Indokolás

1. §-hoz

A Platán soron lévő, egykori ruhagyár területe jelenleg kihasználatlan. A beruházó Aldi bevásárlóközpont létesítése kapcsán telepítési tanulmánytervet nyújtott be az önkormányzat felé, melyet az elfogadott.

A tömbben a 4887/2 hrsz-ú ingatlan az egykori ruhagyár épületeivel és a 4887/3 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen ingatlan található. A tömb településközpont vegyes területfelhasználású, melyet a szabályozási terv a Vt-9 jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorol. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legkisebb épületmagasság 9,0 méter ,a legnagyobb épületmagasság 16,0 méter, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 30 %.

A szabályozási terv meghatározza a Platán sor felőli előkert mértékét és az övezet területén építési hely került jelölésre, melynek célja, hogy a Platán sor és a Déryné utca közötti átkötés lehetősége megmaradjon.

A szabályozási tervben jelöltnek megfelelő nyomvonalon helyezkedik el (a Lidl 4888/3 hrsz.-ú ingatlanon) a gyalogos és kerékpáros forgalom kiszolgálását biztosító átkötő útkapcsolat.

Az önkormányzat felé benyújtott telepítési tanulmánytervben szerepel, hogy a ruhagyár 4887/2 hrsz.-ú telkén két bontásra kerülő épület, valamint 3 megtartandó épület található.

Hosszú távú céljuk, hogy a területen a kereskedelmi fejlesztések biztosítottak legyenek, mely által a terület megújul az épületállomány és az infrastruktúra tekintetében is. A későbbi fejlesztések megvalósítása érdekében kérik a ZÉSZ módosítását.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az övezetre vonatkozó előírások módosítási javaslatát, mely a minimálisan meghatározásra került épületmagasságra, valamin a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékének csökkentését vonatkozik. A tervezett épület magassága 4,5 méter, mely kevesebb, mint a jelenlegi szabályozásban meghatározott 9 méteres korlát. A kialakítható legkisebb zöldterület vonatkozásában a jelenleg meghatározott 30%-os érték 20%-ra való csökkentését kérik, mivel az áruházhoz tartozó parkolók kialakítása mellett a zöldfelületi előírás ilyen mértékben nem tartható.

Vt-9 jelű településközpont vegyes övezet a városban csak e területen található, ezért a megengedett legkisebb épületmagasság törlése és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékének 20 %-ra történő csökkentése a beruházás megvalósíthatósága érdekében támogatható. Az állami főépítész véleménye alapján a Vt-9 jelű övezetre vonatkozó előírások között rögzítésre került, hogy minden 5 gépjárművárakozó hely után 1 magas lombkoronájú fa elhelyezése szükséges.

1. §-hoz

A Modern Városok Program keretében Zalaegerszegen új városi multifunkciós rendezvény- és sportcsarnok megvalósítása tervezett. A projekt magában foglalja az új sport,- és rendezvénycsarnok elkészülése után a régi csarnok bontását, egységes tér és parkoló kialakítását, további több száz férőhelyes parkoló építését, a környező utak felújítását, valamint a Balatoni és a Stadion utcák kereszteződésében körforgalom építését. A projekt megvalósításához a programterv, valamint a folyamatos egyeztetések alatt álló vázlattervek alapján szükséges a településrendezési tervek módosítása.

A szabályozási terv a Pláza áruház telkét Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe, a jégcsarnok 2897/10 hrsz.-ú úszótelkét, az úszótelket magába foglaló 2897/18 hrsz.-ú telket, a jelenlegi sportcsarnok 2897/11 hrsz.-ú telkét és a mögötte lévő 2897/19 hrsz.-ú telket K-sp-1 jelű különleges sport övezetként szabályozza. A tömb közlekedési területein közparkolók elhelyezése jelölt, valamint az Udvardy Ignác tér 2897/15 hrsz.- ú telkének nyugati szélén építési helyet jelöl egy korábban tervezett vendéglátó funkció közlekedési területen történő elhelyezése céljából, melynek megvalósítása időközben meghiúsult.

A K-sp-1 jelű övezetének építési módja szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5m, a homlokzatmagasság 15m, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%.

A tömb déli oldalán a Balatoni úti felüljáró melletti sávban, a meglévő csarnok mögötti területen kerül elhelyezésre a sport- és rendezvénycsarnok épülete.

Csökken a jelenlegi különleges sport övezet területe, melyhez jelenleg a jégcsarnok és a sportcsarnok, valamint a mögötte elhelyezkedő sportpályák tartoznak.

A jelentősen csökkenő beépítésre szánt terület számára a nagyobb beépíthetőségi előírások meghatározása szükséges annak érdekében, hogy a rendezvénytér és a multifunkciós rendezvény és sportcsarnok megvalósulhasson. A területre intézményi övezet meghatározása tervezett.

A jégcsarnok 2897/10 hrsz.-ú telkét a szabályozás módosítását követően a dél-keleti részen szabályozás érinti, míg a keleti részén a telek kiegészítésre kerül. Az övezet területe az így kialakult úszótelek lesz, mely számára új intézményi övezet bevezetése tervezett, melynek a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 100%-ban, a kialakítható legkisebb zöldterület 0%-ban kerül meghatározásra, mely Vi-11 jelű intézményi övezetként kerül jelölésre.

A sportcsarnok jelenlegi épülete, mely a későbbiekben elbontásra kerül a szabályozás módosítását követően közlekedési és közmű-elhelyezési területen fog elhelyezkedni. Az új épület elhelyezését ettől keletebbre tervezik. Az épület számára új övezet létrehozása szükséges, mely övezet normatív előírásai a megengedett legnagyobb beépítettség tekintetében 85%, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékére vonatkozóan 8%, mely Vi-12 jelű intézményi övezetként kerül jelölésre.

A létesítmény tervezése során hasonló hazai és külföldi létesítményeket megvizsgálva, a vizsgálat eredményeként 100 kerékpártároló elhelyezése elegendő, ezért az OTÉK 7. mellékletében meghatározottakhoz képest a kerékpártárolók számának csökkentése egyedi szabályozás alapján indokolt. A Vi-11 és a Vi-12 jelű építési övezetekben így az OTÉK mellékletében meghatározott mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani.

3. §-hoz

A Zalaegerszeg 0828/7 és 0828/8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó szabályozás az oda tervezett lazac-tenyésztő üzem érdekében korábban már módosításra került, gazdasági terület kijelölése történt a területbiztosítás érdekében. A tervezési folyamat során kiderült, hogy terület vízellátását biztosító fúrt kutakból származó víz előkezeléséhez 720 m2-es előkészítő építmény létesítése szükséges, mely jelentősen megnöveli a telek beépítettségét, így a településrendezési tervek módosítása szükséges a fejlesztés megvalósításához. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. számú melléklete az ipari területfelhasználású terület megengedett legnagyobb beépítettségét 50 %-ban határozza meg. A beruházás megvalósulásához ez a beépíthetőség nem elegendő, ezért a fejlesztési területet Gip-4 jelű ipari gazdasági övezetből általános gazdasági területfelhasználásba soroljuk. A hatályos településrendezési tervekben jelenleg nem szerepel általános gazdasági terület, így annak bevezetése szükséges, Gá jelöléssel, 60%-os megengedett legnagyobb beépítettséggel, 10,5 méter legnagyobb beépítési magassággal, és 25% kialakítható legkisebb zöldfelületi mértékkel.

1. §-hoz

A szabályozási terv a beruházások megvalósítása érdekében módosul.

5. §-hoz

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

**Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.**