Indokolás

1. §-hoz

Az önkormányzat az Ady utca - Eötvös utca - Mártírok utca - Kisfaludy utca által határolt tömb északi telkeinek fejlesztését, értékesítését készíti elő annak érdekében, hogy a jelenlegi rendezetlen állapot felszámolásra kerüljön.

A tervezett módosítás során az érintett ingatlanok a jelenlegi Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezetből Vt-6 jelű településközpont övezetbe kerülnek átsorolásra, így az Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezet építési előírásai közül a specifikusan e területre vonatkozó szabályok törlésre kerülnek.

2. §-hoz

Az önkormányzat az Ady utca - Eötvös utca - Mártírok utca - Kisfaludy utca által határolt tömb északi telkeinek fejlesztését, értékesítését készíti elő annak érdekében, hogy a jelenlegi rendezetlen állapot felszámolásra kerüljön.

A tervezett módosítás során az Lk-6 jelű övezetbe tartozó fejlesztési területek és az egykori óvoda 3194 hrsz-ú telkének északi része, a jelenleg Vi-9 jelű övezet területe egy területfelhasználási egységként, településközpont vegyes területfelhasználású, Vt-6 jelű övezetbe kerülnek, mely övezet rendeltetése egyaránt lehetővé teszi lakó-, intézményi-, iroda- és kereskedelmi funkciók elhelyezését. A Vt-6 jelű övezet normatív szabályozása a jelenlegi Lk-6 jelű övezet szabályozásával a módosítani nem kívánt elemekben – beépítési mód, beépíthető legkisebb telekszélesség és terület, megengedett legnagyobb épületmagasság – megegyező.

A saroktelek és a helyi védettséggel rendelkező egykori óvodaépület közötti szakaszon megvalósuló épületben az önkormányzat által meghatározott program alapján három lakószint elhelyezését kell biztosítani. A tervezett módosítás során a telek utcafrontja mentén található szintkülönbséget, valamint a helyi védett épület szomszédos elhelyezkedését is figyelembe véve a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság e telekre vonatkozóan 13 méterben kerül meghatározásra.

A 3194 hrsz-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méteres korlátozása változatlan marad, a kisvárosias övezet előírásai közül a településközpont övezet szabályai közé átvezetésre kerül.

3. §-hoz

Alsóerdőn az Azáleás utca nyugati oldalán található tömb szabályozása lakossági kérelem alapján felülvizsgálatra került, mely eredményeként a terület a korábbi Üü-1 jelű üdülőházas övezet besorolásból Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezetbe kerül. Az Üü-1 jelű övezet a város szabályozási tervén csak erre a tömbre vonatkozóan került meghatározásra, így a módosítás eredményeként az az építési szabályzatból és a szabályozási tervről törlésre kerül.

4. §-hoz

A Gébárti- tó azon területein, ahol természetközeli állapotok tapasztalhatók, indokolt a vizes élőhelyek védőtávolságának fenntartása. Vannak azonban olyan partszakaszai a tónak, ahol az emberi használatból adódóan nem jöttek létre természetes viszonyok, ilyen például a strand, és kemping területe vagy délen az alkotóház környezete, a gát területe, valamint a gát alatti park.

Ezen okokból kifolyólag a vizes élőhelyekre vonatkozó védőtávolság módosításra kerül, mely módosítás során a védőterület csak ott kerül a továbbiakban is fenntartásra, ahol a természetközeli viszonyok tapasztalhatók. A tó további részein a vizes élőhelyek védőtávolsága törlésre kerül.

A szabályozási terv módosítása a Zalaegerszeg 3188, 3192/1, 3192/2, 3193 és 3194 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében történik.

A tervezett módosítás során az Lk-6 jelű övezetbe tartozó fejlesztési területek és az egykori óvoda 3194 hrsz-ú telkének északi része, a jelenleg Vi-9 jelű övezet területe egy területfelhasználási egységként településközpont vegyes területfelhasználású, Vt-6 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra.

A módosítás során változik a 3194 hrsz-ú telek déli részén tervezett közlekedési terület szabályozási vonallal történő lehatárolása úgy, hogy a Vt-6 jelű övezetbe visszamaradó telekrész beépítettsége a Vt-6 jelű övezet előírásainak megfeleljen, azaz a 75 %-ot ne haladja meg. Fentiek szerint a 3194 hrsz-ú telket kettéosztó szabályozási vonal helye a hatályos szabályozáshoz képest déli irányba tolódik a terv szerinti mértékben.

Alsóerdőn az Azáleás utca nyugati oldalán a módosítás során a jelenleg üdülőházas övezetként szabályozott, azonban a valóságban lakóterületként hasznosítani kívánt területet kertvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra.

Az Üü-1 övezet a város szabályozási tervében csak erre a tömbre vonatkozóan került meghatározásra, így az a szabályozási tervről törlésre kerül.

Az Azáleás utca déli végén található 24508/1 hrsz-ú lakóövezeti ingatlanon a területet feltáró út kerül kiszabályozásra, mely a jövőben kb. 23 ingatlan kiszolgálását fogja biztosítani.

Az útszakasz déli végének kicsatlakozása a 0159/9 hrsz-ú magánútra, illetve közvetett módon a 7401. jelű állami mellékútra, annak közútkezelői állásfoglalása alapján nem lehetséges. Hálózati és forgalmi értelemben az út zsákutcaként alakítható ki, a déli végén azonban tehergépkocsik visszafordulását is biztosító járműforduló létesítése indokolt.

A 24508/1 hrsz-ú telek délnyugati sarkán lévő terület kiegészül a csapadékvíz-elvezetés szolgalmi jogának jelölésével.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv jelmagyarázata kiegészül a „Vízvezeték és védőterülete” jelöléssel.

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.**