor Áron út – Virág Benedek utca – Petőfi Sándor utca – Dózsa György utca által határol tömb déli, dél-keleti része, a hajdani Volán-Dózsa sporttelep területe. A módosítással közvetlenül a 695/10 hrsz.-ú, a 695/11 hrsz.-ú, és a 695/12 hrsz.-ú telek, valamint a 674 hrsz.-ú út (Halvax utca) és a 663 hrsz.-ú út (Belus József utca) érinettek. A meglévő lakóutcák kétirányú forgalmi renddel üzemelnek, nyomvonalukon a teljes közlekedési infrastruktúra kiépített, burkolatuk aszfalt. A Halvax utca és a Belus József utca környezete beépített — jellemzően kertes családi házas telkeket szolgálnak ki. Tőlük délre a régi sporttelep területe egyelőre beépítetlen. A két meglévő és közvetlenül érintett utca hálózati funkcióját tekintve helyi kiszolgáló út — tulajdonosuk Nagykanizsa M.J.V. önkormányzata, kezelőjük a Via Kanizsa Városüzemeltető NZrt.

A lakóutcák nyomvonalán, a burkolat két oldalán nyílt vízelvezető árkok vannak, a beépítetlen területeken vízelvezetési létesítmények és egyéb közmű infrastruktúra sincs.

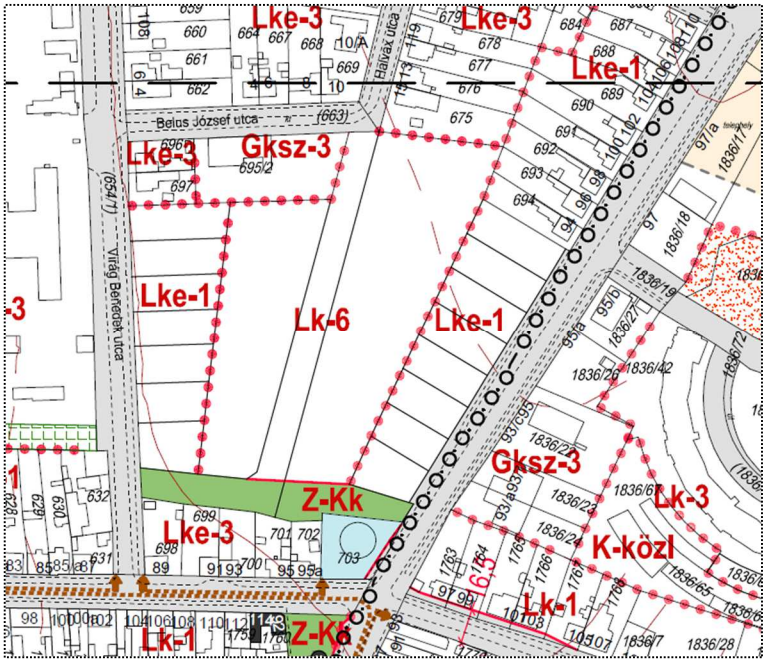
A hatályos szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek bővítését nem irányozza elő a célterület környezetében. A hajdani sporttelep területén — bár telekkönyvileg van kialakított út a 695/11 hrsz.-en — közekedési és közműterületbe nem sorolt sáv nincs tervezve. A teljes zóna kisvárosias (Lk) és kertvárosias lakóövezetbe (Lke) sorolt. A Belus József utca és a Halvax utca kialakult telekszélesége egyaránt 14m és 15m között változó. Kis mértékű szabályozással a Petőfi utca érintett dél-keleten, de a tárgyi felülvizsgálat kapcsán ez a kötelem nem releváns.



a terület és környezetének közlekedési struktúrája



a jelenlegi földhivatali teleknyilvántartás



hatályos szabályozási terv kivágata

tervezési terület a Petőfi Sándor utca felől

a Belus József utca érintett szakasza

a Halvax utca érintett szakasza

a tervezett módosítás közlekedési elemei

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a fejlesztési terület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

- A szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. Az új beépítésre szánt lakóövezeti tömbbelső feltárása új út létesítésével biztosítható, melynek közúti kapcsolata északi irányban a Halvax utca meghosszabbításával lehetséges.

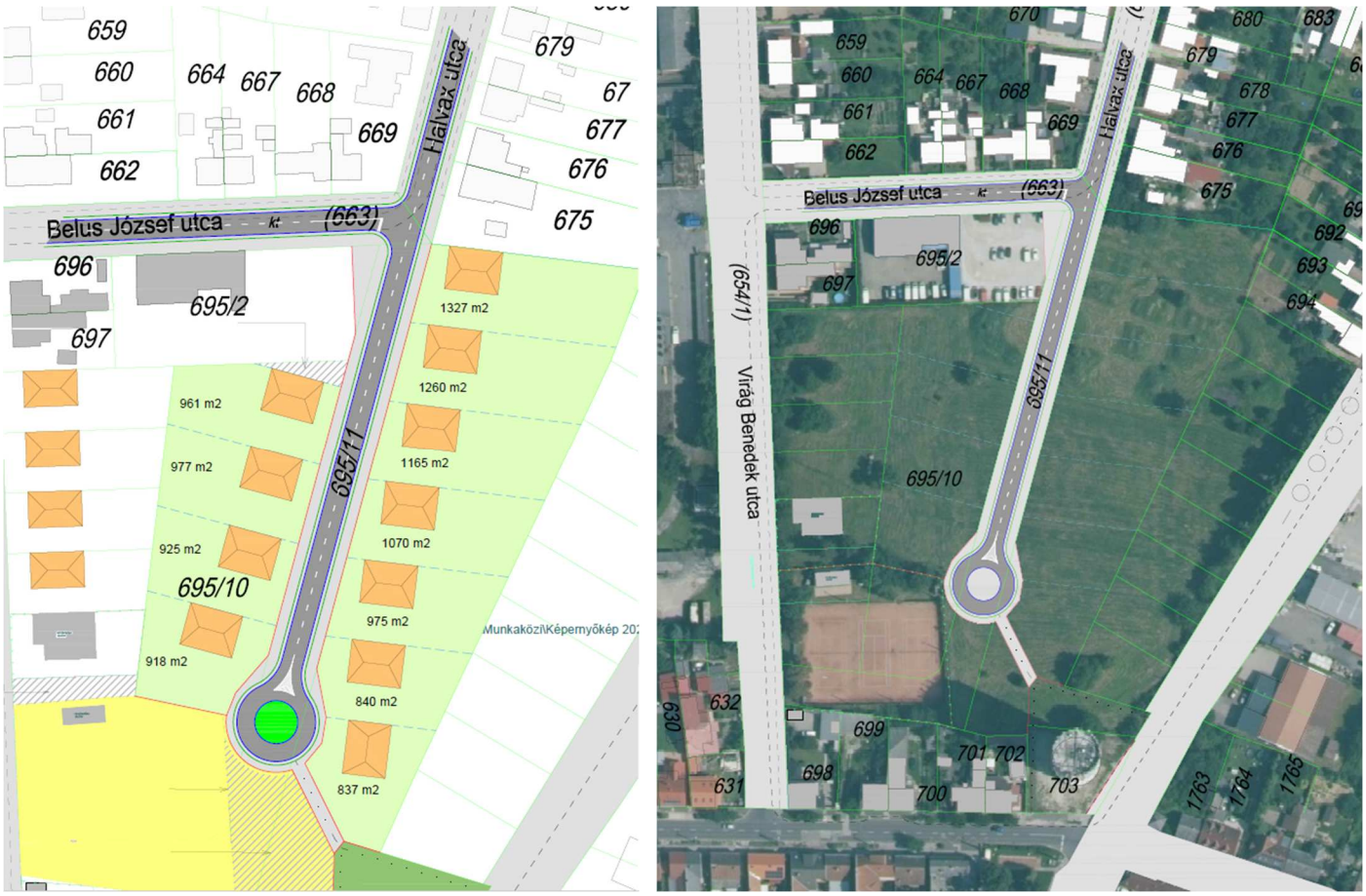
- Az út szabályozásához a 695/11 hrsz.-ú telek nyomvonala és határainak jelentős része figyelembe vehető azzal a kardinális módosítással, hogy a nyugati – Virág Benedek utcai kicsatlakozása törlésre kerül. Ennek értelmében az új út északon a Halvax utcához csatlakozik, azzal célszerűen nyomvonal-folytonosságot alkotva a későbbiekben. A Belus József utca a nyugati irányú kapcsolatot biztosíthatja, de forgalomszabályozása szerit alárendelt lesz. Az új út Belus József utcától délre eső szakaszának hossza c.c.a. 150m, s mivel zsákutca, azért a végén gépjármű forduló kialakítását indokoltnak tartjuk.

- A módosítás kapcsán a beépíthető területek nagysága vagy a beépítés jellege, intenzitása nem növekszik, így olyan jellegű forgalmi terhelés-növekedés nem várható, amely a környező közutak további kapacitás bővítését igényelné sem a folyópálya szakaszokon, sem a csomópontokban.

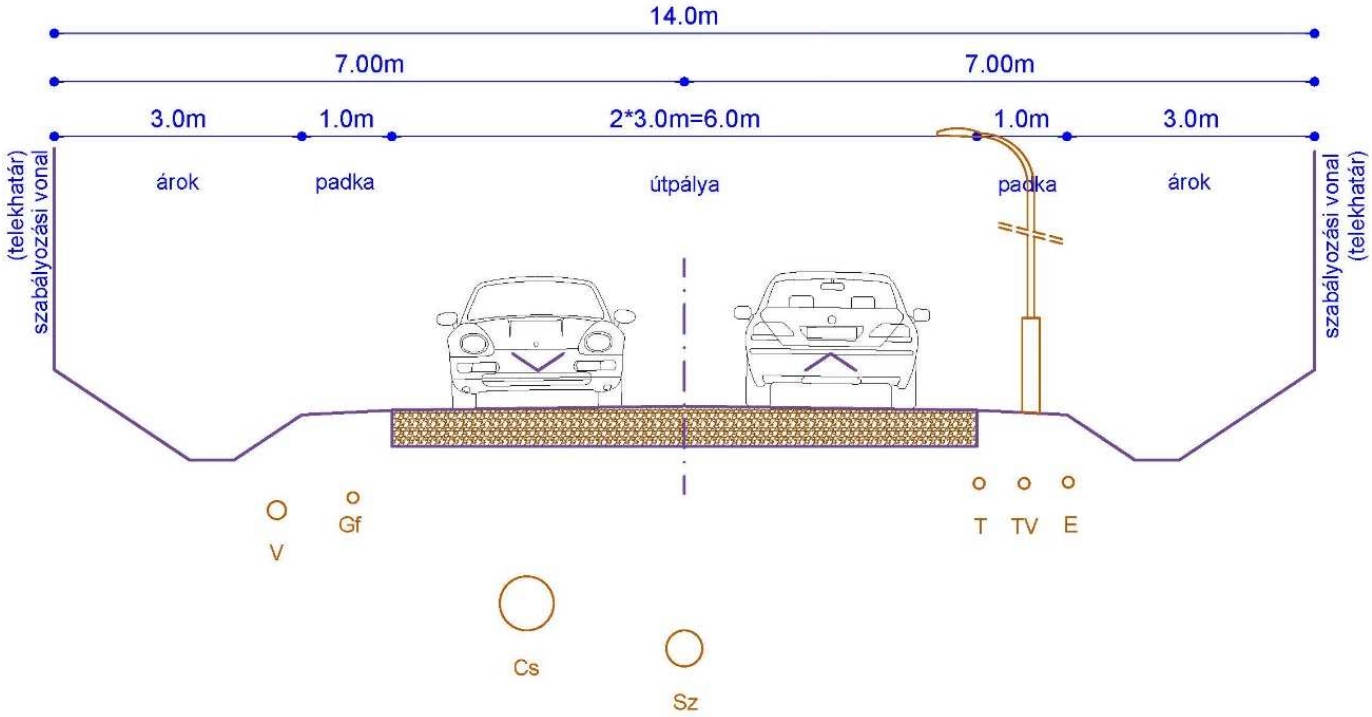
- Az új nyomvonalon kijelölt lakóterületi feltáró, kiszolgáló út telkének javasolt szabályozási szélessége a 695/11 hrsz.-ú telek határait rögzítve egységesen 14m. A déli végén kialakítandó — alapvetően személygépjármű forgalmat kiszolgálni képes — forduló számára 28m sugarú, megközelítően kör alakú területet lesz biztosított.

- A Petőfi Sándor utca – Dózsa György utca csomópont észak-nyugati sarkában kijelölt zöldterület közkert (Z-Kk) irányába gyalogút létesítése tervezett, amely a járműfordulóval teremt kapcsolatot — kijelölt szélessége 4.0m.

- Az új utat a beépíthetőség alap infrastruktúrájának megteremtéséhez (nem utolsó sorban gazdaságossági szempontoklat is figyelembe véve) első ütemben nyílt oldalárkokkal javasoljuk megépíteni, melyek helyén, azok csatornázásával a későbbiekben gyalogos járdák létesíthetők.



az új feltáró út és gyalogút javasolt kialakítása



az új feltáró út javasolt mintakeresztszelvényi kialakítása

közmű alátámasztó munkarészek

A fejlesztési terület ivóvízellátását a Belus József utcai NA100/KM-PVC vezeték és a Petőfi Sándor utcában üzemelő D110/KPE vezeték összekötésével kialakítandó körvezetékkel javasolt megoldani. A körvezeték kialakításánál a víztorony NA400mm-es vezetéke nem vehető figyelembe. A vezetékre 2db NA100mm-es föld feletti tűzcsap elhelyezése szükséges, azokra a helyekre, ahol a vezeték karbantartás indokolja. A Virág Benedek utcai telkek az utcában üzemelő gerincvezetékről közvetlenül elláthatók, azonban a meglévő vezetékre a fejlesztési terület déli végén is javasolt egy föld feletti tűzcsap beépítése.

A fejlesztési területen keletkező szennyvíz elvezetésére a meglévő hálózatot bővíteni szükséges a Virág Benedek utcában, illetve új csatornát szükséges kiépíteni a területen belül, melynek befogadója a Belus József utcában üzemelő gerinccsatorna.

A vezetékek építéséhez szükséges a 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet alapján vízjogi létesítési engedély, melyhez a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeltben rögzített tartalmú engedélyezési dokumentáció készítendő.

vízellátás, szennyvíz-elvezetés javaslat

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a beépítési javaslatnak megfelelő szabályozás létrehozása szükséges, az abban szereplő közterületi határok kerülnek be a szabályozási tervbe szabályozási vonalként és övezethatárként.

A tömbbelső számára egy új, Lke-6 jelű övezet létrehozása tervezett, mely övezetben tiltásra kerül a szállás rendeltetések elhelyezhetősége. Mindennek megfelelően a következők szerint módosulnak a kertvárosias lakóterületek előírásai:

29. Kertvárosias lakóterület

29. § *(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) Az Lke-1 – Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, kivétel a Lovarda utca északi oldalán lévő lakóterület, ahol elhelyezhető telkenként legfeljebb négy lakás.

(3) Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb egy lakás.

(4) Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül -

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet kivételével legfeljebb 8 egységes szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhatnak.

(e) A kertvárosias lakóövezetek területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5) A kertvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6)[14] Az „Lke- 1” - „Lke- 6” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(7)[15] Az „Lke-1”, „Lke-4” és az „Lke-5” jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.
(8)[16] Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet területén belül a 695/13-20 hrsz-ú telkek területén az előkert kerítéssel nem határolható le.

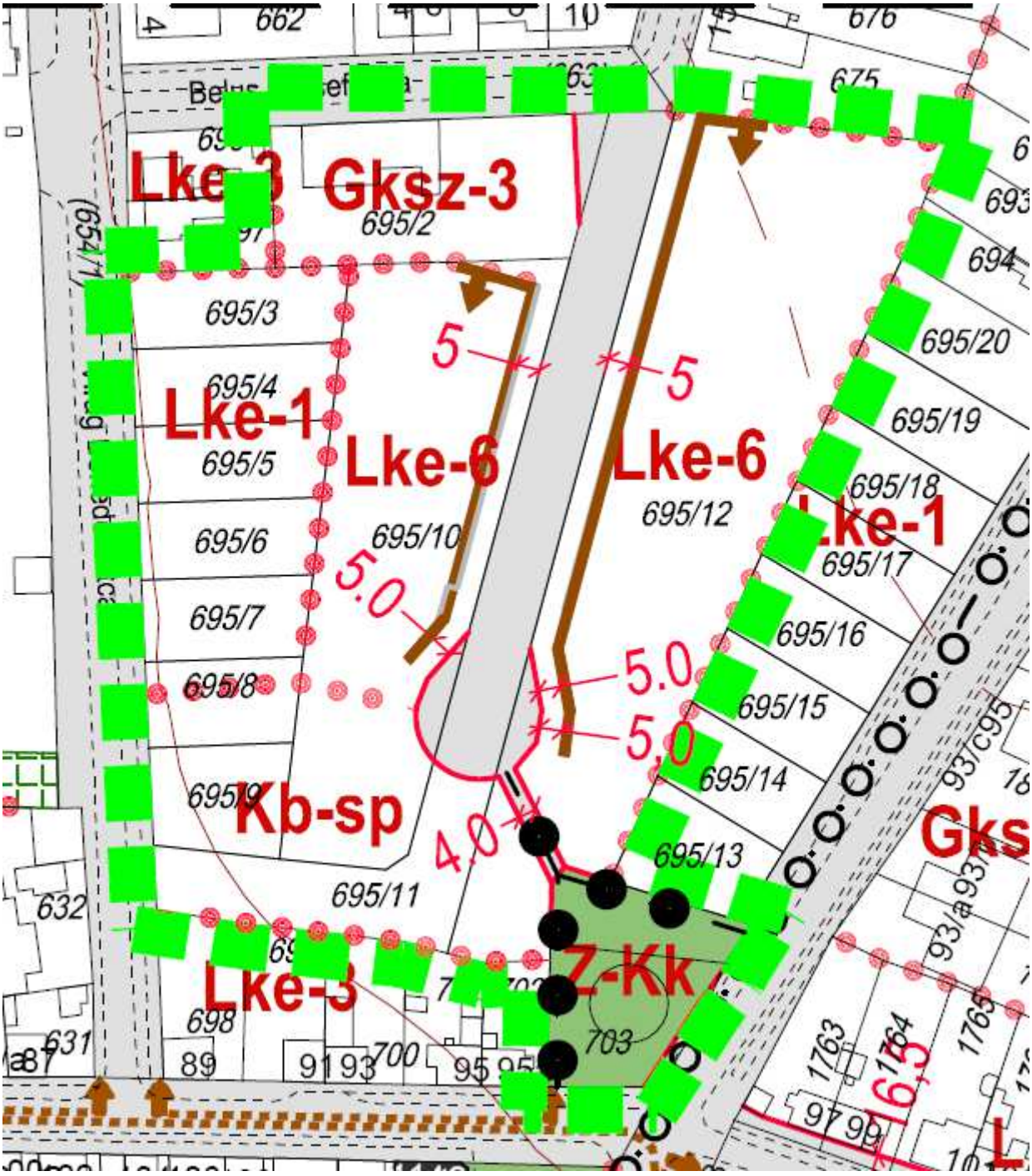
Az Lke-6 jelű övezetre a következő normatív előírások kerülnek meghatározásra a HÉSZ 2. mellékletében:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- kialakítható legkisebb zöldfelület: 45%
- megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság/utcai párkánymagasság/homlokzatmagasság (m): 6/-/7
- oldalkert mértéke: 5
- kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület: (m/m2): 20/800

Az Lke-6 jelű övezetben javasolt telekosztás kerül szerepeltetésre. Az egységes utcakép kialakításához az előkert építési vonallal kerül szabályozásra.

A területen kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt övezet a hatályos építési szabályzat meglévő övezetébe kerül besorolásra. A víztorony területén zöldterület kerül jelölésre, mely a lakótömb belső területeihez gyalogúton csatlakozik.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.9. A Kaposvári utca mentén elhelyezkedő 3117/7 hrsz.-ú ingatlant érintően az előkert szabályozásának módosítása

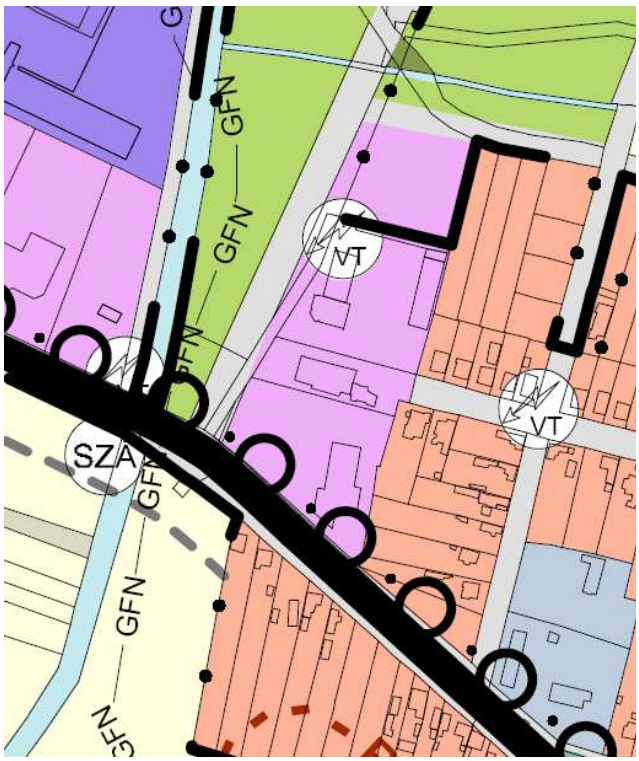
a módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett jelzés alapján szükséges felülvizsgálni és módosítani a Kaposvári út mentén elhelyezkedő 3117/7 hrsz.-ú telket is tartalmazó tömbre vonatkozó előkert szabályozás. A tömb területére a Kaposvári út felől a hatályos szabályozás 10 méteres előkertet határoz meg, melynek területén meglévő beépítés található ma is. A hatályos szabályozás nem teszi lehetővé a meglévő épület bővítését, így annak módosítása szükséges.

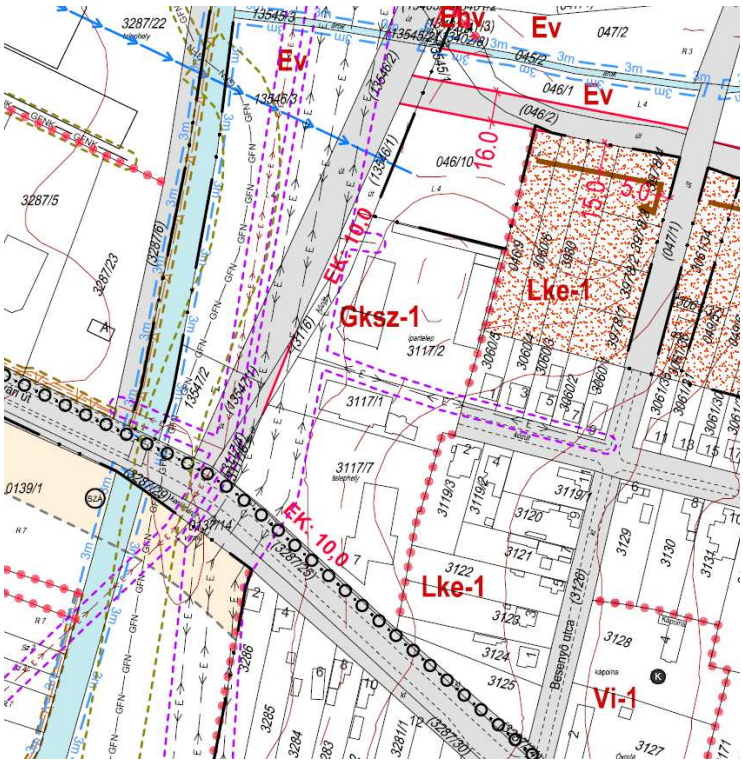
a terület műholdfelvételen a jelenlegi ingatlanállapotokkal

a hatályos településrendezési tervek

A változtatási terület a város keleti részén helyezkedik el a Kaposvári út északi oldalán. Az érintett ingatlan kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt. Az övezet területére a hatályos szabályozás a Kaposvári út felől, valamint a tőle nyugatra elhelyezkedő út felől is 10 méteres előkertet határoz meg. A hatályos terv szabályozási koncepciója, hogy a jelentős bevezető utak mentén a gazdasági területeken kezdetben nagyobb mértékű, majd a belváros felé egyre kisebb előkert kerül megállapításra.



hatályos településszerkezeti terv részlet

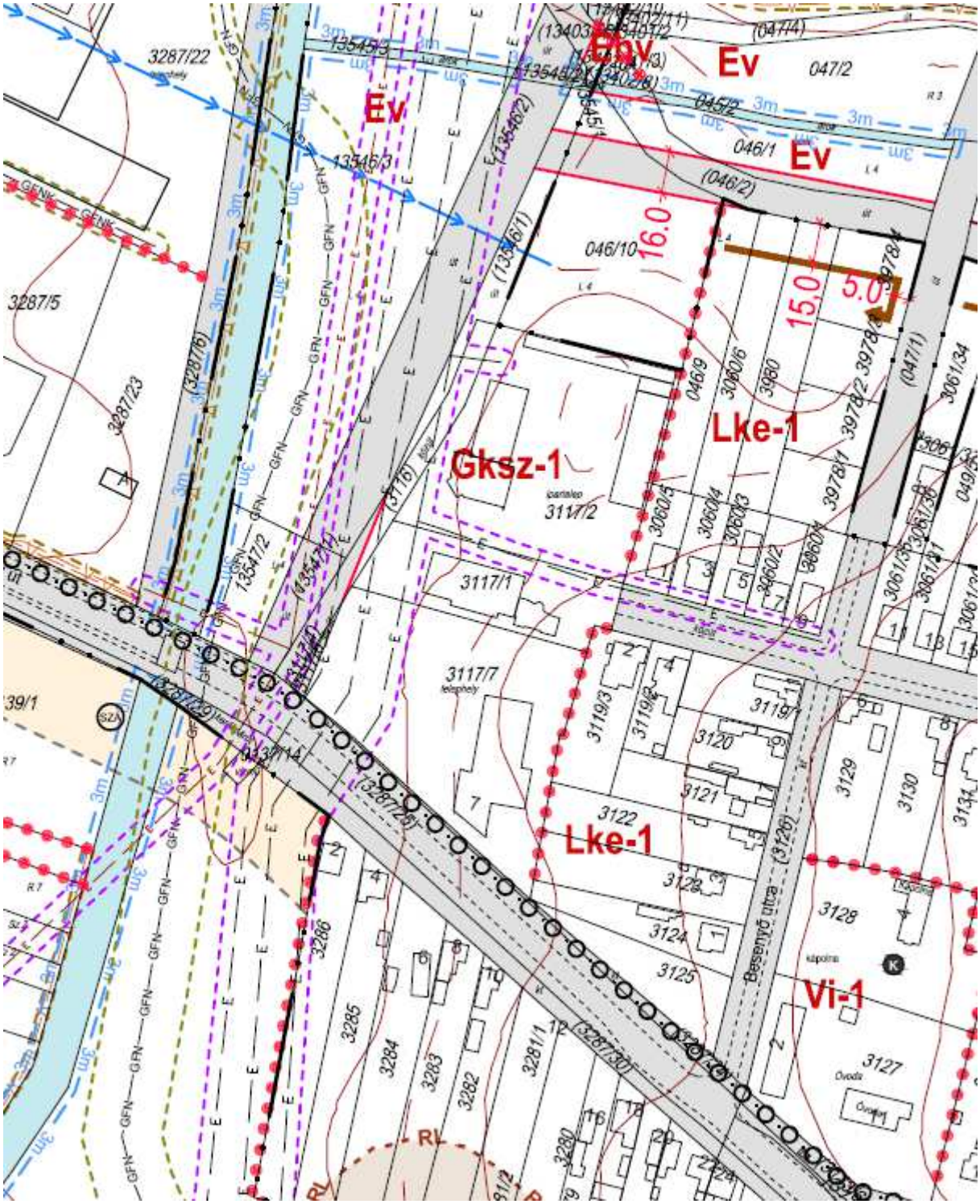


hatályos szabályozási terv részlet

E koncepció a Kaposvári út ezen szakaszán nem tud működni, mivel ezen út mentén a gazdasági övezetek mellett lakó és vegyes övezetek is megjelennek, ahol a kialakult beépítés miatt alapvetően ennél kisebb az előkert. Kisebb a kialakult előkert az érintett 3117/7 hrsz.-ú telek esetében is a meglévő beépítések figyelembe vételével. Az itt elhelyezkedő telephely bővítése ez miatt nem megvalósítható, így a szabályozás módosítása szükséges.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során törölni szükséges az övezetre meghatározott előkert szabályozást mindkét út mentén. Ennek megfelelően a továbbiakban elsődlegesen az illeszkedés szabálya lesz érvényben, mellyel a tervezett fejlesztések megvalósíthatók lesznek. Abban az esetben, hogyha nincsen az illeszkedés szempontjából figyelembe vehető környezet (pl. a tömb északi részein), úgy 5 méteres előkertet kell tartani.



tervezett szabályozási terv részlet

3.10. A helyi építési szabályzat módosítása több ponton

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat módosítást több ponton, melyek egy része hibajavításnak tekinthető. Az érintett jogszabályi szakaszok a következők:

10.1. A Gksz-6 jelű övezet beépítési módjával összefüggésben az oldalkert módosítása

A Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben szükséges törölni a meghatározott oldalkert szabályozását, mivel az övezet zártsorú beépítési móddal szabályozott. A módosítás a helyi építési szabályzat második mellékletet érinti.

10.2. A másodlagos rendeltetésű épületek fogalmának felülvizsgálata

Az építési szabályzat értelmező rendelkezései között a következő fogalom került meghatározásra a másodlagos rendeltetésű épületre vonatkozóan:

> ***2. Értelmező rendelkezések***
> *2. § E rendelet alkalmazása során*
> *5. Másodlagos rendeltetésű épület: az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.*

A TÉKA hatályba lépésével meghatározásra került a főépület és a melléképület fogalma, mely korábban az OTÉK-ban nem szerepelt. A fogalmak a következők:

> *TÉKA 5.§*
>
> *41. főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek;*
>
> *95. melléképület: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg;*

Nagykanizsa helyi építési szabályzata az OTÉK alapján készült, de a TÉKA 136.§ (2) bekezdés alapján figyelembe kell venni a TÉKA 5.§ előírásait is.

> *(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően*
> *a) indul a hatósági eljárás,*
> *b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,*
> *c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,*
> *d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy*
> *e) kezdik meg a területhasználatot,*
> *az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.*

A helyi építési szabályzatban meghatározott másodlagos rendeltetésű épület fogalma és a TÉKA melléképület fogalma ugyanazon tárgykörben határoz meg előírást. Mindennek megfelelően a másodlagos rendeltetésű épület fogalma helyett a melléképület fogalma kerül alkalmazásra a továbbiakban az építési szabályzatban. A tervezett módosítás során törlésre kerül a másodlagos rendeltetésű épület fogalommeghatározása az építési

szabályzat 2.§-ából, ezen túlmenően az építési szabályzat minden további másodlagos rendeltetésű épület kifejezése helyett a melléképület kifejezés fog szerepelni. Ezen túl a főépítmény helyett a főépület kifejezés kerül alkalmazásra. A változások a következők:

- HÉSZ 2.§
  ~~*5. Másodlagos rendeltetésű épület: az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.*~~
- HÉSZ 23.§ (3) bekezdés: a módosítás bemutatását a 10.3. módosítási pont tartalmazza
- HÉSZ 27.§

  27. § (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:
  a) kereskedelmi, szolgáltató,
  b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  c) kulturális,
  d) szállás jellegű,
  e) igazgatási, iroda,
  f) sport
  rendeltetést is tartalmazhatnak. A nagyvárosias lakóövezetek területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
- HÉSZ 28.§

  28. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:
  a) kereskedelmi, szolgáltató,
  b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
  e) igazgatási, iroda,
  f) sport
  rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
- HÉSZ 29.§ (1) bekezdés: a módosítás bemutatását a 8. módosítási pont tartalmazza
- HÉSZ 30.§ (2) bekezdés:

  (2) Az „Lf-1” és „Lf-2” jelű falusias lakóövezetben elhelyezhető épület:
  a) telkenként legfeljebb 2 lakás,
  b) mező- és erdőgazdasági, a 3. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos,
  c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari gazdasági,
  d) kereskedelmi, szolgáltató,
  e) szállás jellegű,
  f) igazgatási, iroda,
  g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  h) kulturális, közösségi szórakoztató és
  i) sport,
  rendeltetést is tartalmazhat. A falusias lakóövezetek területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek.
- HÉSZ 31.§ (1) bekezdés:

  (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül:
  a) igazgatási, iroda,
  b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A településközpont vegyes övezetek területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

- HÉSZ 32.§ (1) bekezdés:

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás alakítható ki. Az övezet területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek.

- HÉSZ 36.§ (1) bekezdés:

36. § (1) Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Az övezetben elhelyezhető épületek a fenti rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak. Az övezet területén a ~~főépítmény~~ főépület megléte esetén, vagy ~~főépítmény~~ főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők ~~az épületek~~ főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

- HÉSZ 37.§ (1) bekezdés:

(1) A különleges beépítésre szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre szánt területek a rendeltetésük függvényében az alábbi övezetekre tagolódnak.
a) „K-sp" jelű különleges nagykiterjedésű sportolási célú övezet,
b) „K-mü" jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezet,
c) „K-km" jelű különleges közmű övezet,
d) „K-kert" jelű különleges kertészeti célú övezet,
e) „K-közl" jelű különleges nagykiterjedésű garázs övezet,
f) „K-lo" jelű különleges nagykiterjedésű szállítmányozási és logisztikai övezet,
g) „K-ba" jelű különleges nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló övezet,
h) „K-hu" jelű különleges hulladékkezelő, -lerakó övezet,
i) „K-i" jelű különleges rekreációs, idegenforgalmat vonzó övezet,
j) „K-kh" jelű különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló övezet,
k) „K-ám" jelű különleges állat-menhely övezet,
l) „K-te" jelű különleges temető övezet,
m) „K-me" jelű különleges megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló övezet,
n) „K-v" jelű különleges vásár, piac céljára szolgáló övezet,
o) „K-hv" jelű különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló övezet.

- HÉSZ 50.§ (1) bekezdés:

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló ~~másodlagos rendeltetésű épületek~~ melléképületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésük függvényében az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) „Kb-hv" jelű különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági övezet,
b) „Kb-rv" jelű különleges romkert övezet,

c) „Kb-sp” jelű különleges nagykiterjedésű sportolási célú övezet,
d) „Kb-ba” jelű különleges nyersanyagkitermelés (bánya) övezete,
e) „Kb-tu” jelű különleges turisztikai övezet.

10.3. A HÉSZ 23.§ (3) bekezdésének felülvizsgálata

Az építés hatóság kezdeményezésére szükséges felülvizsgálni a HÉSZ 23§ (3) bekezdését a meghatározott építési helyek vonatkozásában. A módosítás a szabály jobb értelmezhetősége érdekében történik a következőkben leírtaknak megfelelően, valamint kiegészítésre kerül az építési szabályzat egy új melléklettel, mely a következő oldalon látható értelmező ábrát fogja tartalmazni.

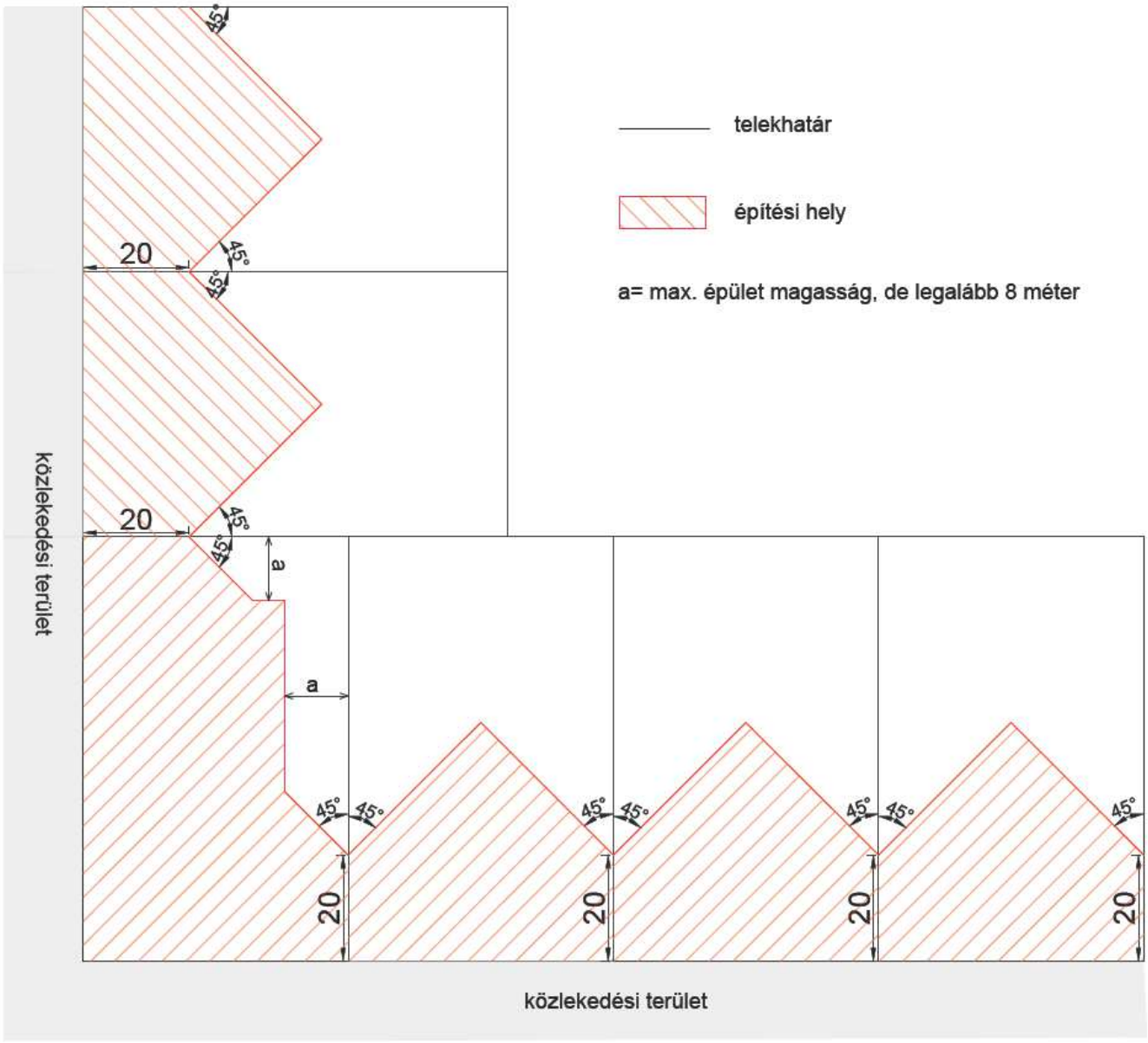
hatályos:

(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban
a) a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény számára rendelkezésre álló építési hely
aa) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
ab) saroktelek esetén az aa) szerinti terület kiegészítve a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel, valamint
b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha
ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy
bb) az oldalhatárra néző homlokzat vagy homlokzat szakasz helyiség nyílását tartalmazza.

tervezett:

(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban a főépület számára rendelkezésre álló építési hely a 7. melléklet szerint a
a) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, e határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
b) saroktelek esetén az a) szerinti terület kiegészül a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel.

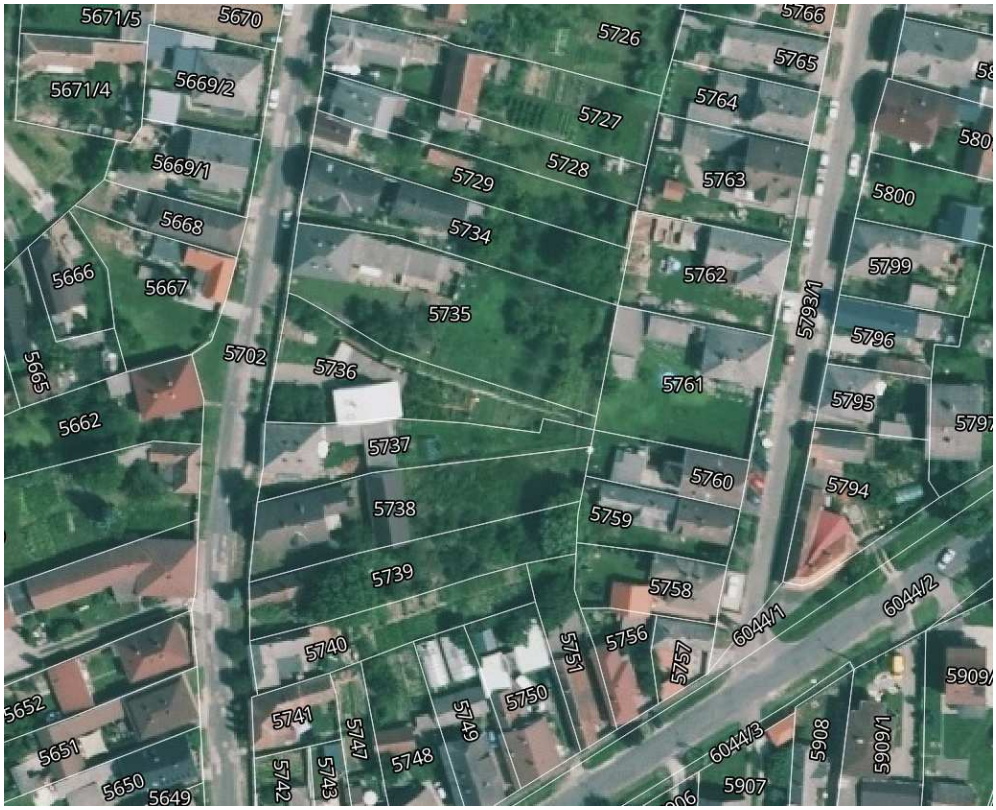
(4) Zártsorú beépítési módban melléképület vagy a főépület mellékfunkcióját tartalmazó része az építési hely területén belül bárhol elhelyezhető. A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyen kívül a melléképület, vagy a főépület mellékfunkciót tartalmazó épületrészének homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.


telekhatár
építési hely
a= max. épület magasság, de legalább 8 méter
közlekedési terület
közlekedési terület
20
20
a
a
45°
20

3.11. A Rozmaring és Körmös utcai árok jelölése a szabályozási terven

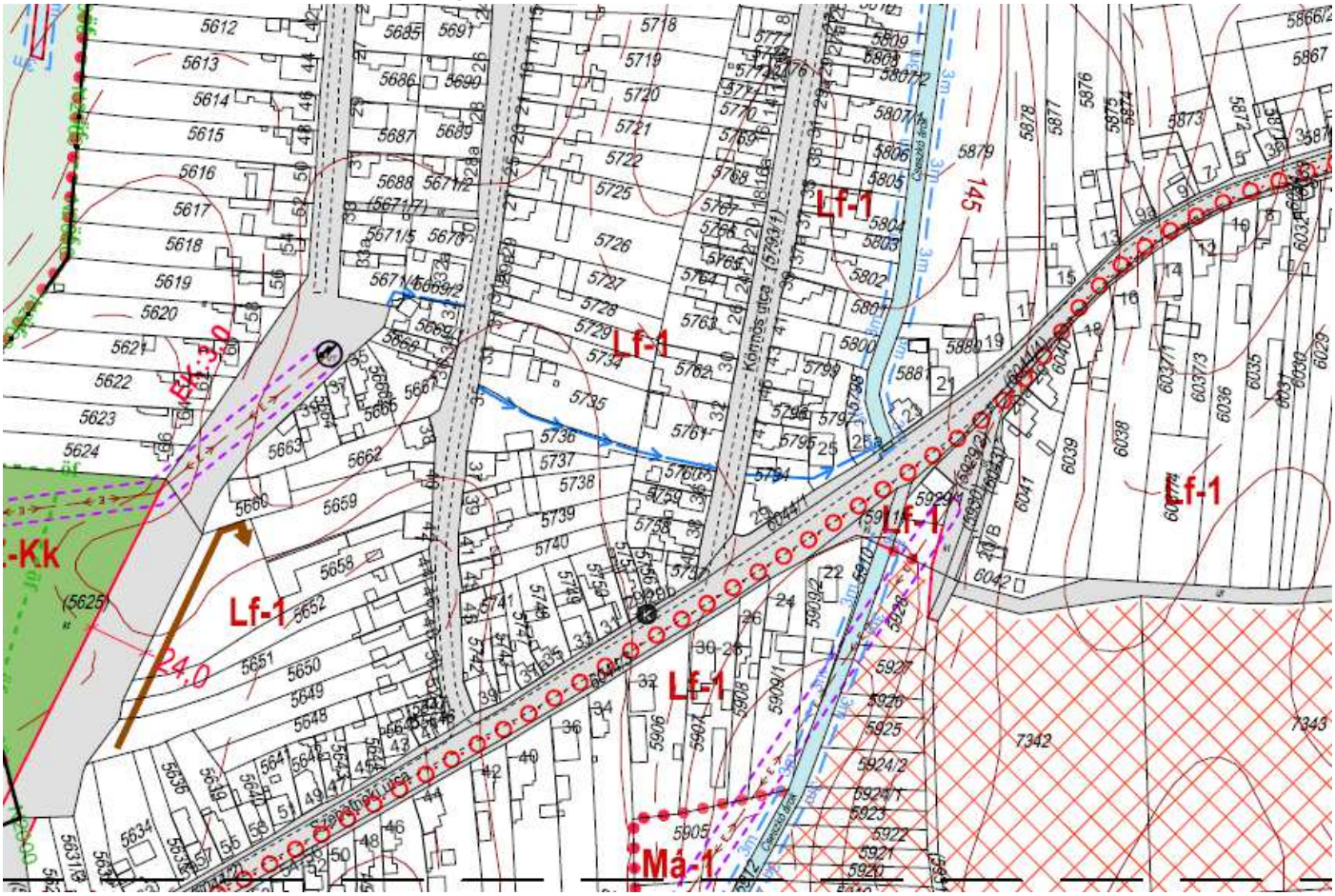
a módosítási program

A Kiskanizsa településrész területén elhelyezkedő Rozmaring és Körmös utcai telkek végében van egy árok, mely önálló hrsz-ú ingatlanként nincsen leválasztva. Ebbe az árokba folyik bele a Rozmaring utca irányából lecsövezett vízelvezetőn érkező csapadékvíz. Ennek elfolyása jelenleg nem biztosított. A módosítás során javasolt a tömbön belüli csapadékvíz elvezető rendszer kiszabályozása.



a hatályos településrendezési tervek

Az érintett tömb területét a hatályos településrendezési tervek a falusias lakóterületek közé sorolják. A változással érintett területen a hatályos szabályozás csapadékvíz elvezetési nyomvonalat jelöl, mely jelzi a területen a vízelvezetési kötelezettséget.



hatályos szabályozási terv részlet

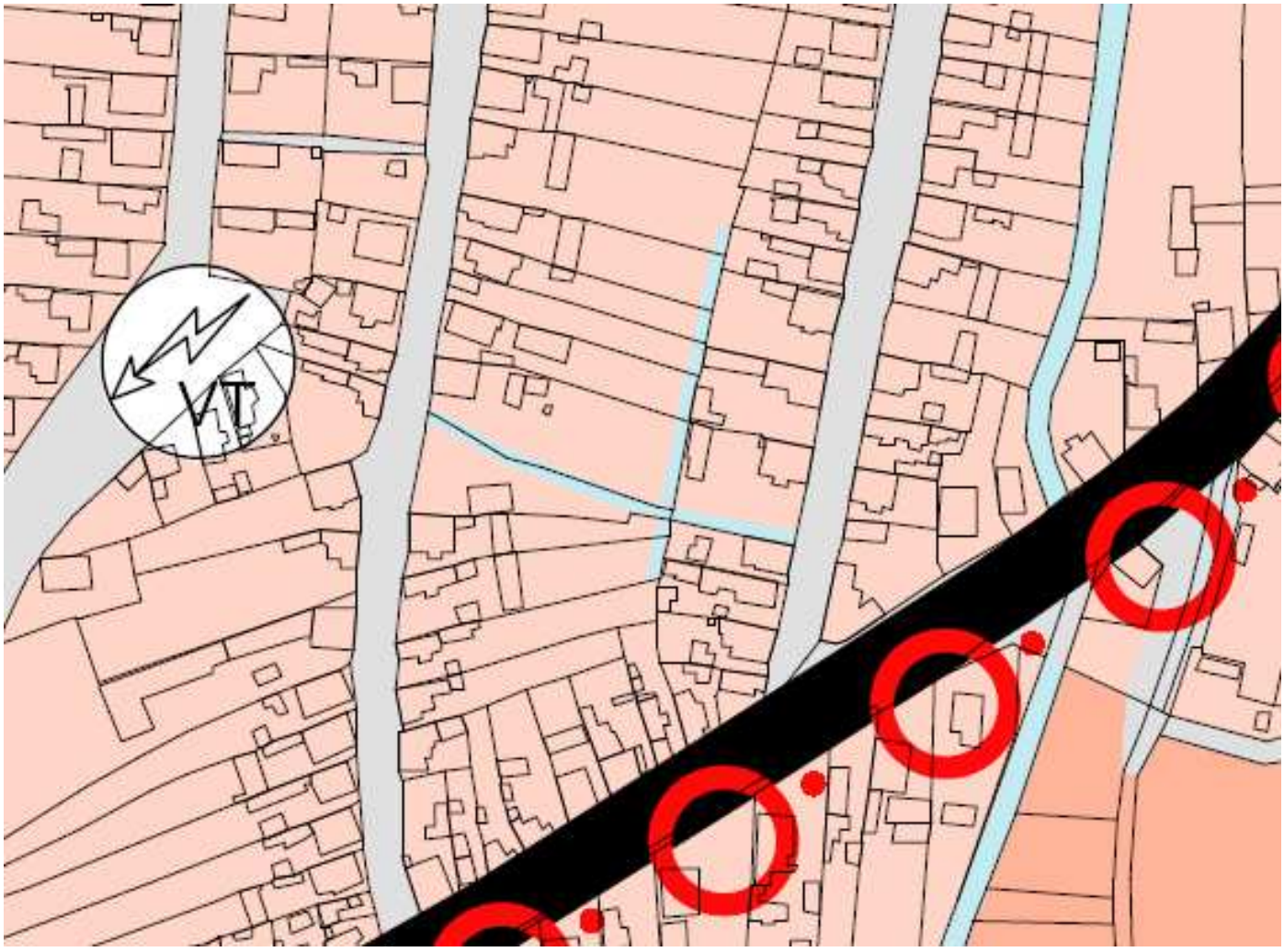
vízrendezési munkarész

A Rozmaring és Körmös utcák által határolt területen a tervezett vízvezetési vonal nyomvonalán a terepben egy természetes mélyvonal alakult ki, ahonnan az érintett lakótömbben keletkező csapadékvíz kivezetését, az épített környezet megóvása érdekében szükséges megoldani. A terep adottságok miatt erre csak a jelölt nyomvonalon van lehetőség.

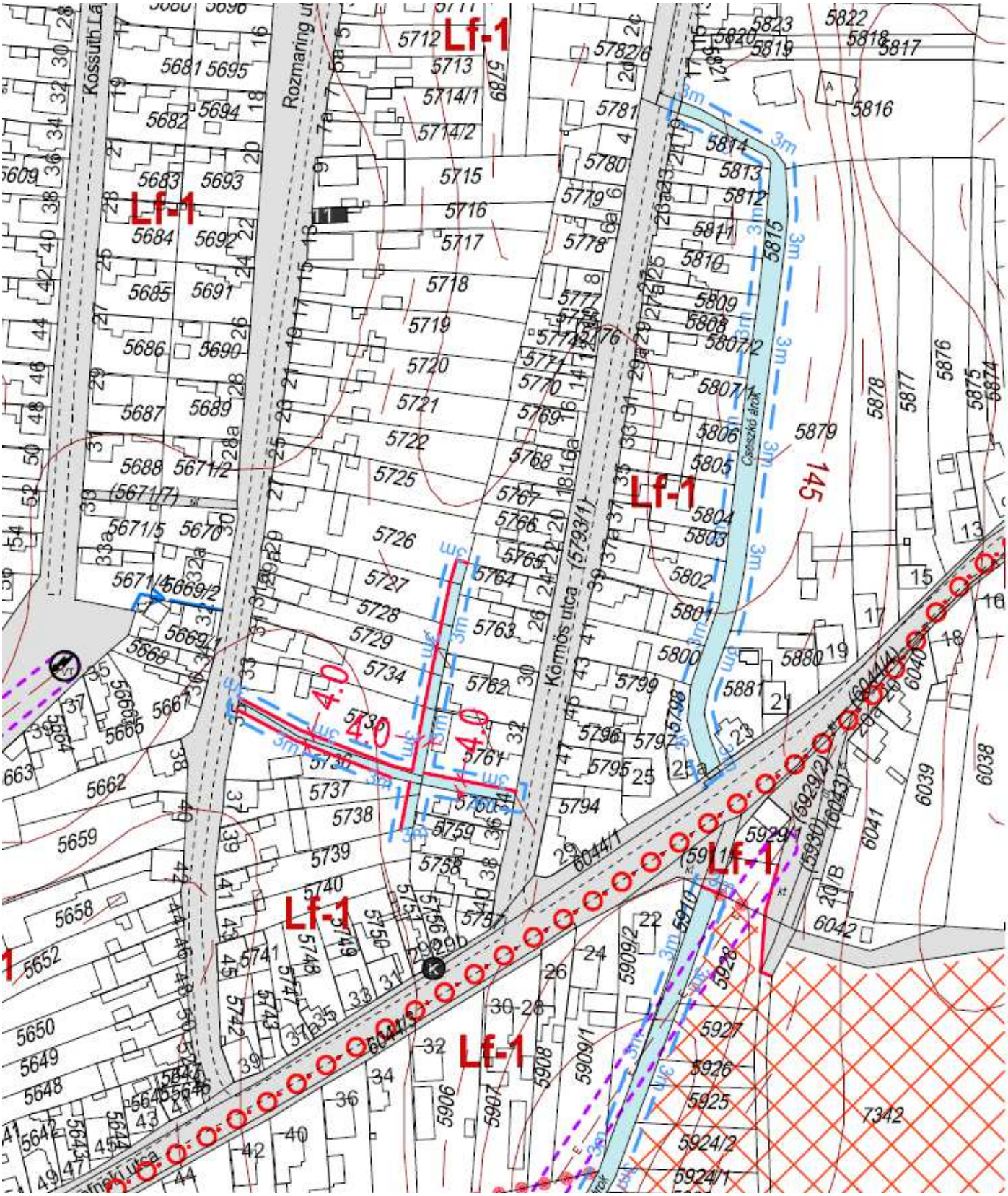
tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a vízelvezetési nyomvonal kiszabályozása szükséges a tömb vízelvezetésének megoldása érdekében. Ezen új vízgazdálkodási terület körül a szabályozásban 3 méteres parti sáv kerül jelölésre.

A módosítás során az 5794, 5797 és 5798 hrsz.-ú telkekről a vízelvezetés nyomvonala törlésre kerül, mivel e területen a csapadékvíz elvezetés közterületen meg tud valósulni a tömbtől délre.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

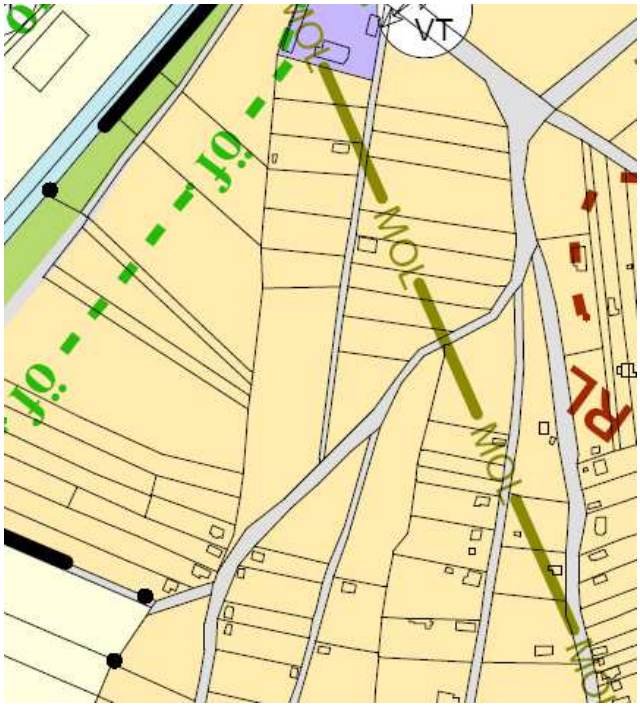
3.12. A Seregélyes út csatlakozásának szabályozása

a módosítási program

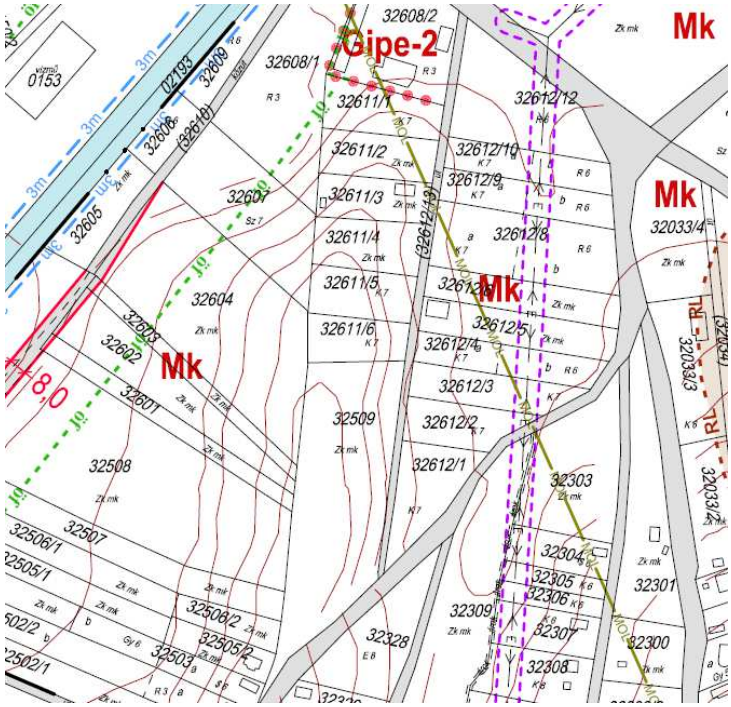
A Kishegyi útról a Seregélyes útra egy szokásjog alapján használt, magánterületen haladó nyomvonalú úton lehet feljutni. Amennyiben a magán ingatlan tulajdonosa a területét elkeríti, a Seregélyes úti ingatlanok gépkocsival megközelíthetetlenek lesznek. Erre figyelemmel javasoljuk a 32612/1 hrsz-ú ingatlan déli sarkának útként történő kiszabályozását.

a terület és környezete, valamint a hatályos településrendezési tervek

A hatályos településrendezési tervek az érintett útcsatlakozás környékét Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolják. A közlekedési területek a jelenlegi ingatlanállapotoknak megfelelően szerepelnek, útszabályozást nem tartalmaz a terv.



hatályos településszerkezeti terv részlet

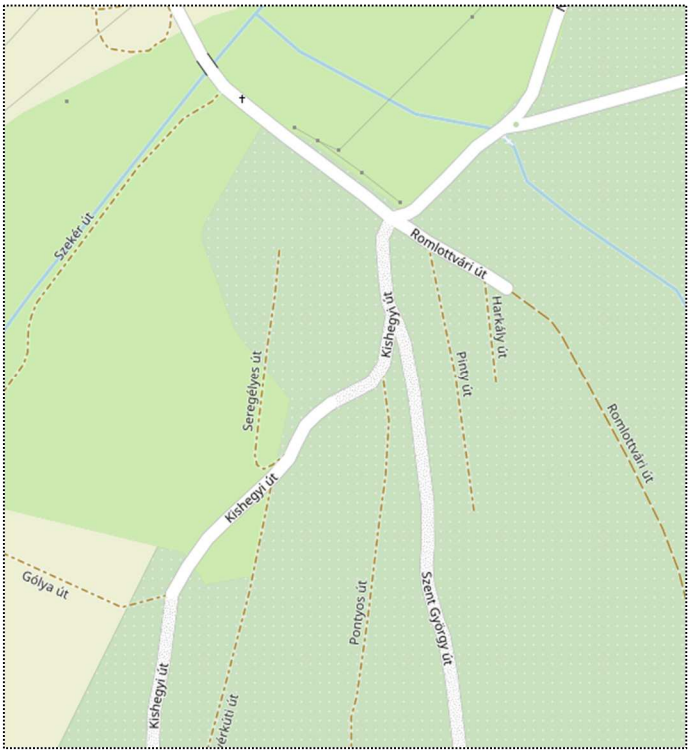


hatályos szabályozási terv részlet

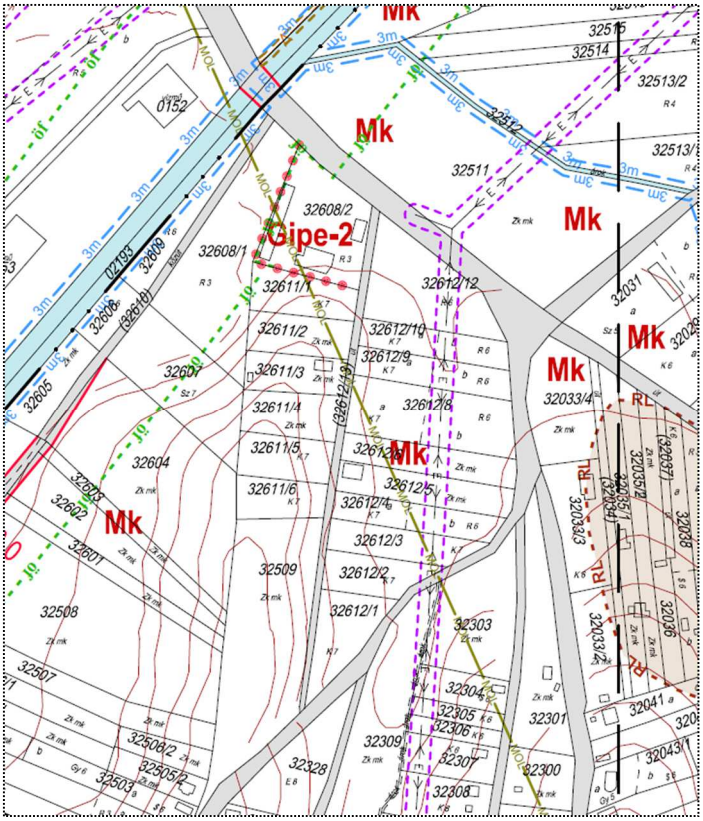
A Seregélyes út csatlakozásáról geodéziai felmérés készült, mely mutatja a jelenlegi használatot.

közlekedési alátámasztó munkarészek

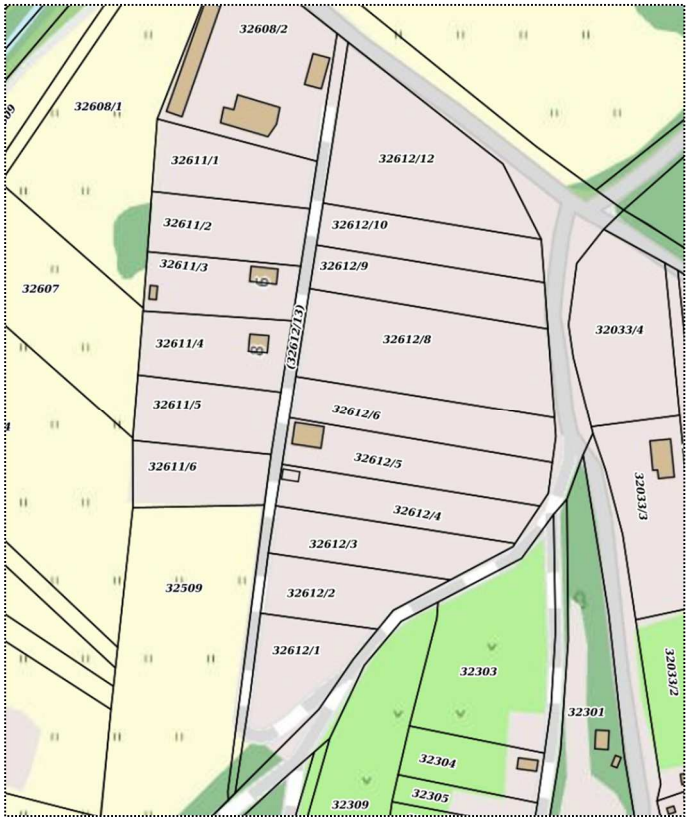
A tervezési terület Nagykanizsa M.J.V. közigazgatási területének déli oldalán, a lakott településrészektől dél-keletre található, zártkertben. A Seregélyes út az alapvető funkciója szerint külterületi mezőgazdasági út, fő feladata a vele határos ingatlanok feltárása. Hálózati értelemben összekötő vagy kapcsolati szerepe nincs. Az út mellett mindkét oldalon kiskertes mezőgazdasági művelés jellemző, de az északi oldalán nem számottevő területen megjelent egyéb ipari tevékenység is „Gipe" övezeti besorolással. Az útszakasz szilárd aszfalt burkolattal nincs kiépítve — zúzottkővel stabilizált földútként üzemel. „Burkolatának" szélessége az érintett szakaszon 2.5m - 3,0m. Az út mellett padkák vagy nyílt vízelvezető árkok nincsenek. Az épített környezeti adottságok szerint a zártkerti ingatlanoknál túlnyomórészt épített kerítések vannak többnyire a telehatár vonalán.
A szabályozás módosításával közvetlenül a 32612/13 hrsz.-ú (Seregélyes út) és a 32433 hrsz.-ú (Kishegyi út) külterületi utak, valamint a 32612/1 hrsz.-ú telek érintettek. A Seregélyes út a földhivatali nyilvántartás szerint északon a Romlottvári úthoz, délen Kishegyi úthoz csatlakozik. Ezzel szemben a valóságban az északi oldali közlekedési kapcsolata teljesen elépített — az útszakasz zsákutca, délen pedig Kishegyi úti kapcsolata eltérő nyomvonalon használt.
A közlekedési építmények mindemellett kétirányú forgalmi renddel üzemelnek, keresztmetszeti paramétereik megfelelnek a hatályos Útügyi Műszaki Előírások szerinti hálózati kategóriájuknak.
A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a közlekedési hálózat strukturális bővítését nem irányozza elő, új elem létesítése tehát nem releváns. Az érintett útszakaszok környezetében a területek mezőgazdasági kertes (Mk) és egy ingatlanon egyéb ipari (Gipe) övezetbe soroltak, így a jövőben intenzív beépítés, vagy a forgalom jelentős növekedése nem várható. A Seregélyes út telkének szélessége 4m, bővítése — a környezetében lévő utakkal egyetemben — nem tervezett.



a közvetlenül érintett zártkerti terület infrastruktúrája



hatályos szabályozási terv kivágat



a terület telekviszonyai jelenleg

a Seregélyes úr déli szakasza

Romlottvári út, bal oldalon
a Seregélyes út elépített csatlakozása

tervezett módosítás

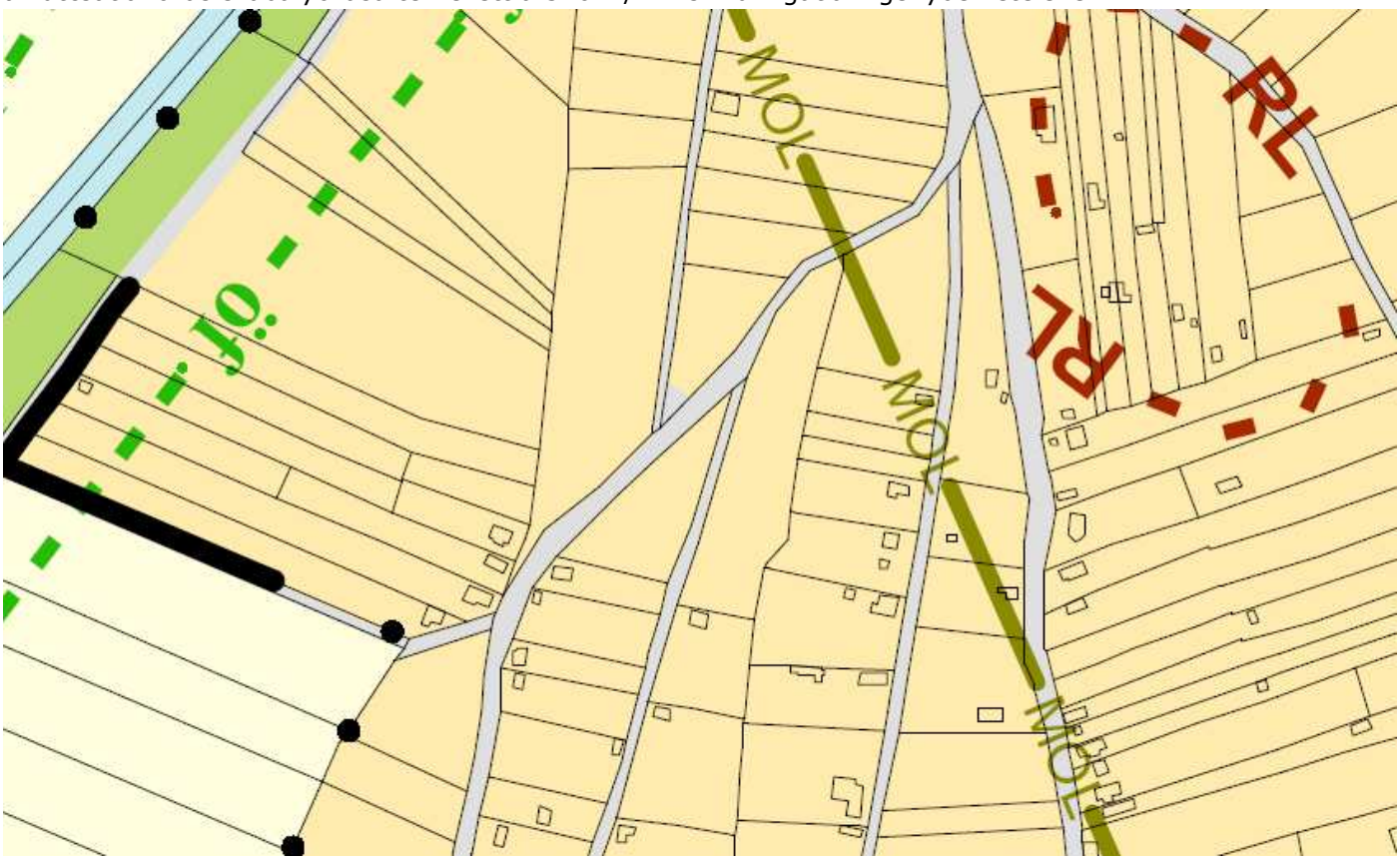
A szabályozási terv módosításához geodézia felmérés 2025 június hónapban készült EOV vetületi rendszerben. A felmérés rögzítette a meglévő épített környezeti elemek pozícióit — A Seregélyes út déli útkapcsolatának valósan használt nyomvonala, illetve a 32612/1 hrsz.-ú ingatlan szomszédos déli oldali kerítésének vonala. A szabályozás módosításakor alapelv volt, hogy az épített objektumok több éve-évtizede kialakult struktúrája (kerítések, közlekedési vagy hozzá kapcsolódó építmények) lehetőség szerint ne sérüljön, az új szabályozási vonalak a használat szerint igazodjanak a jelenlegi állapotokhoz. Mindemellett a felülvizsgálat során az ettől eltérő, de indokolt módosításokat természetesen el kell végezni. A bemérés alapján bizonyosságot nyert, hogy az épített környezeti adottságok, valamint a földhivatali telekviszonyok és a hozzá igazított szabályozás nincsenek összhangban. A meglévő közlekedési építmények — elsősorban és különös tekintettel a Kishegyi út Seregélyes úti csatlakozására — nem illeszkednek a telekhatárokhoz, ezért szükséges az összhang

megteremtése. A javasolt szabályozási vonalak ennek értelmében a meglévő létesítmények által határolt területrészeket jelölik ki közlekedési sávnak, ennél nagyobb mértékű beavatkozás nem szükséges.

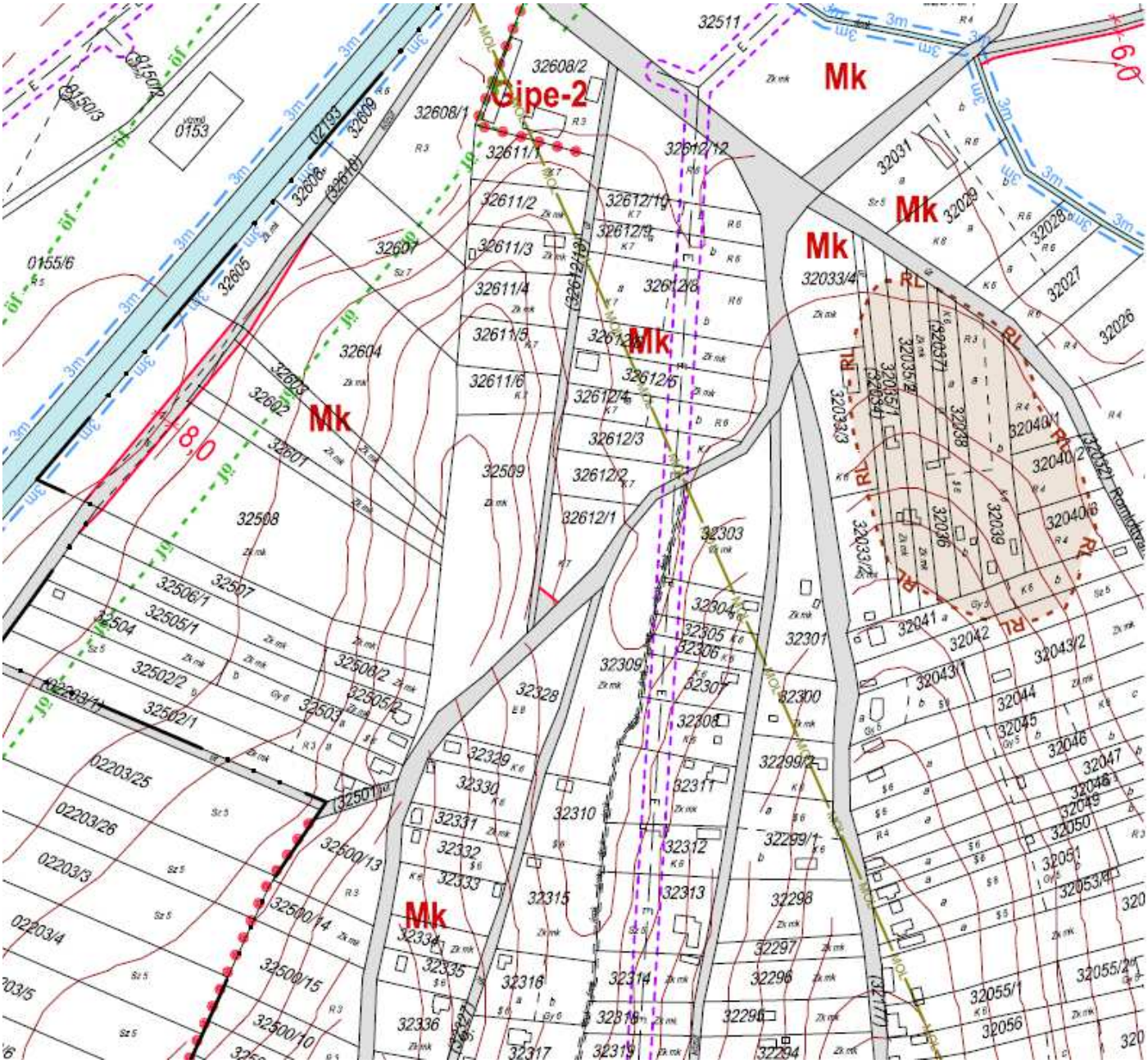
A felülvizsgálat tárgya kifejezetten a két zártkerti út kereszteződésének felülvizsgálatra irányult, amely a geodézia felmérés alapján került módosításra. Az út valós nyomvonala a 32612/1 hrsz.-ú telekből leválasztható — a szabályozási vonal a magáningatlan déli kerítésének pozíciójában került rögzítésre.
A meglévő és egyben tervezett közlekedési struktúrában egyéb változtatás nem történt. A földút nyomvonalának jelenlegi használat szerinti konzerválása közlekedési érdekeket nem sért.

az utak és kerítés geodéziai felmérése

A tervezett módosítás során a geodéziai felmérés és az alátámasztó közlekedési javaslat figyelembe vételével az útcsatlakozás szabályozása tervezett a 32612/1 hrsz.-ú ingatlan igénybe vételével.



tervezett településszerkezeti terv részlet

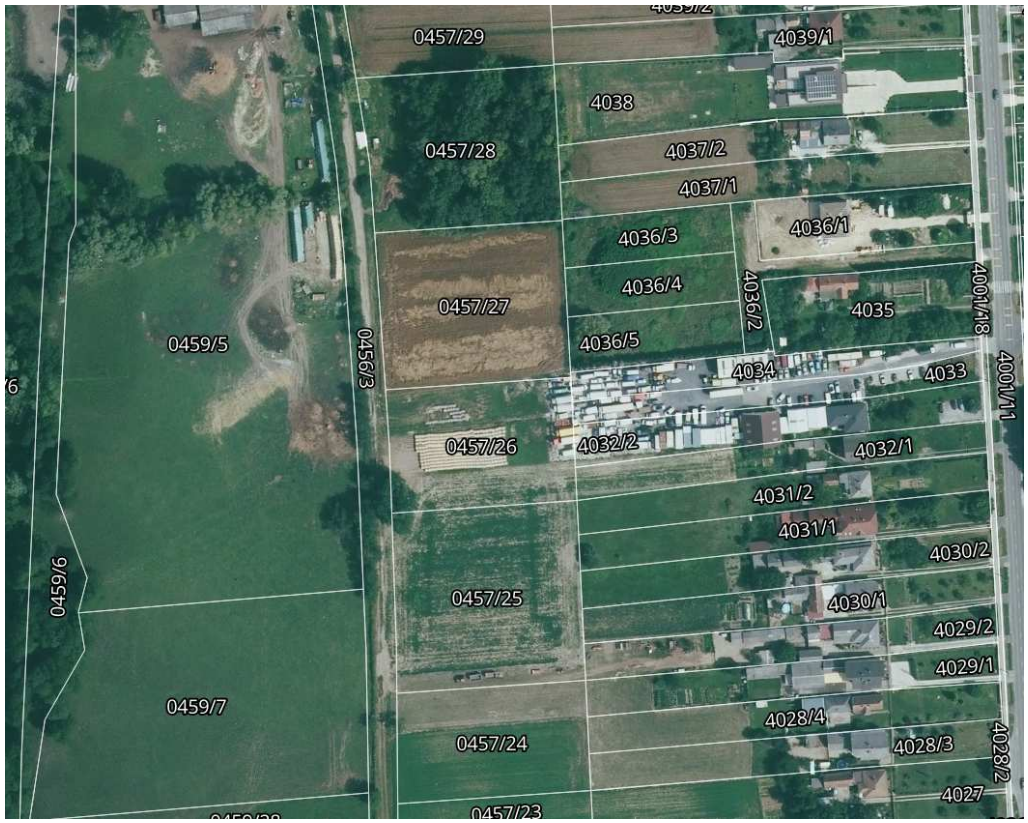


tervezett szabályozási terv részlet

3.13. Palin városrész területén a Gesztenyés utca nyugati irányú folytatásában a csapadékvíz elvezetés számára terület biztosítása a szabályozásban

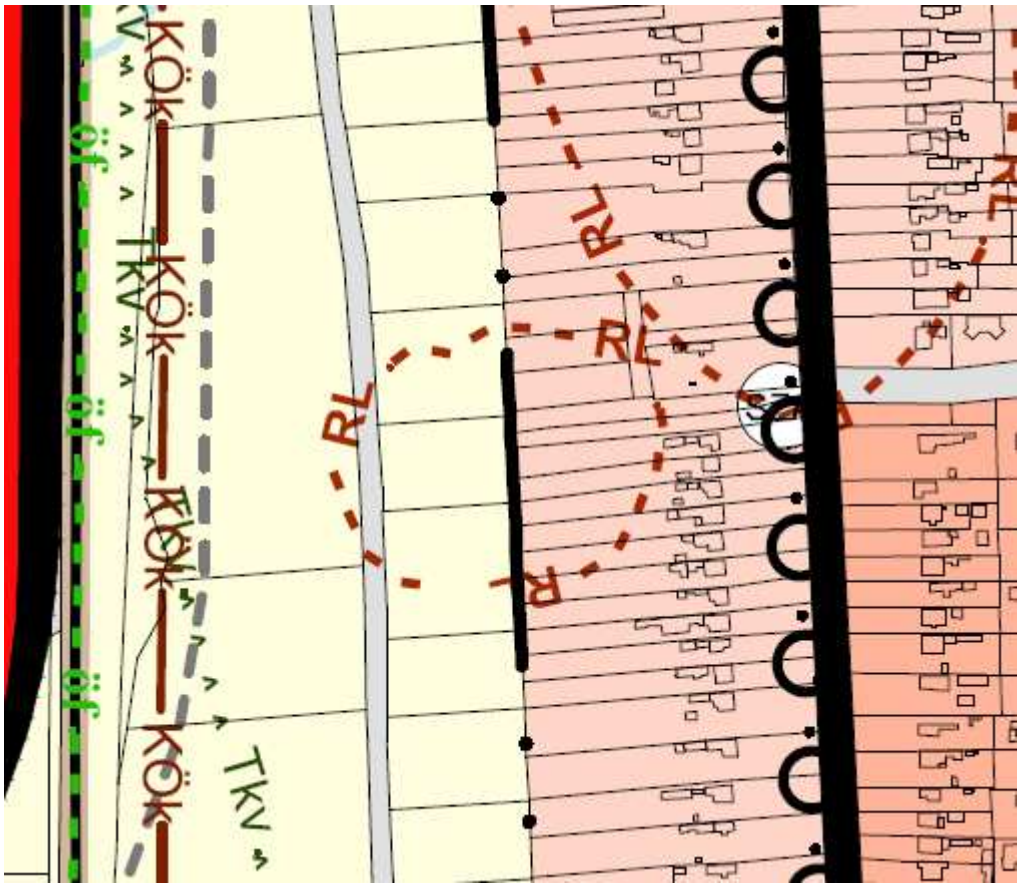
a módosítási program

Palin városrész középső részén összegyűjtött csapadékvizet a Gesztenyés utca nyugati irányú meghosszabbításában lévő 4034 hrsz.-ú ingatlan alatt húzódó zárt vízelvezető vezeti el. Ennek az elvezetőnek a nyugati irányú meghosszabbításában vízelvezető jelenleg nincsen, ezért annak rendezési tervi kiszabályozása lenne indokolt az általános mezőgazdasági területeken keresztül egészen a vasút melletti befogadóig.

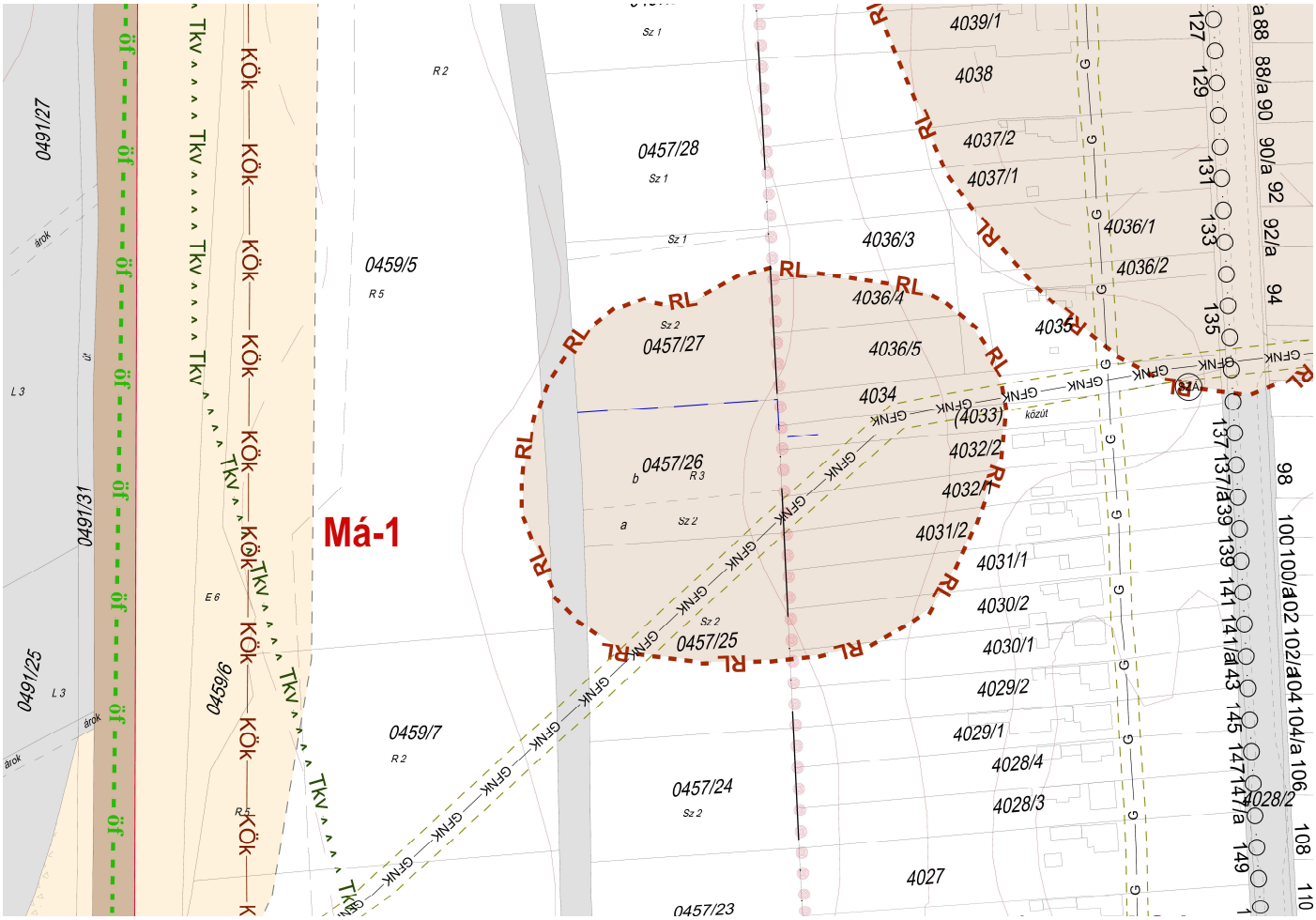


hatályos településrendezési tervek

A hatályos településrendezési tervek a területet a belterülethatárig falusias lakóterületbe sorolják, majd azon túl általános mezőgazdasági terület található a vasút területéig. A vízelvezetés e területen a hatályos szabályozásban csapadékvíz elvezetési nyomvonallal jelölt, mely a 4034 és a 0457/26 hrsz.-ú telkeket érinti. Ezt követően nyugatra, a vasút irányába a csapadékvizek elvezetését nem jelölik a tervek.



hatályos településszerkezeti terv részlet



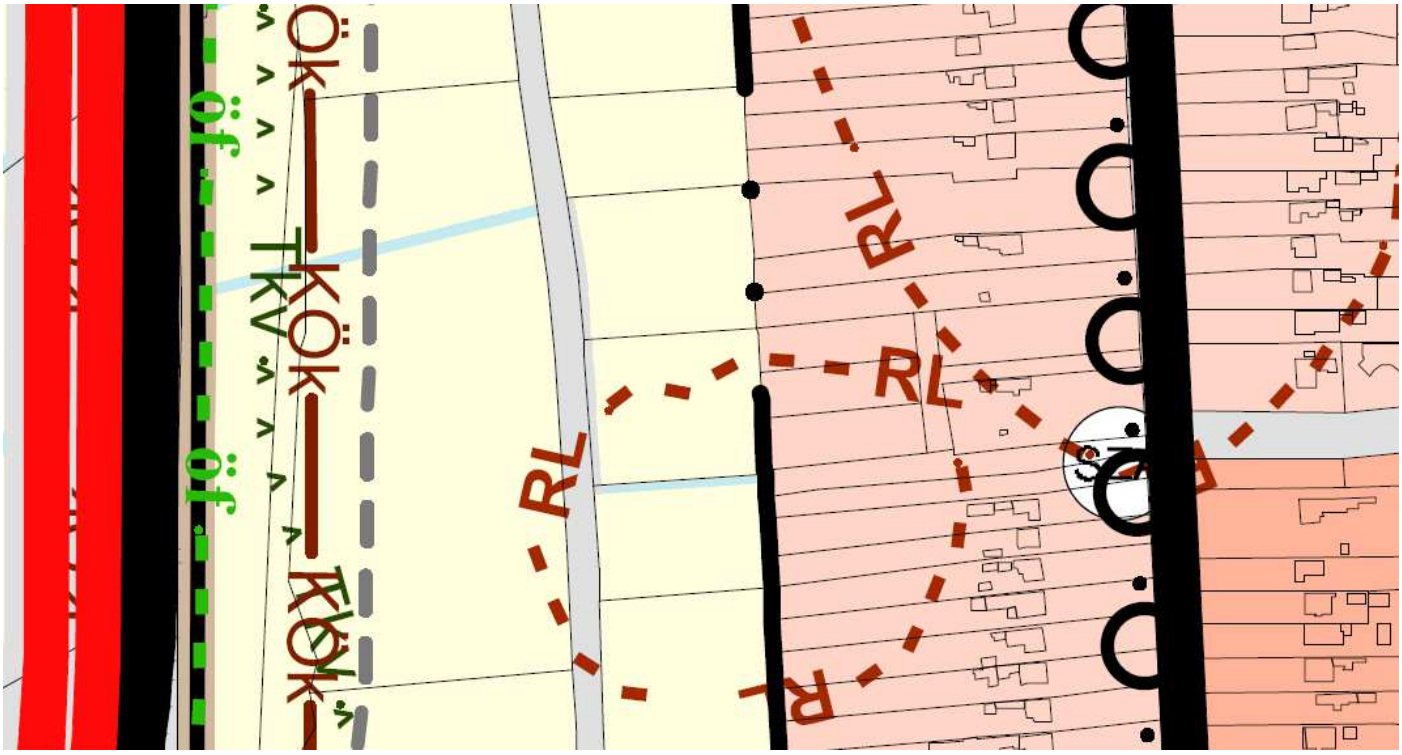
hatályos szabályozási terv részlet

vízrendezési munkarész

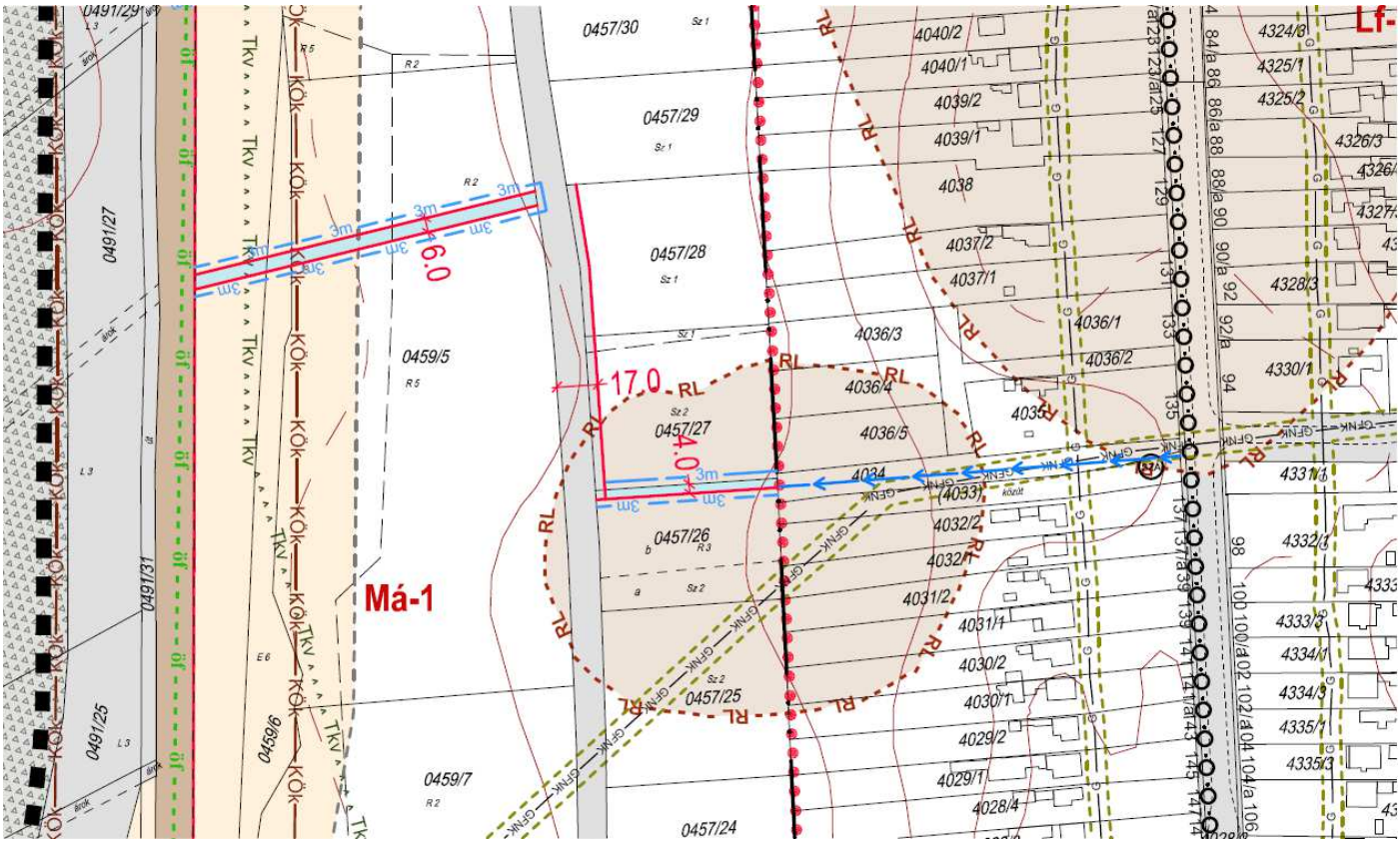
A Gesztenyés utcában működő csapadékvíz-elvezető hálózat, illetve az Alkotmány út egy szakaszának vízelvezető árkok elsődleges befogadója a 4033 hrsz-ú ingatlan alatti zárt csatorna. A csatorna a keletkező csapadékot a Palin városrész nyugati részén, a lakott terület és a 74-es elkerülő út közötti területeken működő nyílt árkokba vezeti, majd a vasút és az elkerülő út alatti átereszeken keresztül folyik tovább a Principális-csatorna felé. A terület beépítettsége miatt a csatorna kiváltására nincs lehetőség, így a megfelelő vízelvezetés érdekében szükséges a területet biztosítani.

tervezett módosítás

A módosítás során a 4033 hrsz.-ú telken a vízelvezetési nyomvonal kerül szerepeltetésre a továbbiakban is. A 0457/26 hrsz.-ú telek északi részén egy 4 méter szélességű árok kerül kiszabályozásra 3 méteres parti sáv jelöléssel. A vízelvezetés ezt követően az északi irányba fordul, ahol út menti árokba kerül elhelyezésre. Itt a területbiztosítás érdekében az út területe 17 méter szélességűre kerül kiszabályozásra. Innen a vasútig a 0459/5 hrsz.-ú területen kiszabályozott 6 méter szélességű árkon keresztül kerül levezetésre a víz.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

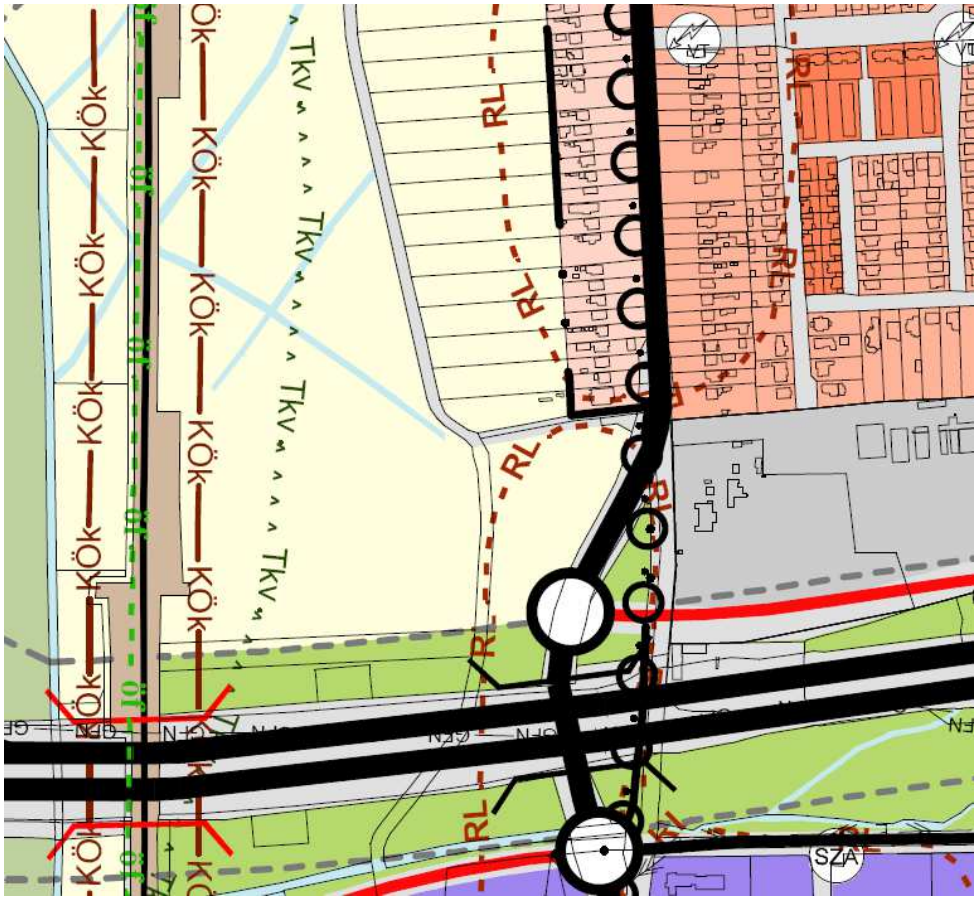
3.14. Palin városrész déli részén az Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetése érdekében árok kiszabályozása a 0459/18 hrsz.-ú ingatlanon

a módosítási program

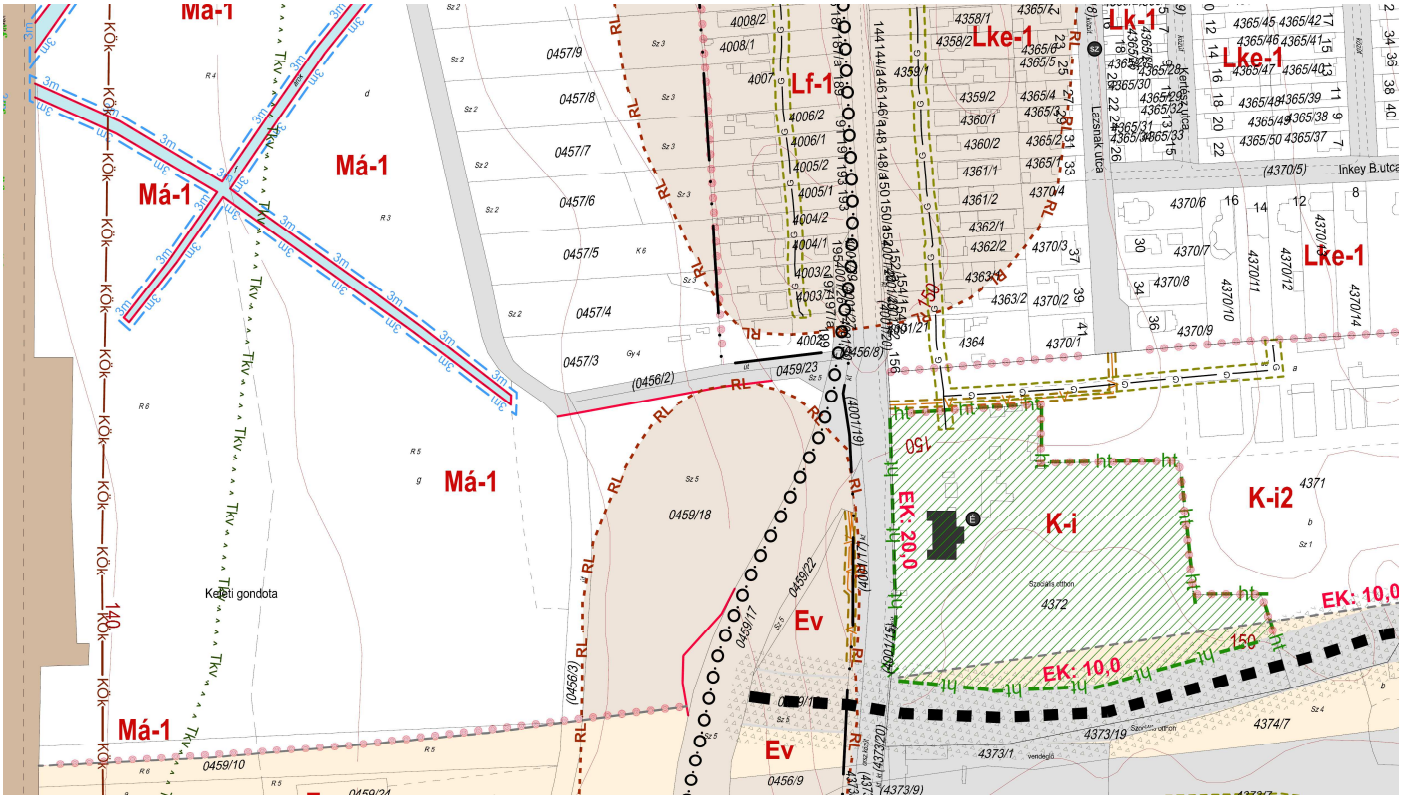
Palin városrész déli részén összegyűjtött csapadékvíz az Inkey utcával párhuzamos zárt elvezető viszi nyugati irányba, át az Alkotmány utca alatt. Az elvezető a 0459/18 hrsz-ú magán tulajdonban lévő telekre, az ottani, önálló hrsz.-mal rendelkező magán tulajdonú nyílt árokba. Ennek a vízelvezetőnek a kiszabályozását szükséges a rendezési terven szerepeltetni.

hatályos településrendezési tervek

A terület vízelvezetésére kijelölt hely a hatályos szabályozásban a 0459/9 hrsz.-ú ingatlanon befejeződik és nem kerül jelölésre tovább a közterületig, ahonnan a csapadékvizek érkeznek. A területen a valóságban meglévő árok találhat, mely így telekkönyvileg rendezetlen. Az árok környezetében általános mezőgazdasági területek találhatók.



hatályos településszerkezeti terv



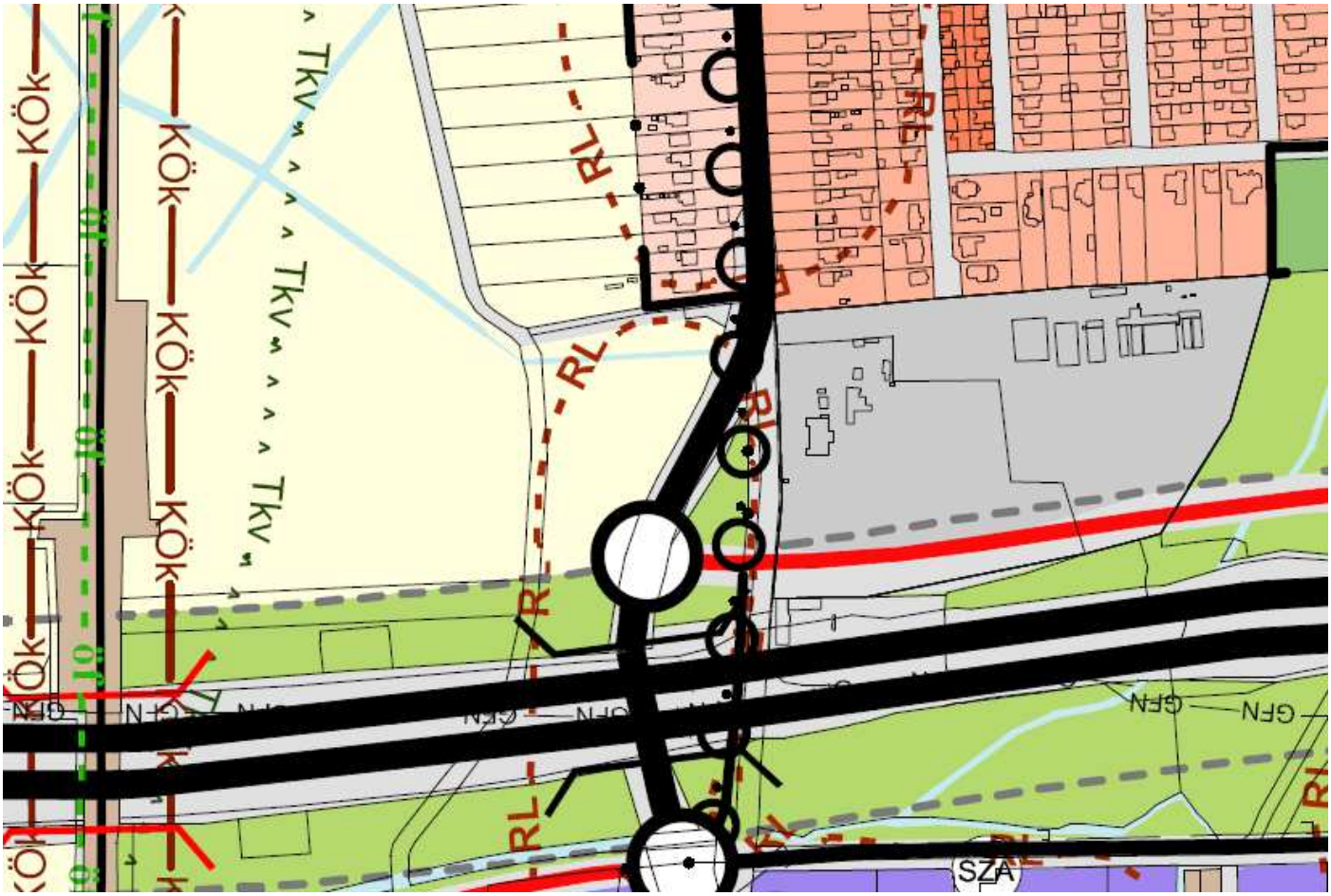
hatályos szabályozási terv részlet

vízrendezési munkarész

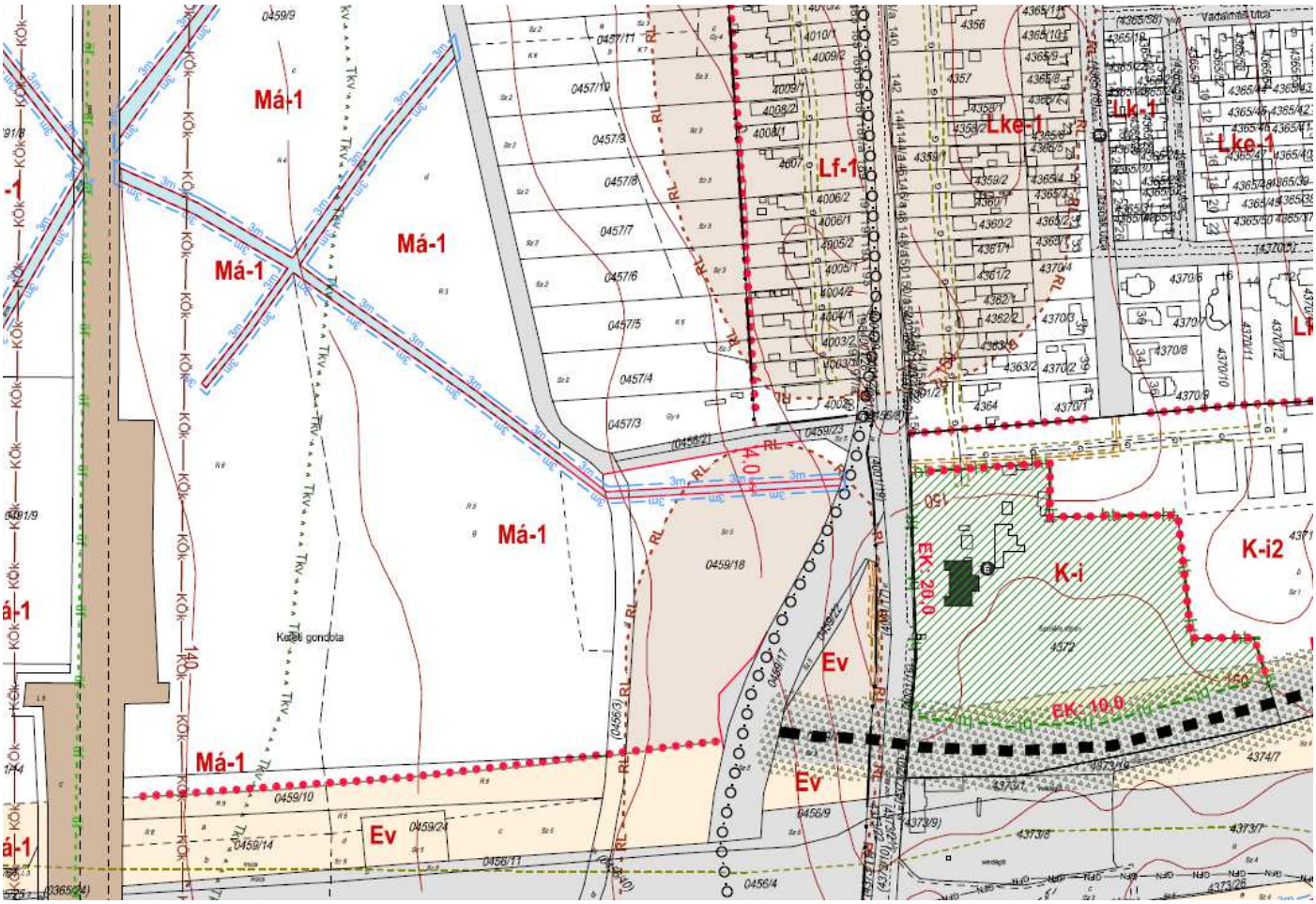
Nagykanizsa-Palin városrész déli részén keletkező csapadékvíz a 0459/18 hrsz-ú területen kialakult árokban kerül elvezetésre. Az árok a terület mélyvonalában alakult ki, áthelyezésére a magassági viszonyok miatt nincs lehetőség, így az árok tényleges helyén szükséges vízgazdálkodási területet kijelölni. Az árok mellet javasolt 3,0m szélességű fenntartási sávot is biztosítani.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az árok területének vízgazdálkodási területként történő kiszabályozása javasolt 4 méter szélességben. Az árok körül parti sav jelölendő. A terv egyéb vonatkozásban nem kerül módosításra, a környező területek a jelenlegi övezeti besorolásukban maradnak.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

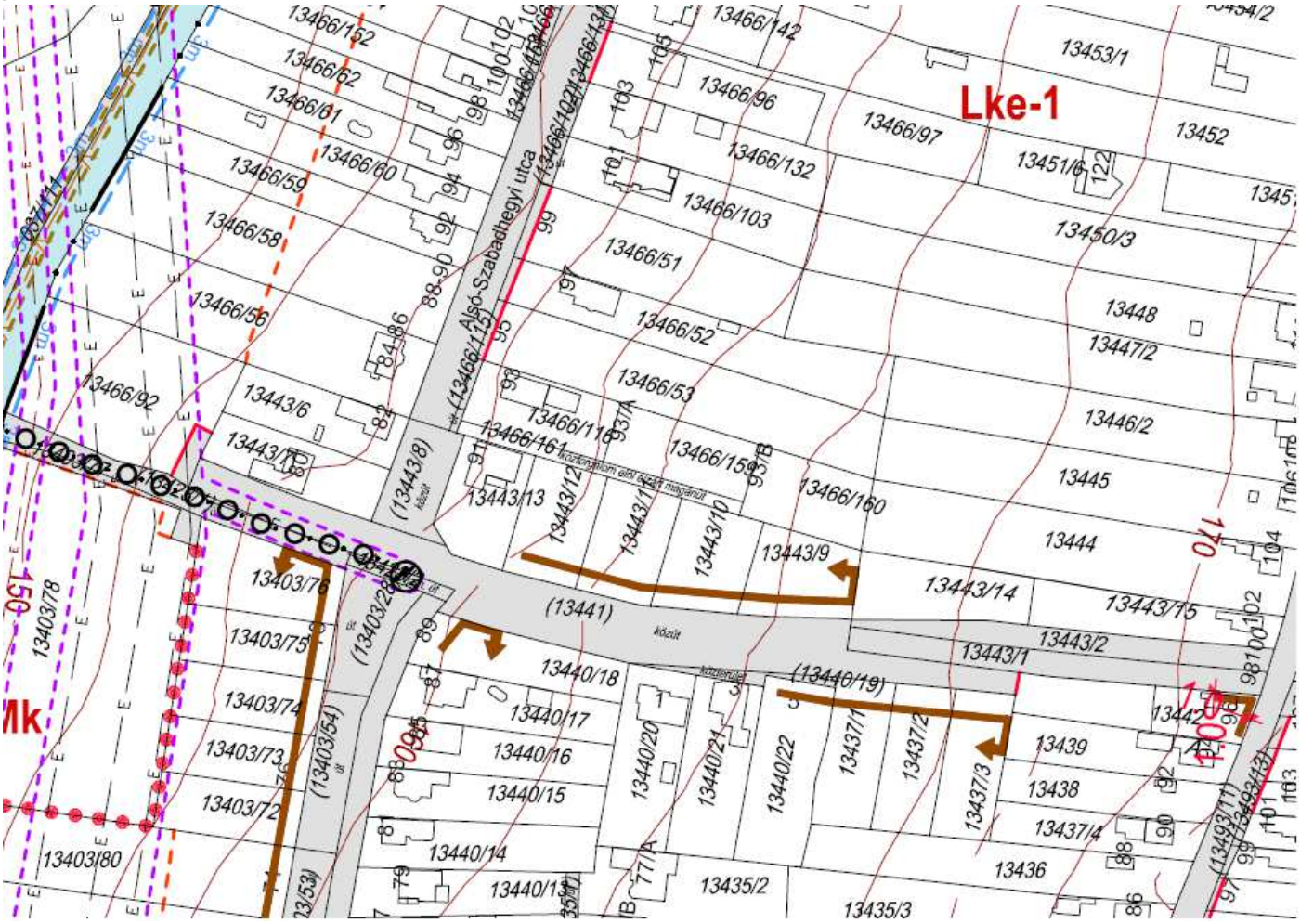
3.15. Az Alsó-Szabadhegyi és Pásztor utcák melletti tömb területén az építési vonal méretvonalának pótlása

a módosítási program

A szabályozási tervlap kiegészítése szükséges az Alsó-Szabadhegyi út és a Pásztor utcák melletti tömb területét érintően, ahol az építési vonal méretvonala hiányzik a tervekről.

a hatályos szabályozás

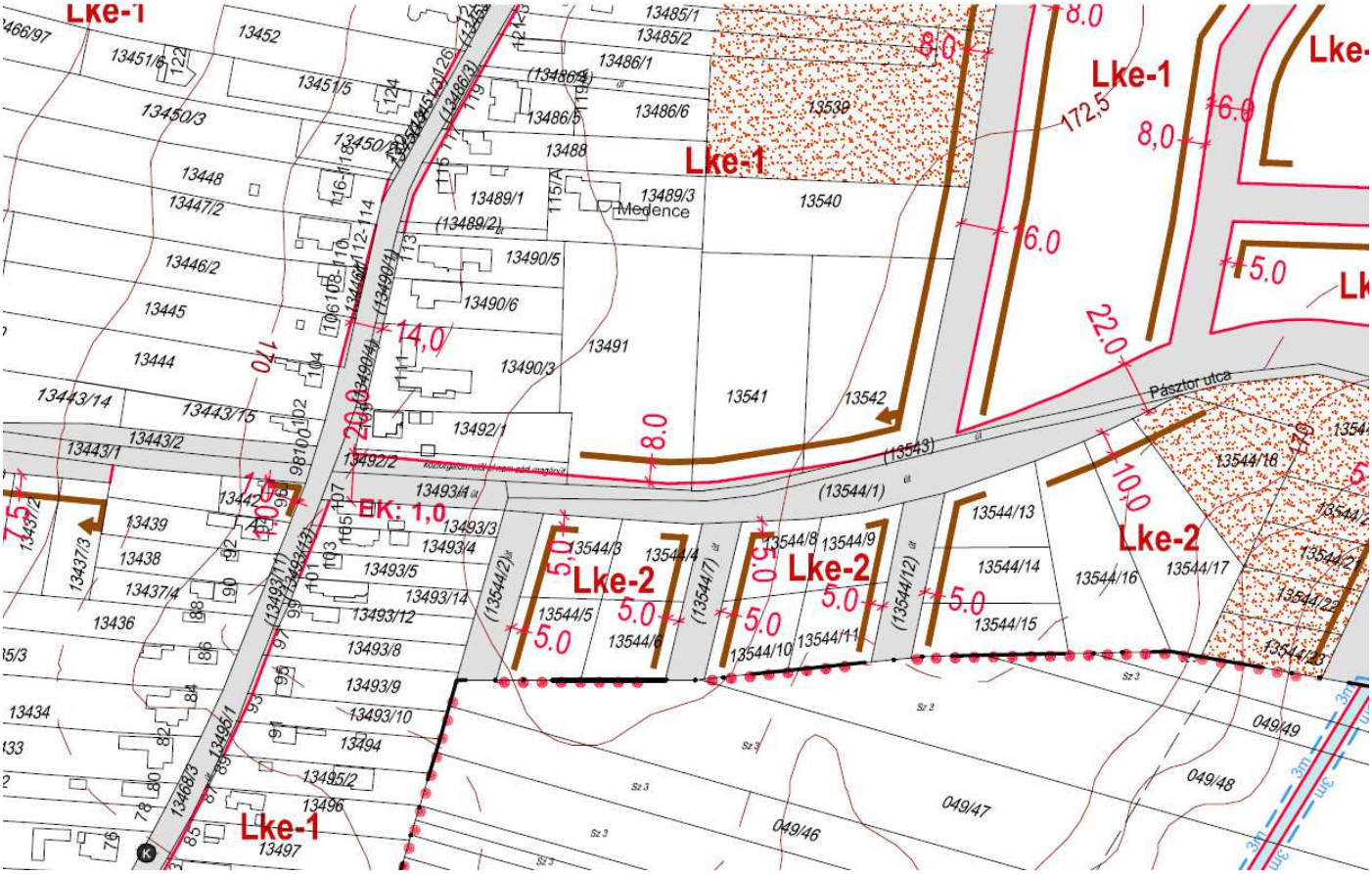
Az érintett terület Szabadhegy városrész területén helyezkedik el a Pásztor utca mentén. A terület a hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorol. A meglévő beépítések elsősorban az észak-dél irányú Alsó-Szabadhegyi utca mentén alakultak ki, a Pásztor utca mentén a meglévő beépítések száma csekély, mely utca jelenleg egy szakaszon burkolat nélküli földút. Ezen okból kifolyólag a hatályos szabályozás a Pásztor utca mentén építési vonalat jelölt ki. Az építési vonal jelölése során több helyen lemaradt az építési vonal utcától mért távolságának jelölése.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a hiányzó méretvonalak pótlására kerül sor a szabályozási tervlapon.

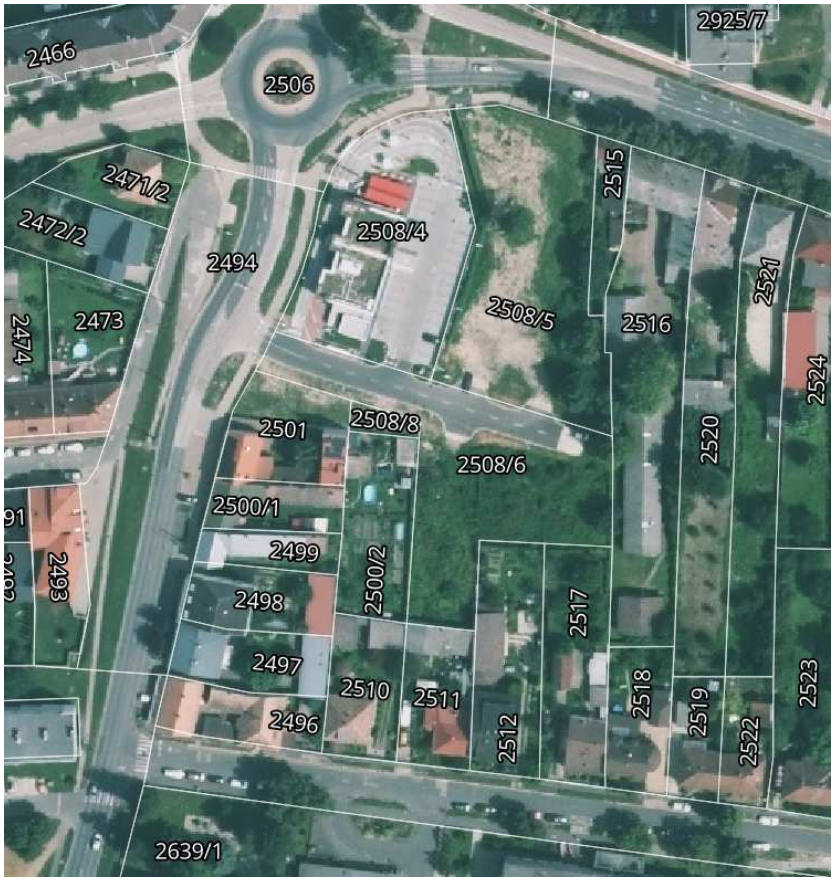


tervezett szabályozási terv részlet

3.16. A Kórház utca, Teleki út és Szekeres utca által határolt tömbbelsőben a Zkk övezet törlése

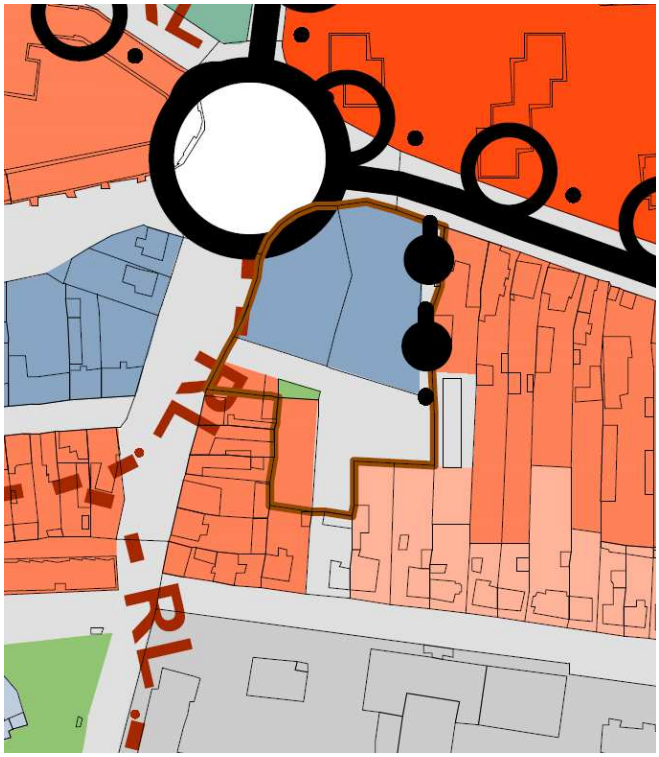
a módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján szükséges felülvizsgálni és módosítani a szabályozást Kórház – Teleki – Szekeres utcák által határolt tömbelső területén kijelölt zöldterületet érintően. A szabályozás módosításának indoka, hogy a 2500/2 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa nem kap az ingatlanához behajtási csatlakozást. Északról Z-kk jelű közkert övezet határolja, melyen az övezetre meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett nem biztosítható a behajtó; keletről pedig a meglévő parkolókból nem hajthat be, mert azzal csökkenne a kialakítható parkolószám.

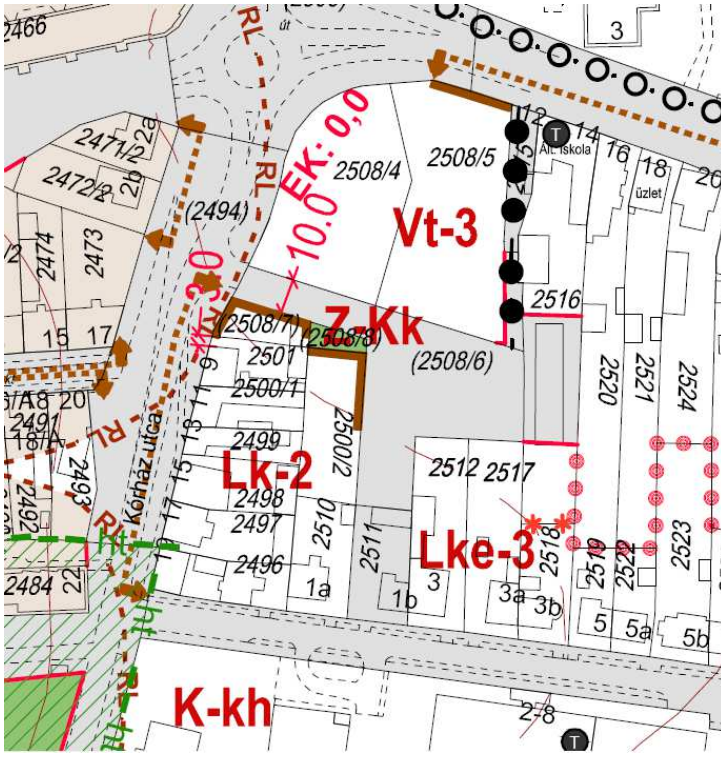


a hatályos településrendezési tervek

A Kórház és Teleki utcák sarkán elhelyezkedő tömb szabályozása a közelmúltban többször is módosításra került. A tervezett módosítás programjában szereplő 2508/8 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési terveken Z-Kk jelű közkert övezetbe sorolt. A Z-Kk jelű övezetben a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 90%.



hatályos településszerkezeti terv részlet



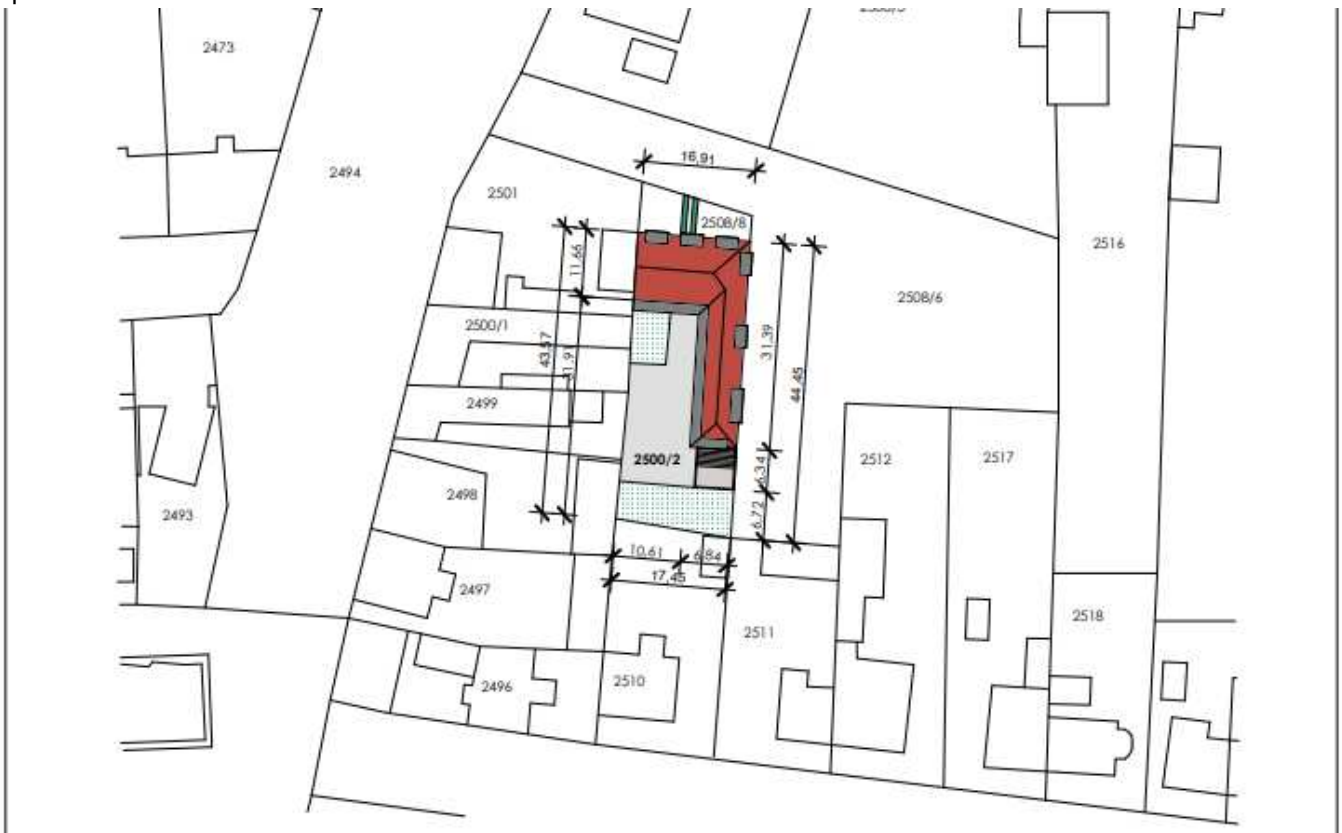
hatályos szabályozási terv részlet

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Zöldterület							
Z-kk		szabadon álló	2	90	3,5 / - / -	3	nem korlátozott

a tervezett fejlesztés

A 2500/2 hrsz.-ú ingatlan tervei elkészültek. A módosítási programban ismertetetteknek megfelelően az új beépítés útcsatlakozása nem biztosítható.



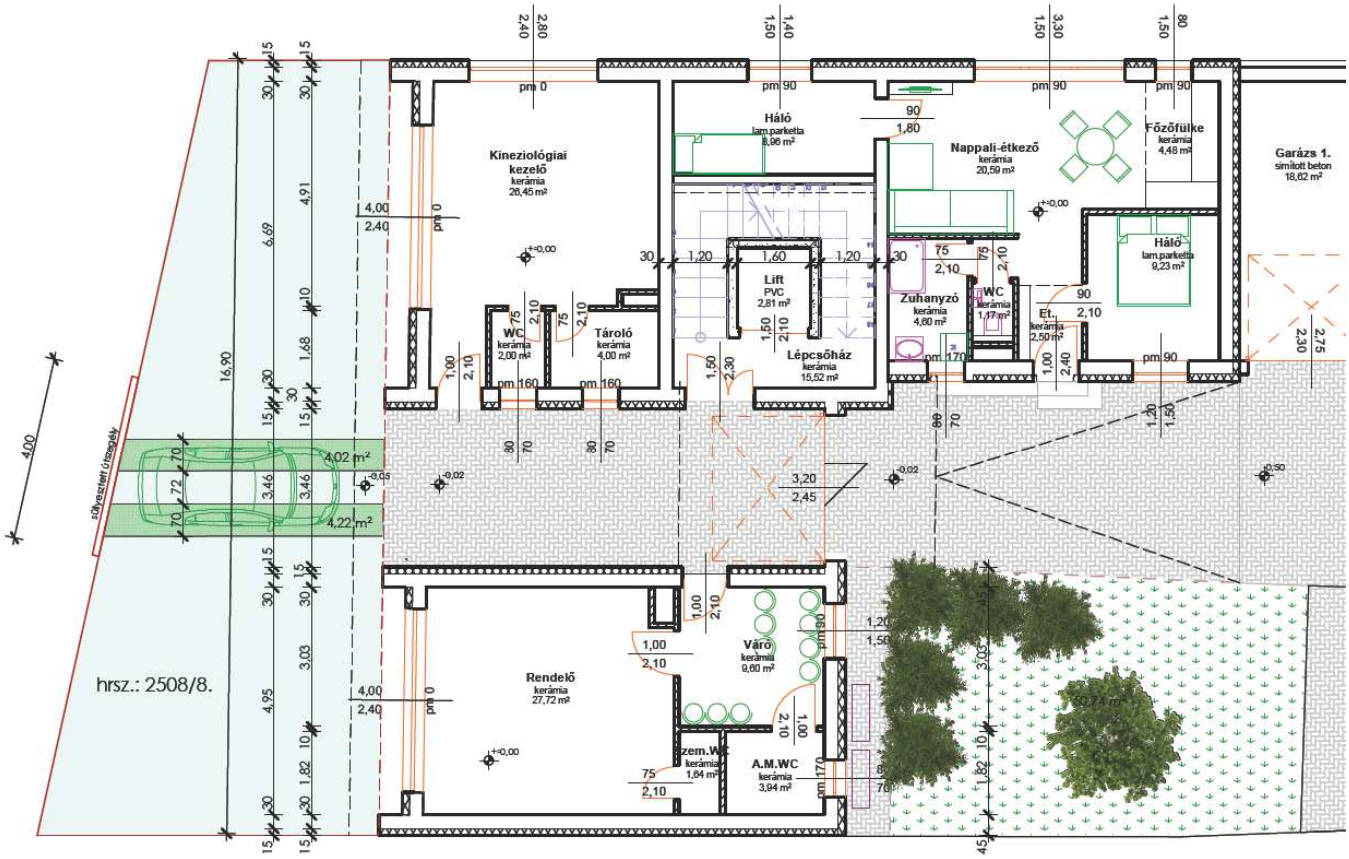
Kisvárosias lakóterület - Lk-2

- beépítés mód: zártsorú
- megengedett legnagyobb beépítettség: 50%, MEGFELEL
- kialakítható legkisebb zöldfelület: 20%, MEGFELEL
- megengedett legnagyobb beépítési magasság:
  - épületmagasság: 8,0 m MEGFELEL
  - utcai párkánymagasság: 8,0 m MEGFELEL

É

lenkoDesignStudio

ÉPÍTÉSI MUNKA TÁRGYA: **Társas lakóépület építése**	ÉPÍTÉS HELYE: 8800 Nagykanizsa, Kórház u. 11., hrsz.: 2500/2.
ÉPÍTTETŐ: **DOMUS MARIANUM Kft** 8831 Nagykanizsa, Szentendrei u. 2/b.	Építési engedélyezési terv: **Helyszínrajz**
TERVEZŐ: **Tüske Tibor, Balatongyörök, Üsth u. 35.** É2 20-0189 **Lenkovics Tamás**, Nagykanizsa, Szepetneki u. 24. É3 20-0214	Lépték : M=1:1000 Dátum : 2025.05.08. Rajzszám : H1

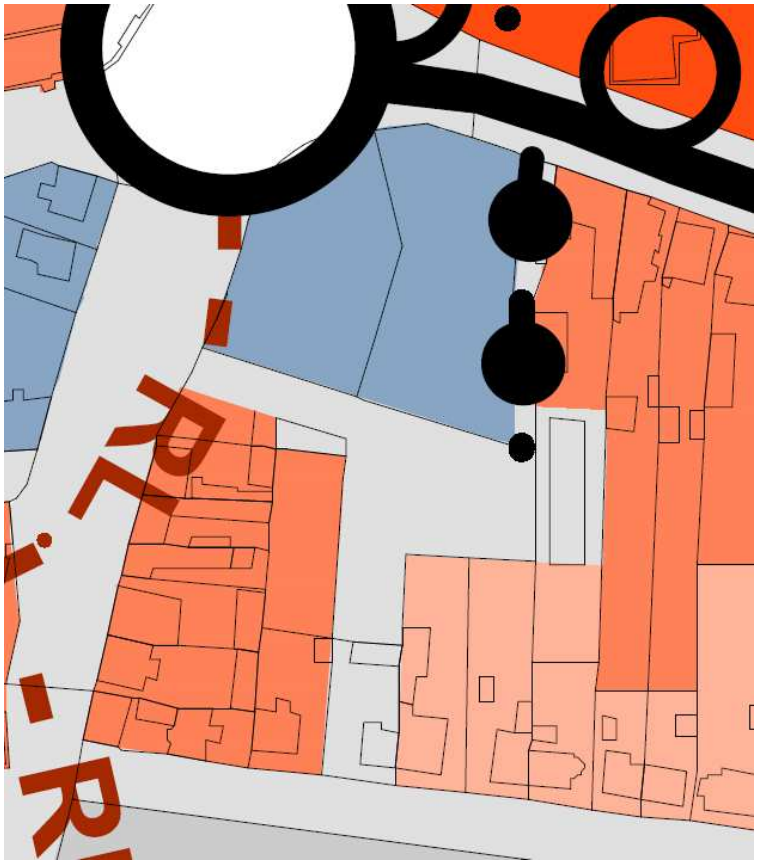


részlet a tervezett földszinti alaprajz tervlapjából

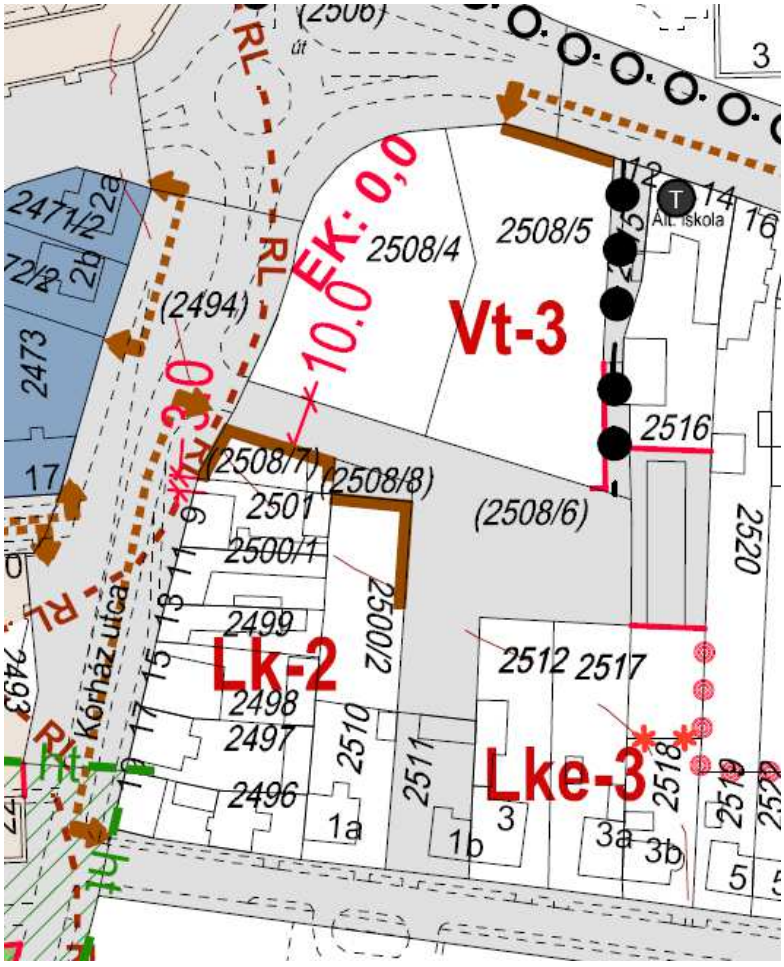
A 2508/8 hrsz.-ú ingatlan területe 96 m^2, így minimum 86,4m^2 –nyi területet kell rajta zöldfelületként kialakítani, tehát 9,4 m^2 marad burkolat számára. Ebből a tervek alapján (feltehetően a jelenlegi szabályoknak történő megfelelés érdekében) 8,24 m^2 szükséges abban az esetben, hogyha csupán a két keréknyom kerül leburkolásra az útcsatlakozáshoz, mely elképzelés nem reális a belvárosi környezet és a közterület várható hasznosítási intenzitása okán. A tervek burkolt felületei nem tartalmaznak továbbá a gyalogos forgalom számára kialakított járdát sem. Mindezek alapján elmondható, hogy a Z-Kk jelű zöldterület kialakítása a helyi építési szabályzat előírásai szerinti 90%-os zöldfelületi minimummal nem megvalósítható a területen.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a 2508/8 hrsz.-ú telek közlekedési övezetbe sorolása javasolt annak érdekében, hogy a területen a belvárosi környezethez és a várható hasznosításhoz illeszkedő kialakítás valósulhasson meg.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.17. Barnamezős területek aktualizálása a terveken

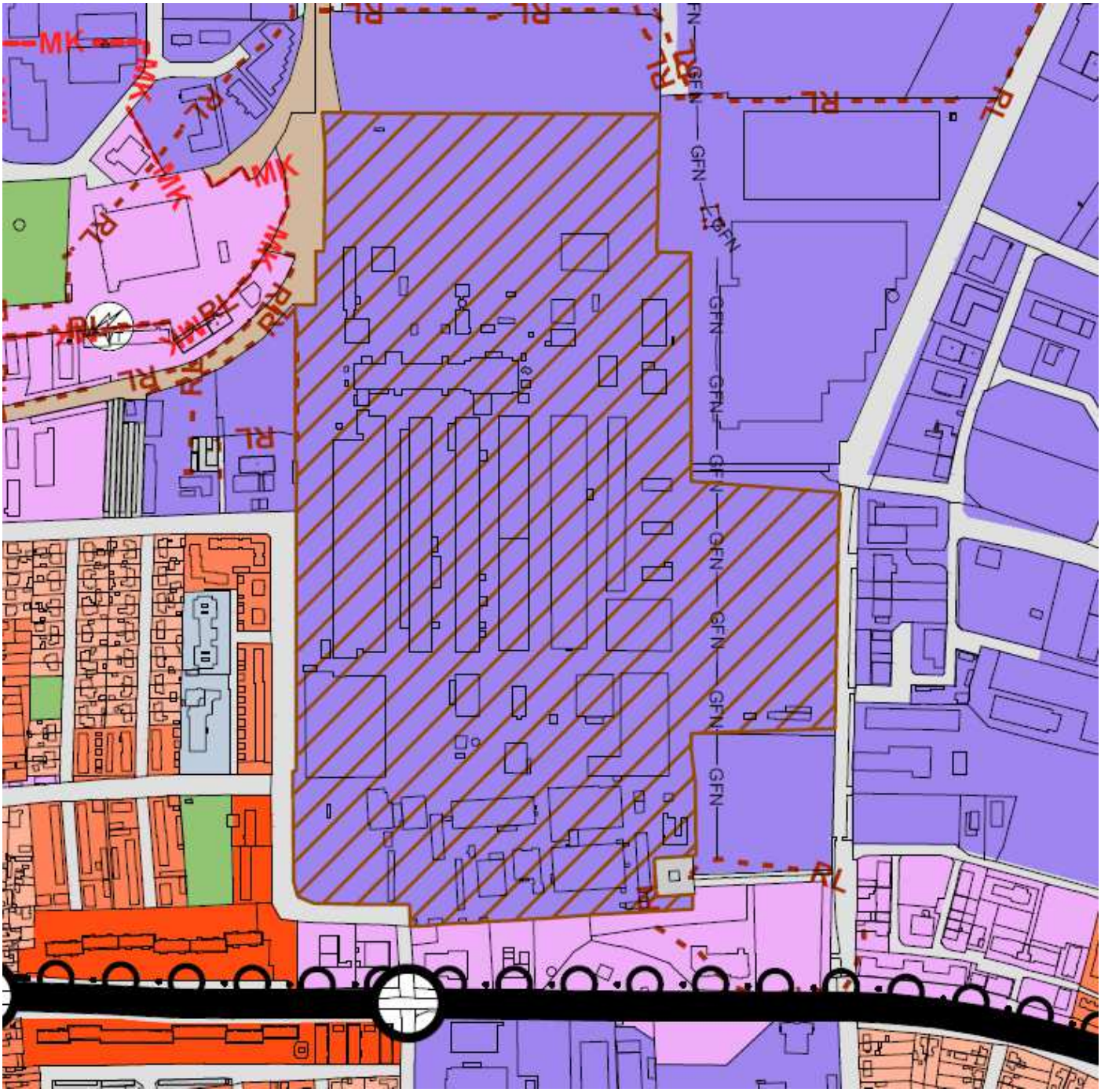
módosítási program

Az önkormányzat kérésére szükséges felülvizsgálni és aktualizálni a településszerkezeti terven jelölt barnamezős területeket a DKG és GE gyárterületek vonatkozásában.

hatályos településrendezési tervek és a tervezett módosítás

A település hatályos településszerkezeti terve tartalmazza a város barnamezős területeit. Mindennek kiterjesztése szükséges a DKG és a GE gyárterületeire is.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

3.18. A terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata az építési szabályzatban

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezésére szükséges felülvizsgálni a helyi építési szabályzat 20.§ (1) bekezdését a terepszint alatti építményekre meghatározott előírásokat illetően az oldalkertre vonatkozó korlátozás tekintetében.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás

A hatályos helyi építési szabályzat egyedi szabályt fogalmaz meg a terepszint alatti építményekre vonatkozóan, amennyiben az az építési helyen kívülre esik. A szabály a következő:

> *20. Terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok*
> *20. § (1) Terepszint alatti építmény az oldalkert kivételével az építési hely területén kívül is létesíthető, ahol*
> *a) nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok,*
> *b) nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.*

E szabály lehetővé teszi a terepszint alatti építmények elhelyezését az oldalkert területének kivételével az építési helyen kívül is, amennyiben műszakilag megvalósítható és nem veszélyezteti más építmények állékonyságát. Az önkormányzat a felmerülő igényeknek megfelelően kérte, hogy az oldalkertre vonatkozó korlátozás kerüljön ki a szabályzatból. A 20.§ a) és b) pontjában meghatározott előírások továbbra is fennmaradnak, melyek az oldalkert esetében védik a szomszédos épületet, így annak állékonyságát veszélyeztető megoldások nem születhetnek. A szabály így a következőképpen módosul:

> *20. Terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok*
> *20. § (1) Terepszint alatti építmény ~~az oldalkert kivételével~~ az építési hely területén kívül is létesíthető, ahol*
> *a) nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok,*
> *b) nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.*

3.19. A Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges turisztikai övezet területén az épületmagasság módosítása

módosítási program

Módosítani szükséges az épületmagasságra vonatkozó előírásokat a Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges beépítésre nem szánt turisztikai területen. A terület szabályozása a közelmúltban módosult, ahol a telepítési tanulmánytervben szereplő 7,5 méteres épületmagassággal ellentétben 5 méter került meghatározásra a szabályozásban. Az előzetes egyeztetések során két verzió merült fel a magassági értékekre vonatkozóan, melyből tévesen az alacsonyabb érték került be a településrendezési terv módosítás dokumentációjába, így nem a megfelelő magassági érték szerepel a jóváhagyott szabályzatban.

a terület műholdfelvételen

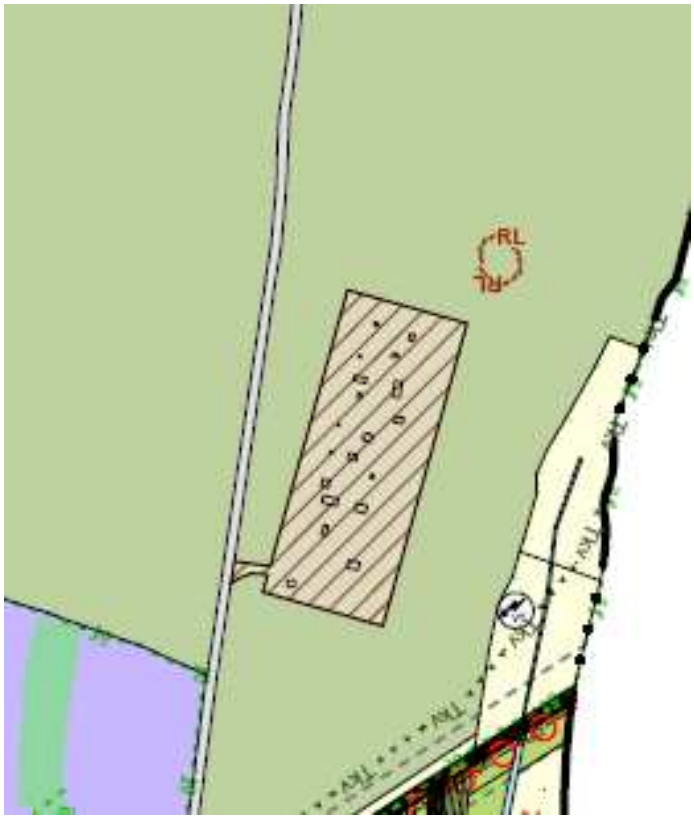
a hatályos településrendezési tervek

Az érintett 0639 hrsz.-ú ingatlan a Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetébe tartozik, melyre a következő előírások kerültek meghatározásra az építési szabályzatban:

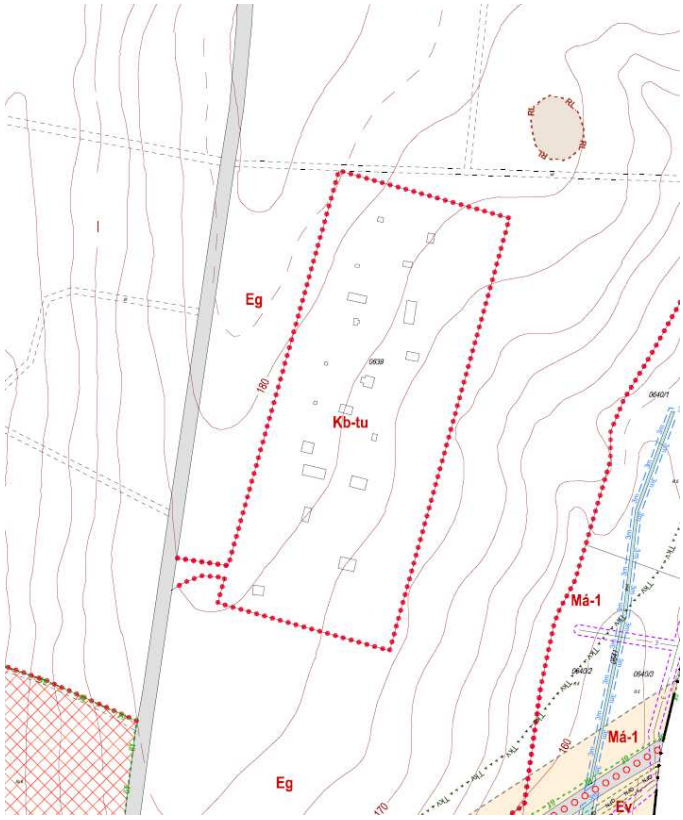
> *(6)32 A „Kb-tu" jelű különleges turisztikai övezet területén szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetésű épület és szolgálati lakás helyezhető el. Az övezet területén az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.*

A helyi építési szabályzat 2. mellékletében a következő normatív előírások szerepelnek az övezetre vonatkozóan:

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Kb-tu		szabadon álló	10	75	5,0/-/-	5	övezet területe



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

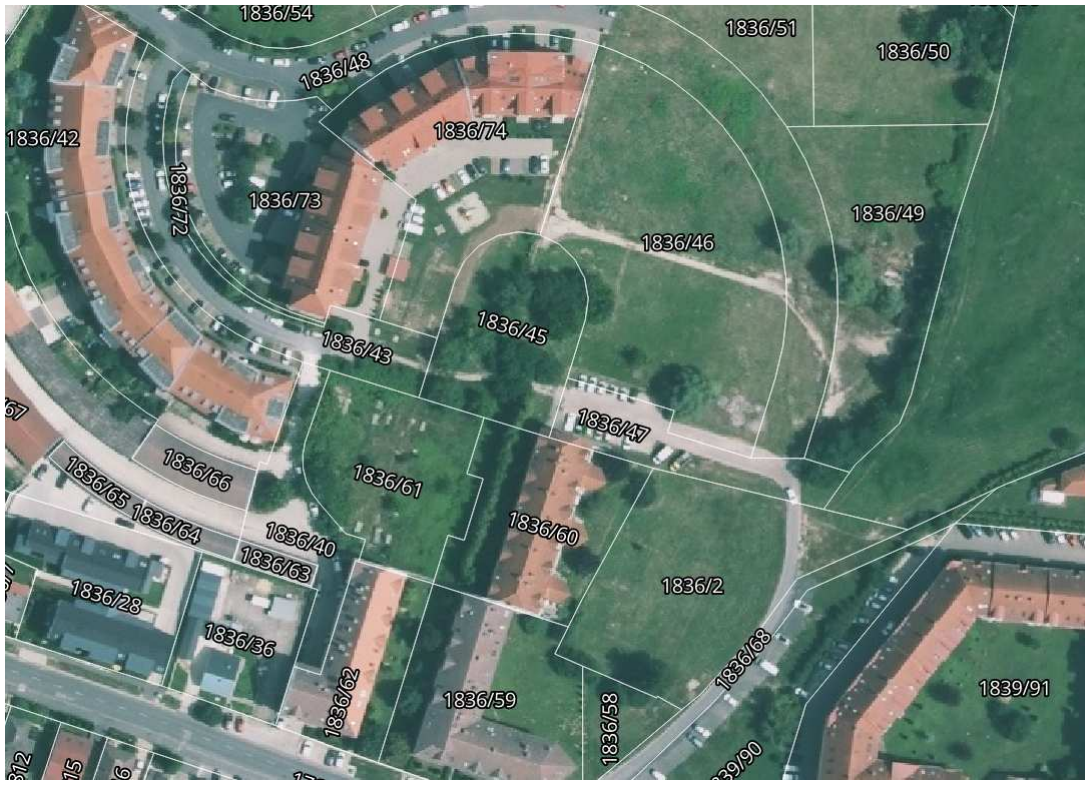
A tervezett módosítás során az épületmagasság növelése javasolt hibajavításként a jelenlegi 5 méterről 7,5 méterre. A magassági értékek növelése a településképet nem fogja befolyásolni lévén, hogy egy erdei környezetben növényzet által takart területről van szó távol a többi beépített területtől.

A tervezett módosítás az építési szabályzat 2. mellékletét érinti, ahol a táblázatban javításra kerül a megengedett legnagyobb épületmagasság esetében meghatározott érték.

3.20. A Dózsa György utca mentén elhelyezkedő 117/b épületet érintően a közlekedési terület ingatlannyilvántartás szerinti jelölése

módosítási program

A Dózsa György utca menti 1836/60 hrsz.-ú ingatlanon található 117/b házszámú épület északi épületrésze túlnyúlik a 1836/60 hrsz.-ú ingatlan határain és belelóg a 1836/45 és 1836/47 hrsz.-ú közlekedési területekbe. A szabályozás módosítása szükséges a közlekedési területek csökkentésével a kialakult épített környezetre tekintettel.

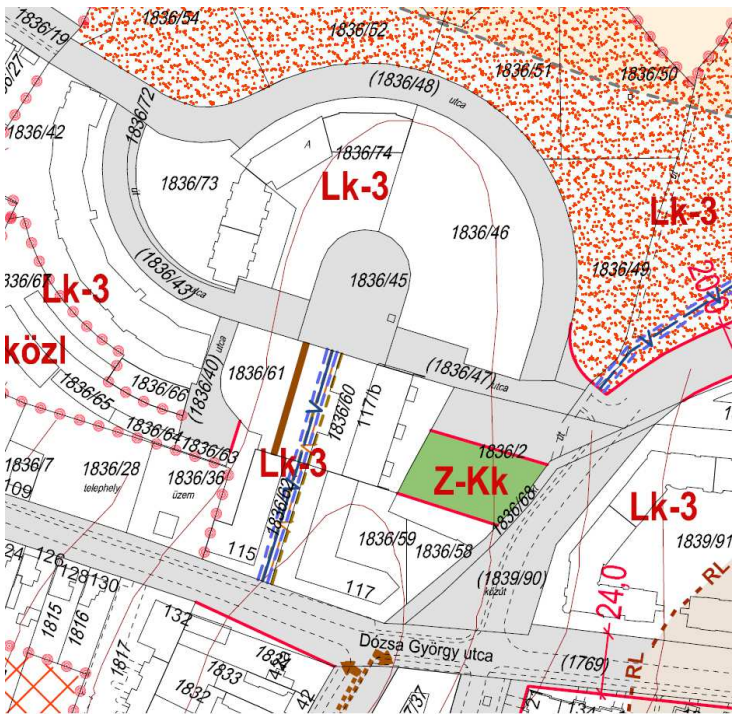


a terület műholdfelvételen

hatályos településrendezési tervek

A hatályos településrendezési tervek alapján az érintett ingatlanon elhelyezkedő 117/b épület az északi nyúlványa kivételével az Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezetbe sorolt. Az épület északi részén egy meglévő épületrész túlnyúlik a telekhatáron és az ingatlannyilvántartás szerint az a közlekedési övezetbe sorolt 1836/47 hrsz.-ú járda területén helyezkedik el. Az ingatlannyilvántartási állapotok rendezéséhez a településrendezési tervek módosítása szükséges.

hatályos településszerkezeti terv részlet

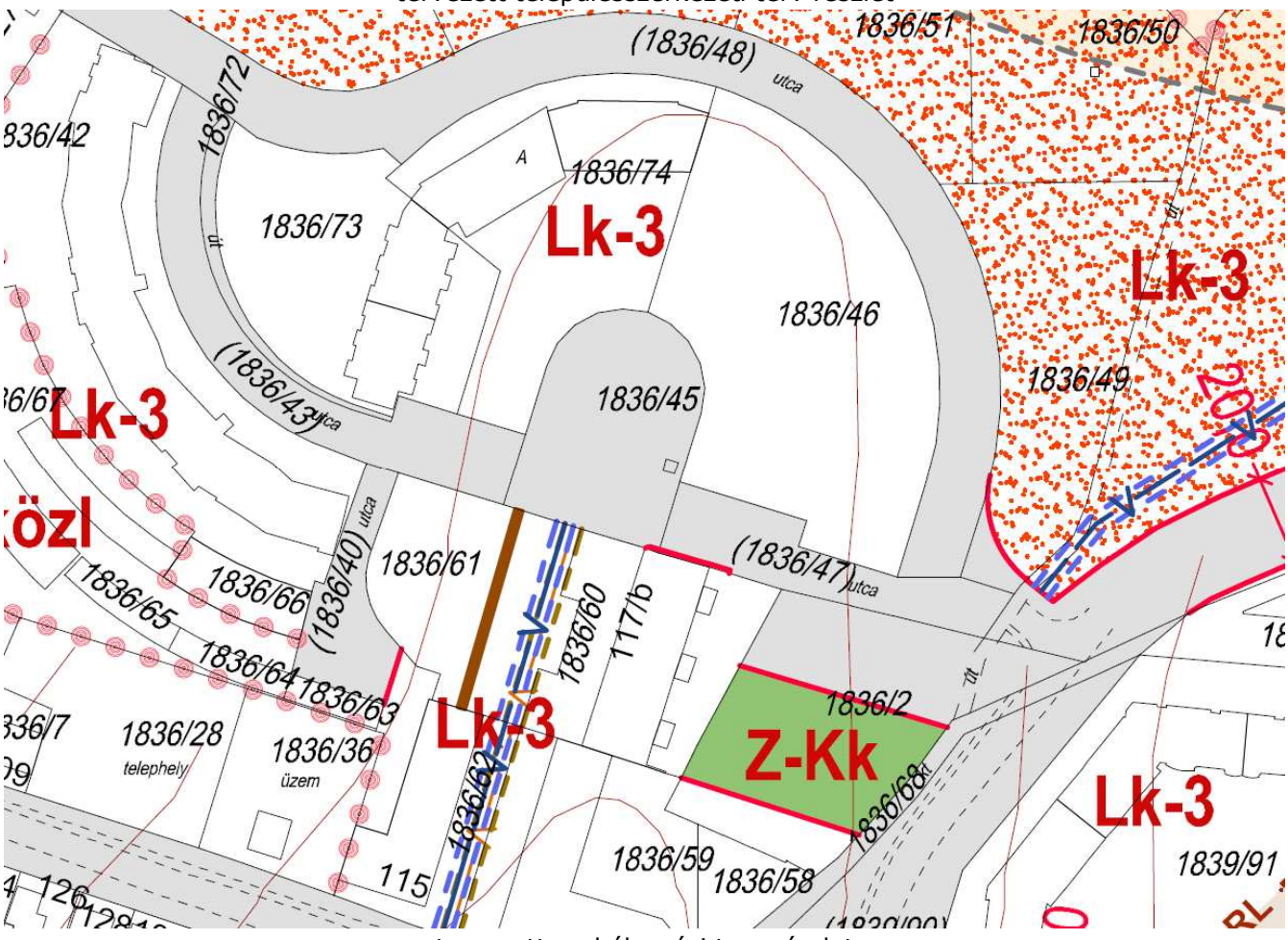


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a telekhatáron túlnyúló épületrész területét a kisvárosias lakóterületekhez szükséges sorolni. Az átsorolás közlekedési területből történik.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.31. A Gördövényi utca 5568/15-16-17-18 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

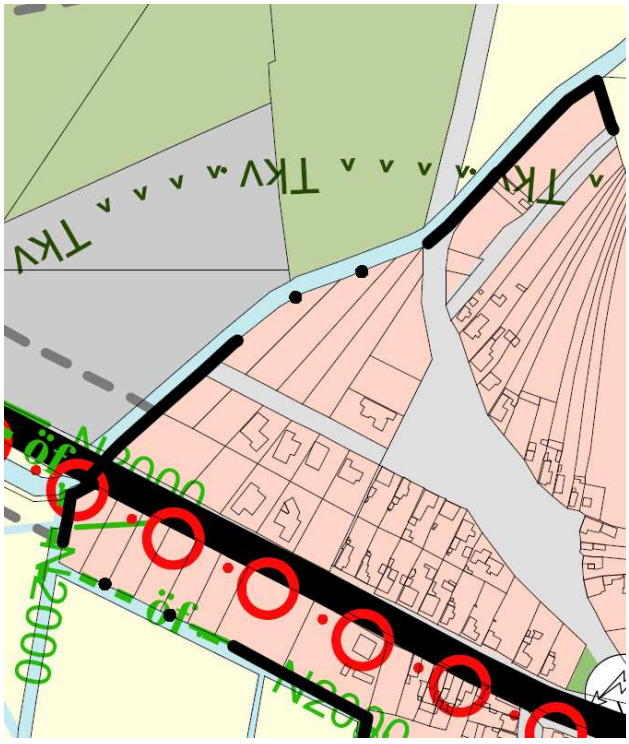
módosítási program

A módosítás programja a Gördövényi utca érintett részén a telekcsoport újraosztási kötelezettség felülvizsgálatát tartalmazza a terület egyik tulajdonosa által benyújtott kérelem figyelembe vételével.

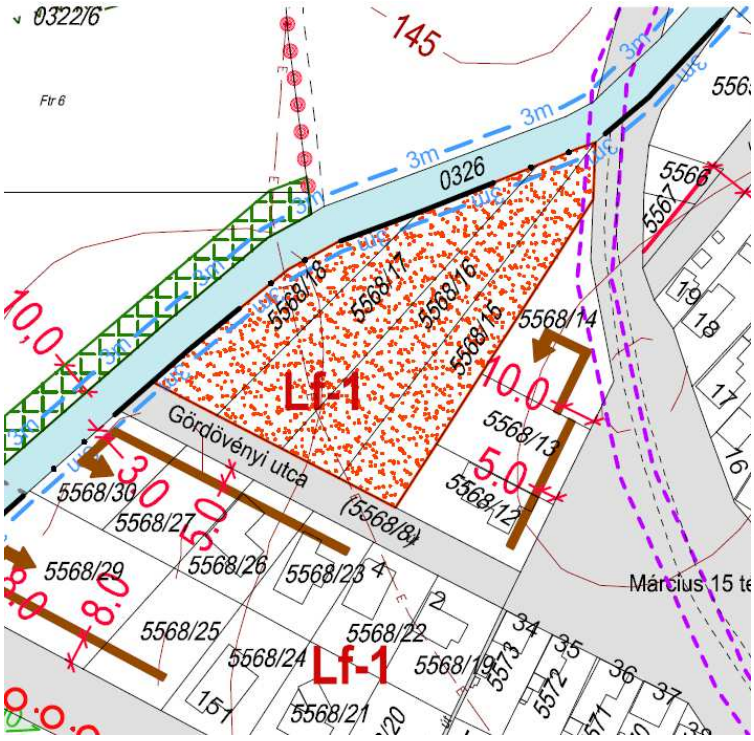
a terület műholdfelvételen

hatályos településrendezési tervek

Az érintett területet a hatályos településszerkezeti terv a falusias lakóterületek közé sorolja. Környezetében további falusias lakóterületek, gazdasági erdőterület, illetve különleges terület található. A szabályozási terven az Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe sorolt a terület, melyet telekcsoport újra osztási kötelezettség érint. E kötelezettség célja a hatályos szabályozásban a jelenleg beépítetlen területen lakóházak elhelyezésére a településszövetbe jobban illeszkedő, kedvezőbb telekalakulatok létrehozása, mely hosszútávon az ingatlanok értékét is növelné.



hatályos településszerkezeti terv

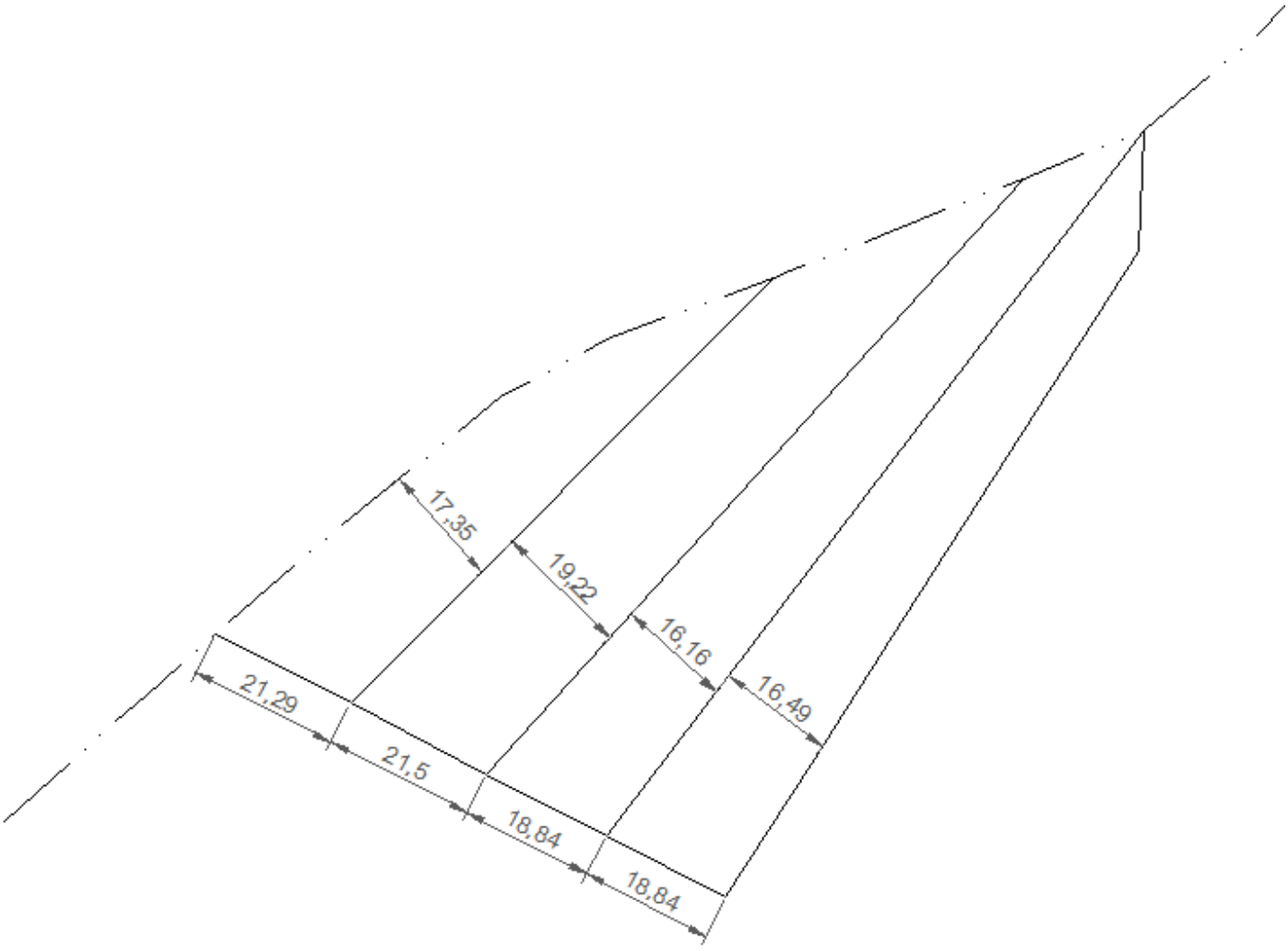


hatályos szabályozási terv részlet

Az Lf-1 jelű övezetre vonatkozóan a következő előírásokat tartalmazza a hatályos építési szabályzat:

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

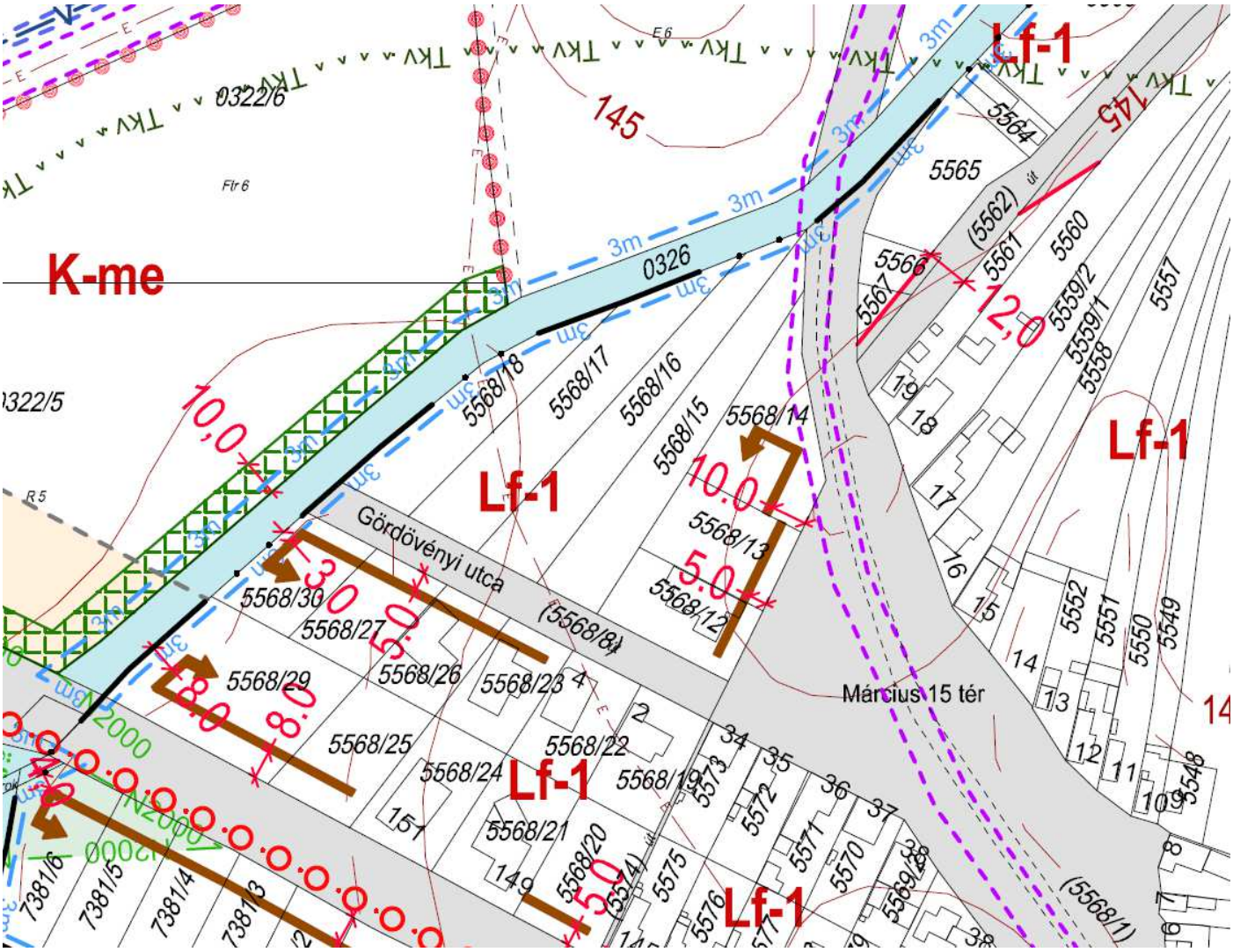
Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
Falusias lakóterület							
Lf-1		oldalhatáron álló	30	40	5 / - / 6	5	20/800



kialakult állapot szerinti telekszélességek

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a tulajdonosi kérésnek megfelelően a telekcsoport újra osztási kötelezettség törlésére kerül sor. E módosítással az Lf-1 övezetben a kialakult telkek beépíthetők lesznek.



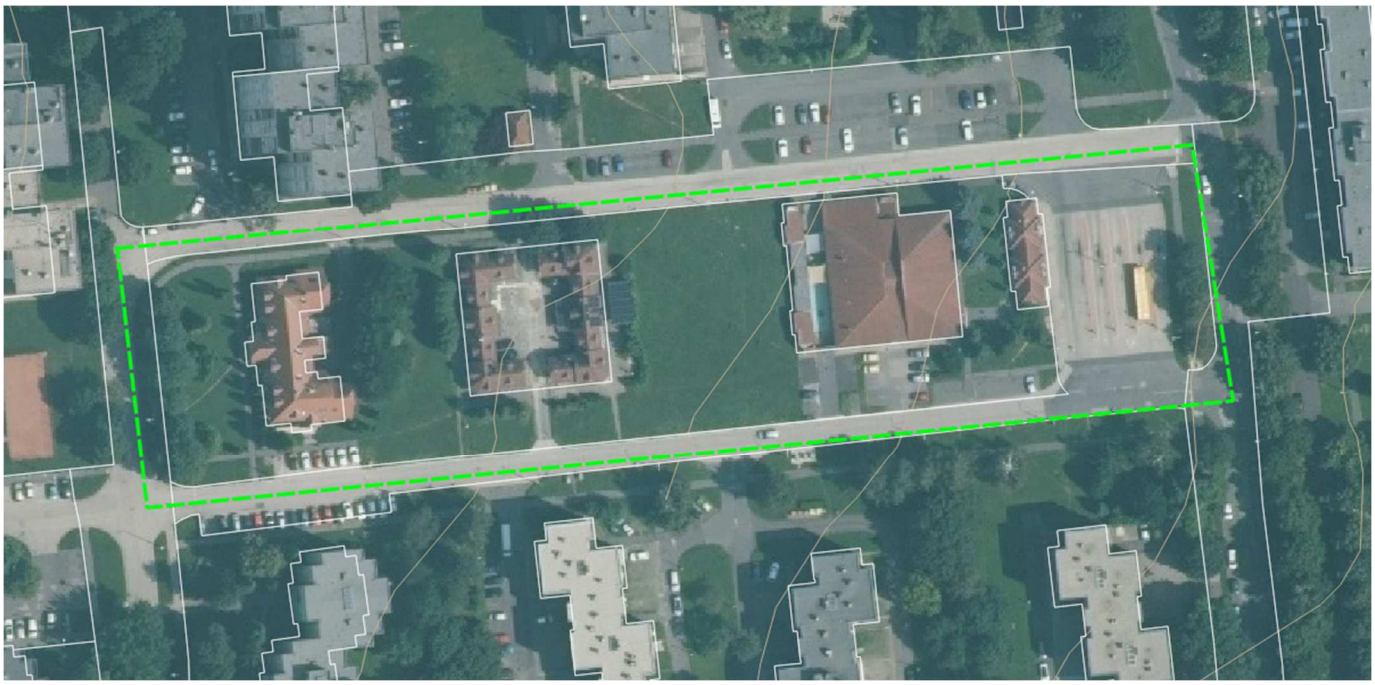
tervezett szabályozási terv részlet

II. ütem

3.22. A Zemplén utcai kereskedelmi, szolgáltató övezet szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

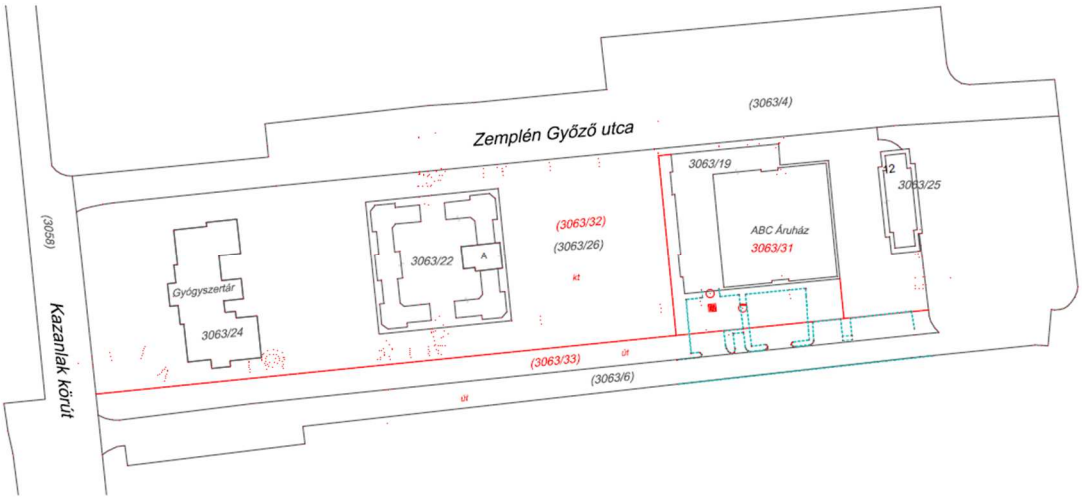
A változtatással érintett terület Nagykanizsa keleti városrészén, a Zemplén Győző utca utca 3063/19, /22 /24, /25, /26 hrsz.-ú területen fekvő üzletek tömbjét érinti. A módosítás célja, hogy a tömbtelkes szabályozáshoz képest építési telkekre meghatározott szabályozás készüljön, módosítva a tömbtelekre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



a terület műholdfelvételen

az érintett terület és a hatályos településrendezési tervek

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



Közelmúltban megvalósult telekalakítás

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

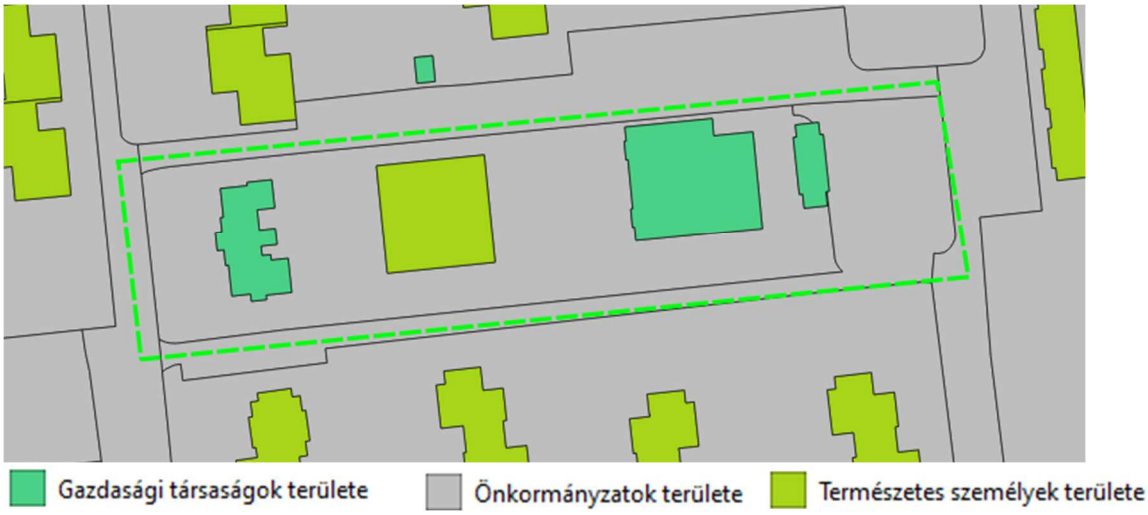
A tervezési területen minden közlekedési építmény az önkormányzat tulajdonában van, kezelője a Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. A Zemplén Győző utca helyi kiszolgáló út, kétirányú forgalmi renddel üzemel, minden érintett szakasza szilárd aszfalt burkolattal kiépített. Az utak mellett kiépített járdák csak elszórtan találhatóak, struktúrájuk nem teljes. A Zemplén utca Várokapu körút felőli oldalán a közösségi közlekedés helyi autóbuszjáratainak decentruma található. A Zemplén utca déli és északi ágának egyes területein merőleges beállású várakozóhelyek vannak kiépítve, de csak elszórtan, kisebb blokkokban.

a terület közlekedési infrastruktúrája

a Zemplén utca déli ága

a Zemplén utca északi ága

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



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

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

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

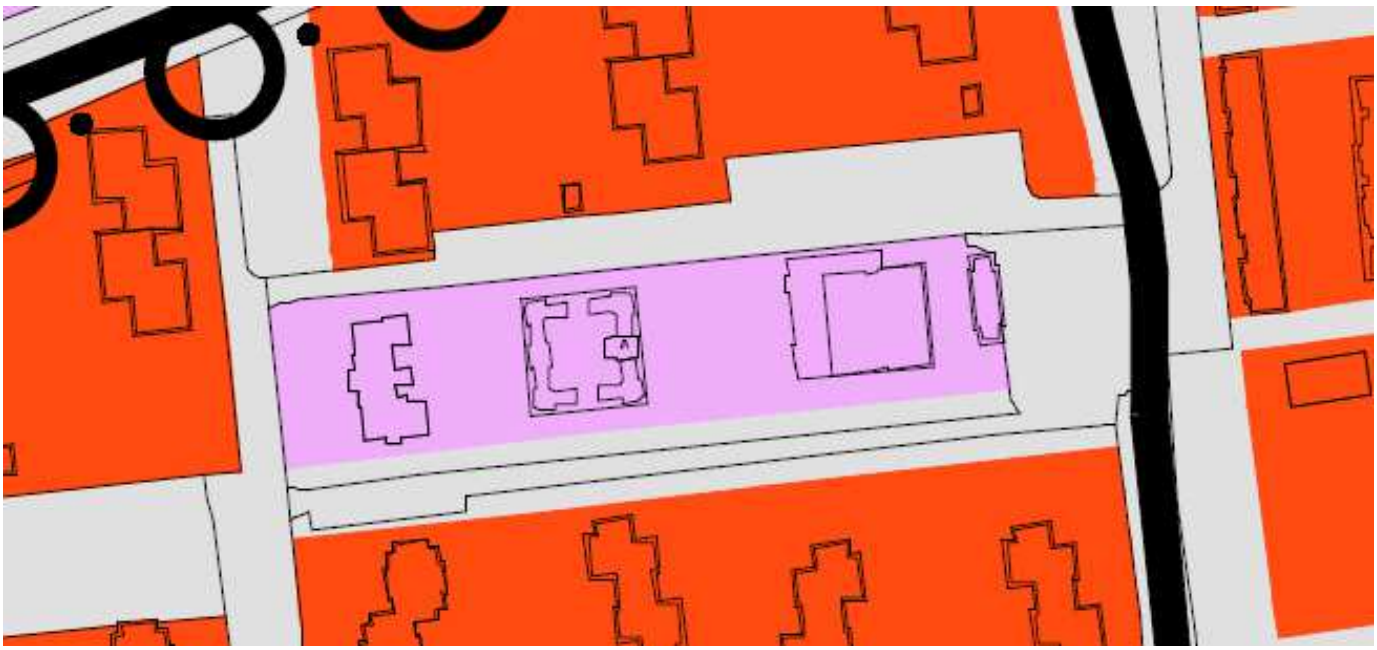
33. §[19] *(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
a) iroda,
b) szállás, vendéglátás,
c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.
*(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1” - „**Gksz- 5**”, „Gksz-6” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. melléklet*ében kerültek meghatározásra.
*(5) A „Gksz-1”– „**Gksz- 5**”, „Gksz-6” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.*
(6) A „Gksz- 6” jelű építési övezet területén meglévő önálló lakóépület lakó funkcióval bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.

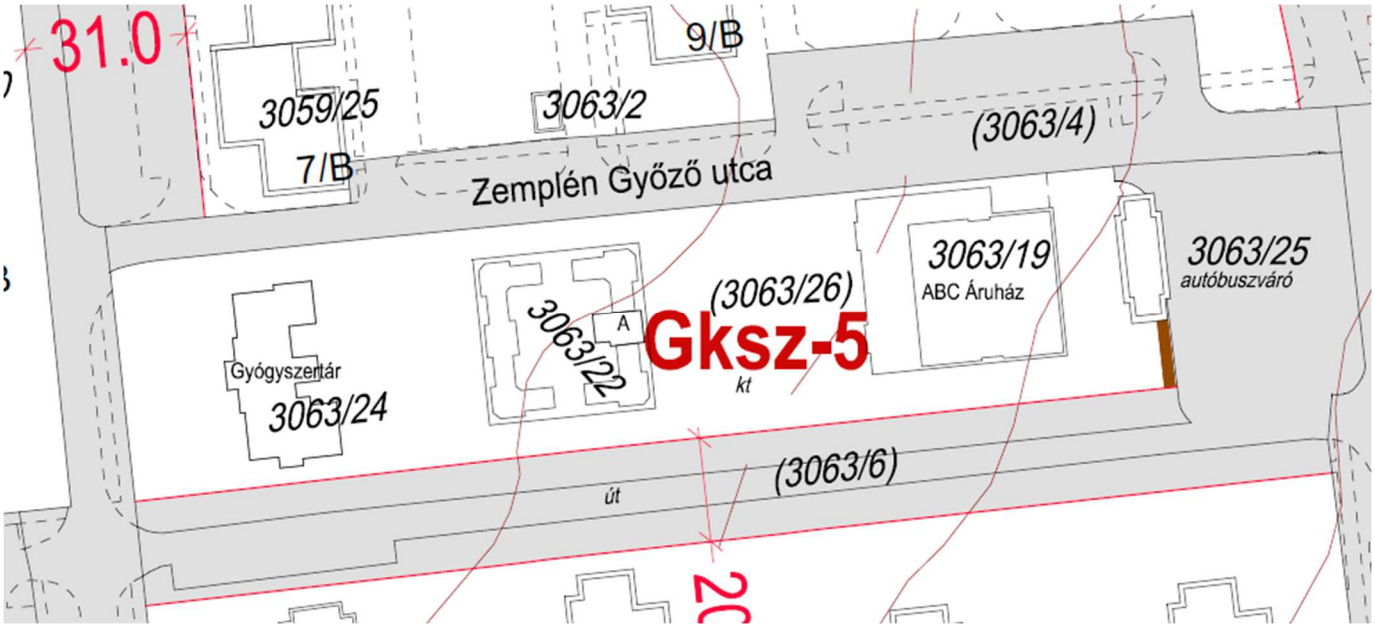
Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m²)*
Gksz-5	*tömbtelkes*	*30 (a tömb területére vetítetten)*	*40*	*8 / - / -*	*-*	*-*

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

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



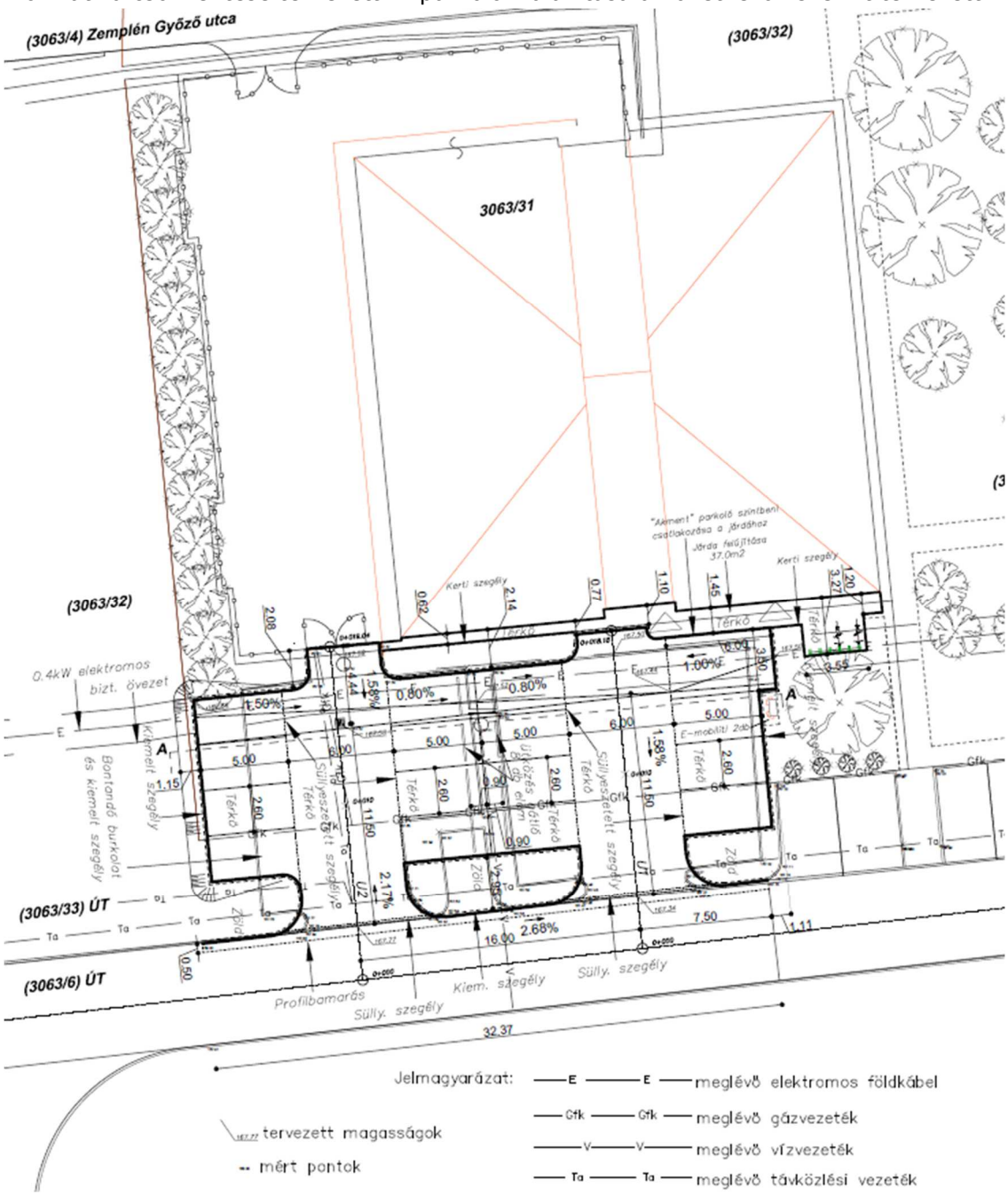
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

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



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

Az előzőekben megfogalmazott változtatási programnak megfelelően javasoljuk, hogy a tömb területén a gyógyszertár és a középső épületegyüttes között, valamint a középső épületegyüttes és az áruház között alakuljon ki közlekedési terület, parkolóterület a tömb teljes keresztmetszetében. Az így kialakuló parkolóterületek és az építési telkek közti határ a tervezett parkoló melletti járda határa mentén, a járdát közterületbe sorolva kerüljön megállapításra. Javasoljuk, hogy a tömb északi felén az építési telkek határa

a meglévő járda déli szélére kerüljön, mely határvonallal a 3063/4 hrsz. -ú Zemplén Győző utca közlekedési területe déli irányba szélesítésre kerül. Javasoljuk, hogy gyógyszertártól nyugatra lévő területsáv zöldterületként kerüljön szabályozásra. A beépítési javaslat szerint az ABC áruház és az autóbuszváró úszótelke közötti területsávban az úszótelkek kiegészítésére van lehetőség, biztosítva ezzel azt, hogy a jelenlegi közterületre néző nyílászárókkal rendelkező homlokzatok az építési szabályoknak megfelelően oldalkeltre nézzenek.

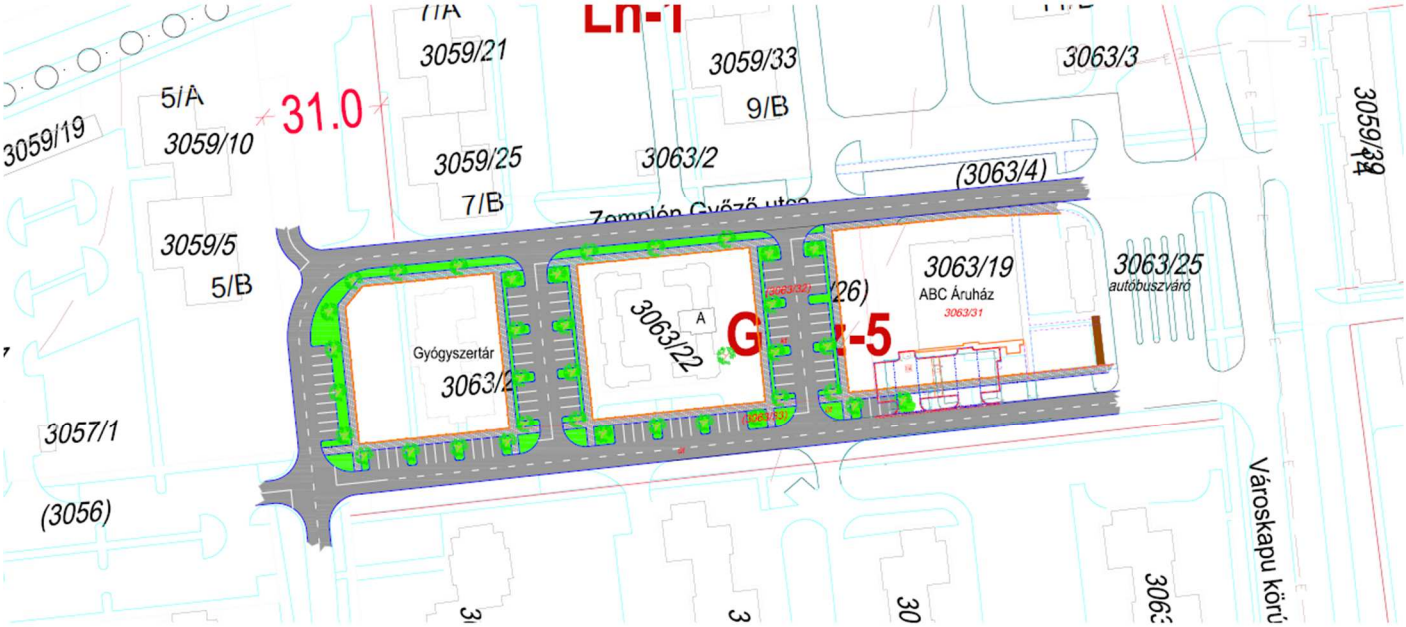
A javasolt építési telkek területén a rendeltetéshez kapcsolódó parkolóhelyek elhelyezése nagy valószínűséggel nem lehetséges, vagy nem célszerű. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. § (2) bekezdés szabályozza, hogy a helyi építési szabályzatban meghatározott parkolóhelyekkel kapcsolatos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

5. melléklet a 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelethez
AZ OTÉK 4. MELLÉKLETÉBEN ELŐÍRT SZEMÉLYGÉPKOCSI ELHELYEZÉSI KÖTELEZETTSÉG SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉST MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZAT
A parkolóhely-megváltást külön rendelet szabályozza. A Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság egyedi hozzájárulásával legfeljebb 300 méteren belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

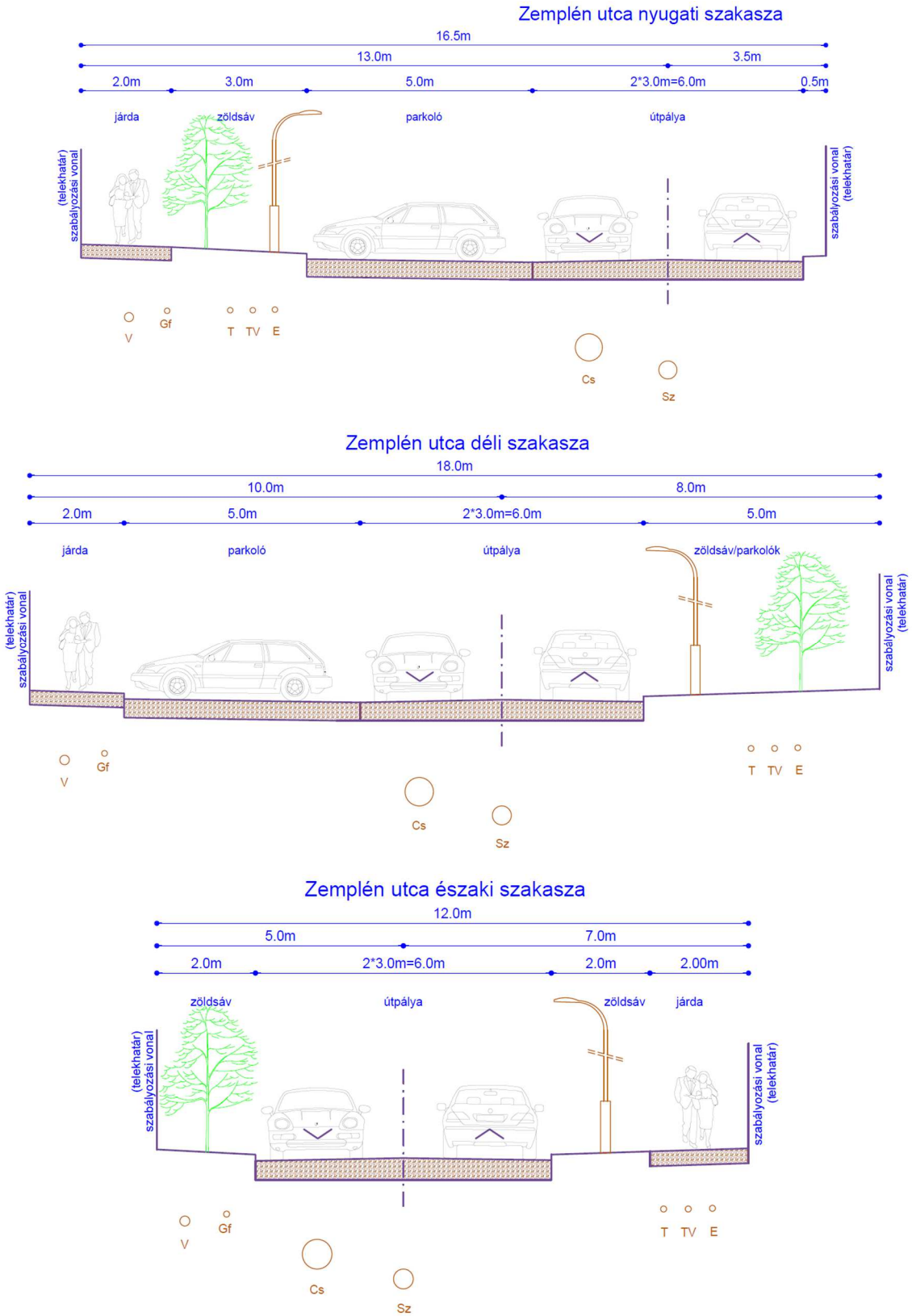
a tervezett módosítás közlekedési elemei

- A tömb érintett úthálózatán a közterületi közlekedési és közműsávok szélessége figyelemebe veszi közúti közlekedés, a gyalogos közlekedési és a közterületi parkolás igényeit is. A javasolt út/járda/parkoló elhelyezéssel az érintett területen közel 100 darab új személygépkocsi parkolóhely létesíthető, a járdakapcsolatok teljes kiépítettségűek lehetnek, illetve a Zemplén Győző utca funkciójához szükséges paraméterek is biztosíthatóak.

- A felülvizsgálat javaslatában a Zemplén utca északi szakaszának szabályozási szélessége 12m és 18m között változó, a déli útszakasz tervezett szélessége 18m a nyugati oldalié pedig 16.5m-rel tervezett.



javaslata a tömb közlekedési építményeinek elhelyezésére



a Zemplén utca javasolt mintakeresztszelvényi kialakításai

tervezett módosítás

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

- A tömb területe közlekedési, zöld és három kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű területekre oszlik, lehetővé téve a meglévő építmények építési telkeinek kialakítását, azokon a meglévő épületek átalakítását, bővítését.

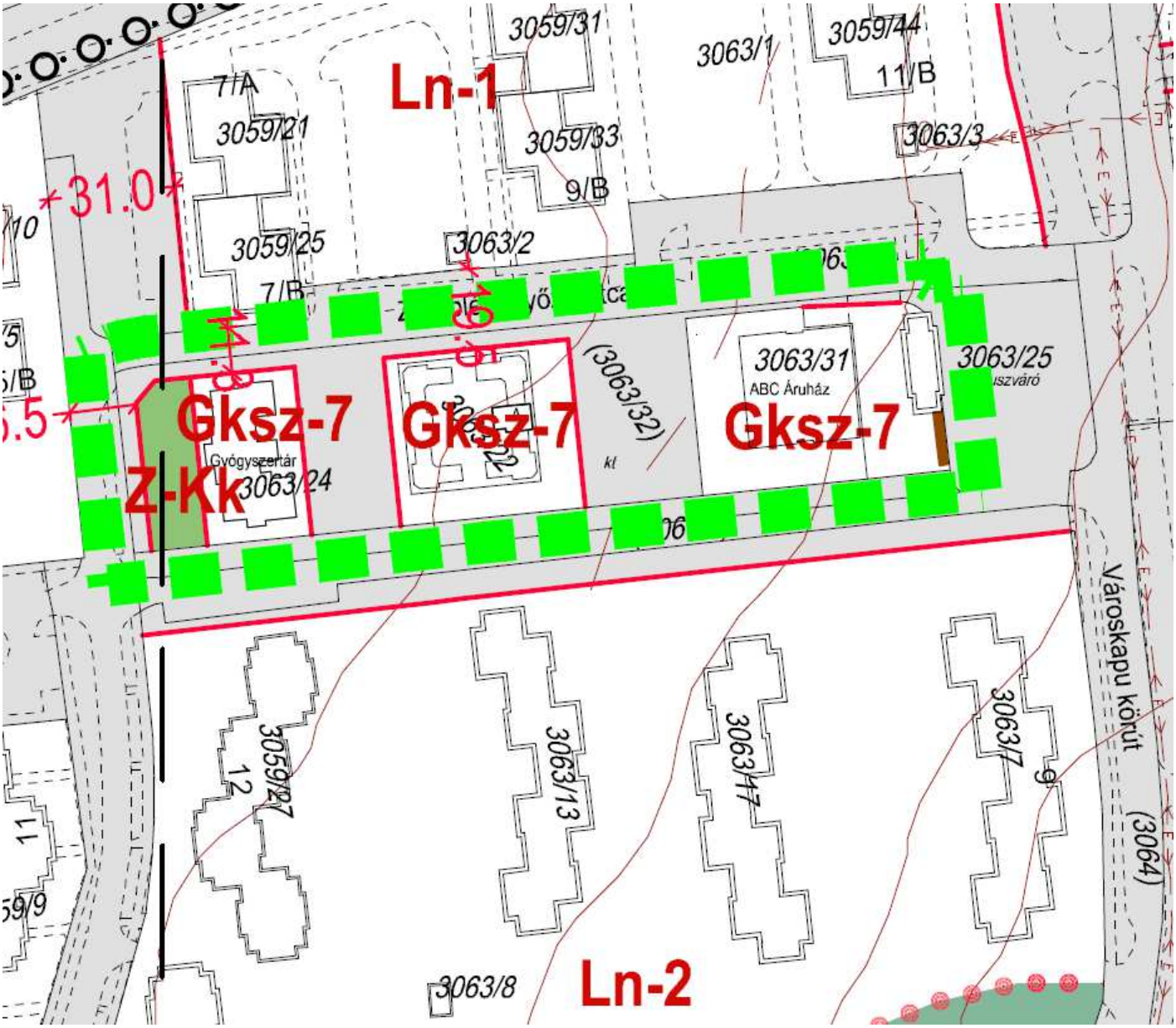
- A három kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű terület közül a nyugati a meglévő gyógyszertár épületéhez, a középső a meglévő kereskedelmi és szolgáltató épülethez, a keleti pedig az áruház és buszmegálló épületeihez kapcsolódik. Az utóbbi esetében a két épülethez tartozó építési telek közötti telekhatár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

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

A HÉSZ 33.§ (4) bekezdése módosul a következők szerint az új övezet felsorolásával:

> *(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1"- „Gksz-7" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

a módosítási program

A területre vonatkozó szabályozás módosítása a Magyar utca 41. számú társasház által került kezdeményezésre. A módosítás célja a tömbre meghatározott megengedett legnagyobb beépíthetőség felülvizsgálata a tömbben kialakult állapotok és a korábban hatályban lévő szabályozások figyelembe vételével, melyek a tömb területén a jelenlegi 50%-nál nagyobb mértékű (60%, illetve 75%) beépíthetőséget tettek lehetővé.

a terület műholdfelvételen

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

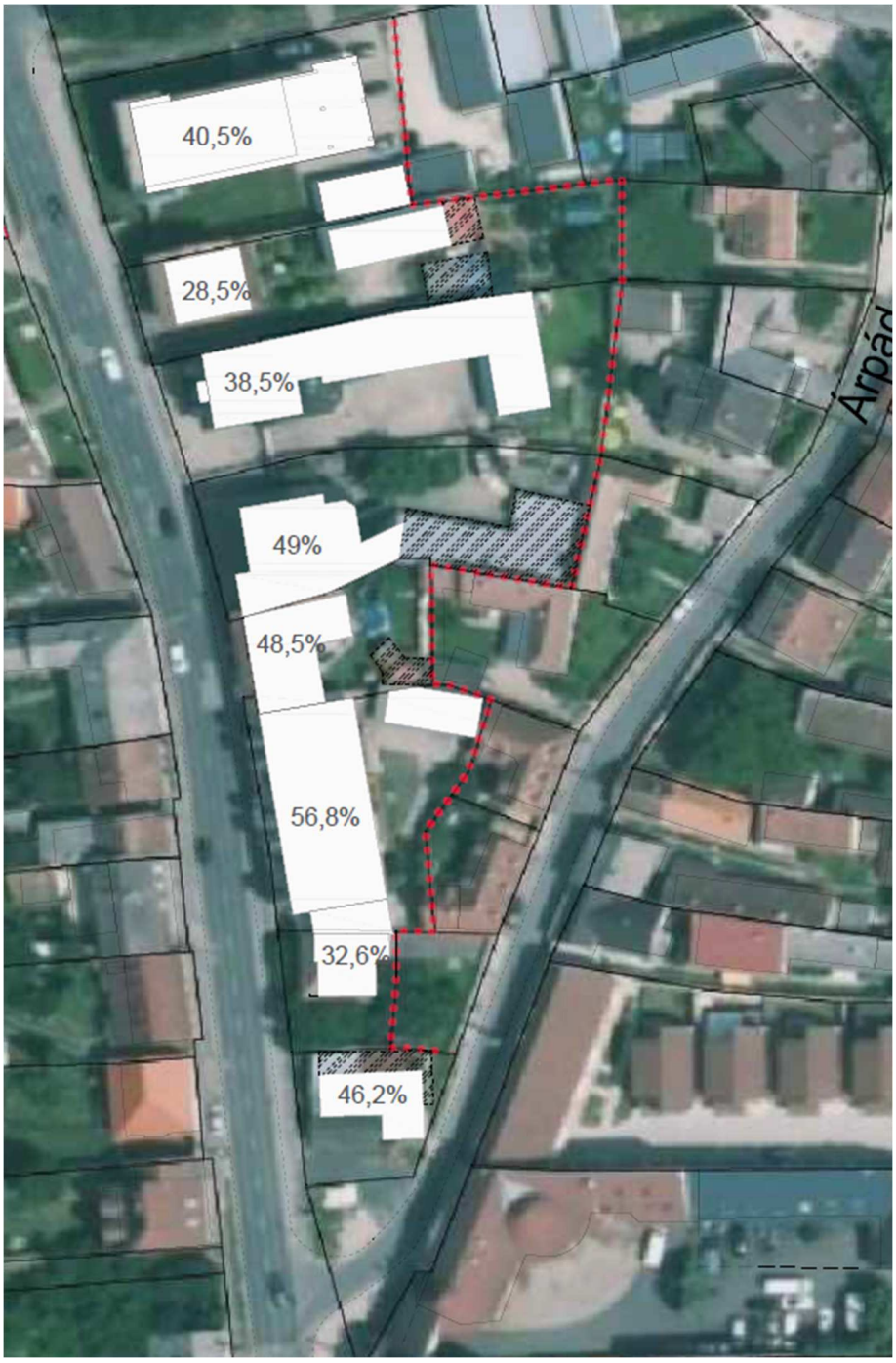
A társasház földhivatali, ingatlan nyilvántartási bejegyzése a tervtől eltérő építés miatt építéshatósági fennmaradási engedély birtokában történhet meg. Ez utóbbi kiadásának gátja a telek beépítettségének építési szabályzatban meghatározott mértékhez képest történő eltérés, a telek túlépítettsége. A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

az érintett terület és a hatályos településrendezési tervek

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

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

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



a tömb beépítettségének vizsgálata

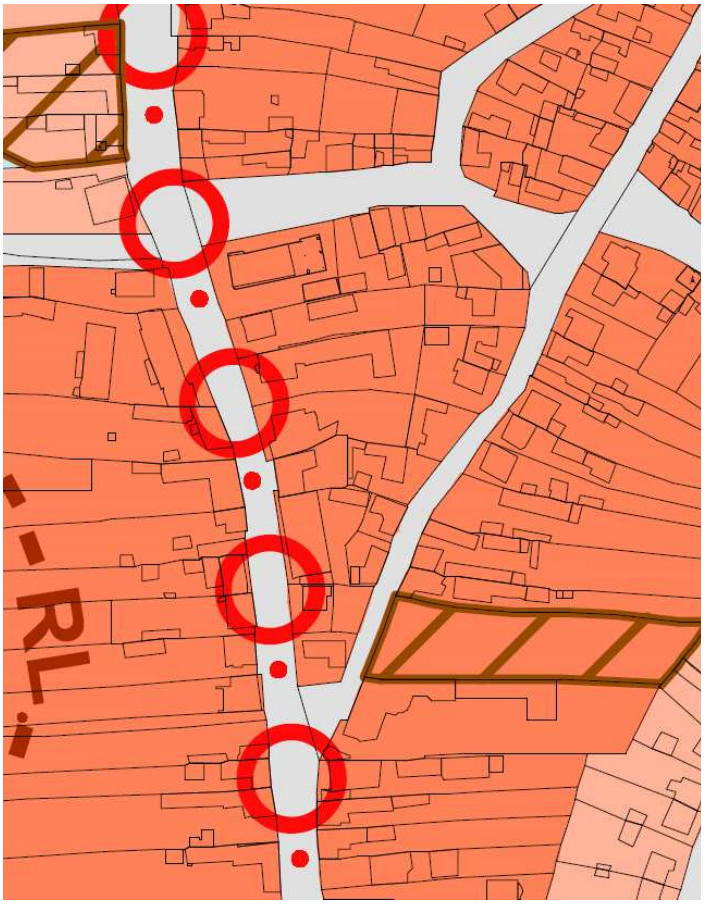
A tömb nyugati oldala egykori családi házas terület, zártsorúan, esetenként több lakést tartalmazó épületekkel épül át. A 39-45 számú épületek a kisvárosias beépítésnek megfelelően zártsorú egységet alkotnak, míg az északi rész oldalhatáros, hézagos beépítéssel kialakult. A tömb hosszútávú átalakulásának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

Tömb déli vége – hosszútávon átépítésre kerülő rész

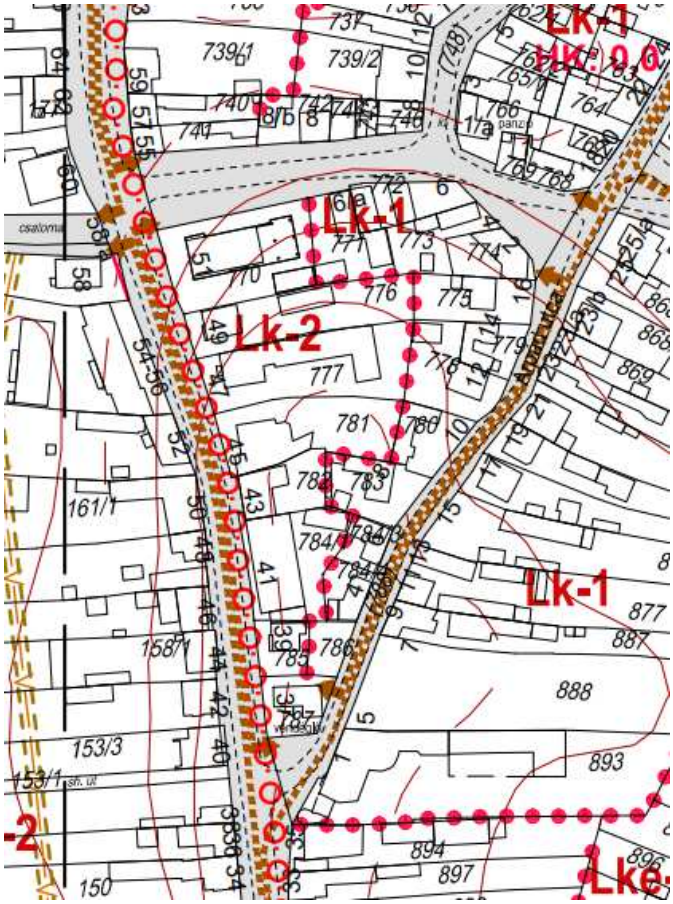
Magyar utca keleti oldalának középső szakasza – zártsorú kisvárosias egység

Magyar utca keleti oldalának északi szakasza – oldalhatáros hézagos beépítés

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



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozás terv részlet

Lk-2 övezet előírásai:

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda,

f) sport

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

(2) Az „Lk-1" – „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

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

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

Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke	kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m2)
Lk-2	zártsorú	50*	20	8 / 8 / -	-	20 / 800

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

tervezett módosítás

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

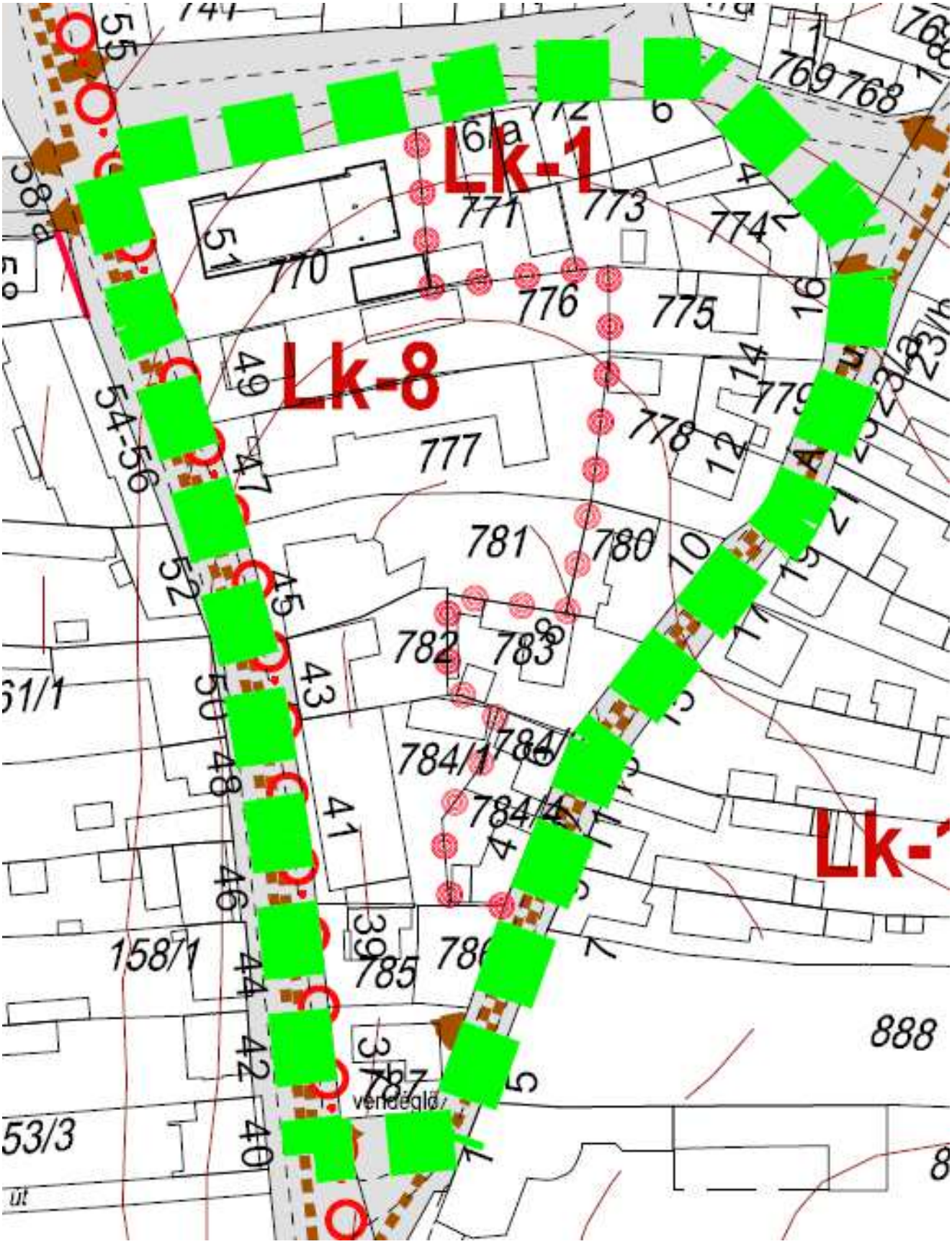
A város területén több helyen előfordul az Lk-2 övezet, ezért a módosítás, a beépíthetőség intenzitásának növelése új Lk-8 jelű övezet kijelölésével történhet, mivel más területen nem indokolt a jelenlegi szabályozás megváltoztatása. Az új övezet szabályozásában a normatív szabályok a korábbiakhoz képest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

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

> *28. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:*
> *a) kereskedelmi, szolgáltató,*
> *b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
> *c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
> *d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,*
> *e) igazgatási, iroda,*
> *f) sport*
> *rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.*
> *(2)Az „Lk-1" – „Lk-8" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.*
> *(3) Az „Lk-1"- „Lk-8" jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*
> *(4) Az Lk-1 jelű övezetben és Lk-2 jelű övezet Petőfi Sándor, Honvéd, Postakert, Kisberki és Dózsa György utcák által határolt területén belül legfeljebb 4 lakás helyezhető el.*

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

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

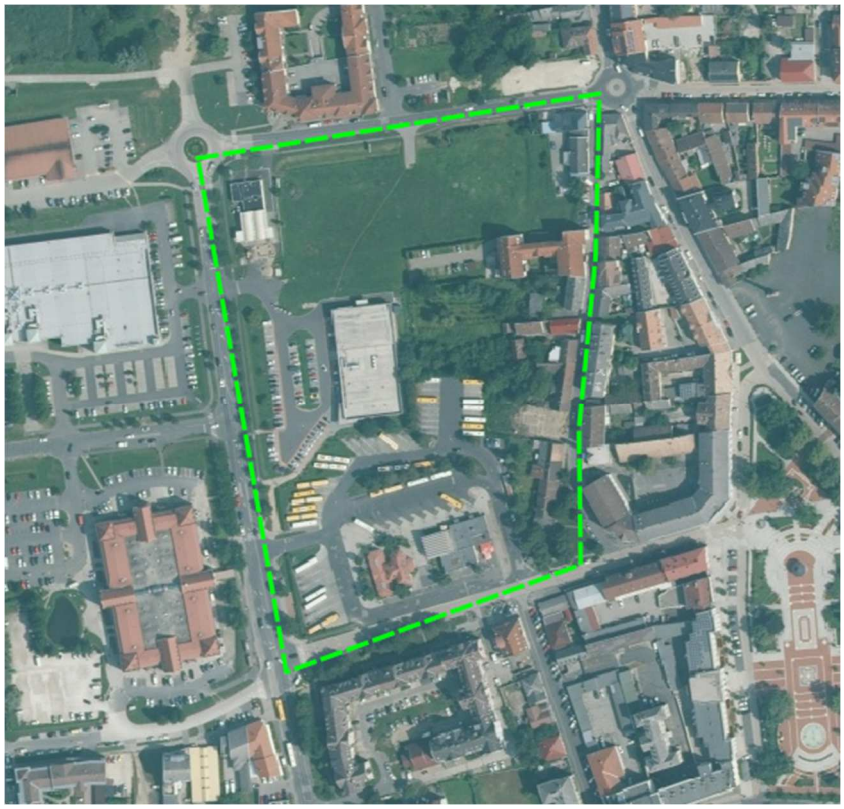


tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

A tömböt érintő szabályozás módosításának célja, a tömb északi részén a 94, 122, 123/7, 123/8 és 123/4 hrsz. -ú területek felhasználásával új beruházások, lakóépületek, áruház és parkolóház megvalósítását segítse elő a tömb településközponti vegyes övezetbe sorolásával.



az érintett terület és a hatályos településrendezési tervek

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

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

Báthory utca 24., hrsz.: 1224/2

Benzinkút, hrsz.: 93/10

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

Báthory utca 18., hrsz.: 121

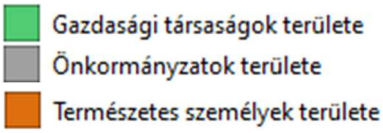
Báthory utca 22, a tervezett épülethez északról csatlakozó utcakép

Báthory utca északi vége

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

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

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



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

Gksz-1 építési övezet előírásai:

33. §[19] *(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) szállás, vendéglátás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

*(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „**Gksz-1**" - „Gksz- 5", „Gksz-6" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*

*(5) A „**Gksz-1**"– „Gksz- 5", „Gksz-6" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.*

(6) A „Gksz- 6" jelű építési övezet területén meglévő önálló lakóépület lakó funkcióval bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m²)*
Gksz-1	*szabadon álló*	*50*	*20*	*12,5 / - / -*	*4*	*25/2000*

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

Lk-2 építési övezet előírásai:

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda,

f) sport

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

(2)13 Az „Lk-1" – „Lk-7" jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

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

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

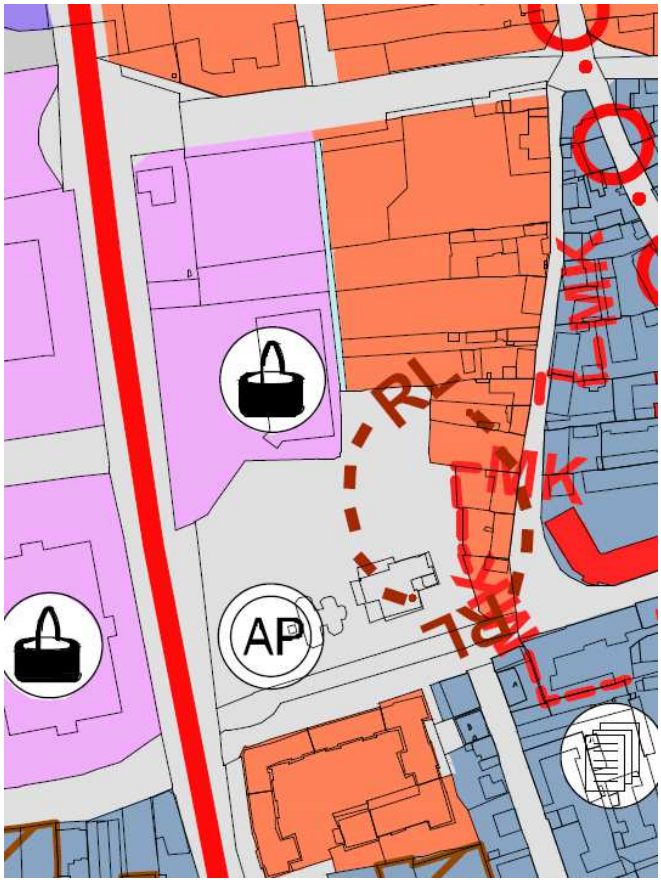
Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság /*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m²)*

				homlokzatmagasság (m)		
Lk-2	zártsorú	50 *	20	5 / 5 / -	-	14/400

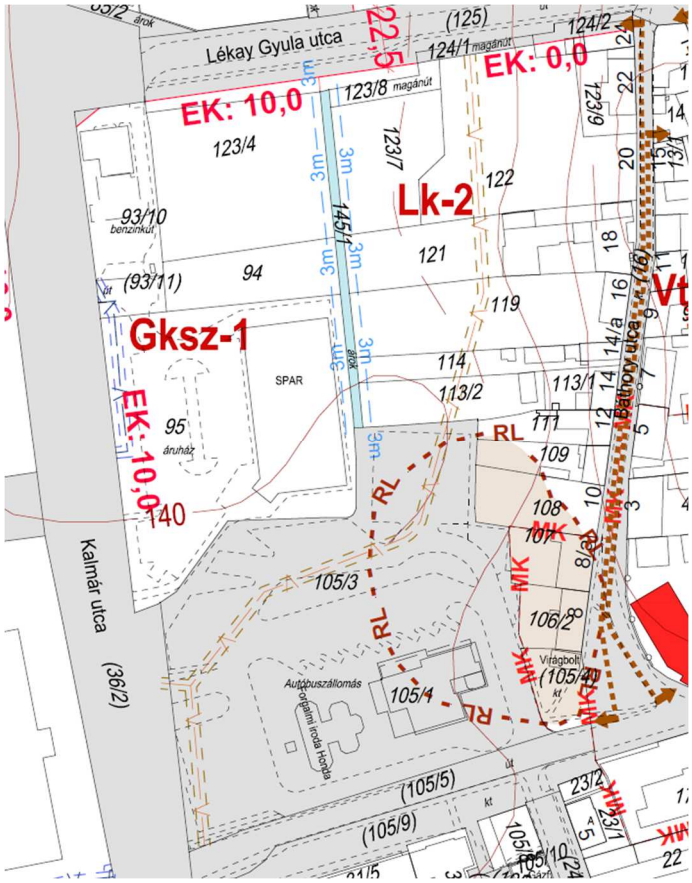
A hatályos szabályozás a Lékay Gyula utca szélességét 22,5m -ben határozta meg, közlekedési területbe sorolva a 124/1 hrsz. -ú magánutat, valamint a felújított, átépített Báthory utca 24-es számú 124/2 hrsz. -ú telek északi felét. Ez utóbbi esetben a meglévő és felújított lakóépület elbontását tűzte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

Ortofotó és ingatlannyílvántartási térkép a Lékay Gyula utca környezetéről

A tömb déli része a város helyközi autóbusz állomása, mely közlekedési területként szabályozott. A településrendezési terv módosítását kezdeményező változtatási igény e területet nem érinti.

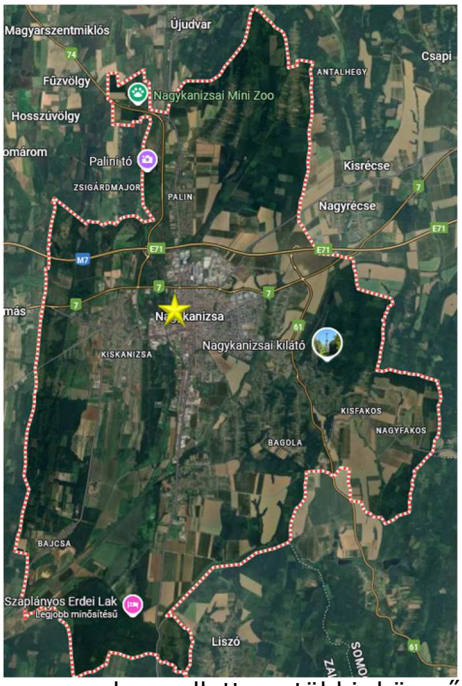


hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési munkarészek

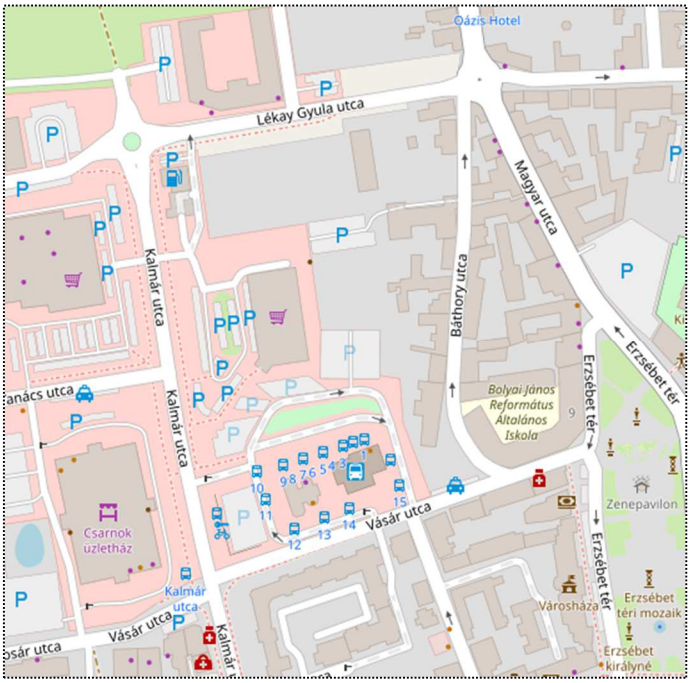


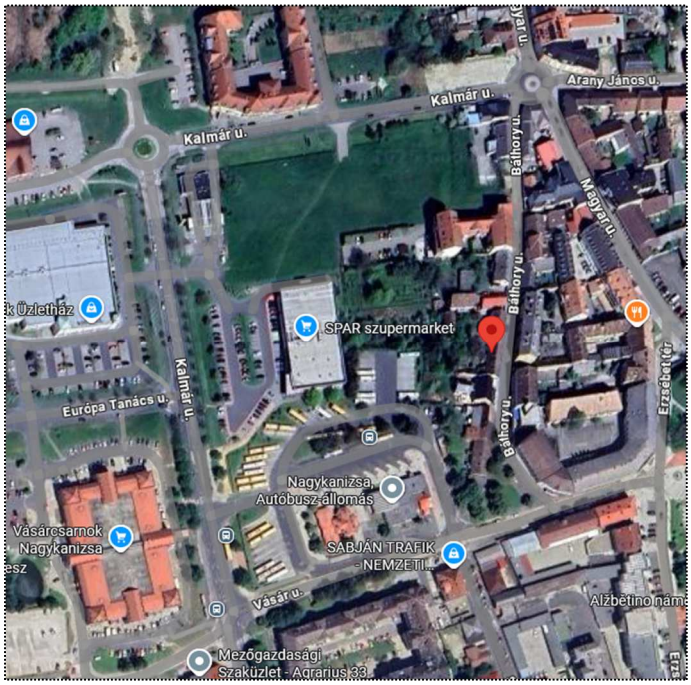
A tervezési terület Nagykanizsa Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, közvetlenül a belvárosban, annak észak-nyugati részén. A felülvizsgálat tárgyát képező városrész a Lékay Gyula utca – Kalmár utca – Vásár utca – Báthory utca által határol tömb északi része. A módosítással közvetlenül a 125 hrsz.-ú út (Lékay Gyula utca), a 93/11 hrsz.-ú út, valamint a tömb északi részén lévő beépítetlen terület telkei érinettek. A meglévő lakóutcák a Báthory utca kivételével (északi irányba egyirányú) mind kétirányú forgalmi renddel üzemelnek, nyomvonalukon a teljes közlekedési infrastruktúra kiépített, burkolatuk aszfalt. A Lékay utca mindkét végén körforgalom található, a Vásár utca és a Kalmár utca kereszteződésében járműosztályozós csomópont szabályozza a forgalmat. A tömbben és környezetében zömmel gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatóak, de a déli és keleti részen a lakófunkció is jelen van. A Lékay Gyula utca mellett délről szomszédos területek egyelőre beépítetlenek.

Hálózati funkcióját tekintve a Lékay utca és a Kalmár utca helyi gyűjtőutak, a Vásás utca és a Báthory utca helyi kiszolgáló utak (lakóutcák). Minden útszakasz tulajdonosa Nagykanizsa M.J.V. önkormányzata, kezelőjük a Via Kanizsa Városüzemeltető NZrt.

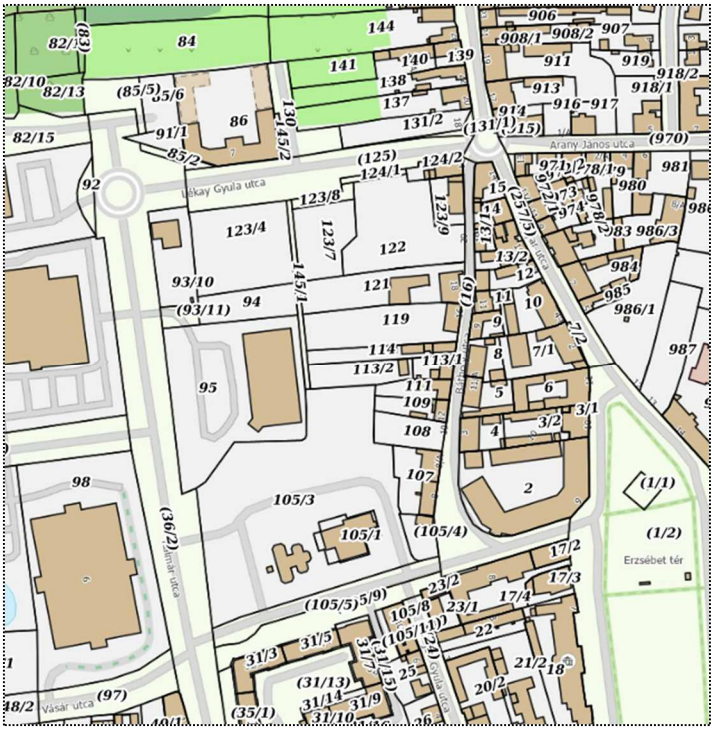
Az utcák nyomvonalán zárt csapadékvízelvezető rendszer van kiépítve, amely mellett a többi közmű infrastruktúra is teljeskörűen kiépített már, továbbá a gyalogos számára összefüggő hálózatot alkotva gyakorlatilag mindenhol vannak járdák.

A hatályos szabályozás a Lékay Gyula utca szélességét 22,5m -ben határozta meg, közlekedési területbe sorolva a 124/1 hrsz. -ú magánutat, valamint a felújított, átépített Báthory utca 24-es számú 124/2 hrsz. -ú telek északi felét. Ez utóbbi esetben a meglévő és felújított lakóépület elbontását tűzte ki célul a szabályozás. A tömbben és környezetében kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), kisvárosias lakó (Lk) és településközponti (Vt) övezetek vannak kijelölve, a déli részen a Vásár utcához kapcsolódva a város helyközi autóbusz állomása található, mely közlekedési területbe sorolt. A szabályozással nem érintett utcák közül a Kalmár utca kialakult telekszélesége 25m és 35m között változó, a Vásár utca 10m, a Báthory utca 6m-10m széles.

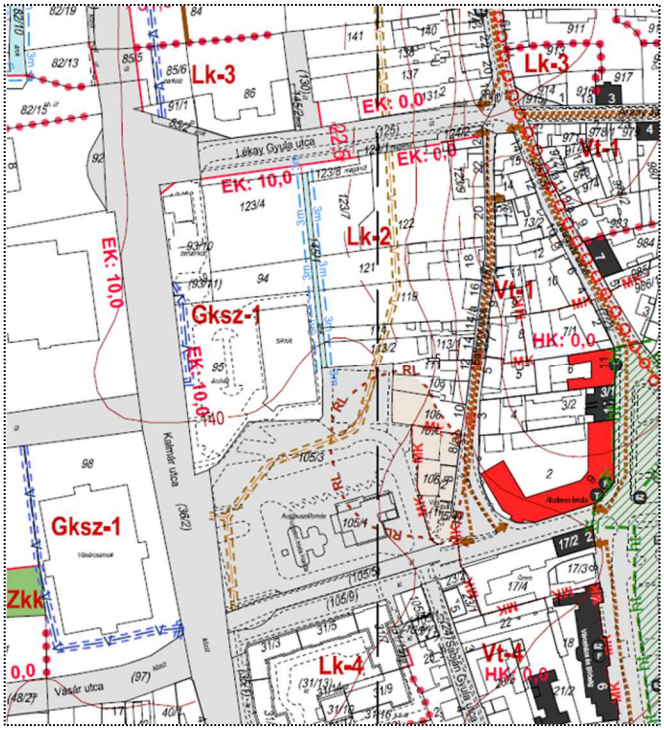




a terület és környezetének közlekedési struktúrája



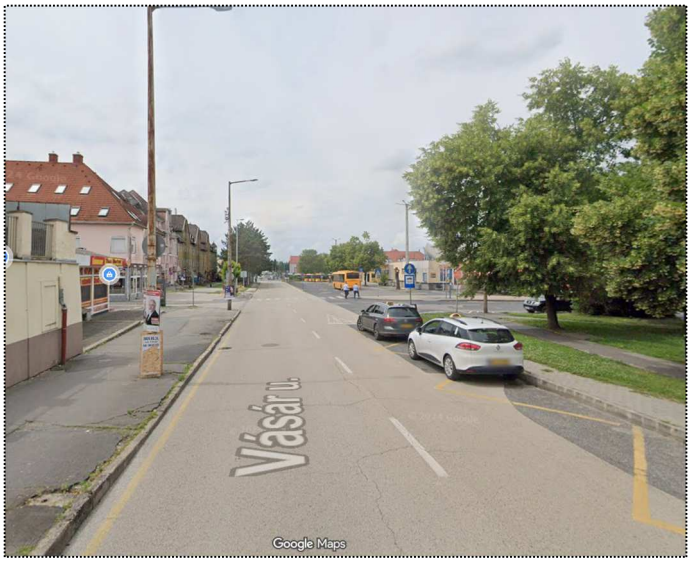
a jelenlegi földhivatali teleknyilvántartás



hatályos szabályozási terv kivágata

Lékay Gyula utca

Kalmár utca



Vásár utca

Báthory utca

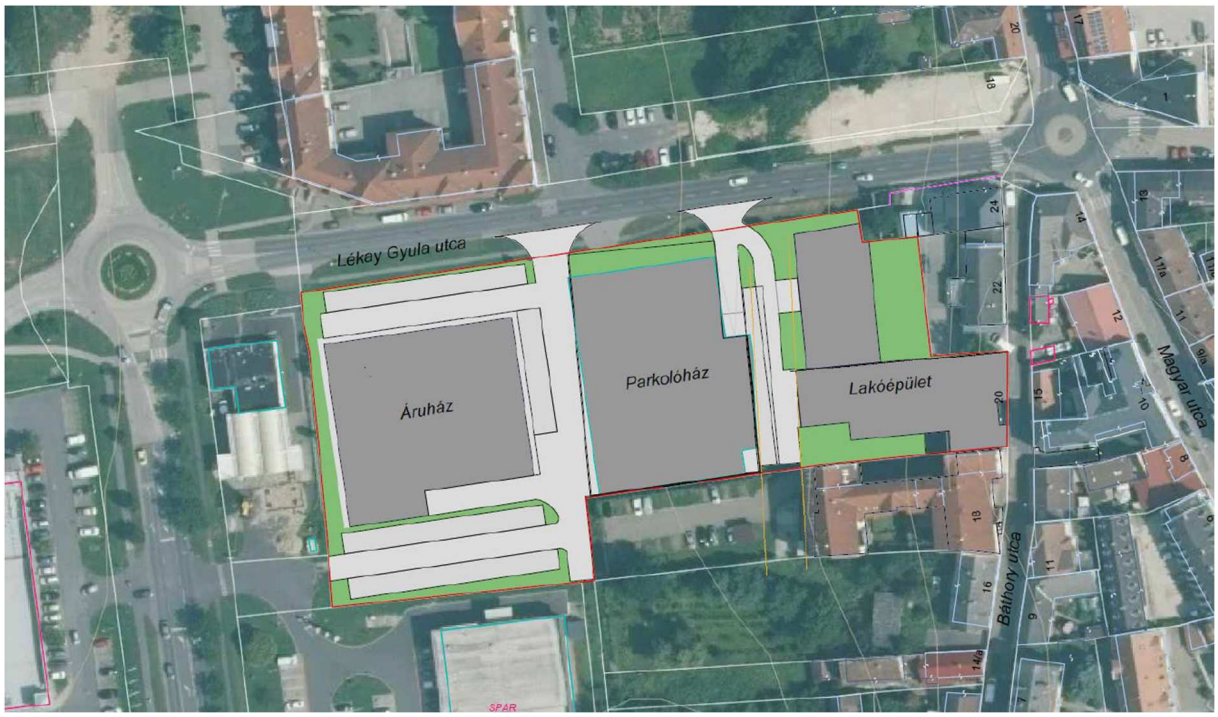
a tervezett módosítás közlekedési elemei

Figyelembe véve a 94, 122, 123/7, 123/8 és 123/4 hrsz. -ú telkeket érintő beruházás előkészítéséhez összeállított beépítési terv tartalmát, illetve összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a fejlesztési terület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:

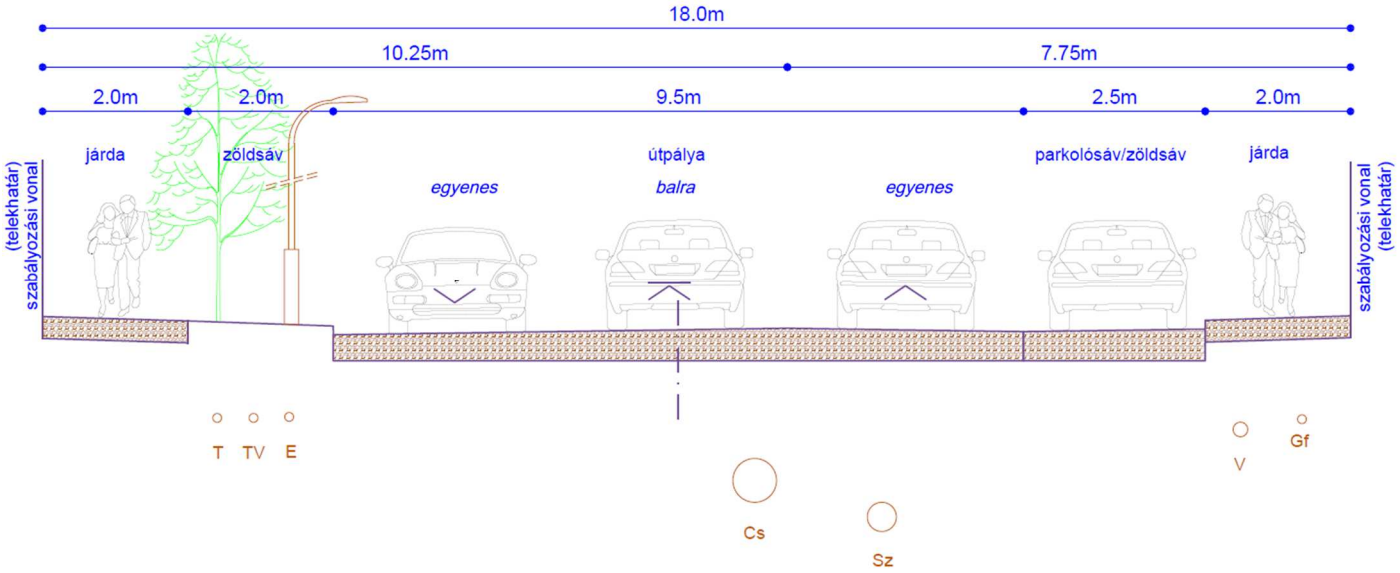
- A fejlesztésez kapcsolódóan a Lékay Gyula utcát érintő szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért, az új létesítmények közúti feltárása északi és nyugati irányból megfelelő módon biztosítható.

- A módosítással az útszakaszon a beépítés jellege, intenzitása viszont markánsan növekszik, így feltehetően várható olyan mértékű forgalmi terhelés-növekedés, amely a Lékay Gyula utcában különösen az új útcsatlakozások tekintetében — okot ad részletes forgalmi kapacitásvizsgálatra. Ez elsősorban a balra kanyarodó sávok szükségességére releváns.

- Fentieket, illetve a kialakult épített környezeti adottságokat figyelembe véve a Lékay Gyula utca szabályozási szélessége (a déli oldali járdát is magába foglalva) a jelenleg hatályos tervben szereplő 22.5m helyett 18m-re szűkíthető. A javasolt két új útcsatlakozás környezetében szükség esetén a balra kanyarodó sávok így a zöldterület igénybevételével kiépíthetőek.



a terület beépítéséhez készült telepítési tanulmány javaslata



a szabályozás módosításával érintett Lékay Gyula utca javasolt mintakeresztszelvényi kialakítása

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az önkormányzathoz beérkezett telepítési tanulmánytervet az előzményekben bemutatott határozat szerint fogadta el, melyben néhány szerepelnek a tanulmánytervben szereplőktől eltérő szabályozási elemek. A tervezett módosítást az az önkormányzati határozat szerinti változtatások figyelembe vételével alakítjuk ki a tömb területén a következők szerint:

- Lékay Gyula utca szabályozásának csökkentése a 124/1 hrsz. -ú magánút északi telekhatárának vonalában, illetve annak nyugati folytatásában, mely változtatás során a Lékay Gyula utca szelessége a hatályos szabályozásban szereplő 22,5m -ről 17,6 m -re csökken.
- A Lékay Gyula utca tervezett szélesítésének szabályozása a Magyar utca 24 -es számú felújított és bővített lakóépület 124/2 hrsz. -ú telkén a tervezett útszélesítés, a telkét kettévágó útszabályozás törlésre kerül. E szabályozás fenntartásának szükségessége nem indokolható, az épület felújítását megelőzően az önkormányzat a szabályozási terv szerinti terület kisajátítását nem hajtotta végre, a Lékay Gyula utca körforgalmi csomópontjához érkező szakaszánál a forgalmi rendnek megfelelő szélesség biztosított.
- A tömböt É-D irányba kettészelő 145/1 hrsz. -ú árok vízgazdálkodási területként történő szabályozása, valamint a hozzá kapcsolódó parti sáv szabályozás törlésre kerül, miután az árkot megszüntették, a csapadékvíz az árok helyén zárt csatornában kerül elvezetésre. A csatorna nyomvonalán csapadékvíz elvezetés kötelezettségére irányuló szabályozás kerül jelölésre.
- A Báthory utca mentén a kisvárosias lakóterületi szabályozás a 111 hrsz.-ú telekig nem kerül módosításra. A tömb kisvárosias lakóterületként szabályozott keleti felét a 111 hrsz.-ú telek északi határáig, valamint a 145/1 hrsz. -ú árok területétől nyugatra lévő, hatályos tervek szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szabályozott területet az újonnan létrehozott Vt-7 jelű településközpont vegyes övezetként javasoljuk szabályozni, mely szabályozás lehetővé teszi a területen lakóépületek, kereskedelmi épületek és egyedi szabályozás szerint parkolóház elhelyezését is. A terület egységes szabályozása beruházási ütemek és rendeltetések függvényében lehetőséget biztosít a telekalakításnál az övezetben meghatározott korlátokat figyelembe véve a tetszőleges kialakításra, a korábban ismertetett beépítési tervhez képest a gazdasági és beruházási igényeket figyelembe véve a különböző rendeltetések elhelyezésére, így többek között az ároktól nyugatra lévő területen lakóépületek építésére is.
- A Lékay Gyula utca felől az előkert hatályos szabályozásban szereplő meghatározását 0 m -ről 5m -re javasoljuk módosítani, mely az általános előkert szabályának felel meg. Így egyedi szabályozás a tervlapra nem kerül feltüntetésre.

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

- A beépítetlen területek egy övezetként történő szabályozása a már említettek szerint szabadabb lehetőséget biztosít a beruházó számára az egyes rendeltetések elhelyezésében és a telekalakításban.
- A tömb keleti részén a 111 hrsz.ú telek északi határától északra lévő területek kisvárosias lakóterületből településközpont vegyes övezetbe történő átsorolása tágabb teret biztosít a terület átépítésének. Az utca nyugati oldalának déli részén található foghíjat és zömében felújítatlan, lakatlan földszintes épületeket tartalmazó terület újjáépítésére nagyobb lehetőséget biztosít a településközpont vegyes övezet, tágabb rendeltetésű környezettel és intenzívebb beépítési lehetőséggel.
- A tömb kisvárosias lakóterületből Vt-7 jelű vegyes övezetbe történő átsorolása esetén az új szabályozás nem korlátozza a telkek mélységi beépítését. Ilyen nagy mélységben történt beépítésre már sor került a 18 -as számú ház esetén. A javasolt módosítás során a területre nem fog vonatkozni az építési szabályzat 23.§ (3) és (4) bekezdése, mely a 10. módosítási pontban ismertetett változásoknak megfelelően a következőket rendeli el:

> *23.§*
> *(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban a főépület számára rendelkezésre álló építési hely a 7. melléklet szerint a*

a) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, e határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,

b) saroktelek esetén az a) szerinti terület kiegészül a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel.

(4) Zártsorú beépítési módban melléképület vagy a főépület mellékfunkcióját tartalmazó része az építési hely területén belül bárhol elhelyezhető. A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyen kívül a melléképület, vagy a főépület mellékfunkciót tartalmazó épületrészének homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

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

31. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) sport

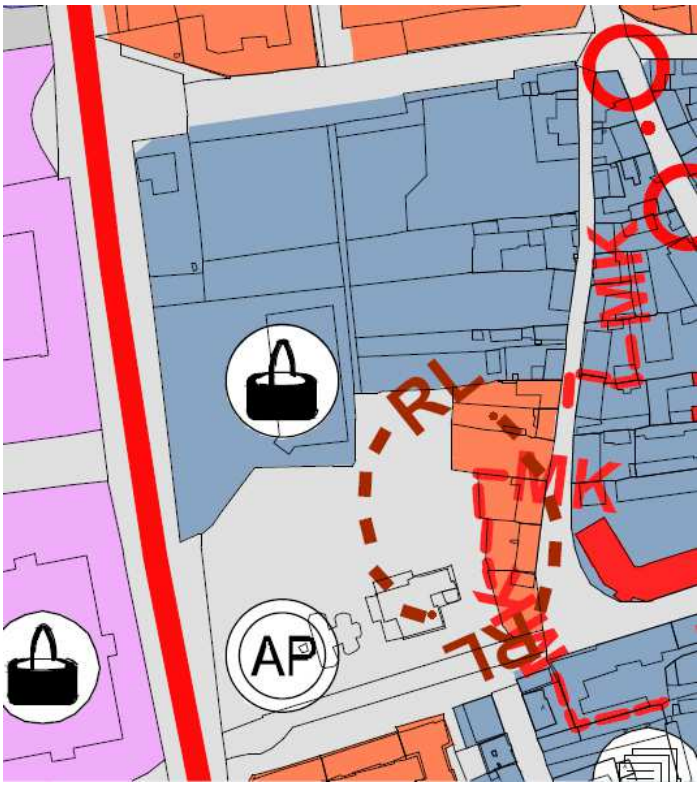
rendeltetést is tartalmazhatnak. A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága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

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

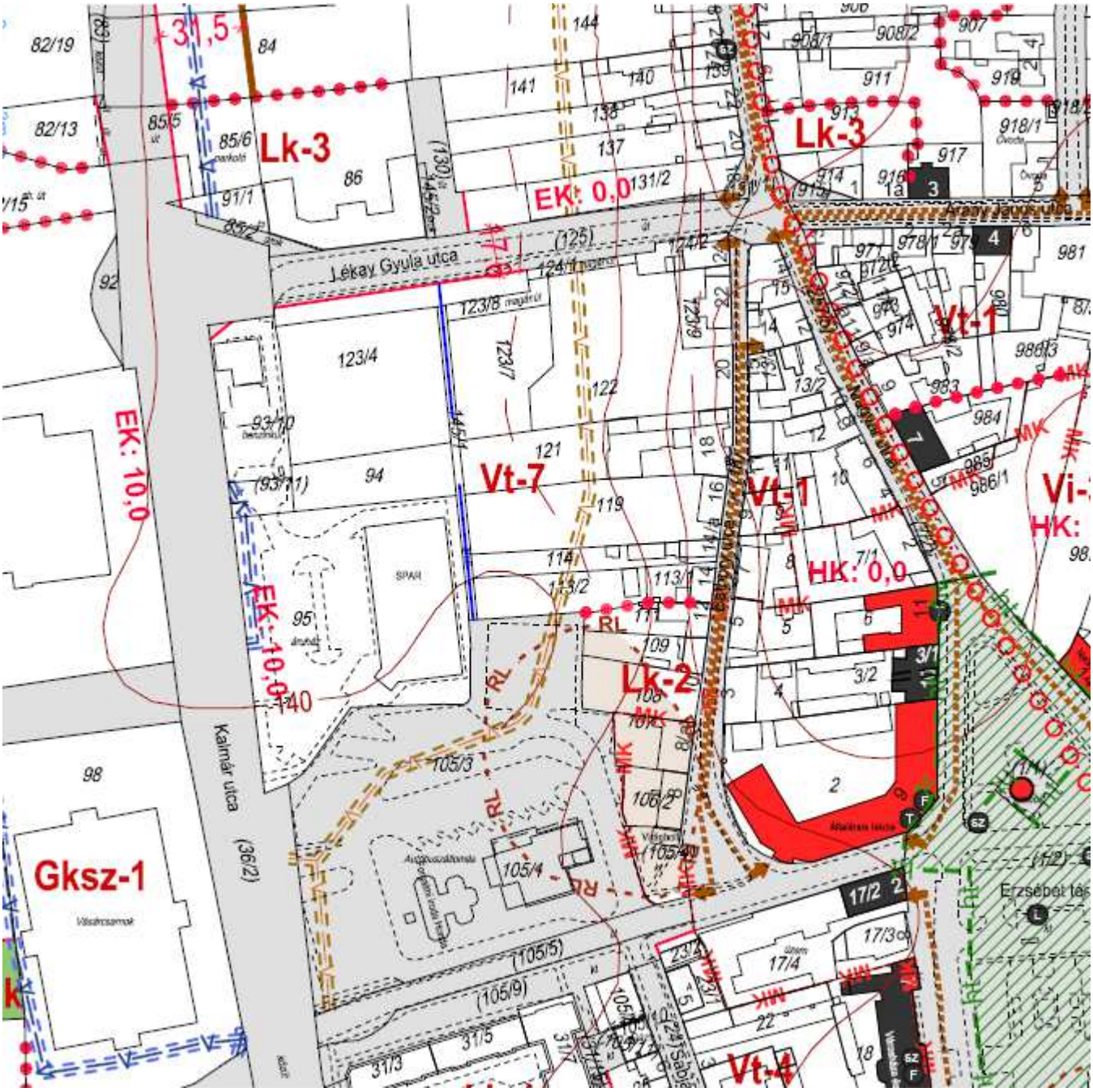
(3)17 A „Vt-1" – „Vt-7" jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m)*	*Oldalkert mértéke*	*kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)*
Vt-7	*zártsorú*	*40*	*20*	*12,5 /10,5** / -*	*-*	*40 / 2000*

*** Báthory utca esetén*



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.25. A Vásár és Sabján Gyula utca sarkán a 23/2 hrsz-ú terület kibővítése és szabályozásának módosítása

módosítási program

A Vásár és a Sabján Gyula utcák kereszteződésében elhelyezkedő 23/2 hrsz.-ú telek fejlesztése érdekében kezdeményezésre került a településrendezési tervek módosítása. A módosítás kezdeményezésére telepítési tanulmányterv került benyújtásra az önkormányzathoz, melynek tartalmát az önkormányzat csak részben fogadta el. Ezen önkormányzati döntés értelmében jelen módosítás programja csak a 23/2 hrsz.-ú telek bővítését lehetővé tevő szabályozás kialakítását célozza meg.

az érintett terület és a hatályos településrendezési tervek

Nagykanizsa központjában, a Sabján Gyula utca és a Vásár utca kereszteződésében található az érintett ingatlan (23/2 hrsz.), mely Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetbe sorolt a hatályos szabályozás szerint. A telken álló két üzlet helyén a beruházó társasházat tervez megvalósítani, a földszintjén üzletekkel. A telek jelenleg 122 m2, melyhez a tőle északra, a 105/9 hrsz.-ú közterületből szeretnének hozzácsatolni, mellyel együtt a 23/2 hrsz.-ú telek mérete növekedne.

A vizsgált telek beépített, közművesített. A telken álló földszintes épületben kettő üzlet található. A telek Nagykanizsa központjában, az autóbusz pályaudvartól délre, a Sabján Gyula utca és a Vásár utca kereszteződésében helyezkedik el. A környezetében találhatók családi és társasházak, üzletek, iskola és a város főtere is.

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

> *31. Településközpont terület*
> *31. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül:*
> *a) igazgatási, iroda,*
> *b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
> *c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
> *d) kulturális, közösségi szórakoztató és*
> *e) sport*
> *rendeltetést is tartalmazhatnak. A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épületés homlokzatmagassága 3,5 m.*
> *(2) A településközpont vegyes övezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.*
> *(3)17 A „Vt-1" – „Vt-6" jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.*

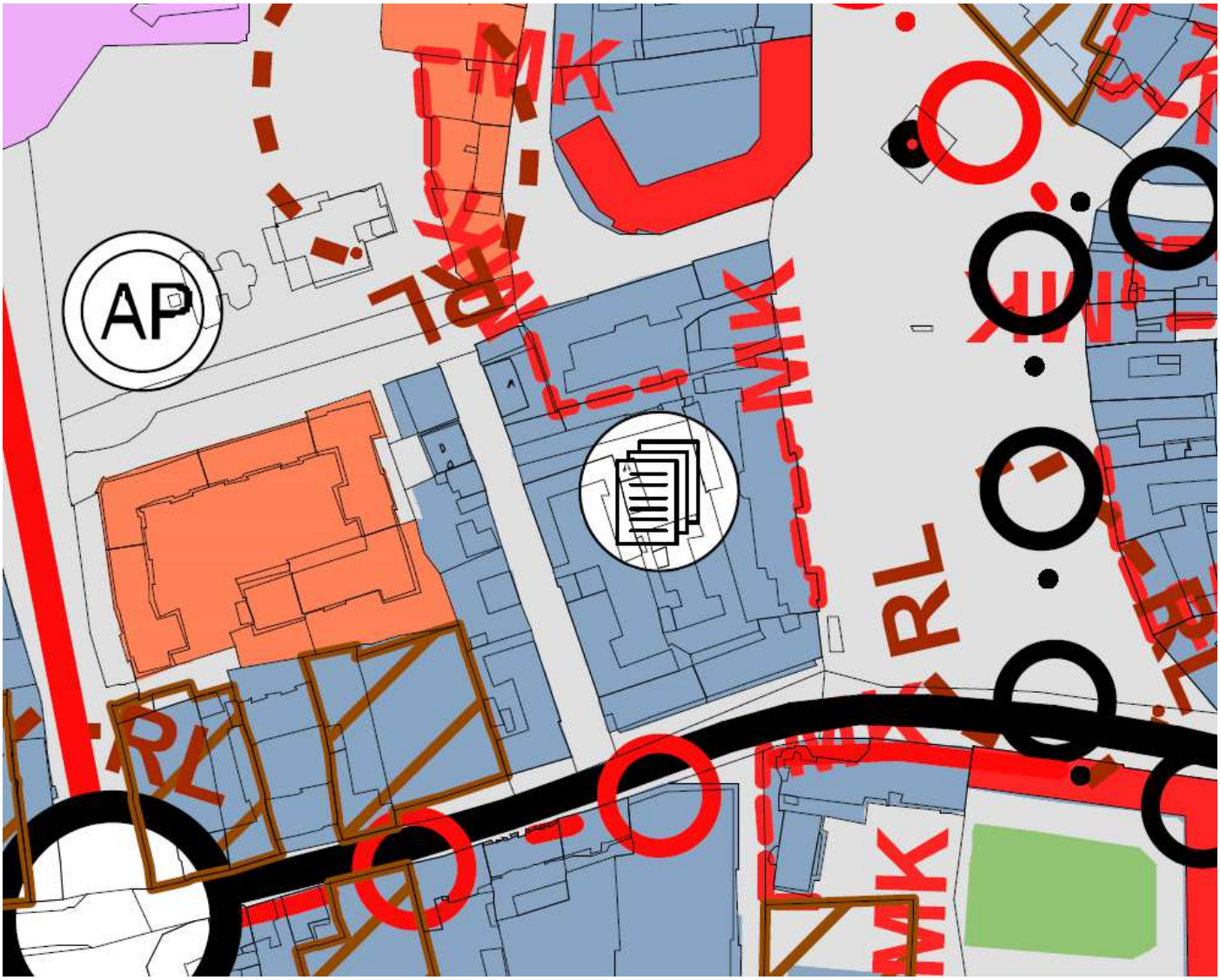
Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Településközpont vegyes terület							
Vt-1		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Vt-2		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-3***		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/900
Vt-4***		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-5***		zártsorú	60 *	20	16 / 16 / -	-	-/1200
Vt-6***		zártsorú	50 *	20	12/ 9 / -	-	20/800

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

* technológiai építmények magassága nem korlátozott

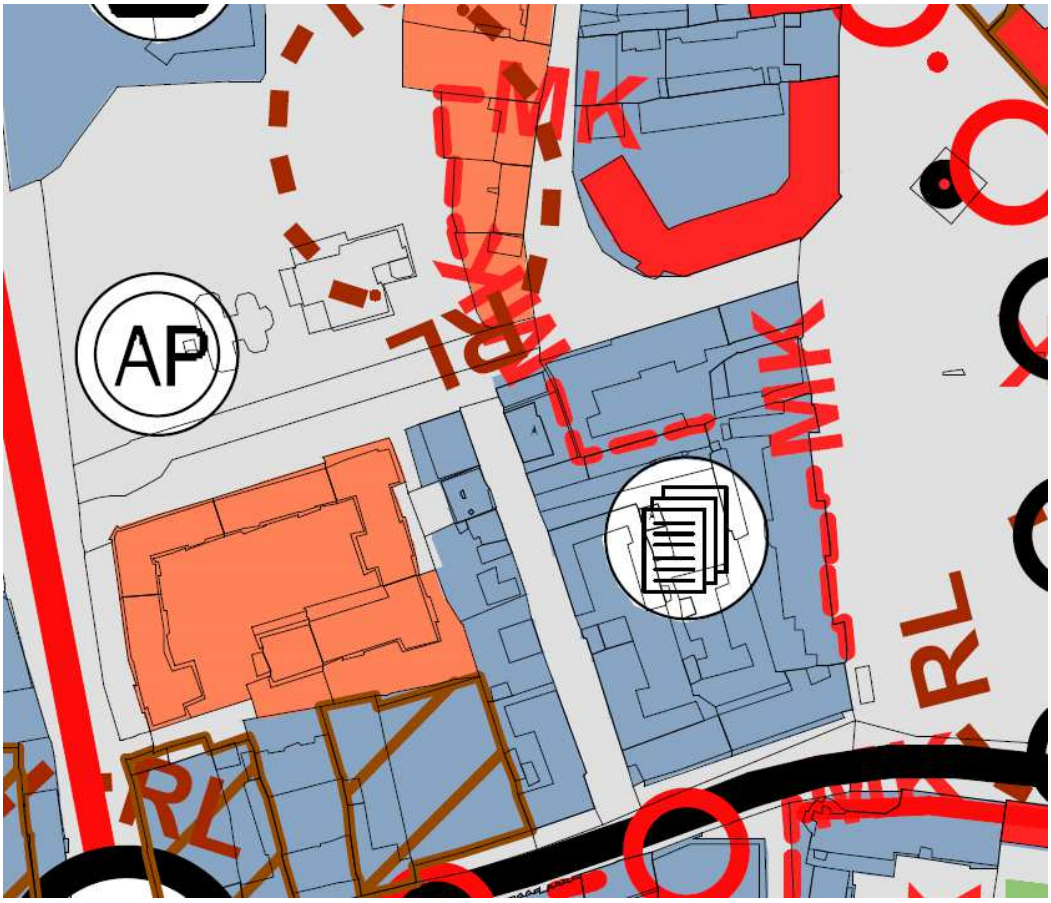
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

A terület fejlesztésére benyújtott telepítési tanulmányterv az önkormányzat által több ponton sem került támogatásra, mely döntések az előzmények fejezetben bemutatásra kerültek. A módosítás során így a tervezett telekkiegészítés megvalósításához biztosítja az önkormányzat a lehetőséget, melyben a benyújtott helyszínrajz szerinti épületkontúr kerül be a szabályozásba az új telekhatárként. Ezzel a telepítési tanulmánytervben szereplőnél kisebb telek kialakítása lesz lehetséges.



tervezett településszerkezeti terv részlet

tervezett szabályozási terv részlet

I.11. A Pivári utca szabályozási szélességének növelése a 28-38. számú ingatlanokat érintően

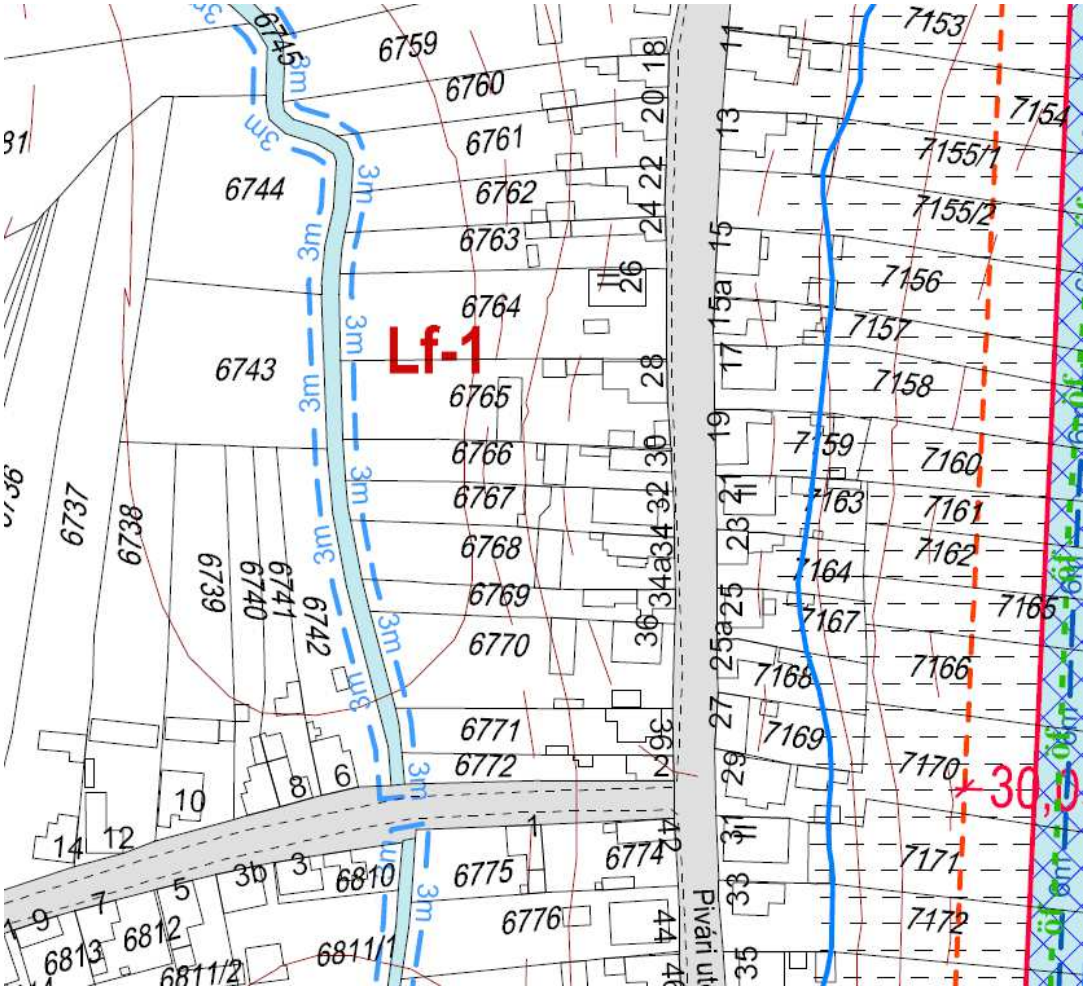
a módosítás programja

Szükséges felülvizsgálni és módosítani a Kiskanizsa településrész területén elhelyezkedő Pivári utca szélességét a 6772-6765 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a csapadékvíz elvezető hálózat helyigényének figyelembe vételével.

Az érintett szakaszon a meglévő épített környezet a közlekedési területek szélességének növelését nem teszi lehetővé a magántulajdonú ingatlanok jelentős mértékű érintése nélkül. Mindez a meglévő épületállományt korlátozná, mely miatt a tulajdonosok kártérítési lehetőséggel élhetnének az önkormányzattal szemben.

A vízelvezető árok az utca túloldalán működik.

A Pivári utcában az előkertek kialakítása, mely hosszútávon egy későbbi szabályozás lehetőségét alapozza meg, az illeszkedés szabályai szerint új épület építése esetén biztosított. Mindennek megfelelően a településrendezési tervek módosítása a területet érintően nem javasolt.



hatályos szabályozási terv részlet

I. 14. Felsöerdö utcában az övárok kiszabályozása

A területen a hatályos tervekben szerepel az övárok szabályozása, így a módosítási pont törlésre került.

Későbbi eljárásban megvalósítandó pontok:

I. 24. Új víztorony helyének kiszabályozása

I. 25. Arany János utca – Kinizsi utca – Erzsébet tér – Magyar utca tömbjének felülvizsgálata

4. a magasabb szintű jogszabályokkal és a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

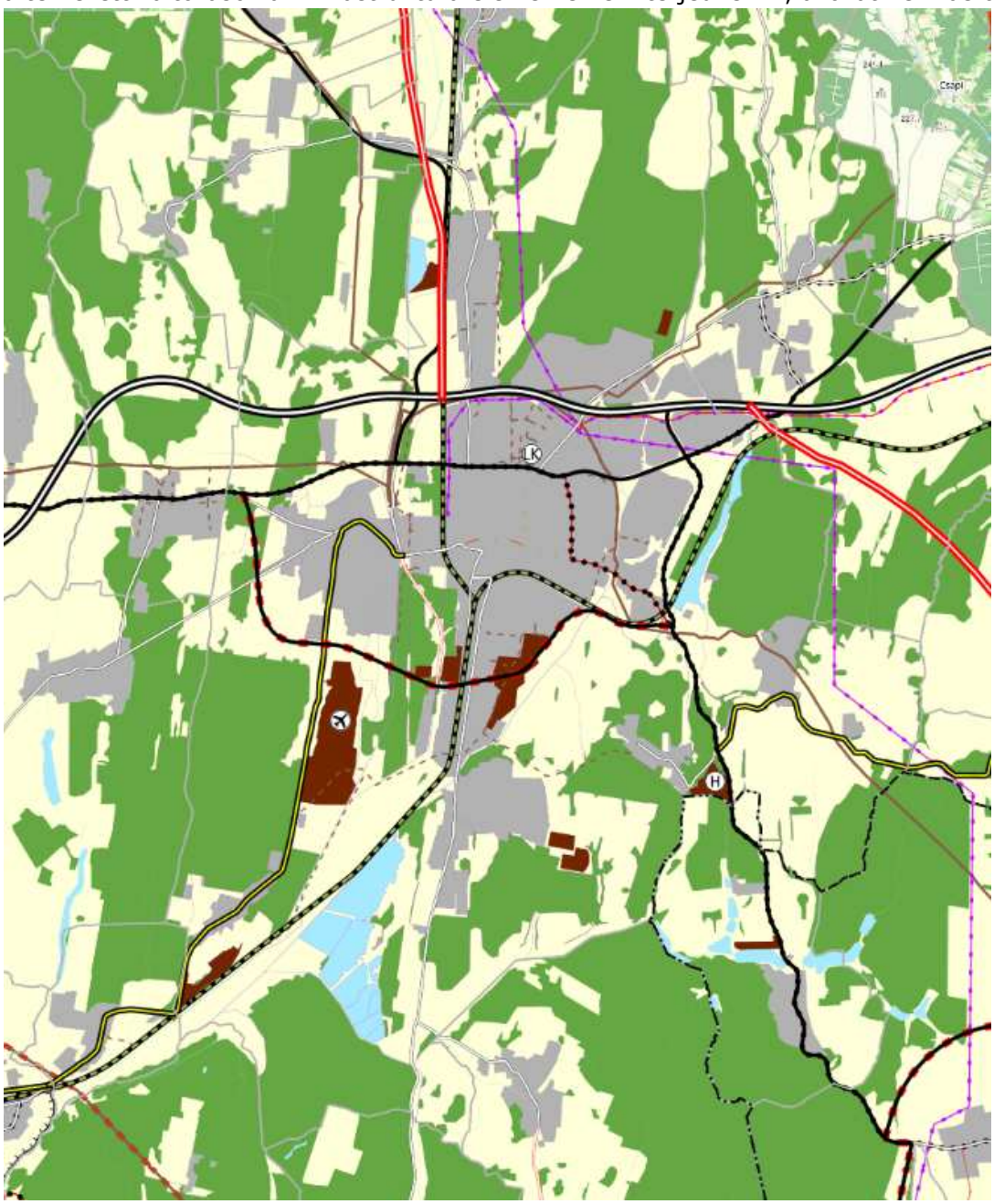
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve, valamint a Zala Vármegye Területrendezési terve

Nagykanizsa nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (*továbbiakban országos terv*) második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre.

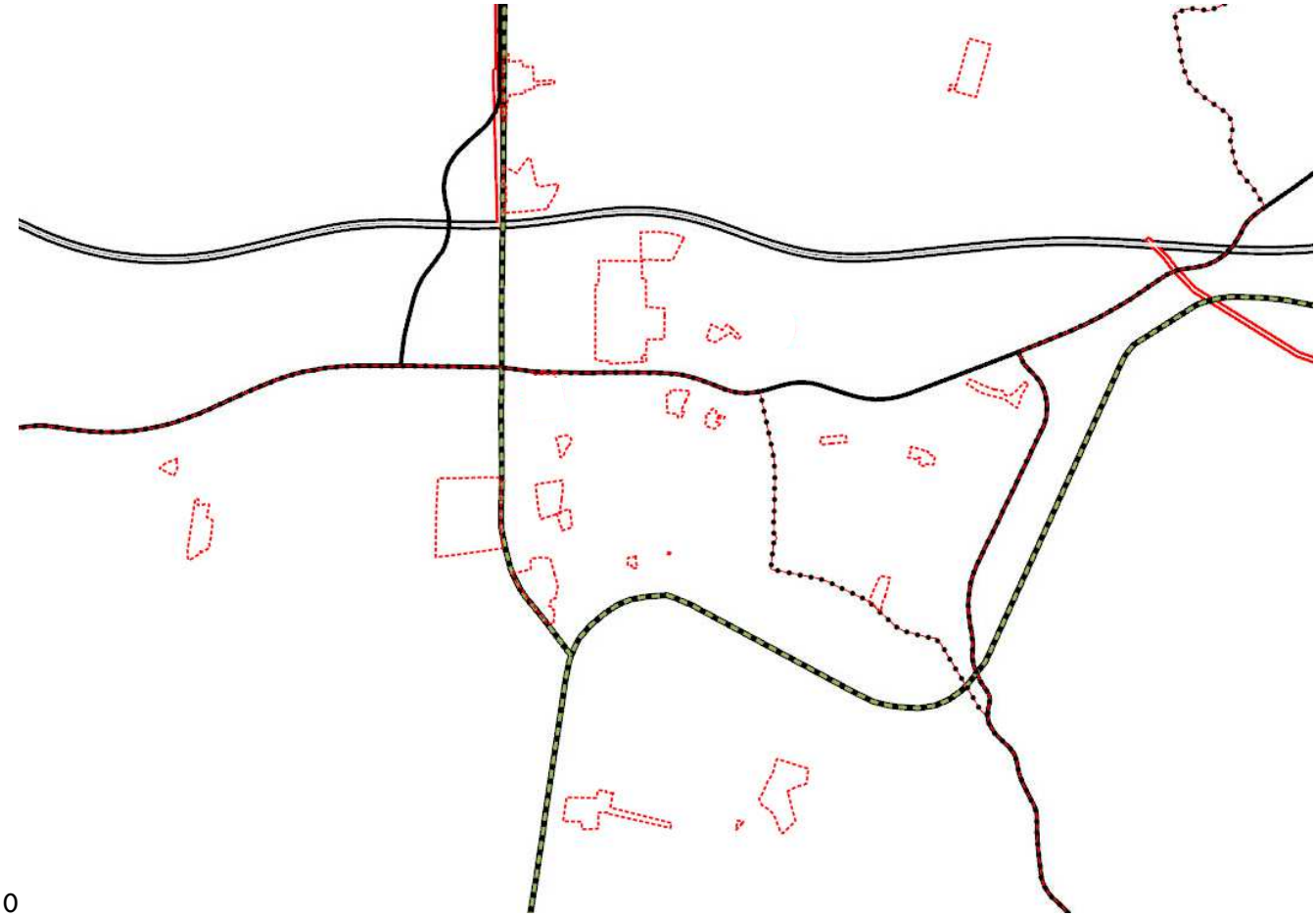
A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során figyelembe kell venni Zala Vármegye Területrendezési tervét (továbbiakban vármegyei terv), melyet a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019 (IX.27.) rendeletével fogadott el.

Területrendezési tervek infrastruktúra hálózata

Az országos szerkezeti terv jelöli ki az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemeket. A vármegyei szerkezeti terv ezen országos elemeket szerepelteti és további térségi jelentőségű elemet a tervezési terület környezetében nem szerepeltet. A hálózat elemei közül több is elhalad a tervezési terület mentén, de a tervezett változások az infrastruktúra elemekre nem terjednek ki, azokat nem befolyásolják.

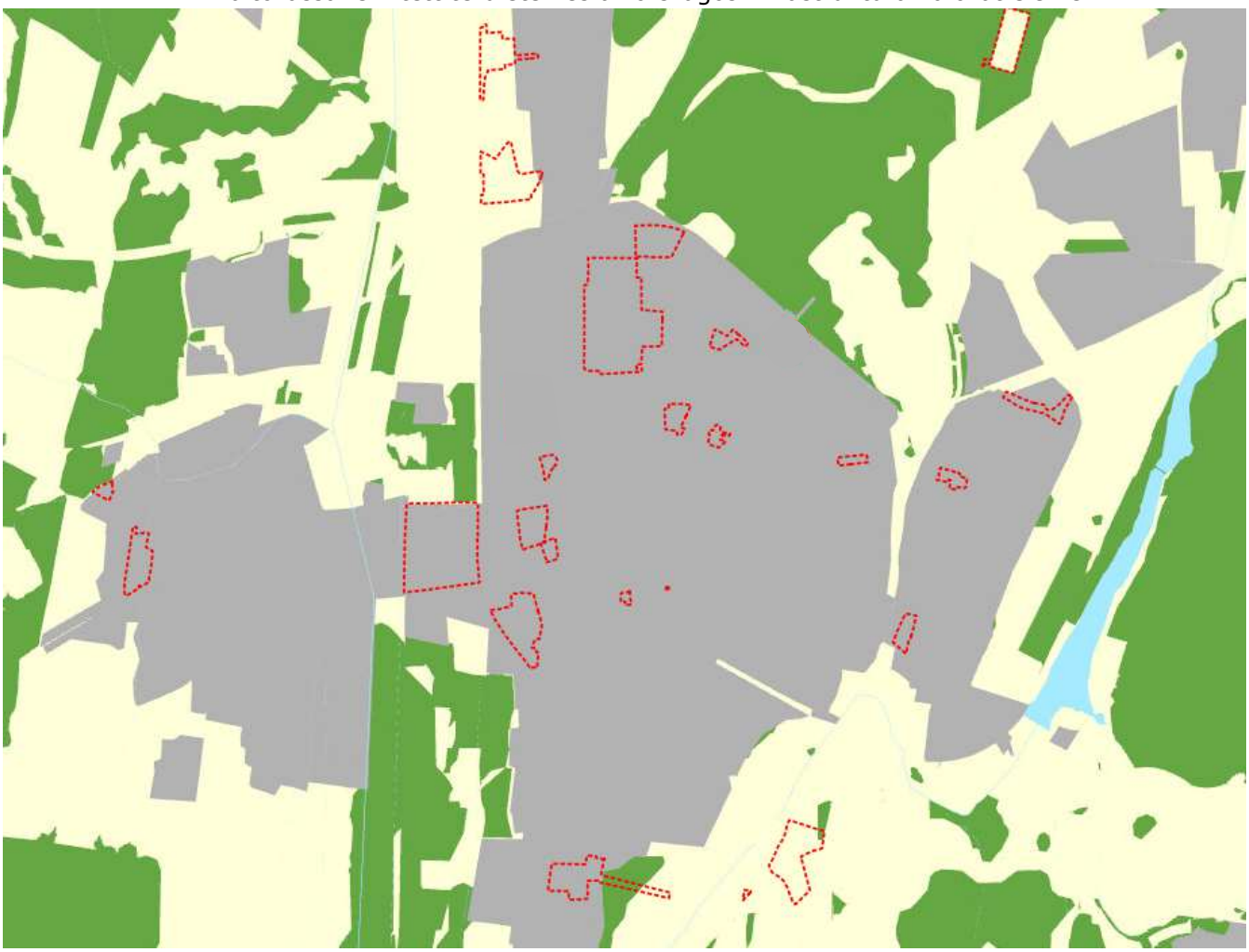


vármegyei szerkezeti terv részlet



0

változással érintett területek és az országos infrastruktúra hálózat elemei



változással érintett területek és a térségi területfelhasználások az országos terv alapján

Területrendezési tervek térségi területfelhasználásai

6.Térségi területfelhasználási kategóriák

9. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

a) erdőgazdálkodási térség,

b) mezőgazdasági térség,

c) vízgazdálkodási térség,

d) települési térség.

…….

(3) A vármegyei területfelhasználási kategóriák a következők:

a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:

aa) erdőgazdálkodási térség,

ab) mezőgazdasági térség,

ac) vízgazdálkodási térség,

ad) települési térség,

b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

…..

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Az országos és vármegyei területrendezési terv szerkezeti tervlapjai szerint a változtatással érintett területek zömében a települési térség területén helyezkednek el, ahol bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Részben vagy egészben nem a települési térség területén helyezkednek el a következő módosítási pontok tervezési területei:

módosítási pont	érintett térségi területfelhasználás	relevancia
Palin városrész területén a Gesztenyés utca nyugati irányú folytatásában a csapadékvíz elvezetés számára terület biztosítása a szabályozásban	mezőgazdasági térség	A módosítás során a vízgazdálkodási területek kijelölésével csökken a mezőgazdasági területbe sorolt területek aránya, így igazolandó, hogy a törvényben meghatározott arány biztosított.
Palin városrész déli részén az Inkey utca irányából érkező csapadékvizek nyugati irányú elvezetése érdekében árok kiszabályozása a 0459/18 hrsz.-ú ingatlanon	mezőgazdasági térség	

A Sörgyár utca szabályozásának módosítása	erdőgazdálkodási térség; mezőgazdasági térség	Az erdőgazdálkodási térség esetében az erdők övezetére vonatkozó és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Az érintett terület az erdők övezetének nem része, az erdőtelepítésre javasolt övezet előírásaival a tervezett módosítás nem ellentétes a térségi övezetek fejezetben bemutatottaknak megfelelően.
A Bagola és Foglyos utcák szabályozásának módosítása geodéziai felmérés alapján	mezőgazdasági térség	A módosítás során a közlekedési területek kijelölésével csökken a mezőgazdasági területbe sorolt területek aránya, így igazolandó, hogy a törvényben meghatározott arány biztosított.
A Seregélyes út csatlakozásának szabályozása	mezőgazdasági térség	
A Bakónaki út mentén elhelyezkedő különleges turisztikai övezet területén az épületmagasság módosítása	mezőgazdasági térség	A módosítás során nem történik területfelhasználás változás.

Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térség területe a településen 5867 ha, így a törvényben meghatározott előírások teljesítéséhez legalább ennek 75%-át, azaz 4400 ha területet kell a térség területén mezőgazdasági települési területfelhasználásba szerepeltetni. A tervezett változtatásokat követően a térség területének **80,71%**-a (4735 ha) településtervben továbbra is mezőgazdasági övezetbe került besorolásra. A következő térképen a mezőgazdasági térség települést érintő része látható, ahol sárga színnel a településtervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, míg piros színnel a nem mezőgazdasági övezetbe sorolt területek kerültek jelölésre.

Mezőgazdasági térségen elhelyezkedő mezőgazdasági övezetbe sorolt terület - 4735 ha

Mezőgazdasági térségen elhelyezkedő nem mezőgazdasági övezetbe sorolt terület - 1132 ha

a mezőgazdasági térség területén mezőgazdasági övezetbe sorolt területek aránya: 80,71 %

A területrendezési tervek térségi övezeteivel való összhang igazolása

A települést érintő övezetek a következő törvényi szakaszban kiemeltek.

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV

10.Térségi övezetek

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,

2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,

3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,

5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,

6. erdők övezete,

7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,

8. tájképvédelmi terület övezete,

9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,

10. vízminőség-védelmi terület övezete,

11. nagyvízi meder övezete,

12. VTT-tározók övezete,

13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,

2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(3) A vármegyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,

2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,

3. tanyás területek övezete,

4. földtani veszélyforrás terület övezete,

5. egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

*26. § (1) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

*(3) * A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*

*(4) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

*(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. **

*(6) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű erdők övezete kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A tervezési területek közül a Bakónaki út melletti különleges turisztikai övezetet, illetve a barnamezős területek aktualizálása miatt módosított DKG területe érintett az ökológiai folyosó övezetével. E területeken területfelhasználás változás nem történik. Az első esetben az övezetre meghatározott épületmagasság módosítására kerül sor, míg utóbbi esetében a terület barnamezős területként kerül kijelölésre. A második esetben az adatszolgáltatás és a terveken szereplő lehatárolás között különbség tapasztalható, a hatályos tervek szerint a terület nem érintett az ökológiai folyosóval.

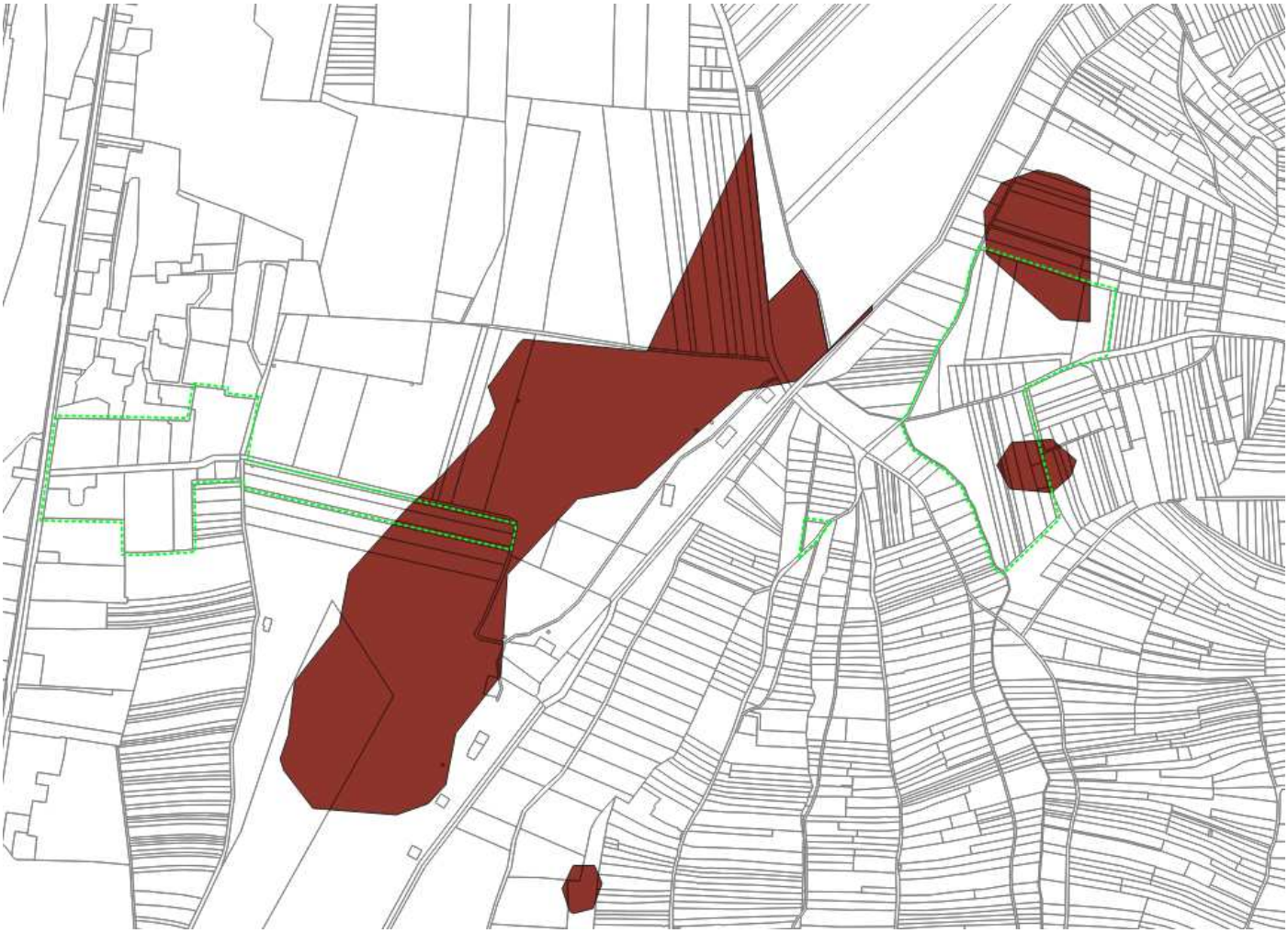
A tervezett változások az ökológiai folyosóra vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

ökológiai folyosó az adatszolgáltatás alapján és a két érintett tervezési terület

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
*28. § (1) * Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
*(3) * A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével a Sörgyár utca és a Foglyos utca szabályozásának felülvizsgálatára irányuló módosítási pontok érintettek. A térségi övezet területén belül csak az előbbi esetben történik konkrétan területfelhasználás változás, ahol a Sörgyár utca szélesítése történik. E tervezett változtatás nem ellentétes az övezet előírásaival.

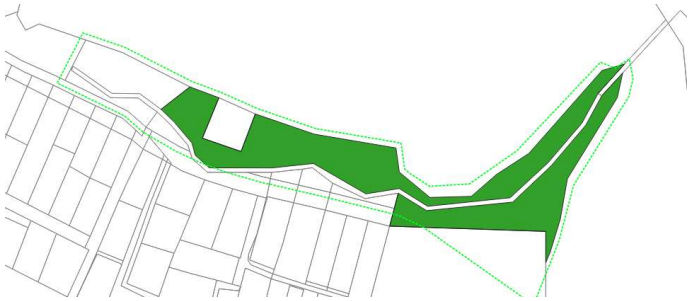


kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és az érintett tervezési területek

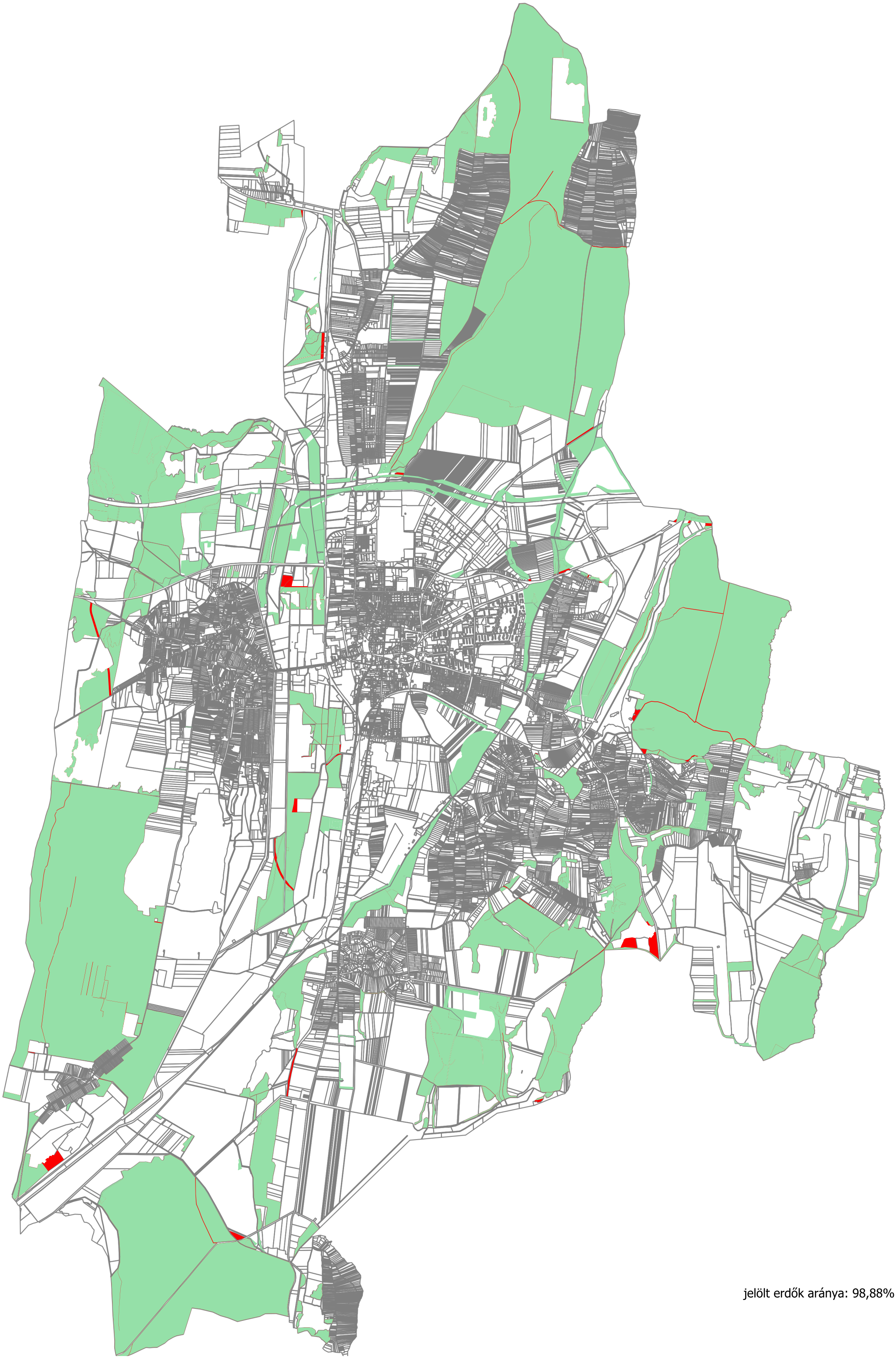
erdők övezete

> *17. Erdők övezete*
> *29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*
> *30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
> *30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

Az erdők övezete a Hegybíró utca környezetében tervezett változásokat tartalmazó módosítási pont tervezési területét érinti. A módosítás során nyilvántartott erdő területén közlekedési terület áthelyezésére kerül sor, mely érinti az erdőnyilvántartást. Az tervezett módosítást követően az erdők övezetére vonatkozó előírásoknak a terv továbbra is megfelel a következő oldalon látható térképnek megfelelően.



erdők övezete és az érintett tervezési terület



jelölt erdők aránya: 98,88%

a települési térségen kívűli erdők övezete területén elhelyezkedő településrendezési tervekben erdőként jelölt terület - 4167 ha

a települési térségen kívűli erdők övezete területén elhelyezkedő településrendezési tervekben NEM erdőként jelölt terület - 47 ha

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a tervezési területek

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a Sörgyár utcai és a Foglyos utcai módosítási pontot érintik, ahol útszabályozás módosítására kerül sor. A tervezett változások a jogszabályi előírásokkal nem ellentétesek.

tájképvédelmi terület övezete

4. Tájképvédelmi terület övezete

*4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

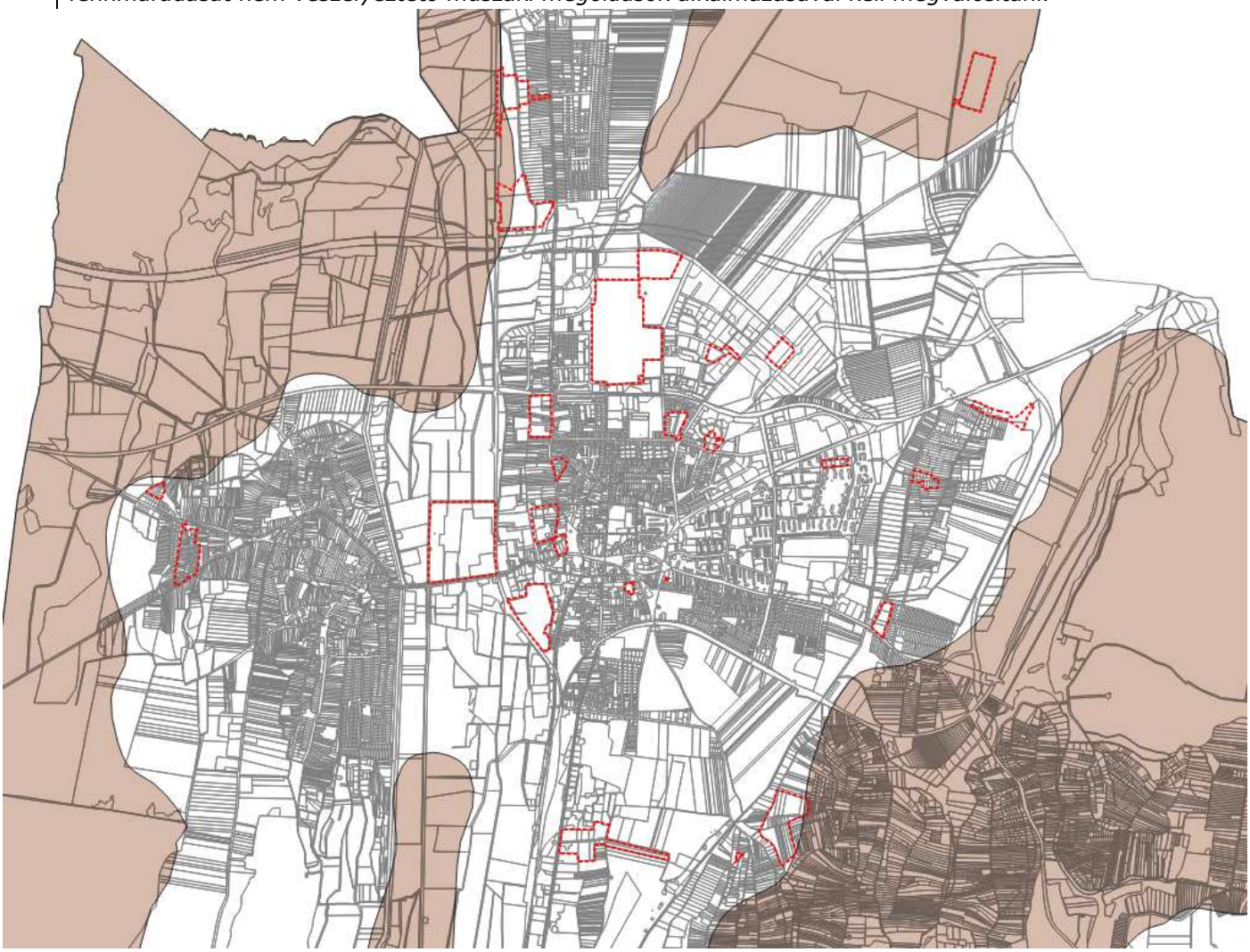
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



tájképvédelmi terület övezete és a tervezési területek

A tájképvédelmi terület övezete több módosítási pont területét is érinti. Az itt tervezett módosítások egyike sem befolyásol tájvédelmi érdekeket.

honvédelmi és katonai célú terület övezete

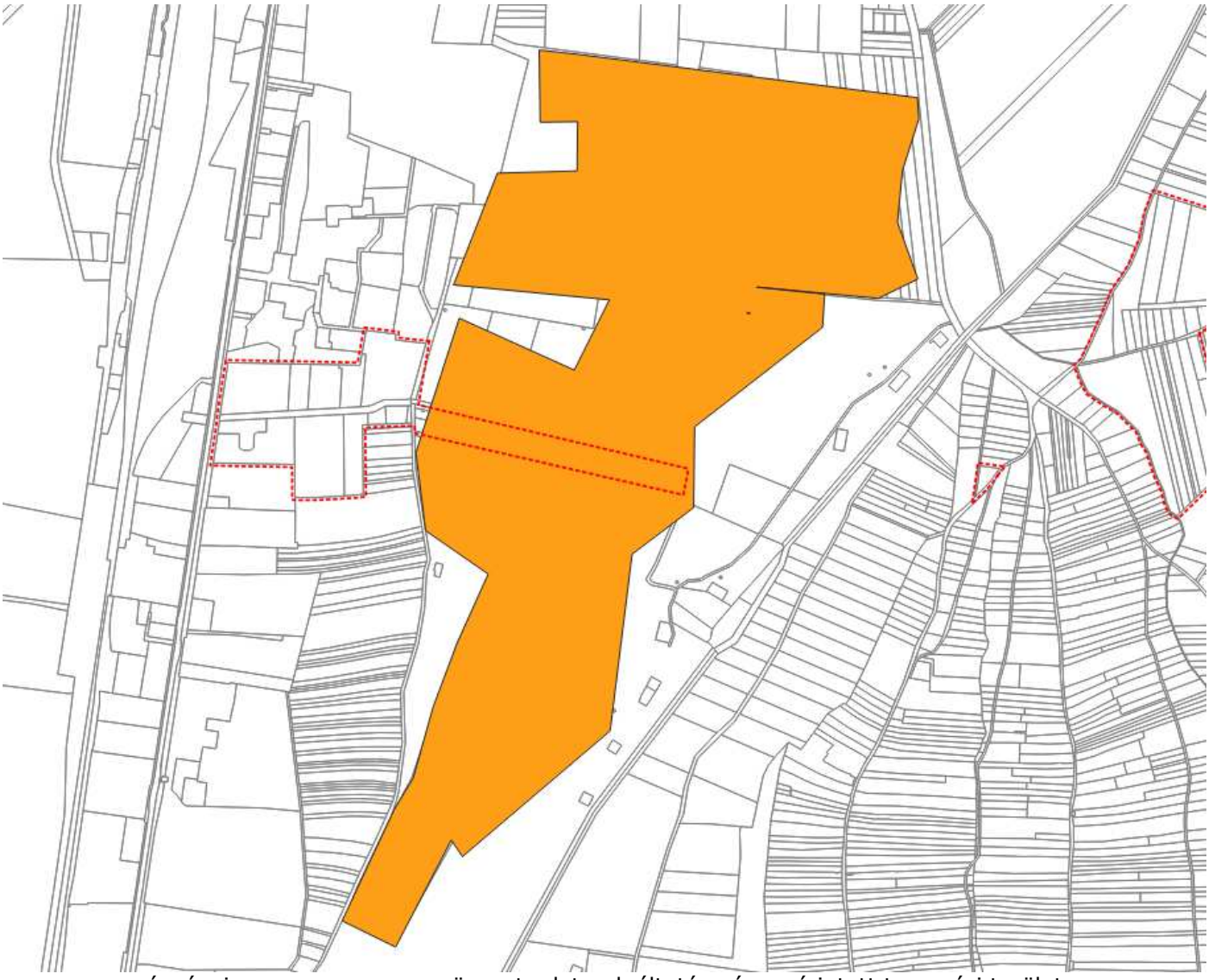
A honvédelmi ér katonai célú terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti, melynek előírásaival a tervezett módosítások nem ellentétesek.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
*32. § (1) * A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
*(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben **
*a) * a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;*
*b) * a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.*
*(3) * A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*

ásványi nyersanyagvagyon övezete

> *8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete*
> *8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
> *(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*

Az ásványi nyersanyagvagyon övezettéhez érkezett adatszolgáltatásként pontosított lehatárolás, mely a módosítási pontok közül a Sörgyár utcai útszabályozás változását érinti. Az útszabályozás módosítása az övezet előírásaival nem ellentétes.



ásványi nyersanyagvagyon övezet adatszolgáltatása és az érintett tervezési terület

földtani veszélyforrás terület övezete

> **11. Földtani veszélyforrás terület övezete**
> 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
> (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
> (3) * A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

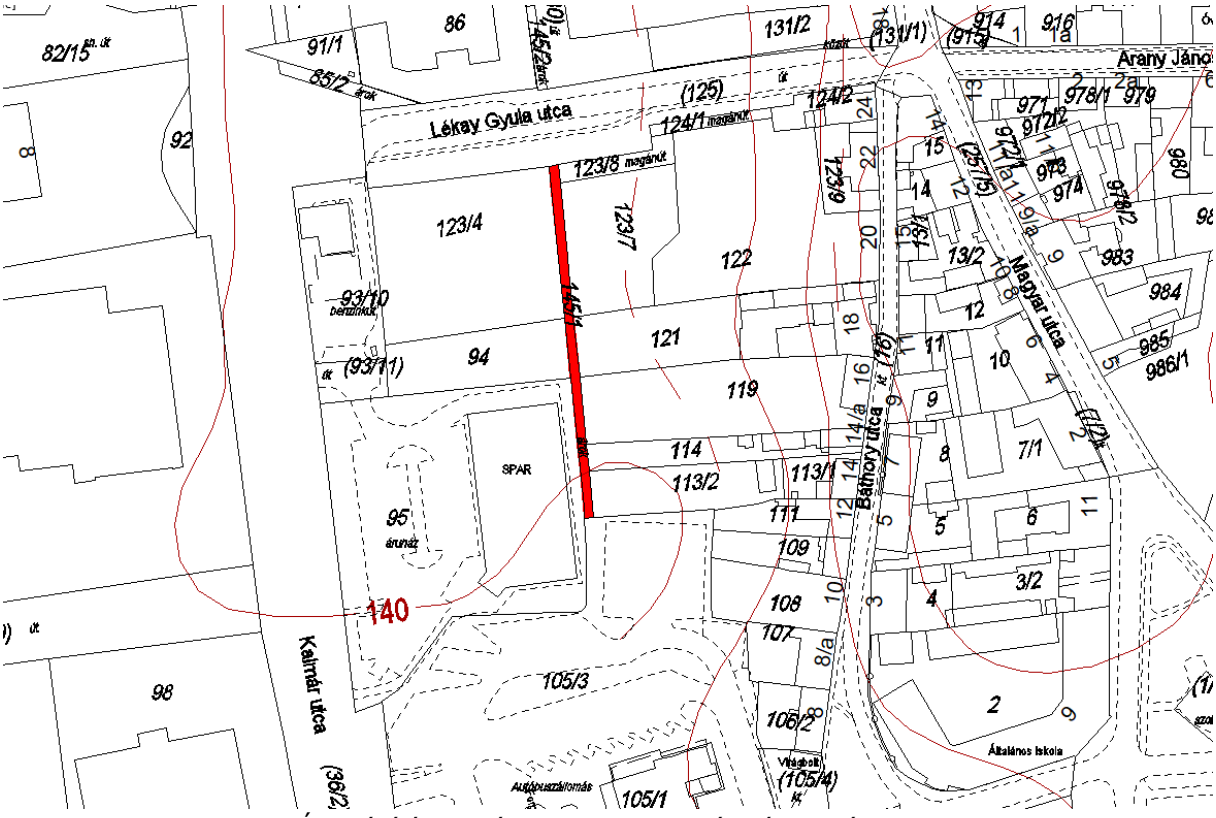
A területrendezési tervek szerint a földtani veszélyforrás övezettel a település teljes közigazgatási területe érintett. Adatszolgáltatásként pontosított lehatárolás nem érkezett.

Új beépítésre szánt terület kijelölés

Új beépítésre szánt területek

A tervek módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett vízgazdálkodási területek felhasználásával a következő helyen és mértékben:

1. A Kalmár-Lékay-Báthory utcai tömbben az árok vízgazdálkodási területként való megszűntetése okán 384 m^2-nyi új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.



Új beépítésre szánt terület a Kalmár-Lékay-Báthory utcai tömbben

Csereterület

A tervek módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölésekhez kapcsolódóan a következő helyszínen és mértékben kerül csereterület biztosításra:

1. A Zemplén utcában zöldterületek kijelölése mint csereterület

   A Zemplén utcában elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató tömb rendezése során 851 m^2-nyi új zöldterület kerül kijelölésre kereskedelmi, szolgáltató területből.

csereterület a Zemplén utcában

Törvényi feltételeknek és magasabb szintű jogszabályoknak történő megfelelés igazolása

A Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik az előzőekben ismertetettek szerint, mely változtatás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. és 8. § -ban foglalt feltételeknek megfelel az alábbiak szerint:

a) A Méptv. 7.§ (2) bekezdése nem releváns, mert az új beépítésre szánt terület vízgazdálkodási terület igénybevételével kerül kijelölésre.
b) A Méptv. 8.§ (1) a) pontja teljesül, mivel a módosítás során a zöldterületek nagysága összességében nem csökken.
c) A Méptv. 8.§ (1) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése során a zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt terület 3% -ánál. Ezen pont vizsgálata nem szükséges, mivel a 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet 2026. január 14-óta hatályos 18.§ (2a) bekezdése szerint az arány biztosításához a zöldterületek mellett az erdőterületek is figyelembe vehetők. Ezek összessége a beépítésre szánt területek területi kiterjedését jóval meghaladja.
d) a Méptv. 8.§ (2) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése során - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 m -es zöldgyűrűvel kell körbevenni a települések beépítésre szánt területeinek összességét. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület e távolságot bőven elérik.
e) a Méptv. 8.§ (2) c) pontja előírja, hogy ha *„a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki*". Az új beépítésre szánt területek 5 km -es környezetében alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre, ezért a tervezett módosítás e szabállyal nem ellentétes.

f) a Méptv. 8.§ (3) b) pontjában szereplő, a BIA érték szinten tartására vonatkozó követelmény teljesítésének igazolása nem szükséges, mert az új beépítésre szánt területek nem haladják meg az egy hektárt.

g) a Méptv. 8.§ (3) d) pontja előírja *„hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel*". Az új beépítésre szánt terület kijelölése során nem alkalmazható az említett jogszabályi előírás.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A törvény 12.§ (1) bekezdése előírja a következőket:
„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki". A tervezett módosítások során közigazgatási határtól 250m -en belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Matrt 12.§ (3) bekezdés rögzíti a következőket:
„A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható".

A módosítási pont esetében a 384 m^2-nyi új beépítésre szánt terület vízgazdálkodásii terület igénybevételével kerül kijelölésre, ami *zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület*nek minősül. A 12.§ (3) a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll a Zemplén utcában, ahol 552 m^2-nyi új zöldterület kerül kijelölésre. A szükséges csereterület így biztosított.

A Matrt 12.§ (4) bekezdése rögzíti a következőket:
„A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie„.

A csereterületként kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonban áll, így a tervek a törvényi előírásoknak megfelelnek.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m^2, és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés *a)* pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m^2 nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.
(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

A TÉKA 13.§ (1) bekezdése a Matrt. 12.§ (3) bekezdés b) pontjára utal vissza, mely alapján csereterület biztosítására nem került sor, így az (1) bekezdés előírásai nem relevánsak.

A TÉKA 13.§ (2) bekezdés előírásai teljesíthetők.

A TÉKA 13.§ (3) bekezdésének vizsgálata nem releváns, mivel nem történik új lakóterület kijelölése.

A TÉKA 13.§ (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés előírásainak igazolását az alátámasztó munkarészek bemutatják.

A TÉKA 13.§ (5) bekezdés előírásainak megfelelően az egyetemes tervezés szabályai szerint jártunk el.

5. a területi mérleg változásai

Az egyes módosítási pontok esetében az egyes övezetek és építési övezetek területi adatai a következők szerint módosulnak:

		változás	
		m2	ha
3.1	Gá	-4317,34	-0,43
	Köu	4317,34	0,43
3.2		0,00	0,00
	K-sp	-1106,69	-0,11
	V	-46,37	0,00
	Köu	1153,00	0,12
3.3	Gá	844,48	0,08
	Gipe	-1199,93	-0,12
	Köu	2189,61	0,22
	K-ba	-1834,16	-0,18
3.4	Gá	3384,17	0,34
	Köu	-3384,17	-0,34
3.5	Mk	-1913,09	-0,19
	Köu	1913,09	0,19
3.6	Lk	-4117,06	-0,41
	Vi	4117,06	0,41
3.7	Lke	0,00	0,00
	Zkk	-67,37	-0,01
	Köu	287,75	0,03
	Ev	1500,45	0,15
	V	-1720,25	-0,17
3.8	Lk	-15454,95	-1,55
	Lke	10145,38	1,01
	Z-kk	-487,73	-0,05
	V	-907,79	-0,09
	Kb-sp	4122,17	0,41
3.9			
3.10			
3.11	Lf	-761,65	-0,08
	V	761,64	0,08

3.12	Mk	-76,99	-0,01
	Köu	76,99	0,01
3.13	Lf	0,00	0,00
	Má	-1696,50	-0,17
	Köu	512,06	0,05
	V	1184,44	0,12
3.14	Má	-687,96	-0,07
	V	687,96	0,07
3.15			
3.16	Zkk		-0,01
	Köu		0,01
3.17			
3.18			
3.19			
3.20	Lk	19,83	0,00
	Köu	-19,83	0,00
3.21			
3.22	Gksz	-3360,28	-0,34
	Köu	2968,65	0,30
	Zkk	556,79	0,06
3.23			
3.24	Gá	20178,15	2,02
	Gksz	-5617,44	-0,56
	Lk	-14560,71	-1,46
3.25	Vt	27844,67	2,78
	Lk	-13123,07	-1,31
	Gksz	-13648,76	-1,36
	V	-383,97	-0,04
3.26	Vt	55,04	0,01
	Köu	-55,04	-0,01

A fenti változások következtben0 a település területi mérlege a következők szerint változik:

		Hatályos (ha)	Tervezett (ha)	Változás (ha)
Ln	Nagyvárosias lakóterület	65,64	65,64	0,00
Lk	Kisvárosias lakóterület	162,01	158,74	-3,27
Lke	Kertvárosias lakóterület	323,05	324,06	1,01
Lf	Falusias lakóterület	614,19	614,11	-0,08
Vt	Településközpont vegyes terület	79,56	82,35	2,79
Vi	Intézményi terület	41,98	42,39	0,41
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	89,39	87,69	-1,70
Gip	Ipari terület	26,56	26,56	0,00
Gipe	Egyéb ipari terület	705,88	705,76	-0,12
Gá	Általános gazdasági terület	228,47	228,46	-0,01

Üü	Üdülőházas terület	3,59	3,59	0,00
K	Különleges terület (szabályozási terv készítendő)	30,66	30,66	0,00
K-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	61,72	61,61	-0,11
K-mü	Mezőgazdasági üzemi terület	77,76	77,76	0,00
K-km	Közmű terület	32,05	32,05	0,00
K-kert	Kertészeti célú terület	3,17	3,17	0,00
K-közl	Nagy kiterjedésű garázs terület	8,29	8,29	0,00
K-lo	Nagy kiterjedésű szállítmányozási és logisztikai övezet terület	31,00	31,00	0,00
K-ba	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	23,96	23,78	-0,18
K-hu	Hulladékkezelő-lerakó övezet terület	24,78	24,78	0,00
K-Hon	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	5,28	5,28	0,00
K-i	Rekreációs, idegenforgalmat vonzó terület	9,68	9,68	0,00
K-kh	Egészségügyi épület elhelyezésre szolgáló terület	5,66	5,66	0,00
K-ám	Állatmenhely terület	1,85	1,85	0,00
K-te	Temető terület	26,51	26,51	0,00
K-me	Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület	11,17	11,17	0,00
K-v	Vásár, piac céljára szolgáló terület	1,24	1,24	0,00
Kök	Kötöttpályás terület	85,04	85,04	0,00
Köl-Kb-Hv	Légi terület	168,49	168,49	0,00
Zkk	Közkert terület	23,49	23,49	0,00
Zkp	Közpark terület	28,94	28,94	0,00
Eg	Gazdasági erdő terület	3510,98	3510,98	0,00
Ehv	Védelmi erdő terület	243,67	243,67	0,00
Ek	Közjóléti erdő terület	684,94	684,94	0,00
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	1024,16	1023,96	-0,20
Má	Általános mezőgazdasági terület	4663,61	4663,37	-0,24
V	Vízgazdálkodási terület	558,39	558,35	-0,04
Tk	Természetközeli terület	49,44	49,44	0,00
Kb-ba	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	19,78	19,78	0,00
Kb-hv	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	8,98	8,98	0,00
Kb-rv	Romkert terület	0,95	0,95	0,00
Kb-sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	10,35	10,76	0,41
Kb-tu	Turisztikai terület	7,73	7,73	0,00

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6. határozattervezet

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének
../2025. (……) számú határozata

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a város településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

1. melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló..../2026. (.....) számú határozathoz

A tervezett módosítás során a város településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A Raktárház utcától délre új feltáró út kialakítása miatt a 4378/54 hrsz.-ú telek nyugati része általános gazdasági területből közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe kerül átsorolásra.

2. A Zárda utcai különleges sportterület északi részén az árok területének rendezése és gyalogút számára terület biztosítása érdekében a 2043 hrsz.-ú ingatlan egy része vízgazdálkodási területből közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe kerül átsorolásra. A 2044/6 hrsz.-ú ingatlan területén vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a területen lévő szennyvízátemelő számára.

3. A Sörgyár utca szabályozásának módosítása miatt a 3810, 3809, 3808/1, 3808/2 és a 3808/3 hrsz.-ú telkeket érintő útszabályozás törlésre kerül, a helyén általános gazdasági övezet kijelölése történik. Az adott útszakaszon a szabályozás délre tolódik, ahol egyéb ipari gazdasági terület közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe történő átsorolásával szélesedik az útterület. A 0160/19-20 hrsz.-ú telkeket érintő útszabályozás szintén módosul, ahol a csomópontok helyigényének figyelembe vételével különleges beépítésre szánt bányaterület kerül átsorolásra közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe.

4. 649/27 hrsz.-ú telek közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területből általános gazdasági területbe kerül átsorolásra. Ehhez kapcsolódóan a 649/82 és a 649/86 hrsz.-ú telkek érintésével a közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területek szélesítése történik általános gazdasági területek igénybevételével.

5. A valós állapotokhoz igazodó szabályozás kialakítása miatt a 31730, a 31729/15, a 31728, a 32030, a 32701, a 32702, a 32703, a 32704, s 32705, a 32706, 32707/1 és a 32707/8 hrsz.-ú telkek egy része kertes mezőgazdasági területből közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe kerül átsorolásra.

6. A 2395 hrsz.-ú telek kisvárosias lakóterületből intézményi vegyes területbe kerül átsorolásra.

7. a Hegybíró utca északi részén a 052/28 hrsz.-ú telken kiszabályozott árok vízgazdálkodási területként törlésre kerül, helyén védelmi erdőterület kerül kijelölésre. Az ingatlanon szabályozott útcsatlakozás nyugatabbra kerül és 14 méter szélességben kerül kijelölésre közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület.

8. A Petőfi utcai lakópark szabályozásának felülvizsgálata a során a 695/2 hrsz.-ú telek észak-keleti sarka kereskedelmi, szolgáltató területből közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe kerül átsorolásra, csereterületként a 695/10 hrsz.-ú telek észak-keleti sarka kisvárosias lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra. A 695/10 és a 695/12 hrsz.-ú telek egy része kisvárosias lakóterüetből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A 695/9 hrsz.-ú telek, illetve a 695/8 és a 695/10 hrsz.-ú telek egy részének igénybevételével különleges beépítésre nem szánt sportterület kerül kijelölésre. A 703 hrsz.-ú telek zöldterület közkert területbe kerül átsorolásra vízgazdálkodási területből. A 695/10 és a 695/12 hrsz.-ú telkek igénybevételével teresedés és gyalogút kerül kijelölésre, ahol kisvárosias lakóterület kerül átsorolásra közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe.

9. Vízelvezető árok szabályozás miatt vízgazdálkodási terület kijelölése történik falusias lakóterületből az 5726, 5727, 5728, 5729, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738 és az 5761 hrsz.-ú telkek egy részének igénybevételével.

10. A Seregélyes út útcsatlakozásának szabályozása miatt a 32612/1 hrsz.-ú telek egy része kertes mezőgazdasági területből közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területbe kerül átsorolásra.

11. A 0457/26 és a 0459/5 hrsz.-ú területen általános mezőgazdasági területbő vízgazdálkodási terület kijelölése történik. A 0457/27 és a 0457/28 hrsz.-ú telkeken a közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület szélesítése történik az általános mezőgazdasági terület rovására.

12. A 0459/18 és a 0459/9 hrsz.-ú telken vízgazdálkodási terület kijelölésére kerül sor általános mezőgazdasági területből.

13. A 2508/8 hrsz.-ú ingatlan zöldterületből közlekedési és közműterületbe kerül átsorolásra.

14. A DKG és a GE területe barnamezős területként kerül szerepeltetésre.

15. A 1836/45 és a 1836/47 hrsz.-ú telkek egy része közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területből kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

16. A 3063/32 hrsz.-ú telek területén közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület és zöldterület kerül kijelölésre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből.

17. A 95, 94, 123/4, 93/10 és a 93/11 hrsz.-ú telkek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből; a 145/1 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási területből; a 123/8, 124/2, 123/9, 123/7, 122, 121, 119, 114, 113/2, 113/1 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerülnek átsorolásra. A Lékay Gyula utca szabályozási szélessége csökkentésre kerül.

18. A 105/9 hrsz.-ú telek egy része közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területből településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra.

2026. január

M=1 : 20 000

Nagykanizsa MJV településszerkezeti terve

Jelmagyarázat

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményi terület
- Általános ipari terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Ipari terület
- Egyéb ipari terület
- Üdülőházas terület
- Különleges terület
- Közlekedési terület
- Közlekedési terület kötöttpályás
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Katonai és honvédelmi célú erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre szánt
- Különleges beépítésre nem szánt
- Különleges beépítésre nem szánt
- Közlekedési légi és honvédelmi terület
- Közlekedési és honvédelmi terület
- Környezetvédelmi védőtávolság
- Szennyvízátemelő
- Szennyvíztisztítómű
- Szennyvíziszap lerakóhely
- Villamosenergia 132 kV vezeték
- Földgáz vezeték (nagynyomású)
- Műemlék
- MK Műemléki környezet
- RL Régészeti lelőhely határa
- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- mag Magterület határa
- ök Ökológiai folyosó határa
- pf Pufferterület határa
- Tkv Tájképvédelmi terület övezetének határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Bányatelek határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezetének határa
- ÁVÖ Ásványi nyersanyagvagyon övezet területe

- Gyalogút
- Kerékpárút (meglévő / tervezett)
- Közút védőtávolsága
- KÖk Vasút védőtávolsága
- 33 évente egyszer előforduló nagyvizek valószínűsíthető elöntési határvonala

- Vízmű
- Víztározó (víztorony, medence)
- Kommunális szilárdhulladék lerakó és kezelő
- Villamosenergia transzformátor
- Gázfogadó, gázátadó állomás
- Adóvevő torony, átjátszó állomás
- Vasúti pályaudvar
- Vasútállomás
- Autóbusz pályaudvar
- Repülőtér
- Jelentős felszíni parkoló
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Temető
- Kegyeleti park
- Állatmenhely

- Gyorsforgalmi út (meglévő / tervezett)
- Főút (meglévő / tervezett)
- Országos mellékút (meglévő / tervezett)
- Helyi gyűjtőút (meglévő / tervezett)
- Különszintű közúti csomópont (meglévő / tervezett)
- Szintbeni közúti csomópont (meglévő / tervezett)
- Vasút
- Híd (meglévő / tervezett)

- Barnamezős terület

Jóváhagyva a 88/2019. (V.29.) számú közgyűlési határozattal
Módosítva a ...../2026. (.....) számú közgyűlési határozattal

7. rendelettervezet

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2025. (...) önkormányzati rendelete

Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet és a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Nagykanizsa Megyei Jogú Város településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelete szerinti véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 20.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Terepszint alatti építmény az építési hely területén kívül is létesíthető, ahol
a) nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok,
b) nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.”

2. §

(1) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 23.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kisvárosias lakó- és a településközpont Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetek területén zártsorú beépítési módban a főépület számára rendelkezésre álló építési hely a 7. melléklet szerint a
a) közbenső telek esetén a telek oldalhatárán a közterületi építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, e határvonalra állított 45°-os szögön belüli terület,
b) saroktelek esetén az a) szerinti terület kiegészül a telek oldalhatárával párhuzamosan, attól a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékén, de legalább 8 méteren túli területtel.

(2) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 23.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Zártsorú beépítési módban melléképület vagy a főépület mellékfunkcióját tartalmazó része az építési hely területén belül bárhol elhelyezhető. A (3) bekezdés szerinti főépület építési helyen kívül a melléképület, vagy a főépület mellékfunkciót tartalmazó épületrészének homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.”

3. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 27.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda,
f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A nagyvárosias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.”

4. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 28.§ (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

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

rendeltetést is tartalmazhatnak. A kisvárosias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy a főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
(2) Az „Lk-1” – „Lk-8” jelű kisvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
(3) Az „Lk-1”- „Lk-8” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.”

5. §

(1) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 29.§ (1)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az Lke-1 – Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás, kivétel a Lovarda utca északi oldalán lévő lakóterület, ahol elhelyezhető telkenként legfeljebb négy lakás.
(3) Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb egy lakás.
(4) Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül -
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet kivételével legfeljebb 8 egységes szállás jellegű
rendeltetést is tartalmazhatnak.

(5) A kertvárosias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.
(6) A kertvárosias lakóövezetekben a 2017. 09. 05. előtt jogszerűen működő kézműipari gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
(7) Az „Lke- 1" - „Lke- 6" jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.
(8) Az „Lke-1", „Lke-4" és az „Lke-5" jelű kertvárosias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert 4 méternél nem kisebb.
(9) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet területén belül a 695/13-20 hrsz-ú telkek területén az előkert kerítéssel nem határolható le."

6. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 30.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) Az „Lf-1" és „Lf-2" jelű falusias lakóövezetben elhelyezhető épület:
a) telkenként legfeljebb 2 lakás,
b) mező- és erdőgazdasági, a 3. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos,
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari gazdasági,
d) kereskedelmi, szolgáltató,
e) szállás jellegű,
f) igazgatási, iroda,
g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
h) kulturális, közösségi szórakoztató és
i) sport,
rendeltetést is tartalmazhat. A falusias lakóövezetek területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek."

7. §

(1) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 31.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhatnak. A településközpont vegyes övezetek területén a főépület megléte esetén, vagy a főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m."

(2) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 31.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

8. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 32.§ (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti,

e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás alakítható ki. Az övezet területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek. (2) A „Vi-1", „Vi-2", Vi-3" és „Vi-4" jelű intézményi övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra."

9. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 33.§ (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1" - „Gksz- 7" jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gksz-1"– „Gksz- 7" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület."

10. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 36.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Az övezetben elhelyezhető épületek a fenti rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak. Az övezet területén a főépület megléte esetén, vagy főépület építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők a főépület(ek) rendeltetését kiszolgáló melléképületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m."

11. §

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 51. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A rendelet mellékletei a következők:)

„g) 7. melléklet: Zártsorú beépítési mód esetén meghatározott egyedi építési hely„

12. §

(1) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklete lép.

(2) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklete lép.

(3) A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

13. §.

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet

a) 37.§ (1) bekezdésében a *„másodlagos rendeltetésű épültek"* szövegrész helyébe a *„melléképületek"* szöveg,

b) 50.§ (1) bekezdésében a *„másodlagos rendeltetésű épültek"* szövegrész helyébe a *„melléképületek"* szöveg

lép.

14. §.

Hatályát veszti a Nagykanizsa Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 2.§ 5. pontja.

15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Gyergyák Krisztina	Horváth Jácint
jegyző	polgármester

Jelmagyarázat

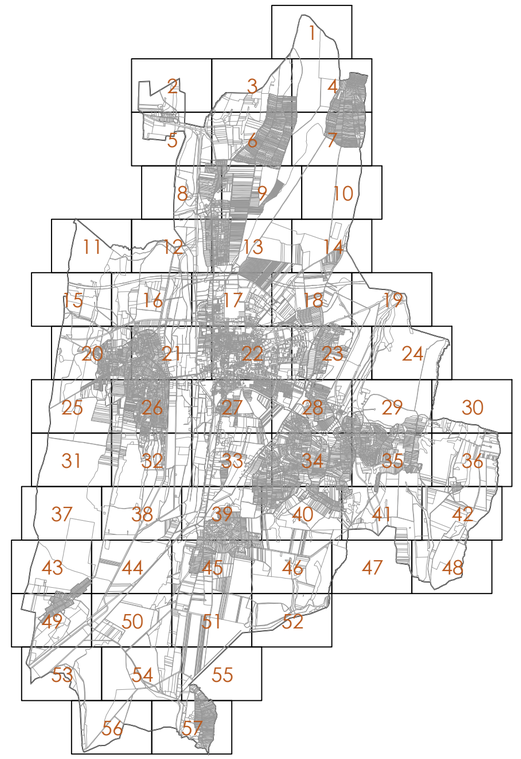
- Belterület határa
- Zártkert határa
- Szabályozási vonal
- 30.0 Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lf-1 Építési övezet jele

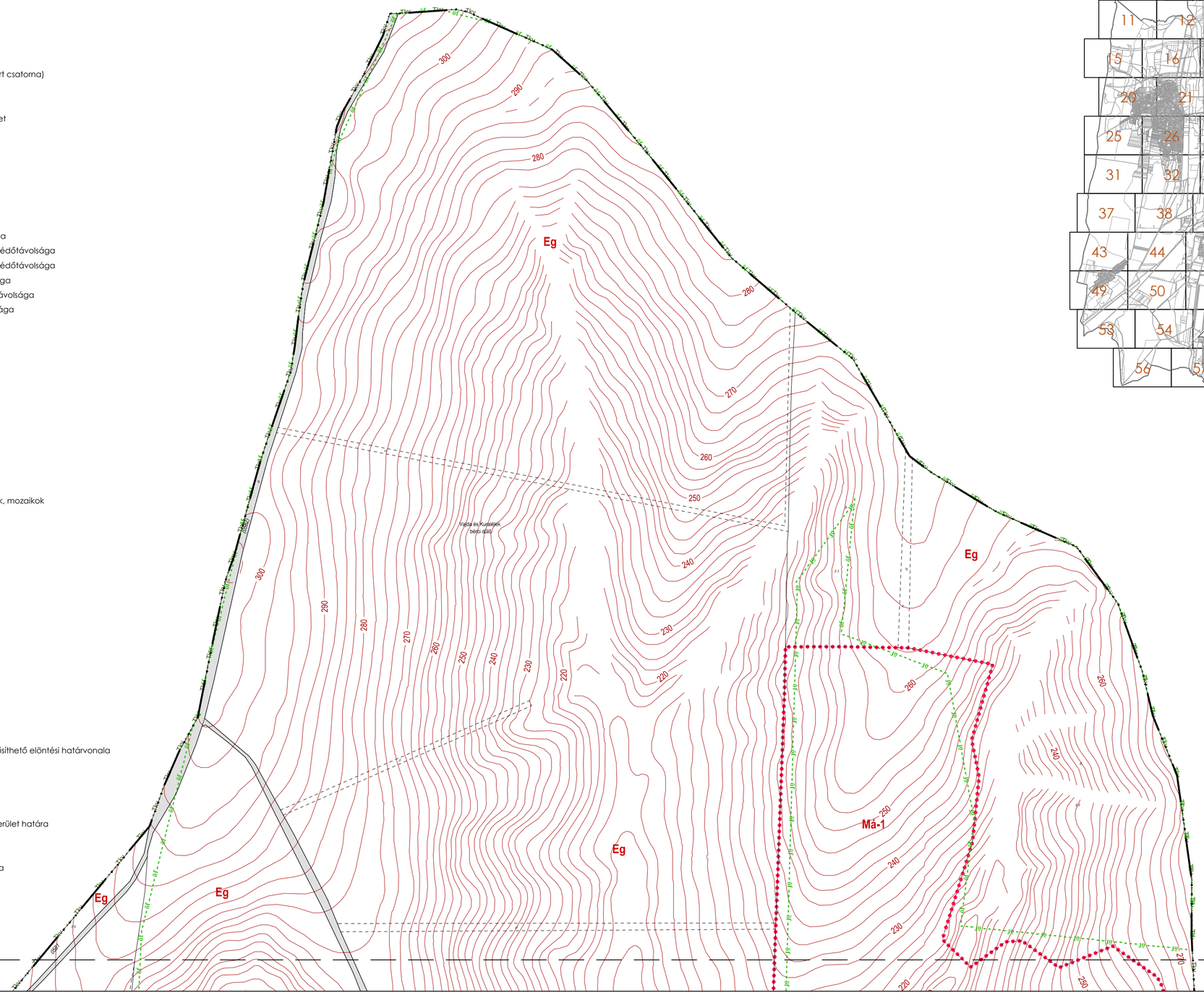
- Építési hely határa
- EK: 10,0 Előkert mértéke
- HK: 0,0 Hátsókert mértéke
- A telek be nem építhető része
- Építési vonal
- P Jelentős felszíni parkoló
- Gyalogút
- Kerékpárút (meglévő / tervezett)
- Telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
- Magánterületen jelölt csapadékvíz elvezetés (zárt csatorna)
- Vízelvezetési útvonal
- Későbbi fejlesztési terület
- Közberuházásban előkészített iparfejlesztési terület
- Hosszútávon tervezett út tengelye, területe

- Ivóvíz vezeték és védőtávolsága
- SzV Szennyvízátemelő
- SzT Szennyvíztisztítómű
- SzL Szennyvíziszap lerakóhely
- Szennyvíz vezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 132 kV vezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 22 kV földkábel, légvezeték és védőtávolsága
- Villamosenergia 11 kV földkábel, légvezeték és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (nagynyomású) és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (nagyközépnyomású) és védőtávolsága
- Földgáz vezeték (középnyomású) és védőtávolsága

- Közúti közlekedési és közmű terület
- Közlekedési és honvédelmi terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Vízgazdálkodási terület

- Műemlék
- MK Műemléki környezet határa
- RL Régészeti lelőhely határa
- Helyi védelem alatt álló épület, építmény
- Helyi védelem alatt álló faliképek, domborművek, mozaikok
- Helyi védelem alatt álló keresztek
- Helyi védelem alatt álló egyéb létesítmények
- Helyi védelem alatt álló szobrok, emlékművek
- Helyi védelem alatt álló emléktáblák
- Helyi védelem alatt álló utcakép
- Helyi jelentőségű területi védelem
- N2000 Natura 2000 terület határa
- T Országos jelentőségű védett természeti terület
- mag Magterület határa
- ök Ökológiai folyosó határa
- pf Pufferterület határa
- Tkv Tájképvédelmi terület övezetének határa
- Helyi védelem alatt álló növényzet, fasor
- hl Helyi védelem alatt álló növényzet, park
- 6m Felszíni víz parti sávja (állami)
- 3m Felszíni víz parti sávja (önkormányzati)
- 33 évente egyszer előforduló nagyvizek valószínűsíthető elöntési határvonala
- V Vízminőség védelmi terület
- Vízgazdálkodási terület - Töltés
- Vízgazdálkodási terület - Záportározó
- Vízjárta terület
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Bányatelek határa
- Bj-25 CH kút
- MOL Szénhidrogén bányászat védőövezetének határa
- ÁNY Ásványi nyersanyagvagyon övezet területe
- Honvédelmi védőterület határa
- Környezetvédelmi védőtávolság
- Közút védőtávolsága
- KÖk Vasút védőtávolsága

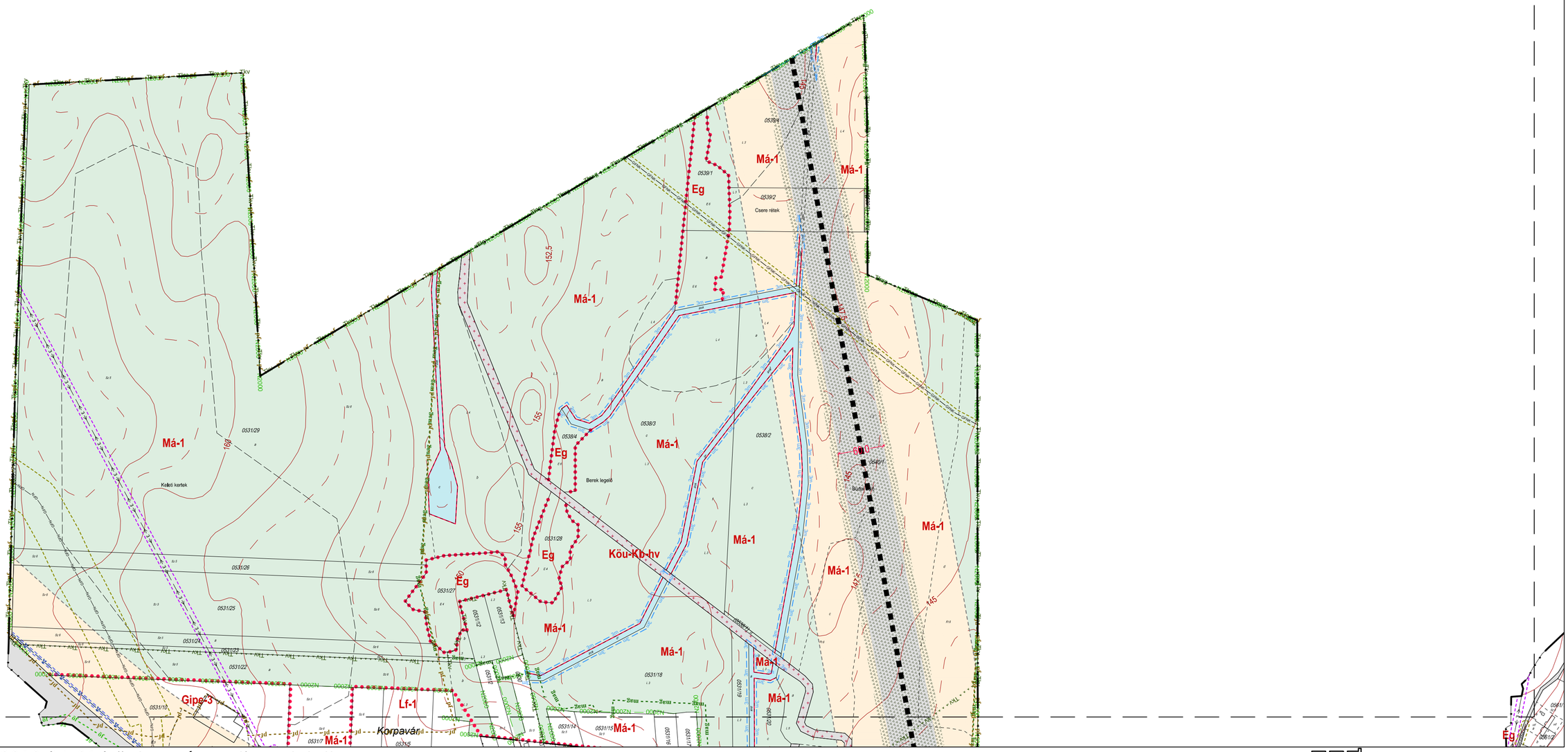




1. melléklet a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelethez

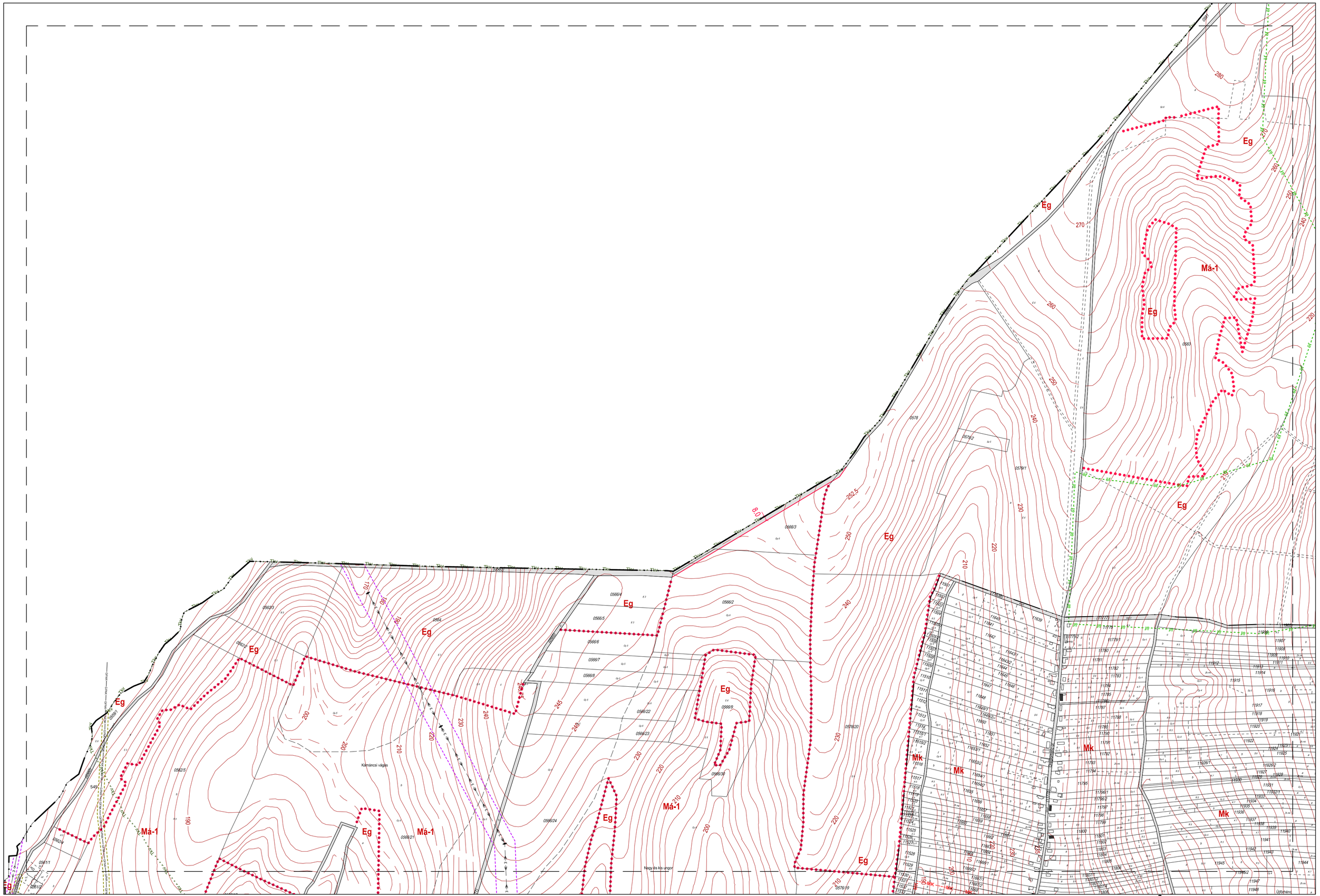
QQQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001


Má-1
Eg
Köu-Kb-hv
Gipe-3
Lf-1
Korpavár
Kelleti kertek
Berek legelő
Csere rétek
Bükk út
0531/29
0531/26
0531/25
0531/24
0531/23
0531/22
0531/10
0531/7
0531/5
0531/27
0531/28
0531/2
0531/3
0531/14
0531/15
0531/16
0531/17
0531/18
0531/19
0531/20
0538/4
0538/3
0538/2
0539/4
0539/1
0539/2
0540/1
152,5
155
160
145
147,5
600
TKV
Tkvf
Tkvt
Tkvk
Tkvb
Tkvh
Tkvc
Tkvd
Tkvg
Tkvi
Tkvj
Tkvl
Tkvm
Tkvn
Tkvo
Tkvp
Tkvq
Tkvr
Tkvs
Tkvu
Tkvv
Tkvw
Tkvx
Tkvy
Tkvz
Tkvaa
Tkvab
Tkvac
Tkvad
Tkvae
Tkvaf
Tkvag
Tkvah
Tkvai
Tkvaj
Tkvak
Tkval
Tkvam
Tkvan
Tkvao
Tkvap
Tkvaq
Tkvar
Tkvas
Tkvat
Tkvau
Tkvav
Tkvaw
Tkvax
Tkvay
Tkvaz
Tkvba
Tkvbb
Tkvbc
Tkvbd
Tkvbe
Tkvbf
Tkvbg
Tkvbh
Tkvbi
Tkvbj
Tkvbk
Tkvbl
Tkvbm
Tkvbn
Tkvbo
Tkvbp
Tkvbq
Tkvbr
Tkvbs
Tkvbt
Tkvbu
Tkvbv
Tkvbw
Tkvbx
Tkvby
Tkvbz
Tkvca
Tkvcb
Tkvcc
Tkvcd
Tkvce
Tkvcf
Tkvcg
Tkvch
Tkvci
Tkvcj
Tkvck
Tkvcl
Tkvcm
Tkvcn
Tkvco
Tkvcp
Tkvcq
Tkvcr
Tkvcs
Tkvct
Tkvcu
Tkvcv
Tkvcw
Tkvcx
Tkvcy
Tkvcz
Tkvda
Tkvdb
Tkvdc
Tkvdd
Tkvde
Tkvdf
Tkvdg
Tkvdh
Tkvdi
Tkvdj
Tkvdk
Tkvdl
Tkvdm
Tkvdn
Tkvdo
Tkvdp
Tkvdq
Tkvdr
Tkvds
Tkvdt
Tkvdu
Tkvdv
Tkvdw
Tkvdx
Tkvdy
Tkvdz
Tkvea
Tkveb
Tkvec
Tkved
Tkvee
Tkvef
Tkveg
Tkveh
Tkvei
Tkvej
Tkvek
Tkvel
Tkvem
Tkven
Tkveo
Tkvep
Tkveq
Tkver
Tkves
Tkvet
Tkveu
Tkvev
Tkvew
Tkvex
Tkvey
Tkvez
Tkvfa
Tkvfb
Tkvfc
Tkvfd
Tkvfe
Tkvff
Tkvfg
Tkvfh
Tkvfi
Tkvfj
Tkvfk
Tkvfl
Tkvfm
Tkvfn
Tkvfo
Tkvfp
Tkvfq
Tkvfr
Tkvfs
Tkvft
Tkvfu
Tkvfv
Tkvfw
Tkvfx
Tkvfy
Tkvfz
Tkvga
Tkvgb
Tkvgc
Tkvgd
Tkvge
Tkvgf
Tkvgg
Tkvgh
Tkvgi
Tkvgj
Tkvgk
Tkvgl
Tkvgm
Tkvgn
Tkvgo
Tkvgp
Tkvgq
Tkvgr
Tkvgs
Tkvgt
Tkvgu
Tkvgv
Tkvgw
Tkvgx
Tkvgy
Tkvgz
Tkvha
Tkvhb
Tkvhc
Tkvhd
Tkvhe
Tkvhf
Tkvhg
Tkvhh
Tkvhi
Tkvhj
Tkvhk
Tkvhl
Tkvhm
Tkvhn
Tkvho
Tkvhp
Tkvhq
Tkvhr
Tkvhs
Tkvht
Tkvhu
Tkvhv
Tkvhw
Tkvhx
Tkvhy
Tkvhz
Tkvia
Tkvib
Tkvic
Tkvid
Tkvie
Tkvif
Tkvig
Tkvih
Tkvii
Tkvij
Tkvik
Tkvil
Tkvim
Tkvin
Tkvio
Tkvip
Tkviq
Tkvir
Tkvis
Tkvit
Tkviu
Tkviv
Tkviw
Tkvix
Tkviy
Tkviz
Tkvja
Tkvjb
Tkvjc
Tkvjd
Tkvje
Tkvjf
Tkvjg
Tkvjh
Tkvji
Tkvjj
Tkvjk
Tkvjl
Tkvjm
Tkvjn
Tkvjo
Tkvjp
Tkvjq
Tkvjr
Tkvjs
Tkvjt
Tkvju
Tkvjv
Tkvjw
Tkvjx
Tkvjy
Tkvjz
Tkvka
Tkvkb
Tkvkc
Tkvkd
Tkvke
Tkvkf
Tkvkg
Tkvkh
Tkvki
Tkvkj
Tkvkk
Tkvkl
Tkvkm
Tkvkn
Tkvko
Tkvkp
Tkvkq
Tkvkr
Tkvks
Tkvkt
Tkvku
Tkvkv
Tkvkw
Tkvkx
Tkvky
Tkvkz
Tkvla
Tkvlb
Tkvlc
Tkvld
Tkvle
Tkvlf
Tkvlg
Tkvlh
Tkvli
Tkvlj
Tkvlk
Tkvll
Tkvlm
Tkvln
Tkvlo
Tkvlp
Tkvlq
Tkvlr
Tkvls
Tkvlt
Tkvlu
Tkvlv
Tkvlw
Tkvlx
Tkvly
Tkvlz
Tkvma
Tkvmb
Tkvmc
Tkvmd
Tkvme
Tkvmf
Tkvmg
Tkvmh
Tkvmi
Tkvmj
Tkvmk
Tkvml
Tkvmm
Tkvmn
Tkvmo
Tkvmp
Tkvmq
Tkvmr
Tkvms
Tkvmt
Tkvmu
Tkvmv
Tkvmw
Tkvmx
Tkvmy
Tkvmz
Tkvna
Tkvnb
Tkvnc
Tkvnd
Tkvne
Tkvnf
Tkvng
Tkvnh
Tkvni
Tkvnj
Tkvnk
Tkvnl
Tkvnm
Tkvnn
Tkvno
Tkvnp
Tkvnq
Tkvnr
Tkvns
Tkvnt
Tkvnu
Tkvnv
Tkvnw
Tkvnx
Tkvny
Tkvnz
Tkvoa
Tkvob
Tkvoc
Tkvod
Tkvoe
Tkvof
Tkvog
Tkvoh
Tkvoi
Tkvoj
Tkvok
Tkvol
Tkvom
Tkvon
Tkvoo
Tkvop
Tkvoq
Tkvor
Tkvos
Tkvot
Tkvou
Tkvov
Tkvow
Tkvox
Tkvoy
Tkvoz
Tkvpa
Tkvpb
Tkvpc
Tkvpd
Tkvpe
Tkvpf
Tkvpg
Tkvph
Tkvpi
Tkvpj
Tkvpk
Tkvpl
Tkvpm
Tkvpn
Tkvpo
Tkvpp
Tkvpq
Tkvpr
Tkvps
Tkvpt
Tkvpu
Tkvpv
Tkvpw
Tkvpx
Tkvpy
Tkvpz
Tkvqa
Tkvqb
Tkvqc
Tkvqd
Tkvqe
Tkvqf
Tkvqg
Tkvqh
Tkvqi
Tkvqj
Tkvqk
Tkvql
Tkvqm
Tkvqn
Tkvqo
Tkvqp
Tkvqq
Tkvqr
Tkvqs
Tkvqt
Tkvqu
Tkvqv
Tkvqw
Tkvqx
Tkvqy
Tkvqz
Tkvra
Tkvrb
Tkvrc
Tkvrd
Tkvre
Tkvrf
Tkvrg
Tkvrh
Tkvri
Tkvrj
Tkvrk
Tkvrl
Tkvrm
Tkvrn
Tkvro
Tkvrp
Tkvrq
Tkvrr
Tkvrs
Tkvrt
Tkvru
Tkvrv
Tkvrw
Tkvrx
Tkvry
Tkvrz
Tkvsa
Tkvsb
Tkvsc
Tkvsd
Tkvse
Tkvsf
Tkvsg
Tkvsh
Tkvsi
Tkvsj
Tkvsk
Tkvsl
Tkvsm
Tkvsn
Tkvso
Tkvsp
Tkvsq
Tkvsr
Tkvss
Tkvst
Tkvsu
Tkvsv
Tkvsw
Tkvsx
Tkvsy
Tkvsz
Tkvta
Tkvtb
Tkvtc
Tkvtd
Tkvte
Tkvtf
Tkvtg
Tkvth
Tkvti
Tkvtj
Tkvtk
Tkvtl
Tkvtm
Tkvtn
Tkvto
Tkvtp
Tkvtq
Tkvtr
Tkvts
Tkvtt
Tkvtu
Tkvtv
Tkvtw
Tkvtx
Tkvty
Tkvtz
Tkvua
Tkvub
Tkvuc
Tkvud
Tkvue
Tkvuf
Tkvug
Tkvuh
Tkvui
Tkvuj
Tkvuk
Tkvul
Tkvum
Tkvun
Tkvuo
Tkvup
Tkvuq
Tkvur
Tkvus
Tkvut
Tkvuu
Tkvuv
Tkvuw
Tkvux
Tkvuy
Tkvuz
Tkvva
Tkvvb
Tkvvc
Tkvvd
Tkvve
Tkvvf
Tkvvg
Tkvvh
Tkvvi
Tkvvj
Tkvvk
Tkvvl
Tkvvm
Tkvvn
Tkvvo
Tkvvp
Tkvvq
Tkvvr
Tkvvs
Tkvvt
Tkvvu
Tkvvv
Tkvvw
Tkvvx
Tkvvy
Tkvvz
Tkvwa
Tkvwb
Tkvwc
Tkvwd
Tkvwe
Tkvwf
Tkvwg
Tkvwh
Tkvwi
Tkvwj
Tkvwk
Tkvwl
Tkvwm
Tkvwn
Tkvwo
Tkvwp
Tkvwq
Tkvwr
Tkvws
Tkvwt
Tkvwu
Tkvwv
Tkvww
Tkvwx
Tkvwy
Tkvwz
Tkvxa
Tkvxb
Tkvxc
Tkvxd
Tkvxe
Tkvxf
Tkvxg
Tkvxh
Tkvxi
Tkvxj
Tkvxk
Tkvxl
Tkvxm
Tkvxn
Tkvxo
Tkvxp
Tkvxq
Tkvxr
Tkvxs
Tkvxt
Tkvxu
Tkvxv
Tkvxw
Tkvxx
Tkvxy
Tkvxz
Tkvya
Tkvyb
Tkvyc
Tkvyd
Tkvye
Tkvyf
Tkvyg
Tkvyh
Tkvyi
Tkvyj
Tkvyk
Tkvyl
Tkvym
Tkvyn
Tkvyo
Tkvyp
Tkvyq
Tkvyr
Tkvys
Tkvyt
Tkvyu
Tkvyv
Tkvyw
Tkvyx
Tkvyy
Tkvyz
Tkvza
Tkvzb
Tkvzc
Tkvzd
Tkvze
Tkvzf
Tkvzg
Tkvzh
Tkvzi
Tkvzj
Tkvzk
Tkvzl
Tkvzm
Tkvzn
Tkvzo
Tkvzp
Tkvzq
Tkvzr
Tkvzs
Tkvzt
Tkvzu
Tkvzv
Tkvzw
Tkvzx
Tkvzy
Tkvzz

2

4



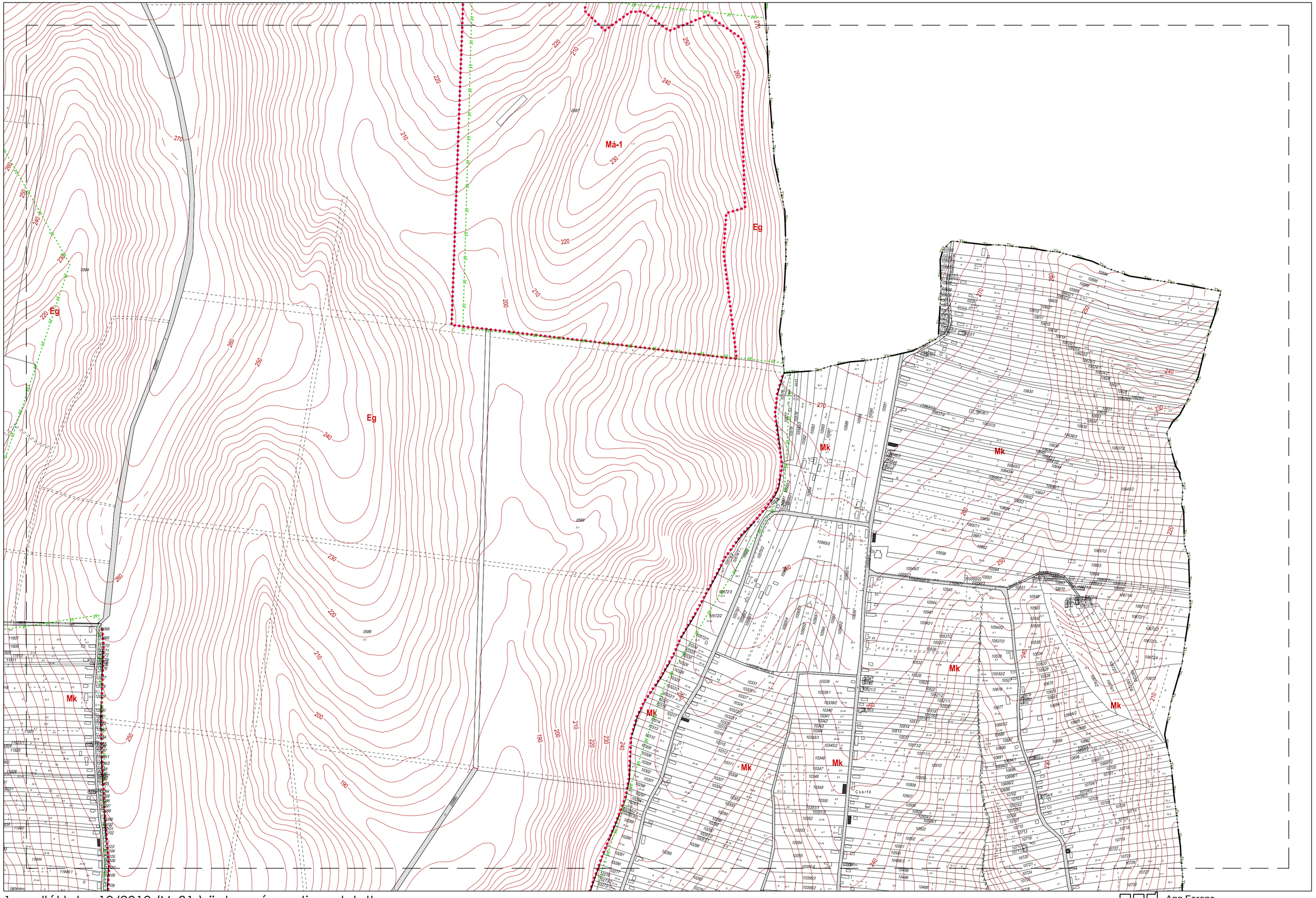
1. melléklet a 10/2019 (V. 31.) önkormányzati rendelethez

209
6

QQQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arány u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

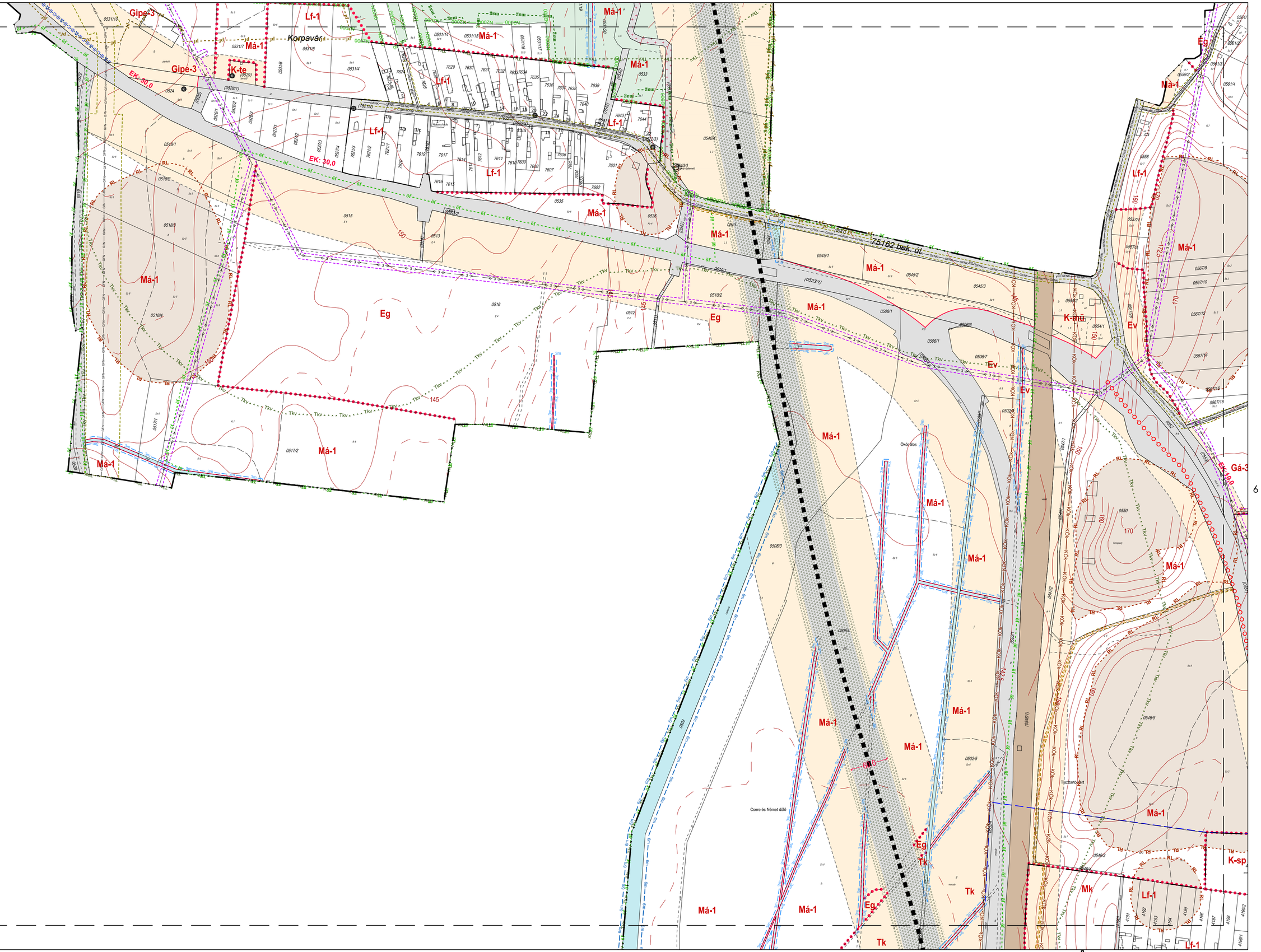
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

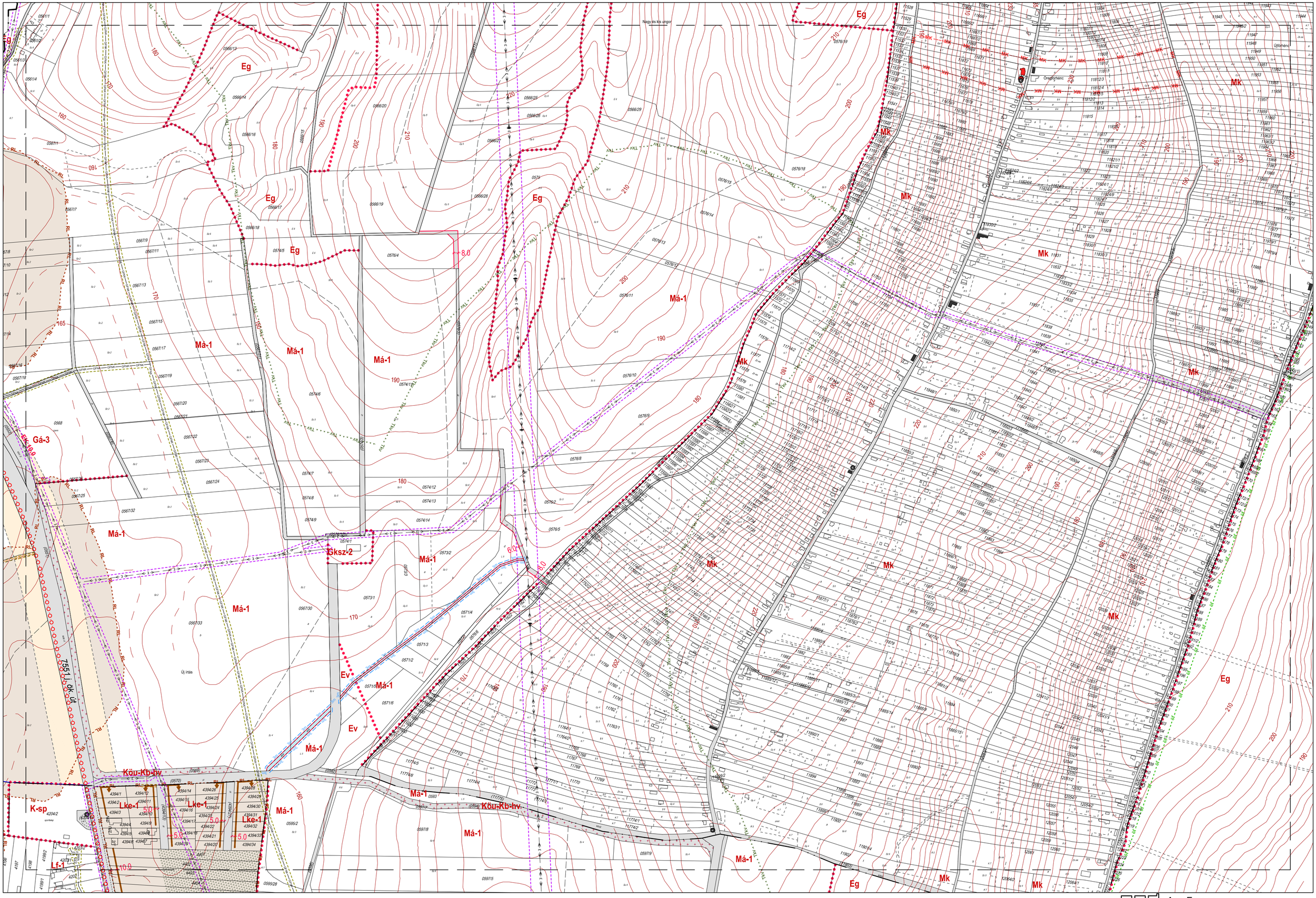
3



©OGI opkiadó-grafikai kiadó Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ogi@ogi.hu

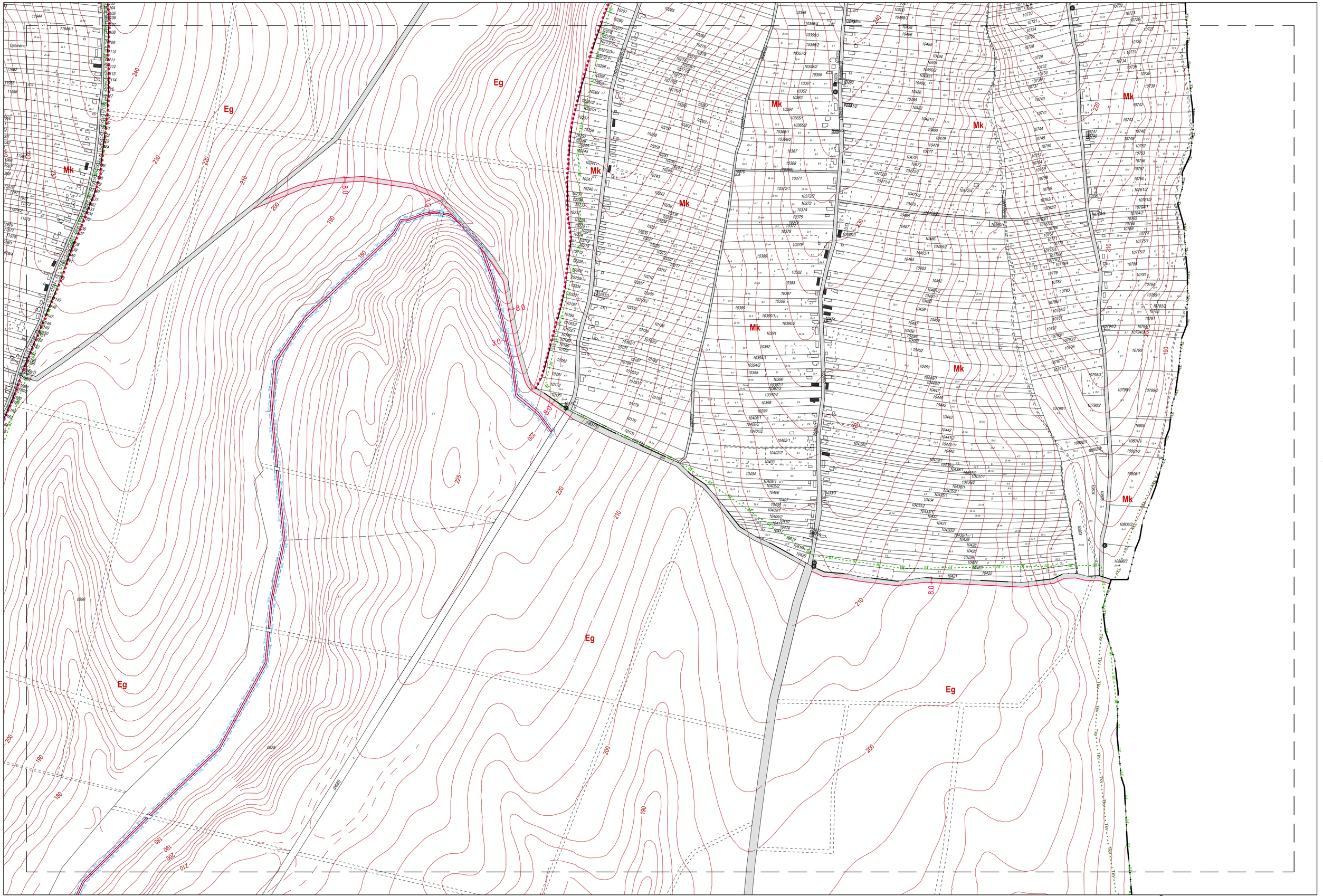
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001


Gipe-3
Lf-1
Korpavár
Má-1
K-te
EK: 30,0
Eg
Ev
K-mű
75162 bek. út
Tk
Mk
K-sp
Gá-3
Lf-1
Csere és Német dűlő



AGG építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: agg@aggkft.hu

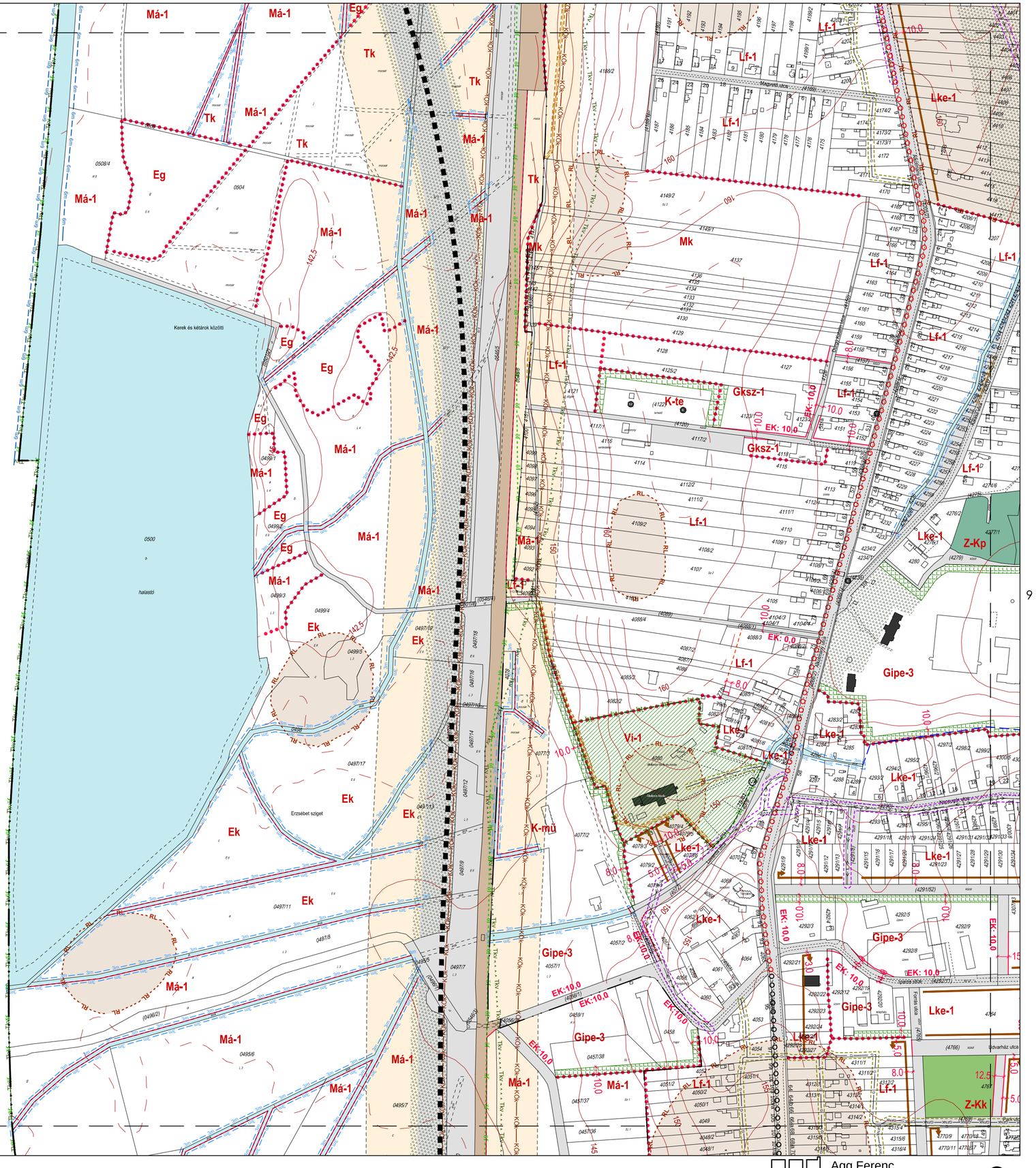
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



QQQ építész és grafikai kisiző kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

7


Má-1
Eg
Tk
Ek
Lf-1
Lke-1
Mk
Gksz-1
K-te
K-mű
Vi-1
Gipe-3
Z-Kp
Z-Kk
Ma-1
EK: 10,0
EK: 0,0
Kerek és kétárok közötti
Erzsébet sziget
halastó
Magnet.vkv.
Nagyrozs.vkv.
Bolyai utca
Gyár utca
Ipari park utca
Bolyai tér
Bolyai Iskola
Bolyai Kúria
Bolyai Kápolna
Bolyai Kastély
Bolyai Kastélypark
Bolyai Kastélypark Kávézó
Bolyai Kastélypark Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó
Bolyai Kastélypark Szálloda Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem Kávézó Étterem

Felső e

Birka járás pásvi vágás

Csőtö irtás

Major kertaljai ólúló

Álé határárok

Hévíz utca

Jósvaház utca

Parkolóház

Parkolóház

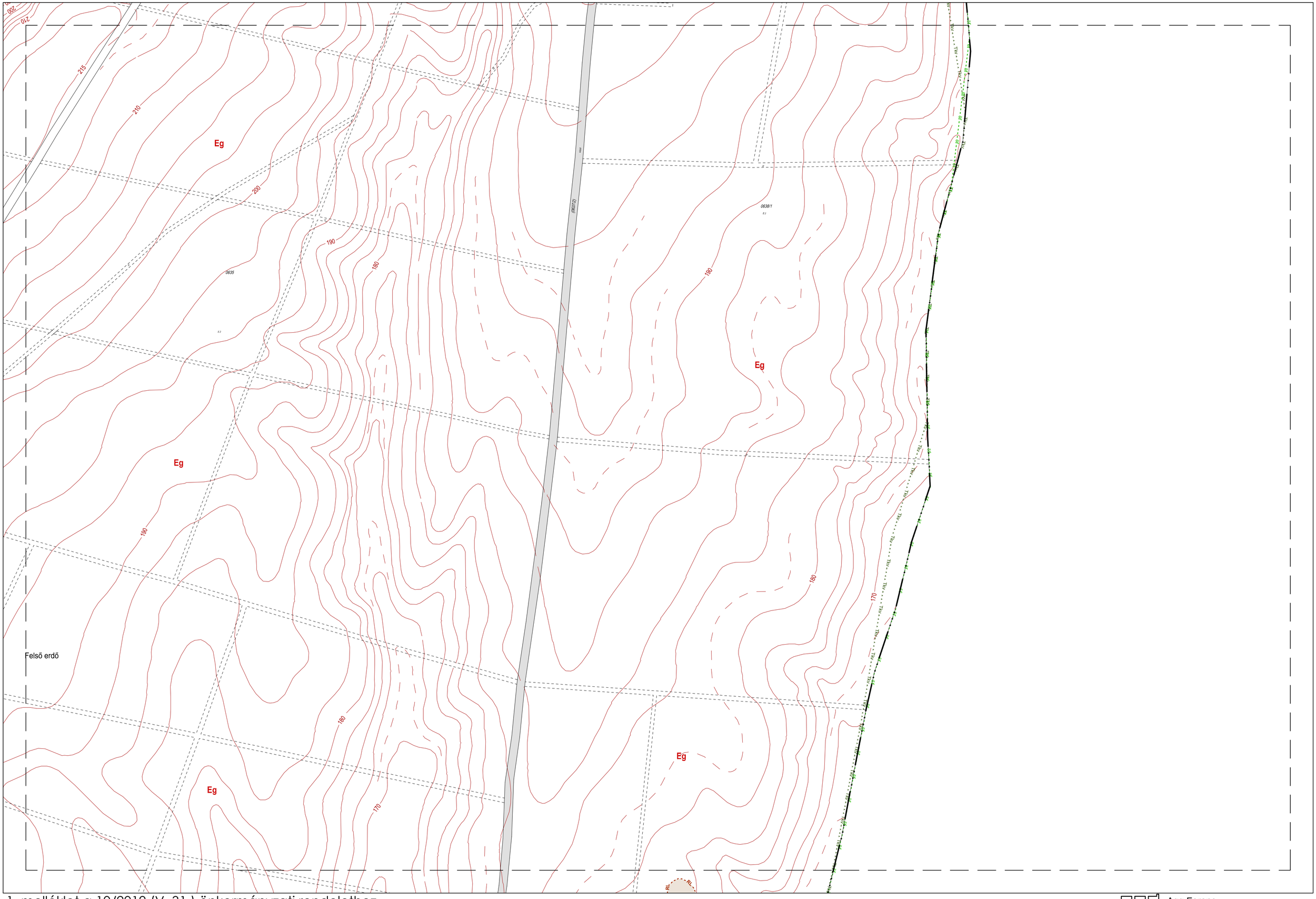
Parkolóház

Parkolóház

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

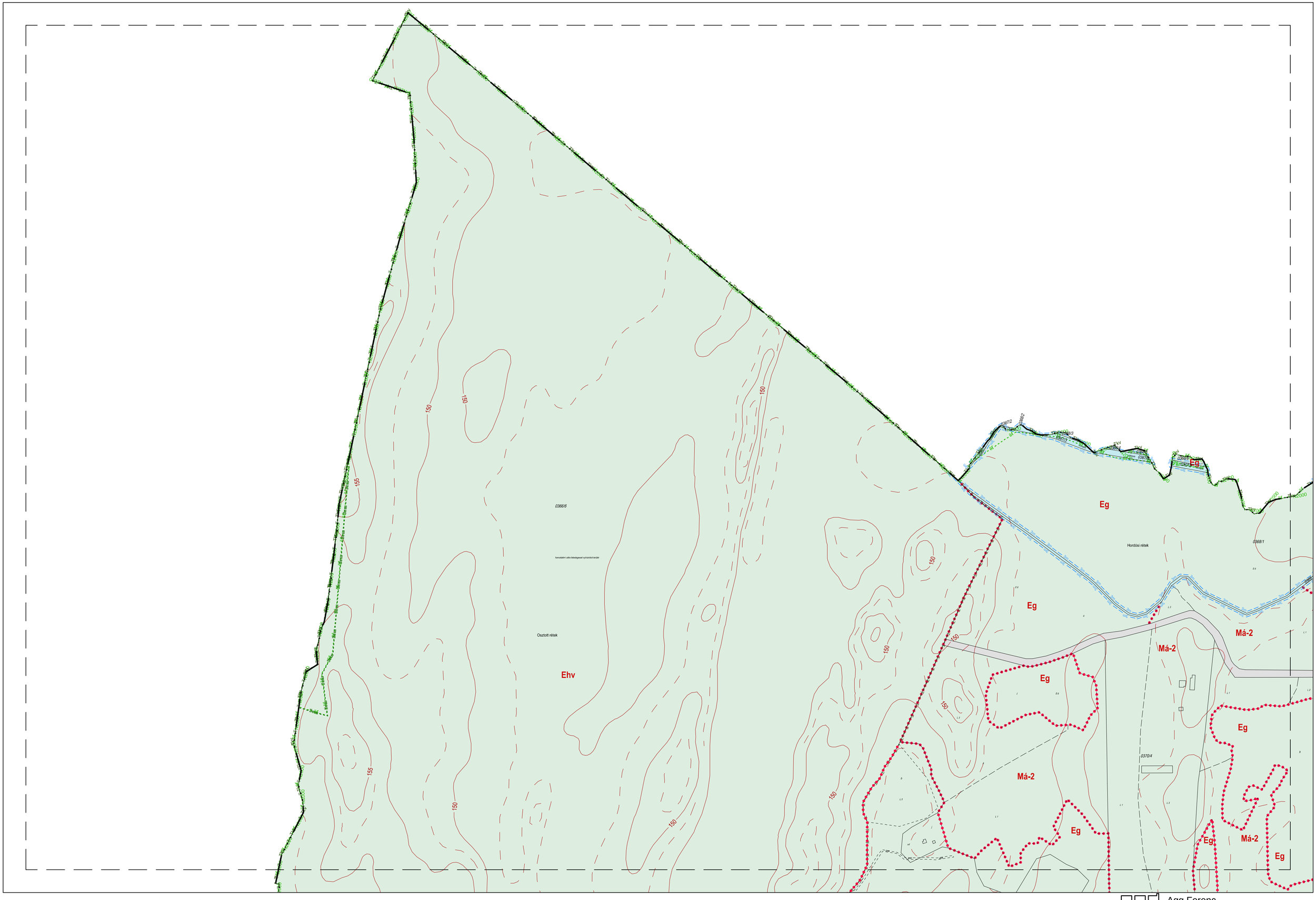
9

-



ÖGÖ építész és grafikai kkoda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oko@oko9.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



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

ÁGG építész és grafikus kkoo kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: agg@aggkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

11

13

Eg
Má-1
Má-2
Lf-1
Ev
Marha járás
Felső nagysarok
Kelső nagysarok
Nyugati nagysarok
Nyugati gondota
Keleti gondota

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

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

ÁGG építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: agg@aggkft.hu

12

Z-Kk

K-km

Lke-1

Lke-2

Lke-4

Lk-1

Lk-2

Lk-6

Lf-1

Má-1

Eg

Ehv

Ev

K-i

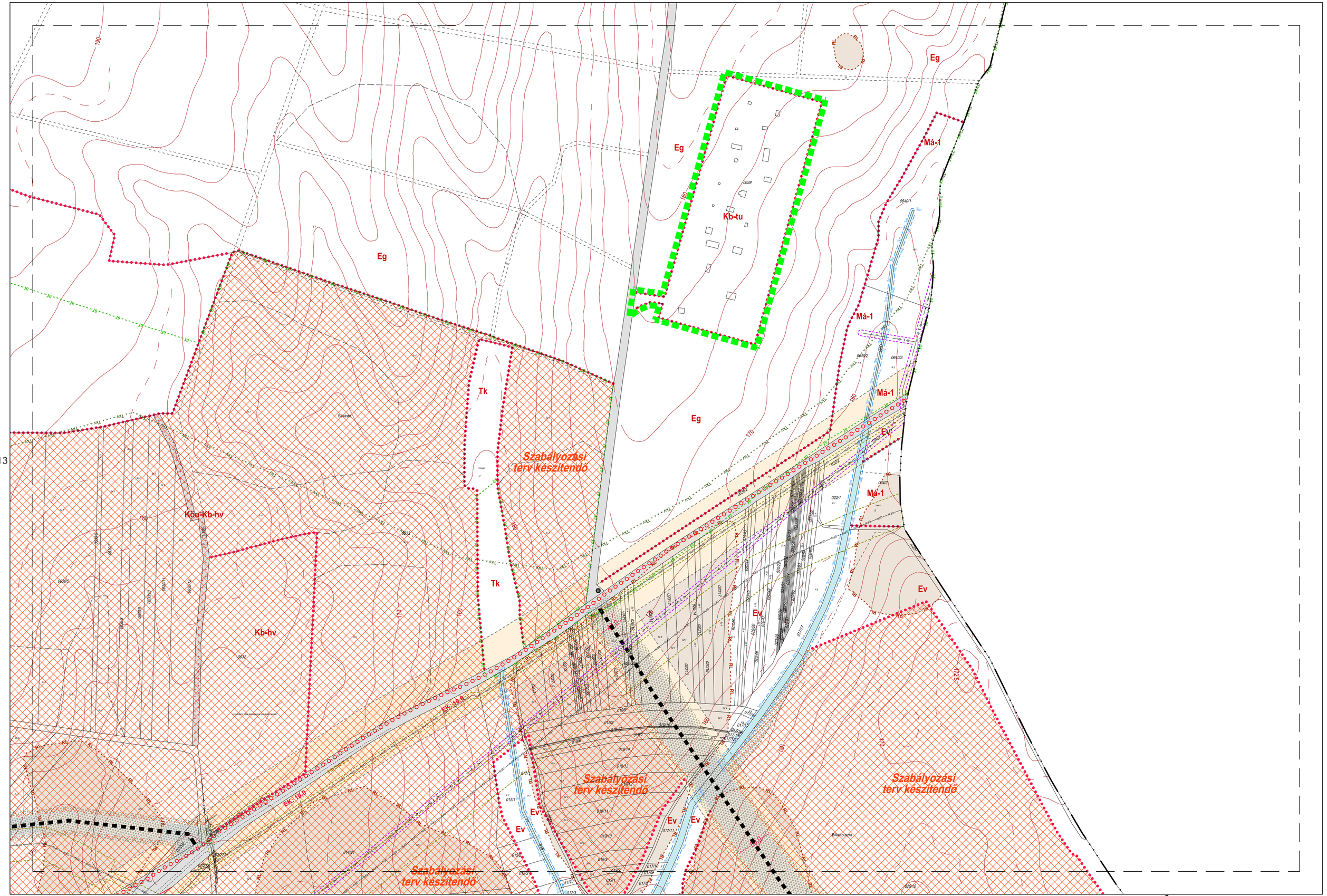
K-i2

Z-Kk

Szabályozási terv készítendő

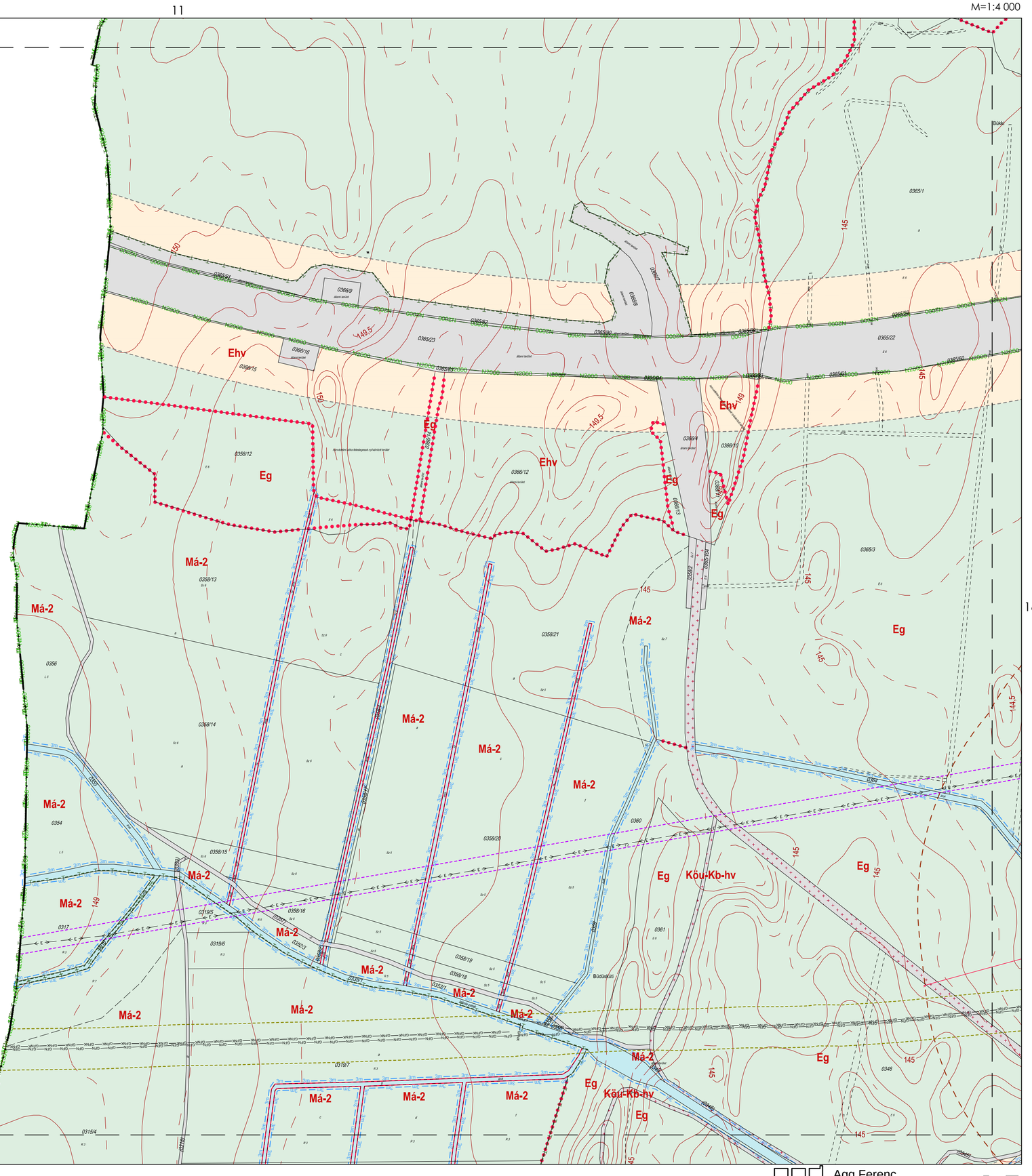
QAQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arány u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qaq@qaqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



ÁGD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: agd@agdkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001


Ehv
Eg
Má-2
Köu-Kb-hv
Bödaskút
Bükkv
0358/15
0358/12
0358/13
0358/14
0358/16
0358/18
0358/19
0358/20
0358/21
0366/12
0365/1
0365/3
0365/22
0365/23
0366/10
0366/13
0366/16
0366/19
0366/20
0366/21
0366/22
0366/23
0366/24
0366/25
0366/26
0366/27
0366/28
0366/29
0366/30
0366/31
0366/32
0366/33
0366/34
0366/35
0366/36
0366/37
0366/38
0366/39
0366/40
0366/41
0366/42
0366/43
0366/44
0366/45
0366/46
0366/47
0366/48
0366/49
0366/50
0366/51
0366/52
0366/53
0366/54
0366/55
0366/56
0366/57
0366/58

15

17

©OG építész és grafikai kiadó Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oe@oeoe.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

16

16

18

QQQ építész és grafikus iroda Kft.
BKG Balassagyarmat, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Szabályozási terv készítendő

Szabályozási terv készítendő

Szabályozási terv készítendő

Ev

Gipe-1

Gipe-2

Gá-1

Gá-3

K-Km

Lke-1

Má-1

EK: 10,0

EK: 15,0

EK: 30,0

Katona temető

Bikkel puszta

Részel út

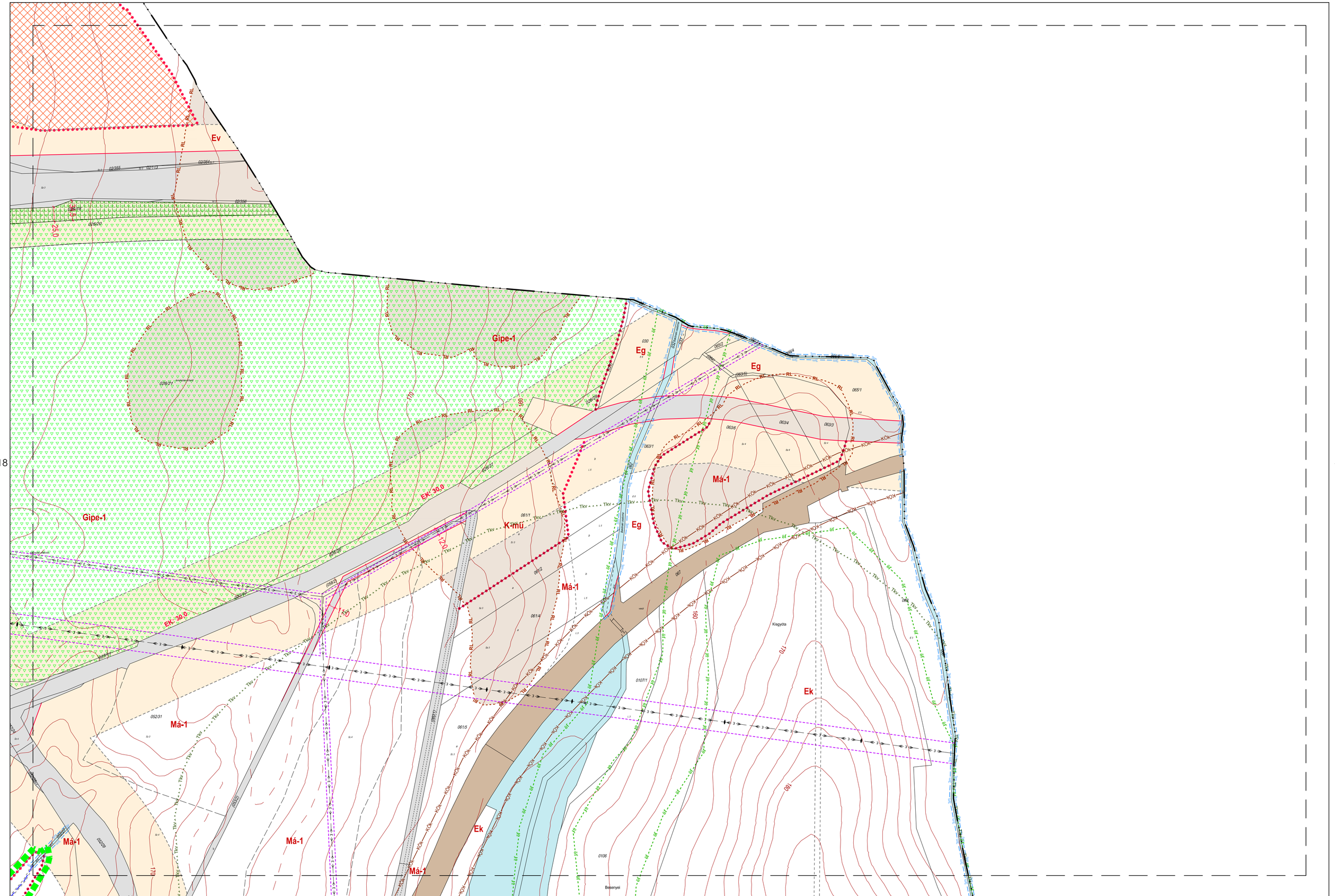
Felső kápolnadűlő

Kápolna dűlő

Bikkel-puszta

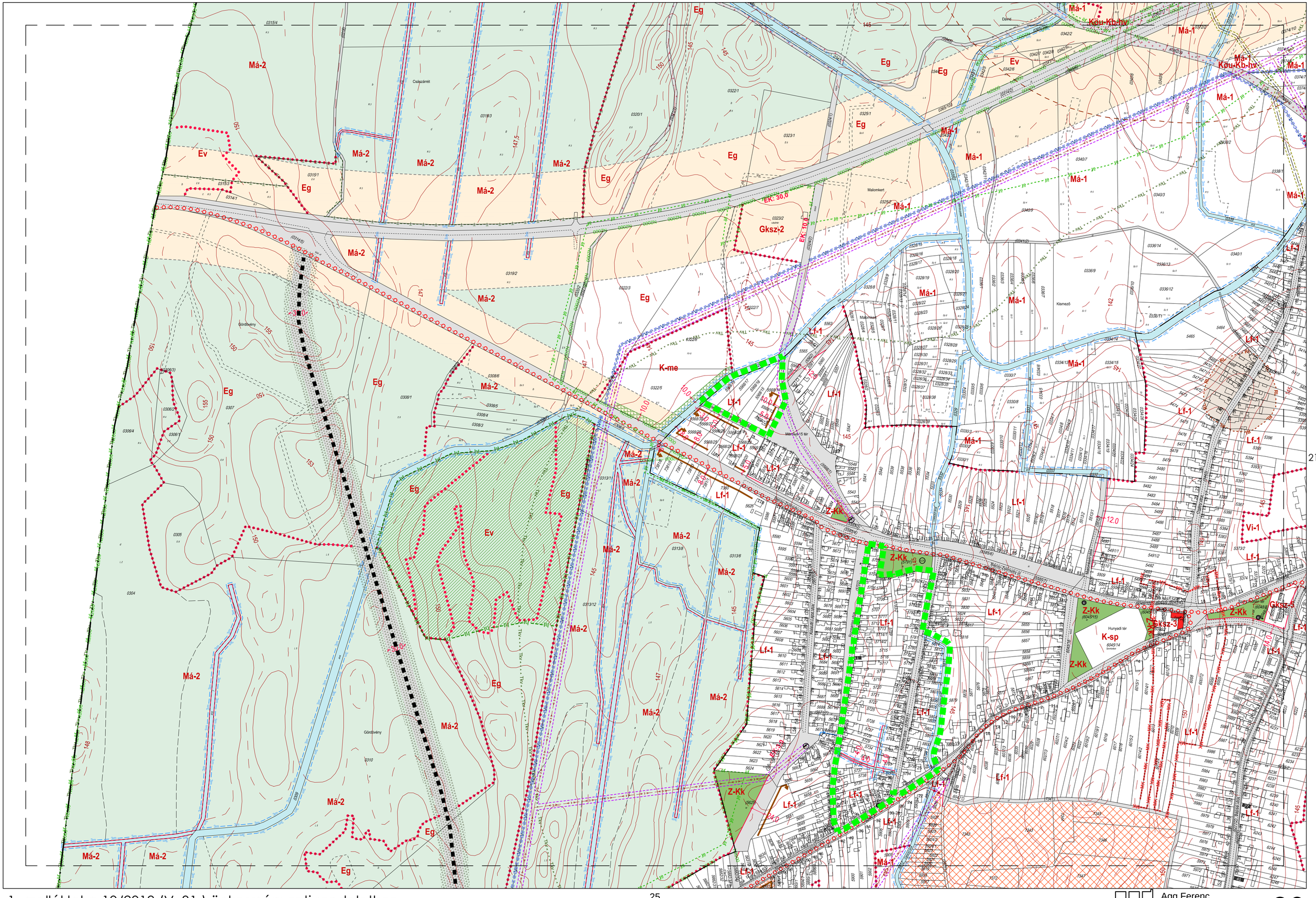
Bikkel-puszta

Bikkel-puszta



QQG építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqg@qqgkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

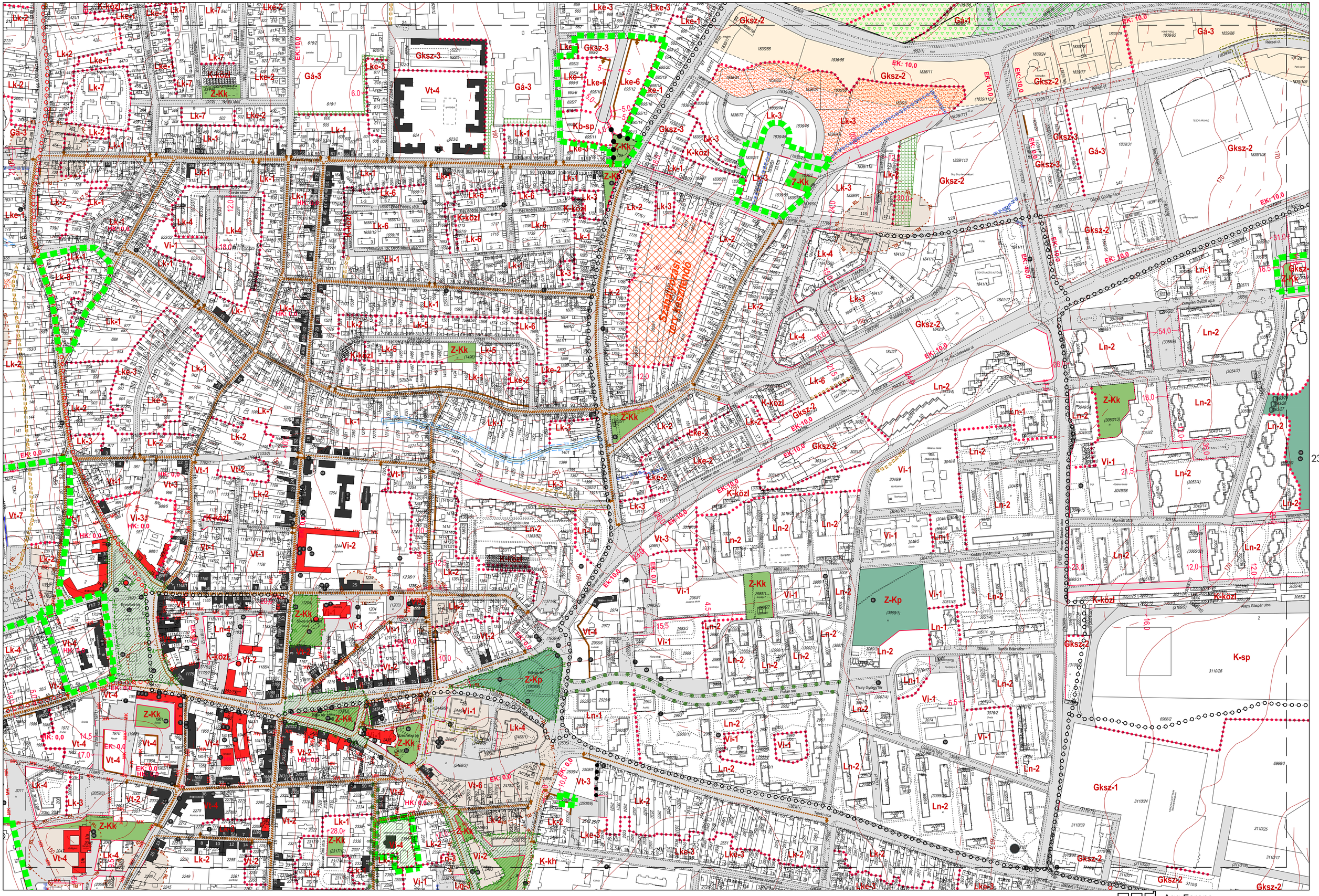


ÖKO építész és grafikai kisiző kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: oko@oko88.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

QQQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arány u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqq.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

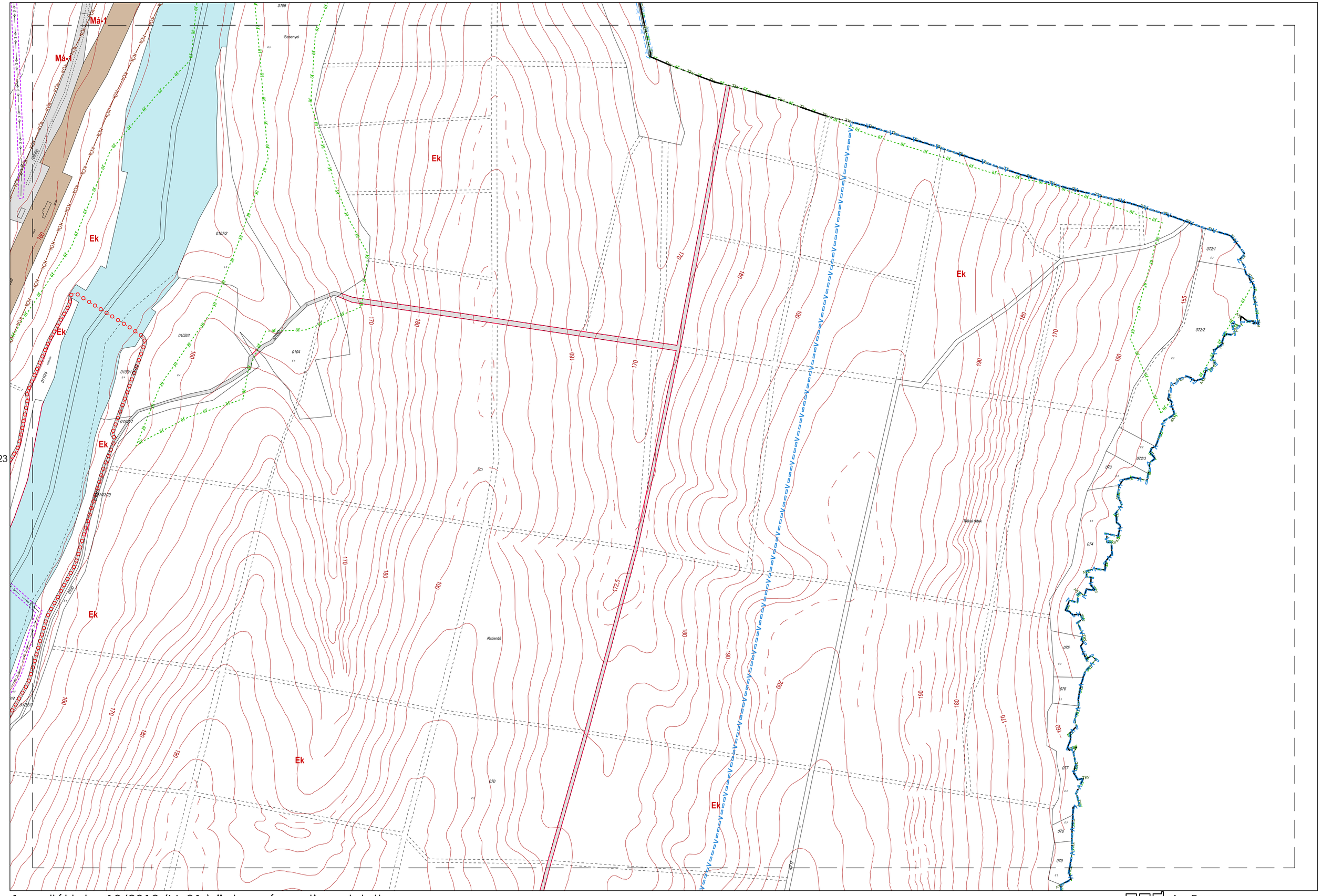

Szabályozási terv készítendő
Gksz-3
Vt-4
Gá-3
Gksz-2
Lk-1
Lk-2
Lk-3
Lk-4
Lk-5
Lk-6
Lk-7
Lke-1
Lke-2
Lke-3
Lke-4
Lke-6
Ln-1
Ln-2
Ln-3
Vi-1
Vi-2
Vi-3
Vt-1
Vt-2
Vt-3
Vt-6
Z-Kk
Z-Kp
K-közl
K-sp
K-kh
Kb-sp
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-3
Gá-1
Gá-3
Lk-8
Vt-7
Ln-4
Ln-5
Ln-6
Ln-7
Ln-8
Ln-9
Ln-10
Ln-11
Ln-12
Ln-13
Ln-14
Ln-15
Ln-16
Ln-17
Ln-18
Ln-19
Ln-20
Ln-21
Ln-22
Ln-23
Ln-24
Ln-25
Ln-26
Ln-27
Ln-28
Ln-29
Ln-30
Ln-31
Ln-32
Ln-33
Ln-34
Ln-35
Ln-36
Ln-37
Ln-38
Ln-39
Ln-40
Ln-41
Ln-42
Ln-43

22

24

QOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



©DAD építész és grafikai stúdió Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: dad@dadkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Má-2 Eg Lf-1 Má-1 K-mü Gipe-2 Tk

Majkó berek

Hidepkúti legelő

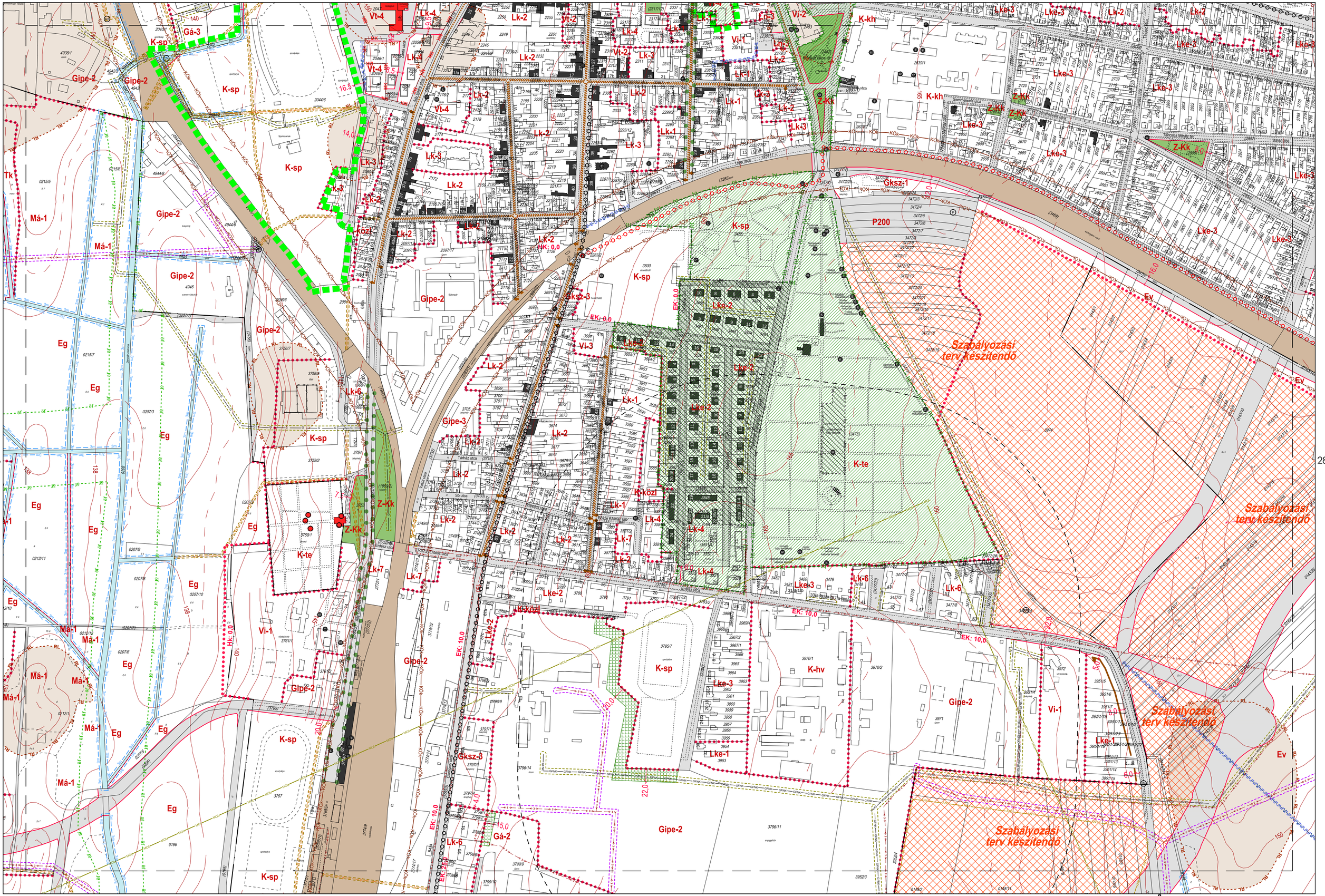
ÁGOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: agod@agodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Szabályozási terv készítendő

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

ÁGG építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: agg@aggkft.hu



26

28

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

QOD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

28

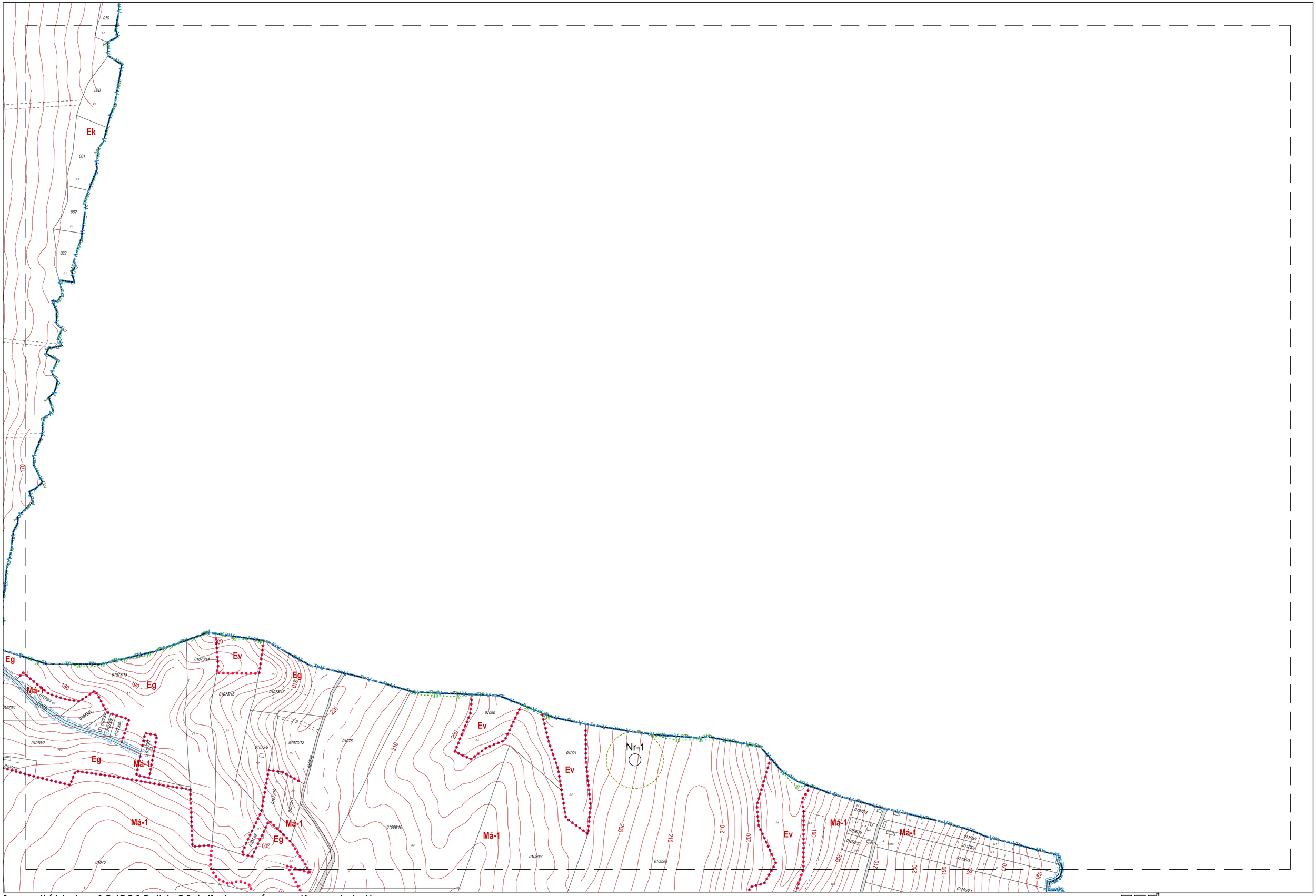
30

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

©OAÖ építész-és grafikai iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oao@oao.kft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

29


079
080
Ek
081
082
083
Eg
Ev
Má-1
Nr-1
010703/1
010703/2
010703/3
010731/1
010731/2
010731/3
010731/4
010731/5
010731/6
010731/7
010731/8
010731/9
010731/10
010731/11
010731/12
010731/13
010731/14
010731/15
010731/16
010731/17
010731/18
010731/19
010731/20
010731/21
010731/22
010731/23
010731/24
010731/25
010731/26
010731/27
010731/28
010731/29
010731/30
010731/31
010731/32
010731/33
010731/34
010731/35
010731/36
010731/37
010731/38
010731/39
010731/40

Má-2
Eg
Tk
Má-1
Bj-26
Hidegkúti legelő
Temető nyugati
(0292)
(0283/1)
(0283)
0284/11
0284/12
0284/14
0284/15
0284/16
0282/1
0282/13
0282/14
0282/15
0281
152,5
155
160

ÖDÖ építész-és grafikus stúdió Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: odo@stodio.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

31

33

Má-1

Kötu-Kb-hv

Kköl-Kb-hv

Kbba

Eg

K-km

Bj-29

Bj-8

Temető keleti

Parragi

Jakabkút

Palekméhes

Nyugati pivári

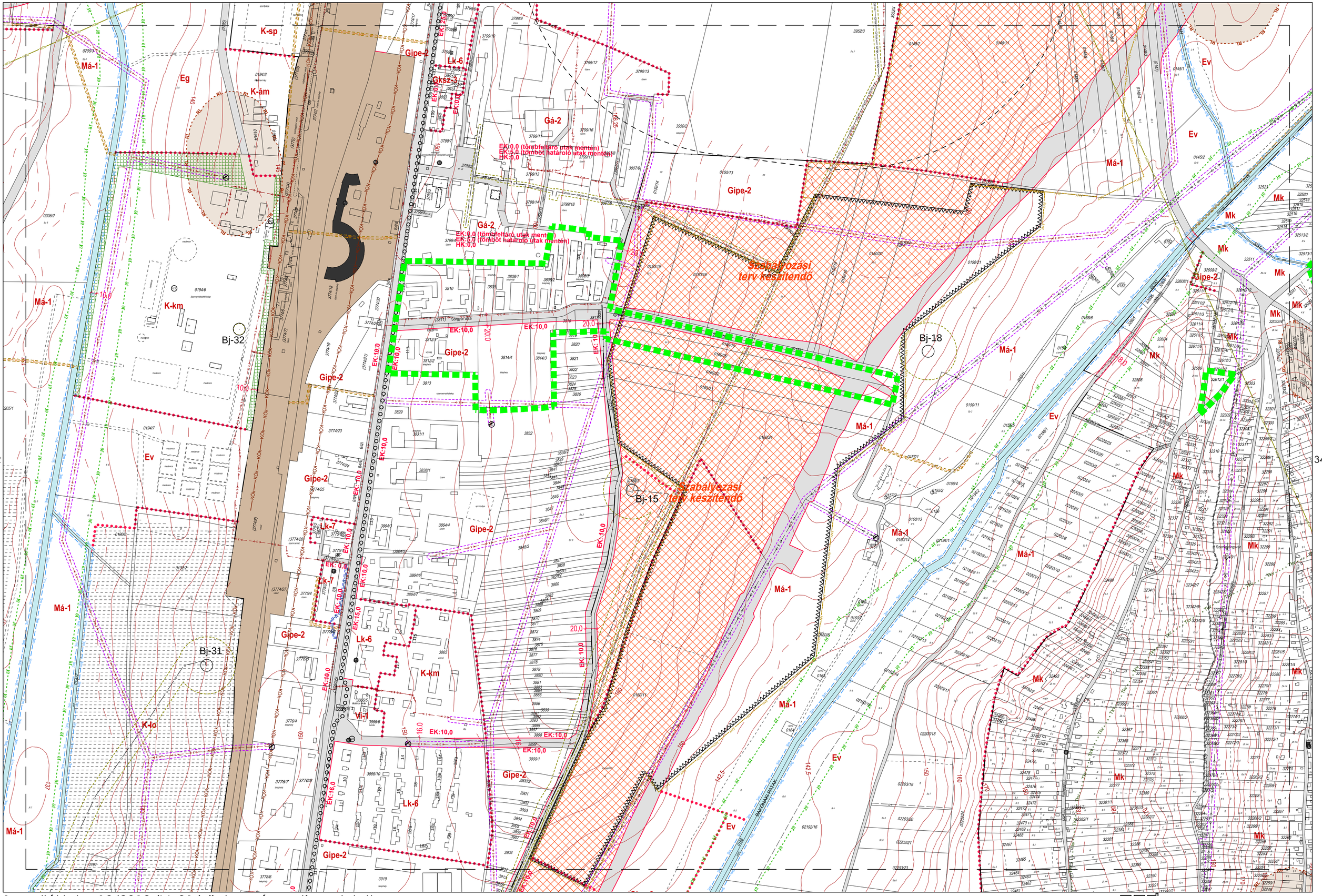
Keleti árvári

LAZSNAK CSATORNA

Principális csatorna

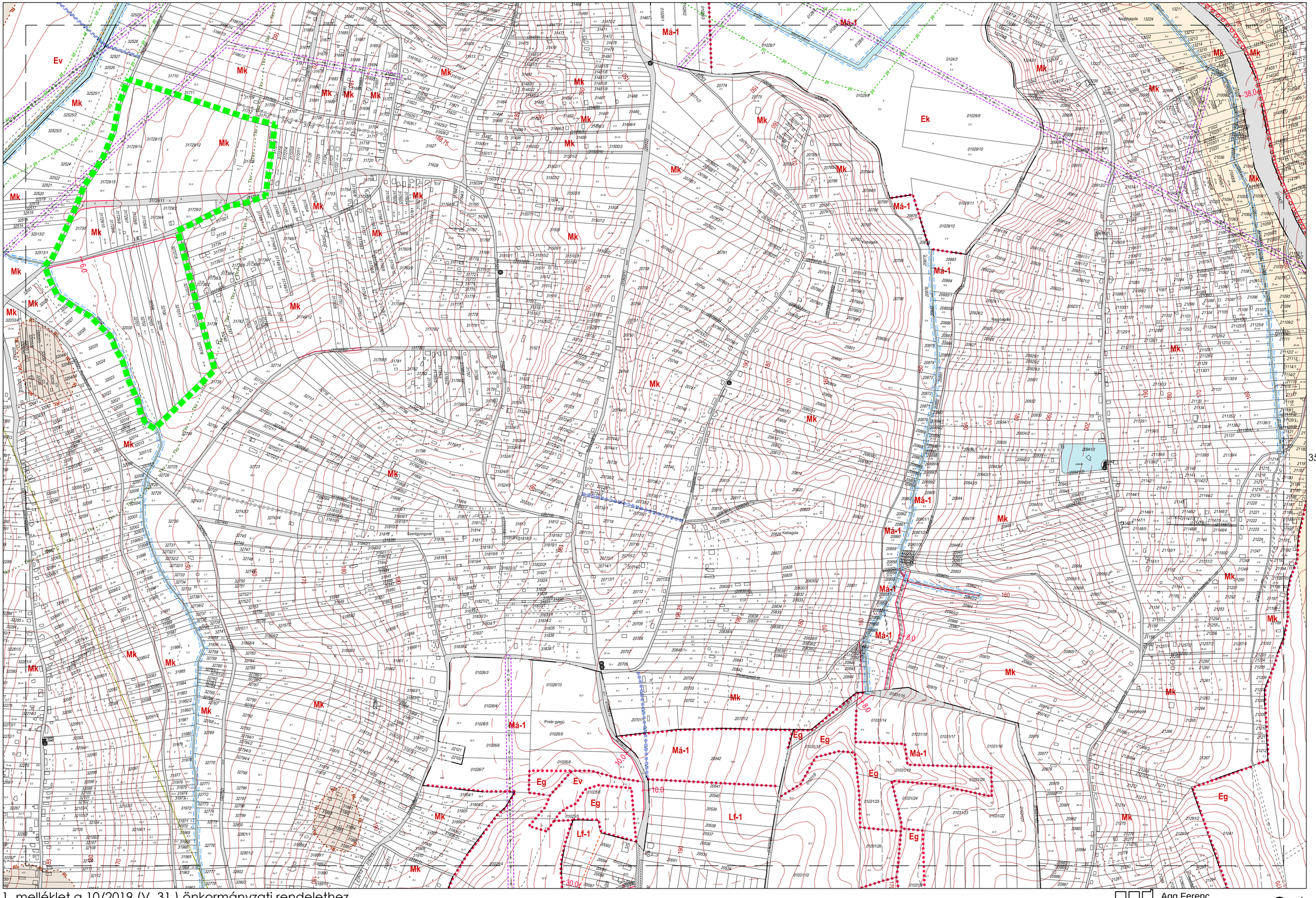
QGQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arány u. 2.
tel: 92 510 203, fax: 92 510 204
e-mail: qgq@qgqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



GOD építész és grafikus kkoo Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: god@godkft.hu

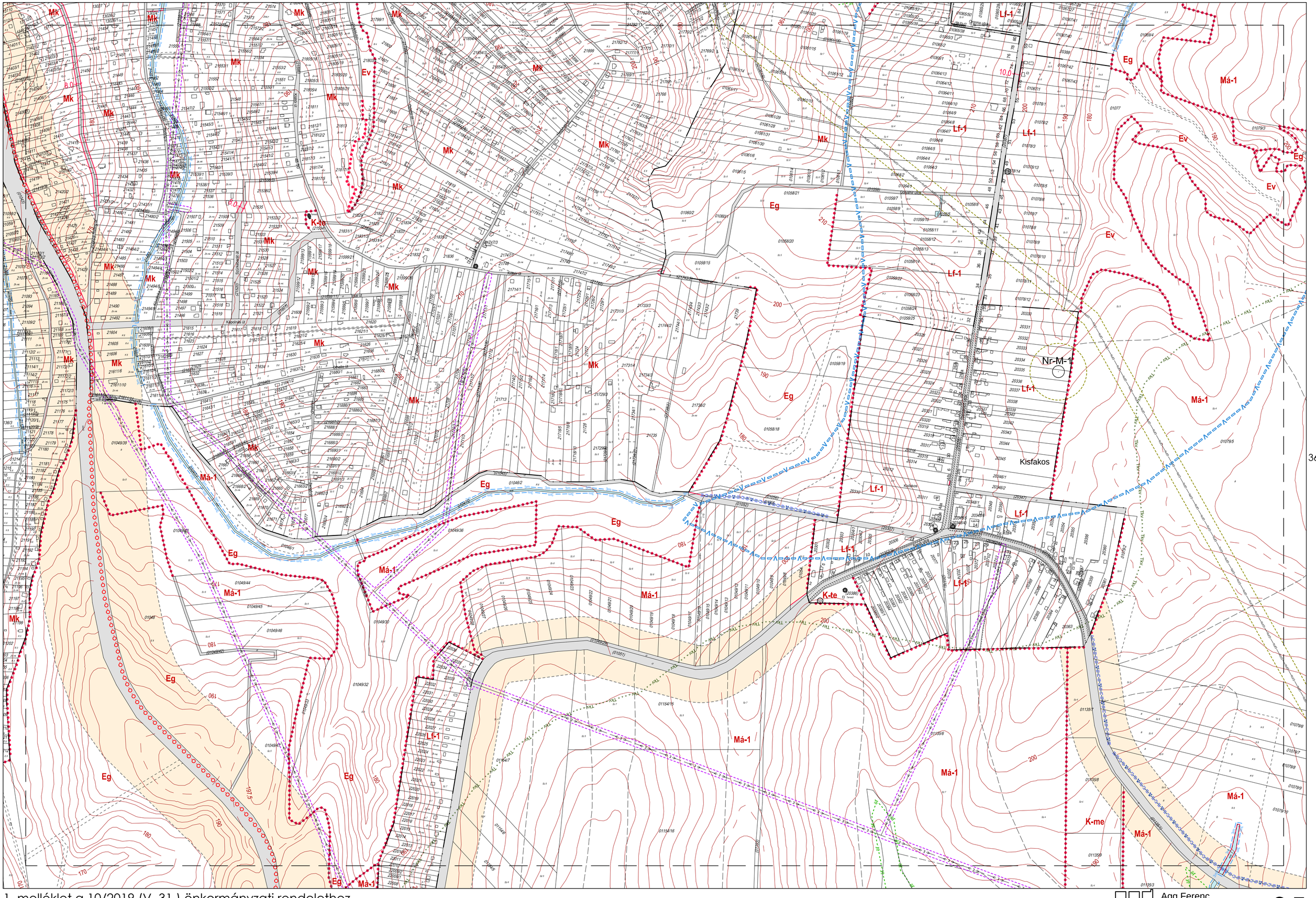
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



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

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

©OKÍ építész és grafikus kivitá Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oaa@oaa.t-fh.hu



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

QDQ építész és grafikai kisiz Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: qdq@qdq.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

35

-

ÖKO építész-és grafikai kkt.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oko@oko.t.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

36

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Tk

Tk

Tk

Má-1

Bj-20

Bj-3

Bj-25

Bj-5

Hidegkúti erdő

160

165

150

38

QQQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arany u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

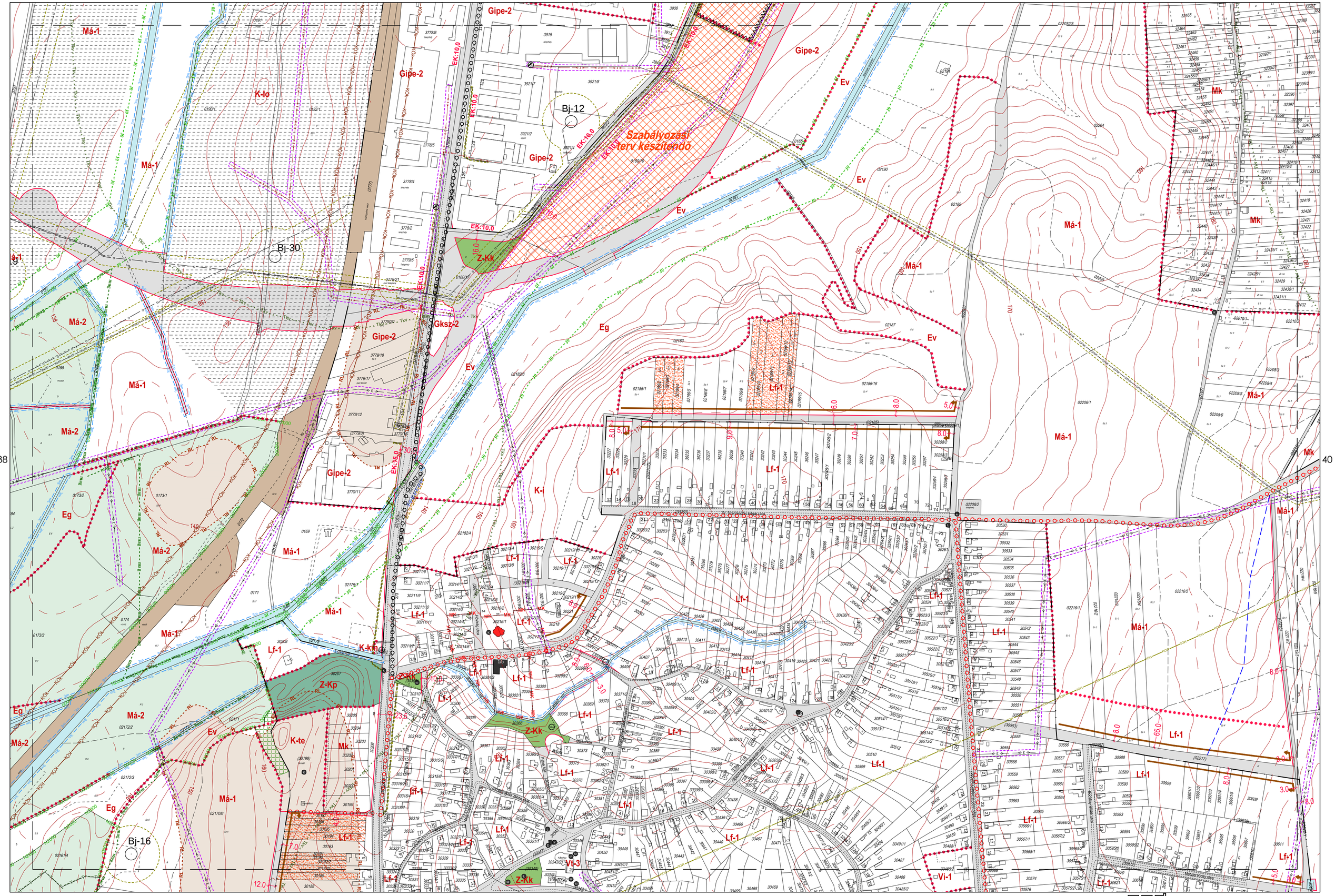
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

37

Tk
Má-1
Bj-10
Eg
Lf-1
Kök-Kb-hv
Bj-17
K-ba
Bj-4
K-km
Bj-27
K-ba
Bj-M-1
Bj-37
PRINCIPÁLIS CSATORNA
Bj-6
Bj-28
Bj-7
LAZSNAK CSATORNA
Bj-19
Bj-11
Má-2
Tk

QGQ építész és grafikus iroda kft.
9700 Szombathely, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qgq@qgq.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



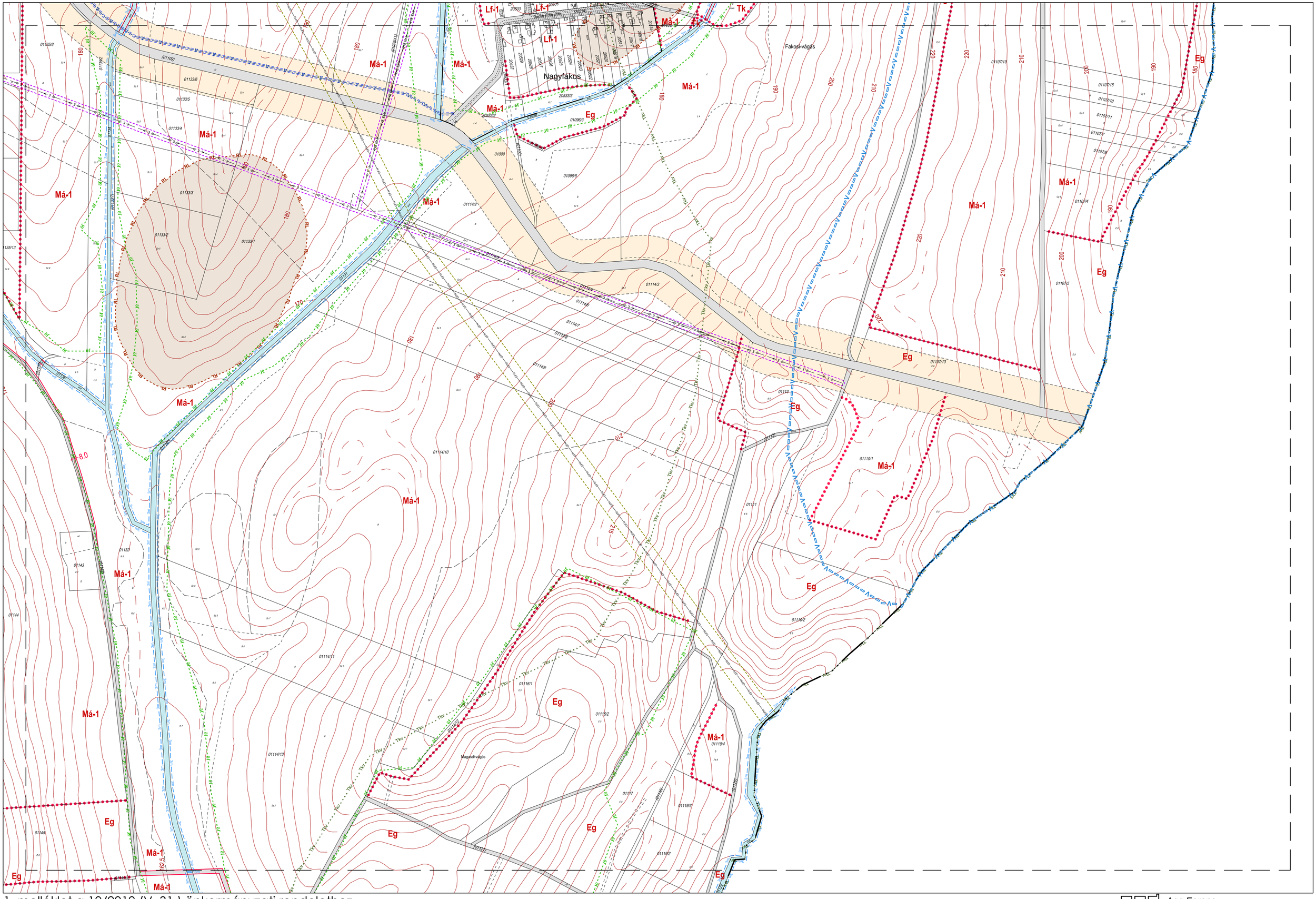
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

39

41

QQD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqd@qqdkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



41

-

QQD építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: qqd@qqdkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Eg

Bj-14/A

Bj-14

Bj-1

Bj-34

Bj-2

Bj-35

Gipe-2

Lf-1

Má-1

K-mü

Hidegkúti legelő

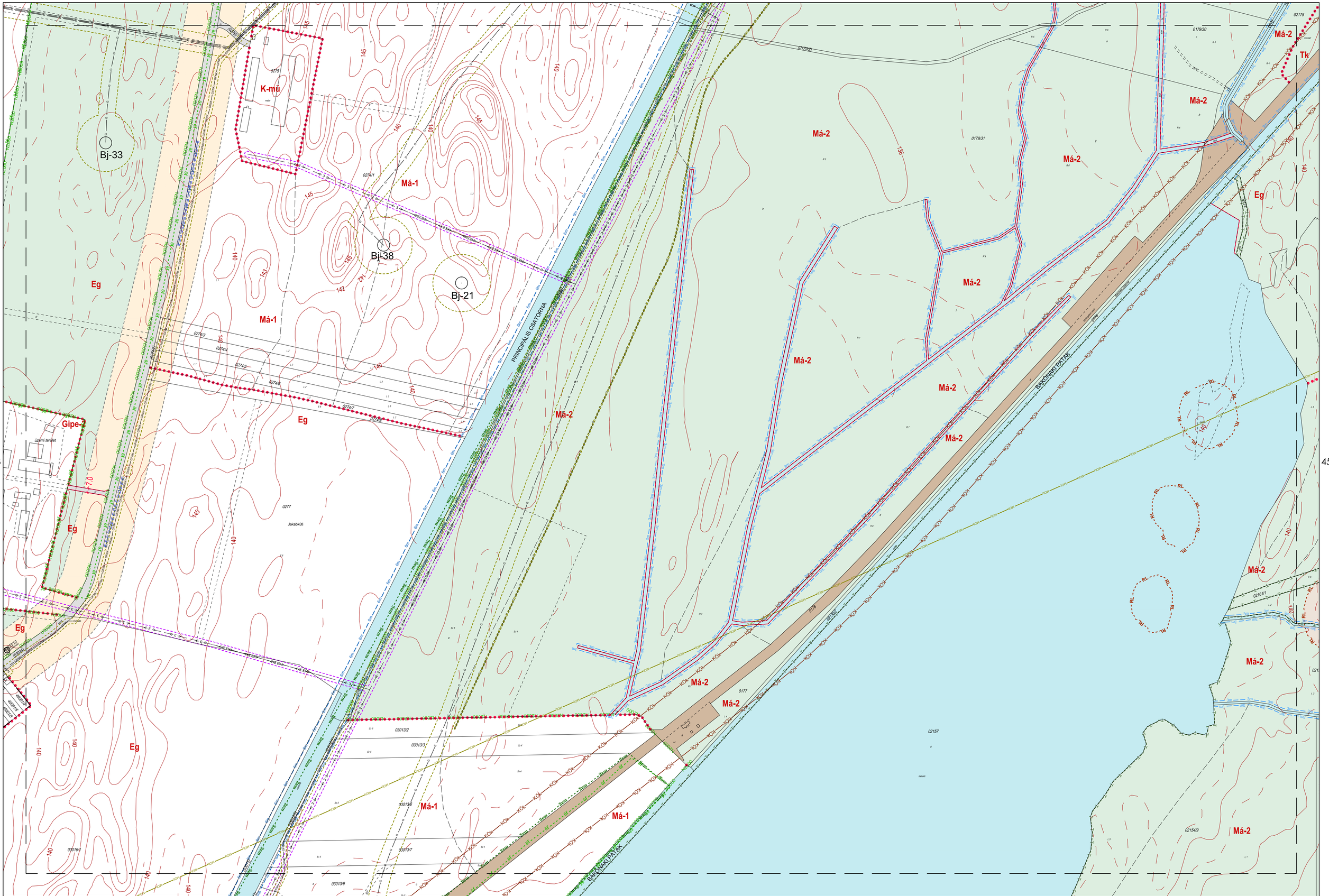
Üzemi terület

Öreg erdő

EK: 100

GOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Arany u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: iroda@god.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



43

45

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

QOD építész és grafikus kodo kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qod@qodkft.hu

44

46

ÁGOD ÉPÍTÉSZ-ÉS GRAFIKUS IRODA KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: agod@agodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

Szabályozási terv készítendő

Szabályozási terv készítendő

Bunyai erdő

Szentgyörgyvári mező

Szentgyörgyvári bükk

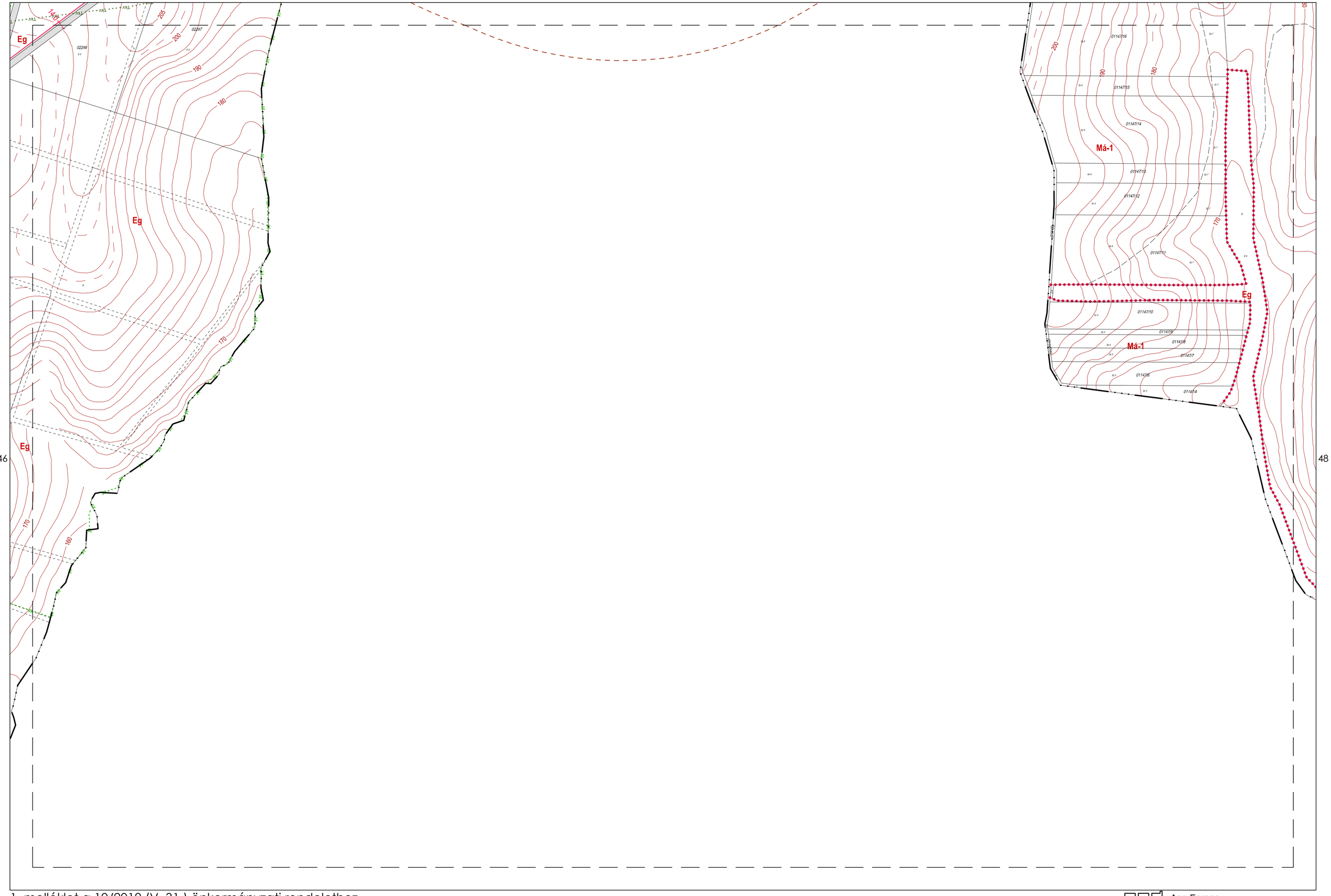
Bunyai-árok

Czuczki rét

K-ba Bag-2

QOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203 fax: 92 310 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



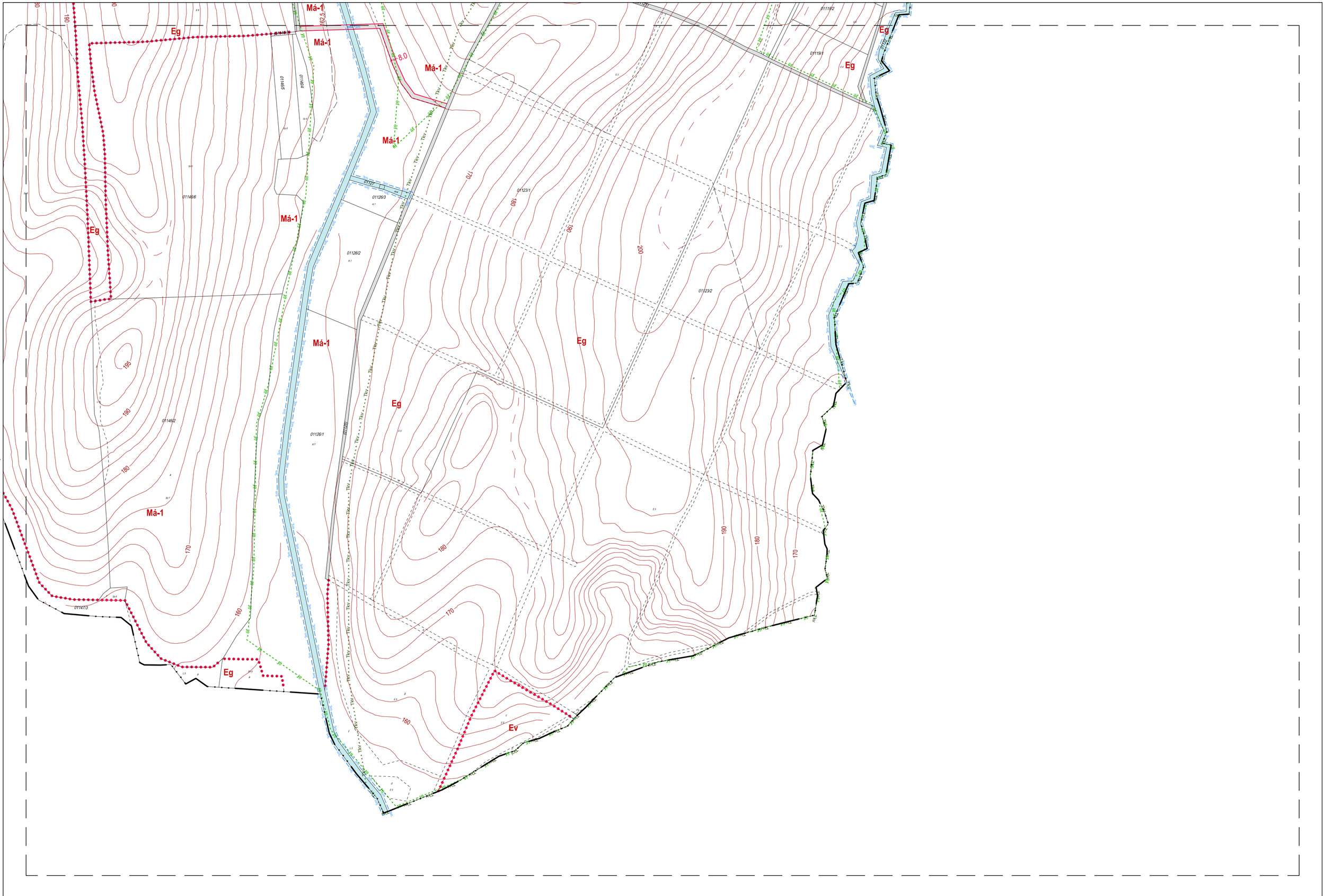
46

48

ODÓ építész és grafikai iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oodi@oodikft.hu

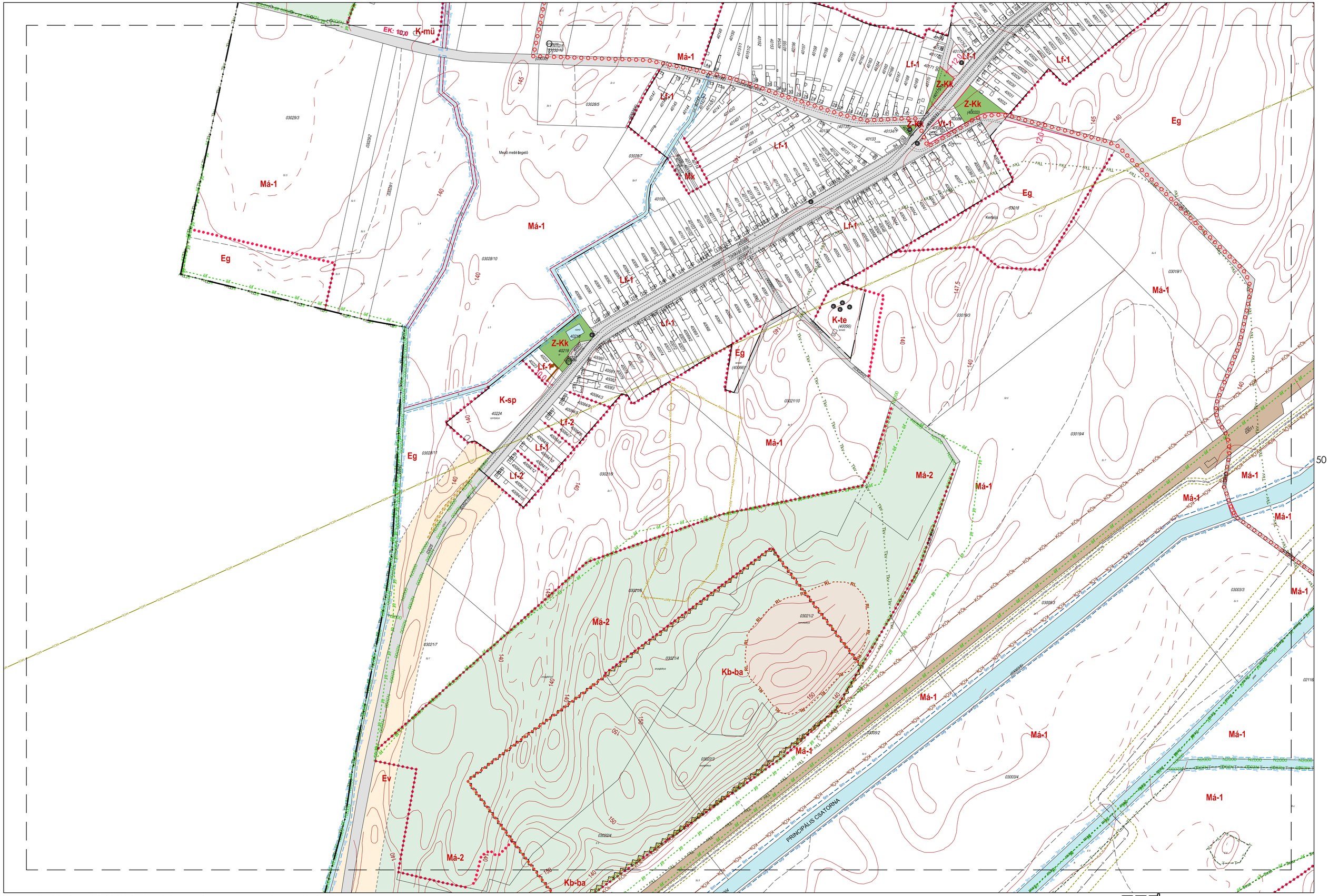
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

47



ÁGG építész és grafikus iroda kft.
BRFÖ Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: agg@aggkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001



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

ÁGOD építész és grafikus kkoo kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203; fax: 92 510 204
e-mail: agod@agodkft.hu

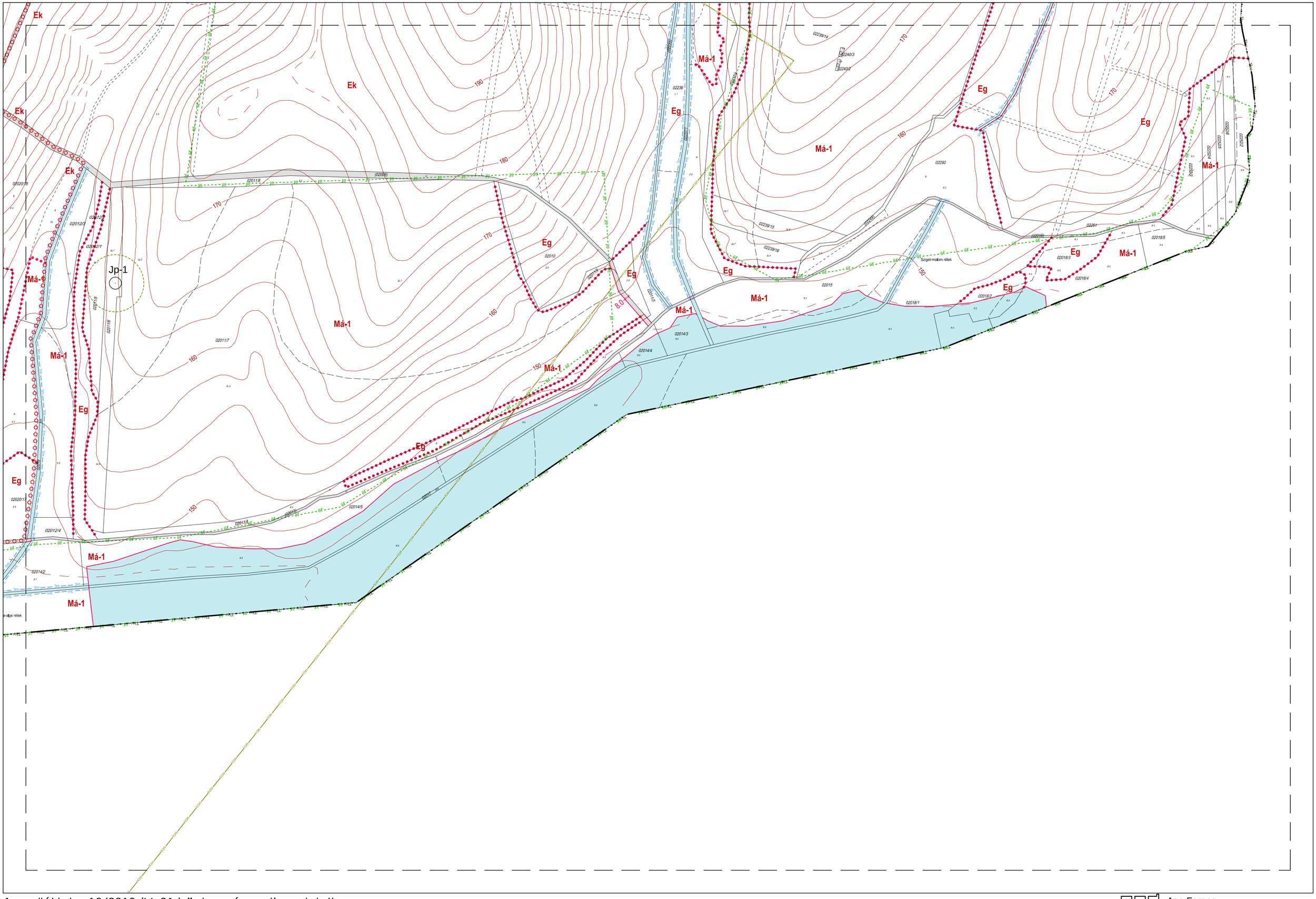
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

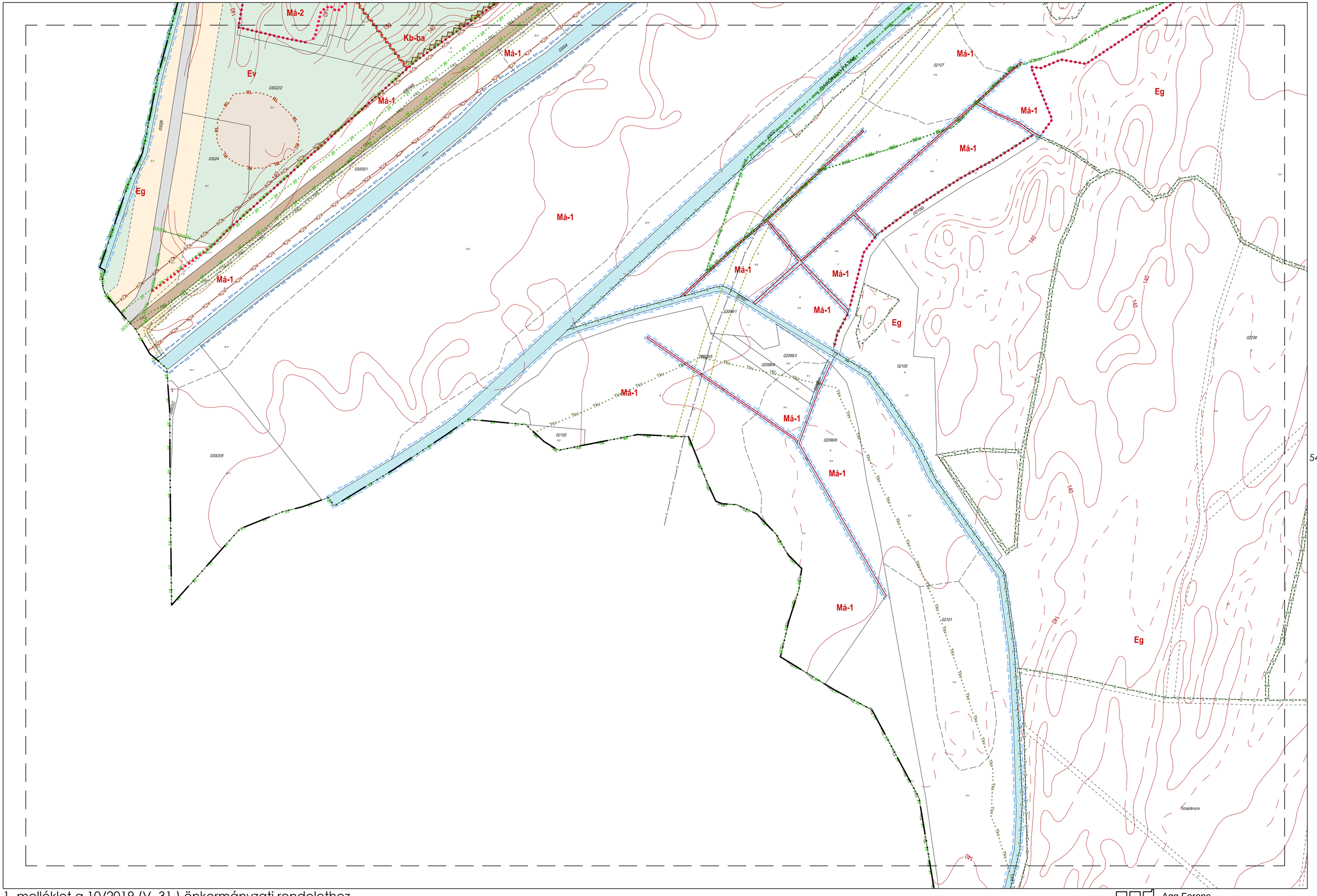
QQQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qqq@qqqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

ÖKO építész és grafikai kkt.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oko@oko.tlt.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001


Ek
Ek
Ek
Ek
Ek
Má-1
Má-1
Má-1
Má-1
Má-1
Má-1
Má-1
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Jp-1
02012/1
02012/2
02012/3
02012/4
02011/7
02011/8
02010
02014/2
02014/3
02014/4
02014/5
02015
02016
02017
02018/1
02018/2
02018/3
02018/4
02018/5
02019
02020/1
02020/2
02020/3
02251
02252/1
02252/2
02252/3
02252/4
02252/5
02252/6
02252/7
02252/8
02252/9
02252/10
02252/11
02252/12
02252/13
02252/14
02252/15
02252/16
02252/17
02252/18
02252/19
02252/20
02252/21
02252/22
02252/23
02252/24
02252/25
02252/26
02252/27
02252/28
02252/29
02252/30
02252/31
02252/32
02252/33
02252/34
02252/35
02252/36
02252/37
02252/38
02252/39
02252/40



ÁDÁM Építész-és grafikai Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 310 203, fax: 92 310 204
e-mail: adam@adamkft.hu

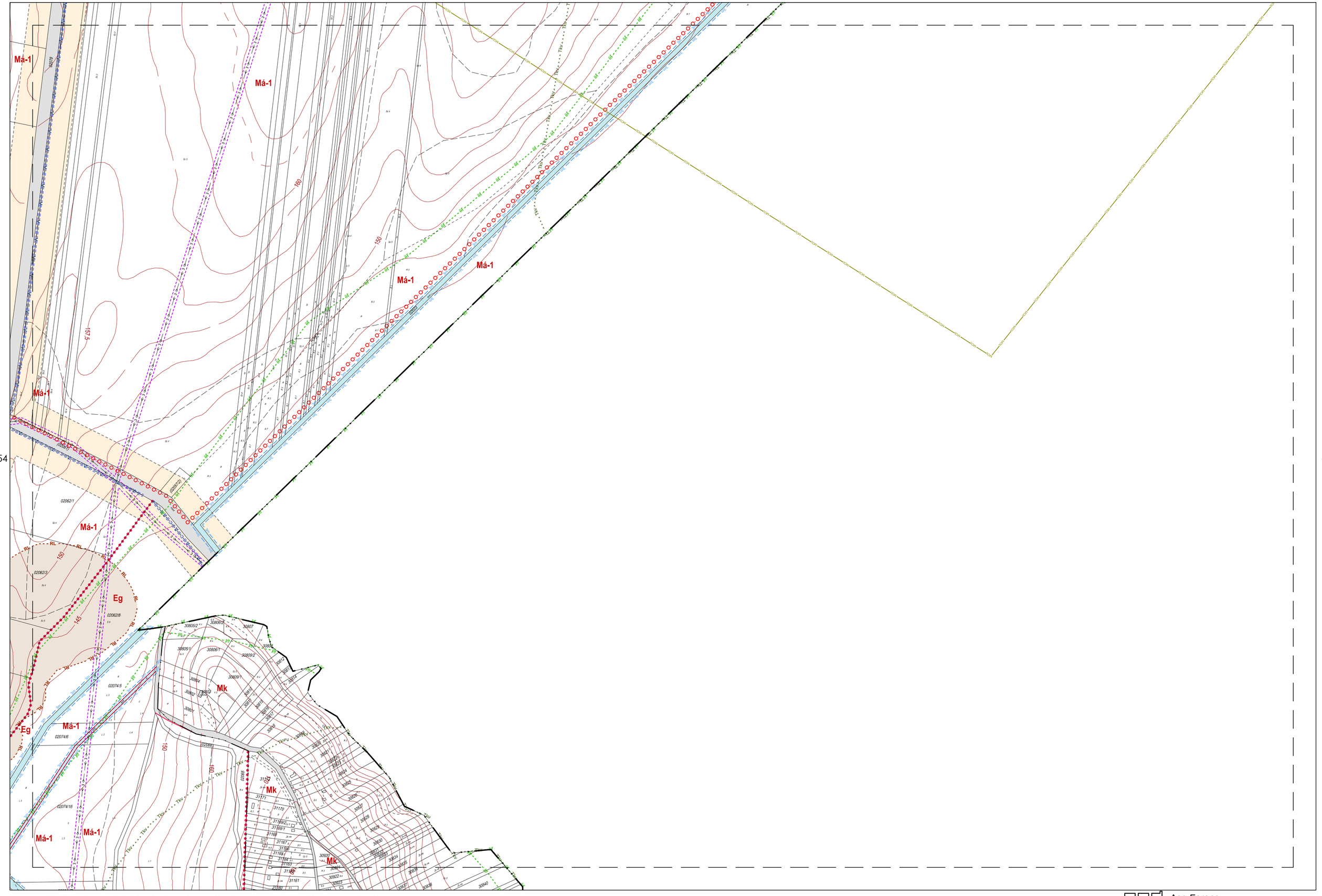
Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

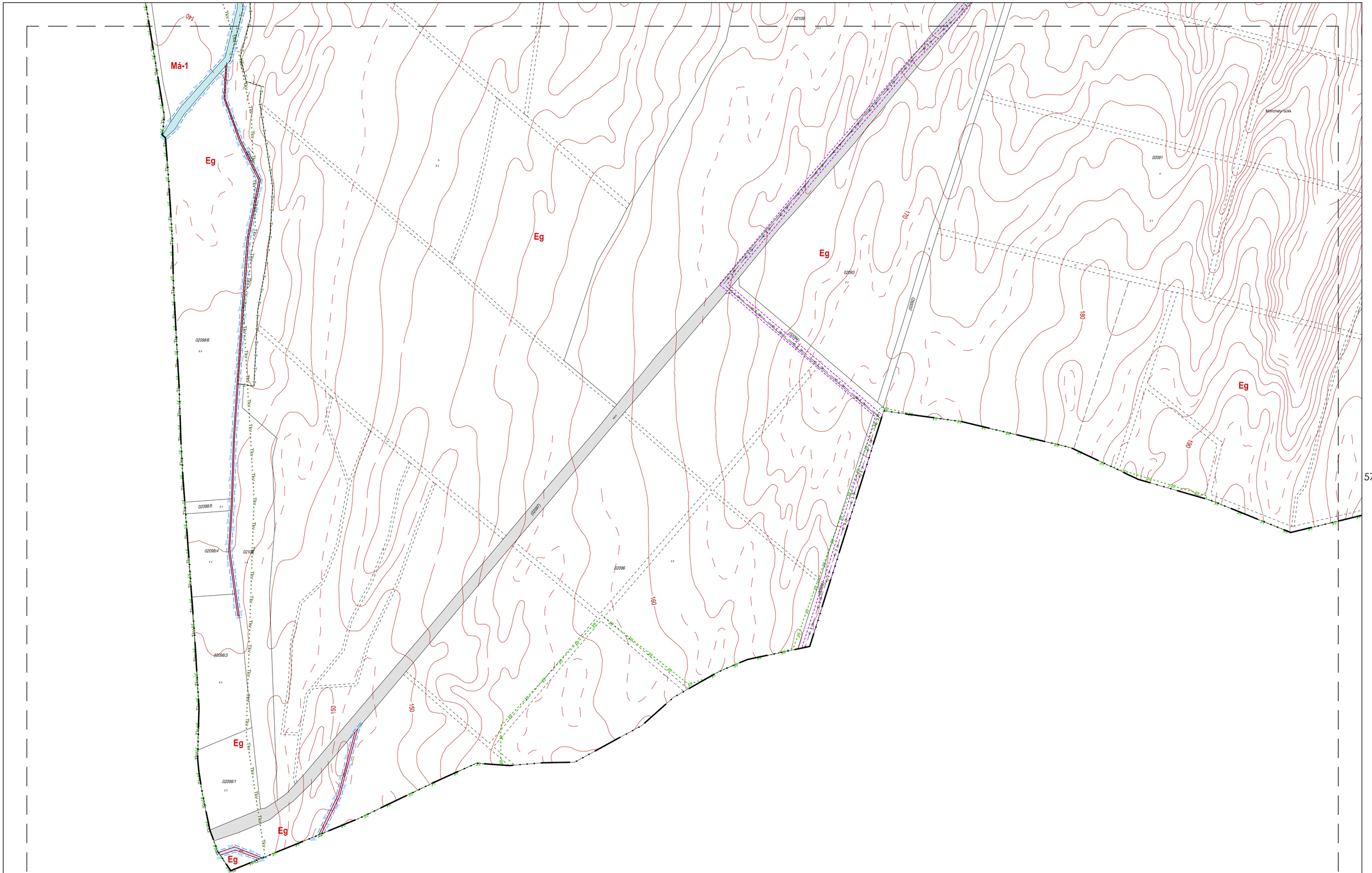
53

55

QGQ építész és grafikus kkt. Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qgq@qgq.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

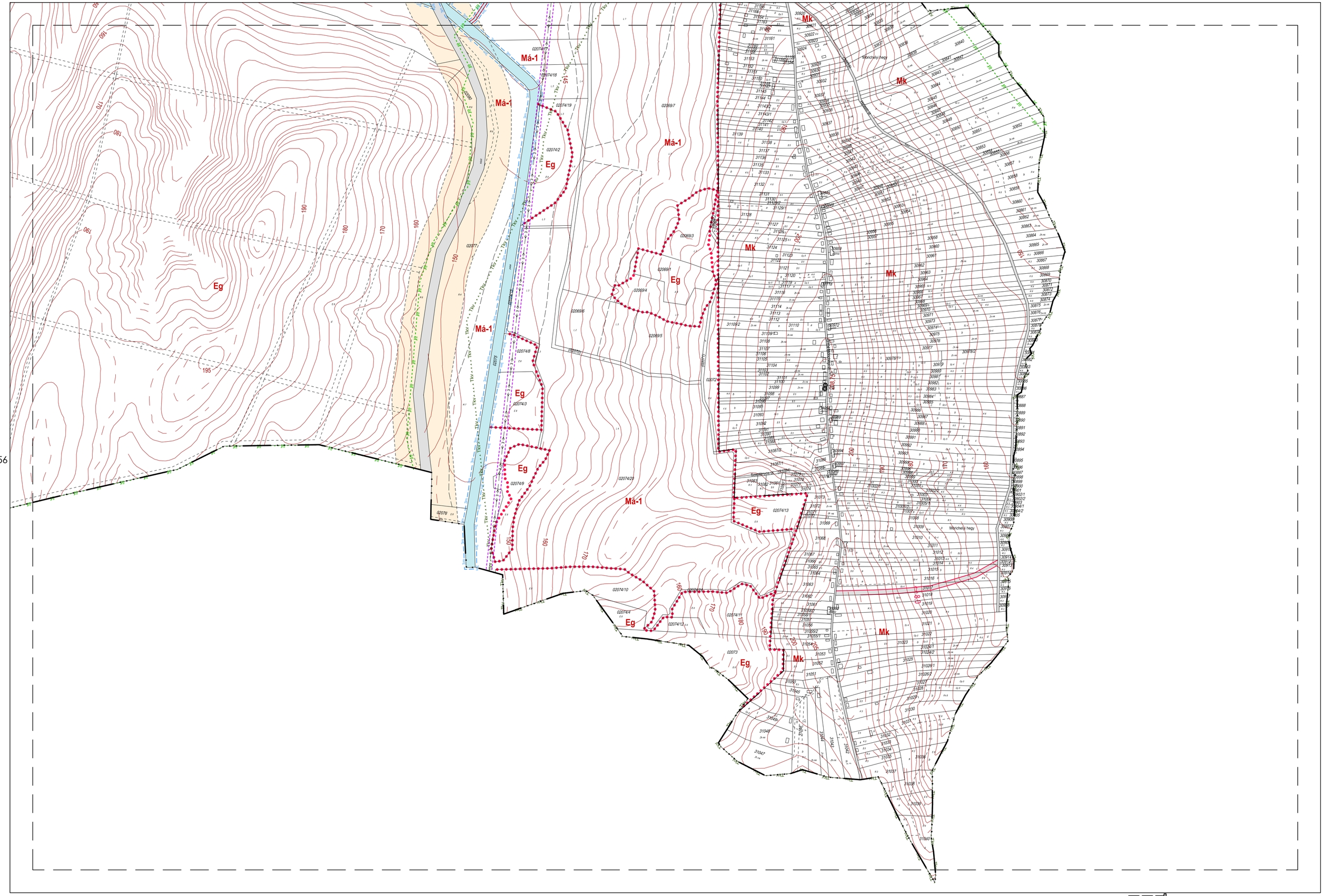

Má-1
Eg
Mk
020278
020620/1
020620/2
020620/3
020628
020746
020747/6
020747/16
020747/5
020747/4
020747/3
020747/2
020747/1
020747/7
020747/8
020747/9
020747/10
020747/11
020747/12
020747/13
020747/14
020747/15
020747/16
020747/17
020747/18
020747/19
020747/20
020747/21
020747/22
020747/23
020747/24
020747/25
020747/26
020747/27
020747/28
020747/29
020747/30
020747/31
020747/32
020747/33
020747/34
020747/35
020747/36
020747/37
020747/38
020747/39
020747/40
020747/41
020747/42
020747/43
020747/44
020747/45
020747/46
020747/47
020747/48
020747/49
020747/50
020747/51
020747/52
020747/53
020747/54
020747/55
020747/56
020747/57
020747/58
020747/59
020747/60
020747/61
020747/62
020747/63
020747/64
020747/65
020747/66
020747/67
020747/68
020747/69
020747/70
020747/71
020747/72
020747/73
020747/74
020747/75
020747/76
020747/77
020747/78
020747/79
020747/80
020747/81
020747/82
020747/83
020747/84
020747/85
020747/86
020747/87
020747/88
020747/89
020747/90
020747/91
020747/92
020747/93
020747/94
020747/95
020747/96
020747/97
020747/98
020747/99
020747/100
020747/101
020747/102
020747/103
020747/104
020747/105
020747/106
020747/107
020747/108
020747/109
020747/110
020747/111
020747/112
020747/113
020747/114
020747/115
020747/116
020747/117
020747/118
020747/119
020747/120
020747/121
020747/122
020747/123
020747/124
020747/125
020747/126
020747/127
020747/128
020747/129
020747/130
020747/131
020747/132
020747/133
020747/134
020747/135
020747/136
020747/137
020747/138
020747/139
020747/140
020747/141
020747/142
020747/143
020747/144
020747/145
020747/146
020747/147
020747/148
020747/149
020747/150
020747/151
020747/152
020747/153
020747/154
020747/155
020747/156
020747/157
020747/158
020747/159
020747/160
020747/161
020747/162
020747/163
020747/164
020747/165
020747/166
020747/167
020747/168
020747/169
020747/170
020747/171
020747/172
020747/173
020747/174
020747/175
020747/176
020747/177
020747/178
020747/179
020747/180
020747/181
020747/182
020747/183
020747/184
020747/185
020747/186
020747/187
020747/188
020747/189
020747/190
020747/191
020747/192
020747/193
020747/194
020747/195
020747/196
020747/197
020747/198
020747/199
020747/200
020747/201
020747/202
020747/203
020747/204
020747/205
020747/206
020747/207
020747/208
020747/209
020747/210
020747/211
020747/212
020747/213
020747/214
020747/215
020747/216
020747/217
020747/218
020747/219
020747/220
020747/221
020747/222
020747/223
020747/224
020747/225
020747/226
020747/227
020747/228
020747/229
020747/230
020747/231
020747/232
020747/233
020747/234
020747/235
020747/236
020747/237
020747/238
020747/239
020747/240
020747/241
020747/242
020747/243
020747/244
020747/245
020747/246
020747/247
020747/248
020747/249
020747/250
020747/251
020747/252
020747/253
020747/254
020747/255
020747/256
020747/257
020747/258
020747/259
020747/260
020747/261
020747/262
020747/263
020747/264
020747/265
020747/266
020747/267
020747/268
020747/269
020747/270
020747/271
020747/272
020747/273
020747/274
020747/275
020747/276
020747/277
020747/278
020747/279
020747/280
020747/281
020747/282
020747/283
020747/284
020747/285
020747/286
020747/287
020747/288
020747/289
020747/290
020747/291
020747/292
020747/293
020747/294
020747/295
020747/296
020747/297
020747/298
020747/299
020747/300
020747/301
020747/302
020747/303
020747/304
020747/305
020747/306
020747/307
020747/308
020747/309
020747/310
020747/311
020747/312
020747/313
020747/314
020747/315
020747/316
020747/317
020747/318
020747/319
020747/320
020747/321
020747/322
020747/323
020747/324
020747/325
020747/326
020747/327
020747/328
020747/329
020747/330
020747/331
020747/332
020747/333
020747/334
020747/335
020747/336
020747/337
020747/338
020747/339
020747/340
020747/341
020747/342
020747/343
020747/344
020747/345
020747/346
020747/347
020747/348
020747/349
020747/350
020747/351
020747/352
020747/353
020747/354
020747/355
020747/356
020747/357
020747/358
020747/359
020747/360
020747/361
020747/362
020747/363
020747/364
020747/365
020747/366
020747/367
020747/368
020747/369
020747/370
020747/371
020747/372
020747/373
020747/374
020747/375
020747/376
020747/377
020747/378
020747/379
020747/380
020747/381
020747/382
020747/383
020747/384
020747/385
020747/386
020747/387
020747/388
020747/389
020747/390
020747/391
020747/392
020747/393
020747/394
020747/395
020747/396
020747/397
020747/398
020747/399
020747/400
020747/401
020747/402
020747/403
020747/404
020747/405
020747/406
020747/407
020747/408
020747/409
020747/410
020747/411
020747/412
020747/413
020747/414
020747/415
020747/416
020747/417
020747/418
020747/419
020747/420
020747/421
020747/422
020747/423
020747/424
020747/425
020747/426
020747/427
020747/428
020747/429
020747/430
020747/431
020747/432
020747/433
020747/434
020747/435
020747/436
020747/437
020747/438
020747/439
020747/440
020747/441
020747/442
020747/443
020747/444
020747/445
020747/446
020747/447
020747/448
020747/449
020747/450
020747/451
020747/452
020747/453
020747/454
020747/455
020747/456
020747/457
020747/458
020747/459
020747/460
020747/461
020747/462
020747/463
020747/464
020747/465
020747/466
020747/467
020747/468
020747/469
020747/470
020747/471
020747/472
020747/473
020747/474
020747/475
020747/476
020747/477
020747/478
020747/479
020747/480
020747/481
020747/482
020747/483
020747/484
020747/485
020747/486
020747/487
020747/488
020747/489
020747/490
020747/491
020747/492
020747/493
020747/494
020747/495
020747/496
020747/497
020747/498
020747/499
020747/500
020747/501
020747/502
020747/503
020747/504
020747/505
020747/506
020747/507
020747/508
020747/509
020747/510
020747/511
020747/512
020747/513
020747/514
020747/515
020747/516
020747/517
020747/518
020747/519
020747/520
020747/521
020747/522
020747/523
020747/524
020747/525
020747/526
020747/527
020747/528
020747/529
020747/530
020747/531
020747/532
020747/533
020747/534
020747/535
020747/536
020747/537
020747/538
020747/539
020747/540
020747/541
020747/542
020747/543
020747/544
020747/545
020747/546
020747/547
020747/548
020747/549
020747/550
020747/551
020747/552
020747/553
020747/554
020747/555
020747/556
020747/557
020747/558
020747/559
020747/560
020747/561
020747/562
020747/563
020747/564
020747/565
020747/566
020747/567
020747/568
020747/569
020747/570
020747/571
020747/572
020747/573
020747/574
020747/575
020747/576
020747/577
020747/578
020747/579
020747/580
020747/581
020747/582
020747/583
020747/584
020747/585
020747/586
020747/587
020747/588
020747/589
020747/590
020747/591
020747/592
020747/593
020747/594
020747/595
020747/596
020747/597
020747/598
020747/599
020747/600
020747/601
020747/602
020747/603
020747/604
020747/605
020747/606
020747/607
020747/608
020747/609
020747/610
020747/611
020747/612
020747/613
020747/614
020747/615
020747/616
020747/617
020747/618
020747/619
020747/620
020747/621
020747/622
020747/623
020747/624
020747/625
020747/626
020747/627
020747/628
020747/629
020747/630
020747/631
020747/632
020747/633
020747/634
020747/635
020747/636
020747/637
020747/638
020747/639
020747/640
020747/641
020747/642
020747/643
020747/644
020747/645
020747/646
020747/647
020747/648
020747/649
020747/650
020747/651
020747/652
020747/653
020747/654
020747/655
020747/656
020747/657
020747/658
020747/659
020747/660
020747/661
020747/662
020747/663
020747/664
020747/665
020747/666
020747/667
020747/668
020747/669
020747/670
020747/671
020747/672
020747/673
020747/674
020747/675
020747/676
020747/677
020747/678
020747/679
020747/680
020747/681
020747/682
020747/683
020747/684
020747/685
020747/686
020747/687
020747/688
020747/689
020747/690
020747/691
020747/692
020747/693
020747/694
020747/695
020747/696
020747/697
020747/698
020747/699
020747/700
020747/701
020747/702
020747/703
020747/704
020747/705
020747/706
020747/707
020747/708
020747/709
020747/710
020747/711
020747/712
020747/713
020747/714
020747/715
020747/716
020747/717
020747/718
020747/719
020747/720
020747/721
020747/722
020747/723
020747/724
020747/725
020747/726
020747/727
020747/728
020747/729
020747/730
020747/731
020747/732
020747/733
020747/734
020747/735
020747/736
020747/737
020747/738
020747/739
020747/740
020747/741
020747/742
020747/743
020747/744
020747/745
020747/746
020747/747
020747/748
020747/749
020747/750
020747/751
020747/752
020747/753
020747/754
020747/755
020747/756
020747/757
020747/758
020747/759
020747/760
020747/761
020747/762
020747/763
020747/764
020747/765
020747/766
020747/767
020747/768
020747/769
020747/770
020747/771
020747/772
020747/773
020747/774
020747/775
020747/776
020747/777
020747/778
020747/779
020747/780
020747/781
020747/782
020747/783
020747/784
020747/785
020747/786
020747/787
020747/788
020747/789
020747/790
020747/791
020747/792
020747/793
020747/794
020747/795
020747/796
020747/797
020747/798
020747/799
020747/800
020747/801
020747/802
020747/803
020747/804
020747/805
020747/806
020747/807
020747/808
020747/809
020747/810
020747/811
020747/812
020747/813
020747/814
020747/815
020747/816
020747/817
020747/818
020747/819
020747/820
020747/821
020747/822
020747/823
020747/824
020747/825
020747/826
020747/827
020747/828
020747/829
020747/830
020747/831
020747/832
020747/833
020747/834
020747/835
020747/836
020747/837
020747/838
020747/839
020747/840
020747/841
020747/842
020747/843
020747/844
020747/845
020747/846
020747/847
020747/848
020747/849
020747/850
020747/851
020747/852
020747/853
020747/854
020747/855
020747/856
020747/857
020747/858
020747/859
020747/860
020747/861
020747/862
020747/863
020747/864
020747/865
020747/866
020747/867
020747/868
020747/869
020747/870
020747/871
020747/872
020747/873
020747/874
020747/875
020747/876
020747/877
020747/878
020747/879
020747/880
020747/881
020747/882
020747/883
020747/884
020747/885
020747/886
020747/887
020747/888
020747/889
020747/890
020747/891
020747/892
020747/893
020747/894
020747/895
020747/896
020747/897
020747/898
020747/899
020747/900
020747/901
020747/902
020747/903
020747/904
020747/905
020747/906
020747/907
020747/908
020747/909
020747/910
020747/911
020747/912
020747/913
020747/914
020747/915
020747/916
020747/917
020747/918
020747/919
020747/920
020747/921
020747/922
020747/923
020747/924
020747/925
020747/926
020747/927
020747/928
020747/929
020747/930
020747/931
020747/932
020747/933
020747/934
020747/935
020747/936
020747/937
020747/938
020747/939
020747/940
020747/941
020747/942
020747/943
020747/944
020747/945
020747/946
020747/947
020747/948
020747/949
020747/950
020747/951
020747/952
020747/953
020747/954
020747/955
020747/956
020747/957
020747/958
020747/959
020747/960
020747/961
020747/962
020747/963
020747/964
020747/965
020747/966
020747/967
020747/968
020747/969
020747/970
020747/971
020747/972
020747/973
020747/974
020747/975
020747/976
020747/977
020747/978
020747/979
020747/980
020747/981
020747/982
020747/983
020747/984
020747/985
020747/986
020747/987
020747/988
020747/989
020747/990
020747/991
020747/992
020747/993
020747/994
020747/995
020747/996
020747/997
020747/998
020747/999
020747/1000



QGQ építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qgq@qgqkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

56


Má-1
Eg
Mk
Mk
Mk
Mk
Mk
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Eg
Mk
Mk
Mk
Mk
Mk

2. melléklet …/2026. (…) önkormányzati rendelethez
2. melléklet a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Nagyvárosias lakóterület							
Ln-1		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	30	36 / - / 36	-	-
Ln-2		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	30	16 / - / 16	-	-
Ln-3		zártsorú	80	10	16 / - / 16	-	-
Ln-4		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	20	13,5/-/-	-	-
Kisvárosias lakóterület							
Lk-1		zártsorú	50 *	20	5 / 5 / -	-	14/400
Lk-2		zártsorú	50 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Lk-3		zártsorú	50 *	20	12,5 / 10,5 / -	-	30/1200
Lk-4		tömbtelkes	jelen rendelet hatálybalépésekor feltüntetett állapot + 5% (a tömbtelek területére vetítetten)	20	12,5 / - / -	-	-
Lk-5		ikres	50	20	8 / - / 8	4	14/500
Lk-6		szabadon álló	50	20	8 / - / 8	4	25/1200
Lk-7		szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	6,25	30/1500
Lk-8		zártsorú	60*	20	8 / 8 / -	-	20/800
Kertvárosias lakóterület							
Lke-1		oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	20/700
Lke-2		szabadon álló	30	40	5 / - / 6	3	22/800
Lke-3		ikres	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	3	14/500
Lke-4		oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	5	18/700
Lke-5		oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40%, + 400 m2 feletti telekterületre vetítetten további 30%	40	5 / - / 6	4	14/700
Lke-6		oldalhatáron álló	30	45	6/ - / 7	5	20/800
Falusias lakóterület							
Lf-1		oldalhatáron álló	30	40	5 / - / 6	5	20/800
Lf-2		ikres	30	40	5 / - / 6	3	14/900
Településközpont vegyes terület							
Vt-1		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/800
Vt-2		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-3* **		zártsorú	60 *	20	8 / 8 / -	-	20/900

Vt-4* **		zártsorú	60 *	20	12,5 / 12,5 / -	-	20/500
Vt-5* **		zártsorú	60 *	20	16 / 16 / -	-	-/1200
Vt-6* **		zártsorú	50 *	20	12/ 9 / -	-	20/800
Vt-7		zártsorú	40	20	12,5 / 10,5****/ -	-	40 / 2000
Intézményi terület							
Vi-1		szabadon álló	50	30	10,5 / - / 12,5	4	22/800
Vi-2		zártsorú	50	20	12,5 / 12,5 /-	-	30/1500
Vi-3		zártsorú	60	be nem épített terület 50%-a	14 / 10,5 / -	-	az övezet területe
Vi-4		szabadon álló	35	20	8/8/-	4	30/1500
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület							
Gksz-1		szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	4	25/2000
Gksz-2		szabadon álló	40	20	8 / - / -	4	25/2000
Gksz-3		zártsorú	60	20	8 / - / -	-	18/1000
Gksz-4		oldalhatáron álló	50	20	8 / - / -	6	25/2000
Gksz-5		tömbtelkes	30 (a tömb területére vetítetten)	40	8 / - / -	-	-
Gksz-6		zártsorú	50	20	8 / - / -	6	25/2000
Gksz-7		szabadon álló	50	20	8 / - / -	-	-/500
Ipari gazdasági terület							
Gipe-1		szabadon álló	50	25	20 / - / -	6	50/5000
Gipe-2		szabadon álló	50	25	12,5 / - / -	4	30/3000
Gipe-3		szabadon álló	50	25	8 / - / -	4	20/2000
Általános gazdasági terület							
Gá-1		szabadon álló	60	25	12,5 / - / -	6	25/2000
Gá-2		zártsorú	60	25	12,5 / - / -	-	16/1000
Gá-3		szabadon álló	50	25	8/-/-	-	25/2000
Gá-4		szabadon álló	50	12,5	12,5/-/-	4	25/2000
Gá-5		zártsorú	40	8	8/-/-	-	18/1000
Gá-6		szabadon álló	30	8	8/-/-	4	50/5000
Gá-7		oldalhatáron álló	50	25	8/-/-	6	25/2000
Üdülőházas terület							
Üü		szabadon álló	20	60	8 / - / -	4	25/1000
Különleges terület							
K-sp		szabadon álló	40	40 a 3110/26 hrsz esetében 20%	20 / - / -	10	30/2000
K-mü		szabadon álló	30	40	8 / - / - **	4	50/5000
K-km		szabadon álló	10	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-kert		szabadon álló	20	60	8 / - / - **	4	50/10000
K-közl		zártsorú	100	0	nem korlátozott	-	nem korlátozott
K-lo		szabadon álló	40	40	16,5 / - / -	8,25	50/10000
K-ba		szabadon álló	20	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-hu		szabadon álló	40	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-i		szabadon álló	40	40	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000
K-i2		szabadon álló	25	50	12,5 / - / 12,5	6,25	50/5000
K-kh		szabadon álló	40	40	18 / - / -	9	nem korlátozott
K-ám		szabadon álló	30	40	4,5 / - / -	3	30/3000
K-te		szabadon álló	30	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-me		szabadon álló	40	40	nem korlátozott	4	nem korlátozott
K-v		szabadon álló	40	40	10 / - / -	5	övezet terüete
K-hv		szabadon álló	50	25	12,5/-/-	4	30/3000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT terület							
Zöldterület							
Z-kk		szabadon álló	2	90	3,5 / - / -	3	nem korlátozott
Z-kp		szabadon álló	2	60	3,5 / - / -	3	80/10000
Erdőterület							
Eg		szabadon álló	0,5	95	7,5 / - / -	3,25	nem korlátozott
Ek		szabadon álló	5	90	7,5 / - / -	3,25	nem korlátozott
Ev		-	0	100	-	-	nem korlátozott
Ehv		szabadon álló	0,5	95	7,5 / - / -	3,25	nem korlátozott
Mezőgazdasági terület							
Mk	művelés alatt álló terület	oldalhatáron álló	1800 m^2-re vetítetten 5% + 1800 m^2 feletti területre vetítetten 3%	-	5 / - / 6	-	12 m 1500 m2
	művelés alól kivett terület						
	birtokközpont	szabadon álló	birtok összterületének 3%-a telek területének 10%-a	-	6 / - / 7,5	-	50 m 1 ha

Má-1	szántó, legelő, rét, gyümölcsös	szabadon álló	3%	-	7,5 / - / 7,5	-	20 m 3000 m2
	szőlő	szabadon álló	művelt telek esetén 3%	-	7,5 / - / 7,5	-	20 m 3000 m2
	birtokközpont	szabadon álló	birtok összterületének 3%-a, telek területének 30%-a	-	7,5 / - / 7,5	-	50 m 1 ha
Má-2		szabadon álló	3%	-	7,5 / - / 7,5	-	nem korlátozott
Különleges beépítésre nem szánt-,							
Kb-hv		szabadon álló	2	70	nem korlátozott	4	övezet területe
Kb-rv		szabadon álló	5	85	nem korlátozott	4	övezet terüete
Kb-sp		szabadon álló	5	85	12,5 / - / -	6,25	övezet területe
Kb-tu		szabadon álló	10	75	5,0/-/-	7,5	övezet területe

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

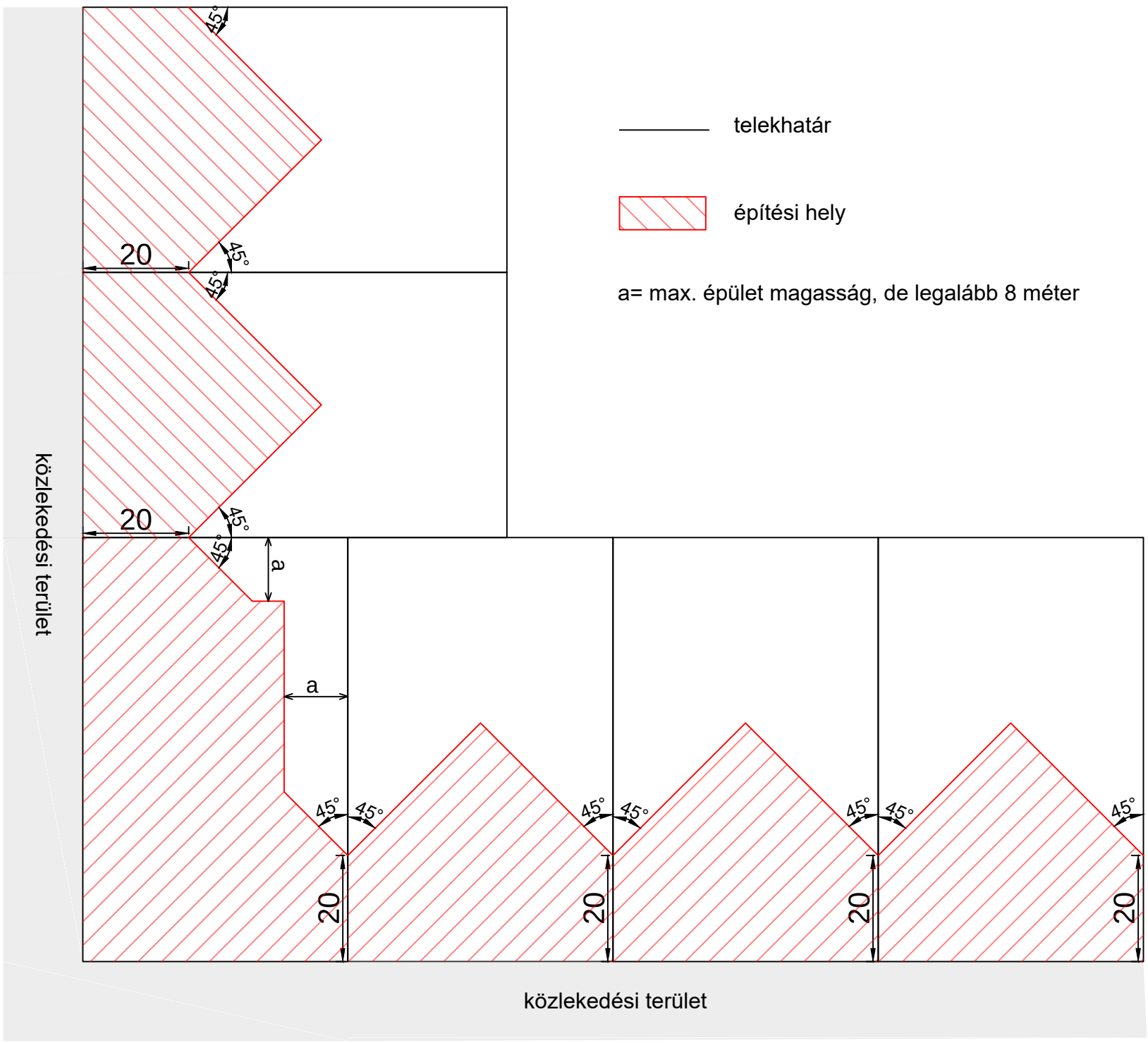
****** technológiai építmények magassága nem korlátozott

*** az övezetre a HÉSZ 23.§ (3) bekezdésben meghatározott egyedi előírások nem alkalmazandók

**** a Báthory utca esetén

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

Zártsorú beépítési mód esetén meghatározott egyedi építési hely



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
TT-1-20-0001

2026. január