Indokolás

1. §-hoz

Előkészítés alatt lévő beruházás kapcsán kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását. Az Eötvös utca déli oldalán, a Mártírok és Ady Endre utca közötti szakaszon a helyi védett egykori óvoda épületének kivételével a meglévő épületeket elbontották. A 3188 és a 3192/1 hrsz-ú telkek magántulajdonban, a 3192/2 és a 3193 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak. Telekalakítást követően a területet az önkormányzat beruházók felé kívánja értékesíteni. A beruházási szándék olyan fejlesztések elősegítése, mely a városközpont területén a fejlesztések rendeltetéséhez szükséges mennyiséget meghaladó gépkocsi elhelyezését biztosítja. A tervezett fejlesztés során kereskedelmi-, iroda-, és lakó funkció elhelyezésére van igény. A fejlesztési terület a városközpont szlömös foghíjterülete, melynek fejlesztési lehetőségeit az önkormányzat a beruházás számára a megengedhető legkedvezőbb mértékben kívánja meghatározni, elősegítve annak megvalósulását, a szlömös foghíjterület beépítését. A fejlesztési terület négy telek több ütemben megvalósuló telekhatár rendezése során jönne létre.

A tervezett fejlesztést lehetővé tevő övezeti szabályozás a hátsókertre vonatkozó szabályok kivételével 2020. júniusában jóváhagyásra került. Jelen szabályozás módosítás csak a hátsókertre vonatkozóan módosítja a helyi építési szabályzatot.

A tervezett beépítés a közbenső telek déli részén a teremgarázsok elhelyezése érdekében pinceszinten és földszinten a telek teljes szélességének beépítésével számol. A tervezett építés megvalósíthatósága érdekében szükséges a 3193 hrsz-ú telek nyugati telekhatára mentén építési helyet kijelölni, ugyanis az az Ady utcai közlekedési területi kapcsolat révén építéshatósággal egyeztetve hátsókertnek minősül, mely hátsókert mértékét a Vt-6 jelű övezet szabályozása 6 méterben állapítja meg. Szükséges tehát a 3193 hrsz-ú telek esetében a hátsókert mértékét 0 méterben szabályozni.

2. §-hoz

A színház tervezett bővítéséhez, átépítéséhez kapcsolódó fejlesztési tervben több olyan elképzelés, javaslat szerepel, melyhez kapcsolódóan szükséges a szabályozási terv módosítása. A javaslatok az önkormányzati, szervezeti és magántulajdonosi érdekek érvényesülését szem előtt tartva, a felek kölcsönös megállapodása alapján fogalmazódtak meg.

A tervek alapján növelni szükséges a területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét. Az új épületrészek, illetve az udvar beépítése miatt nem fér bele a beépítettség az övezetre meghatározott 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségbe. A fejlesztési tervek alapján 85%-os beépítettség szükséges.

A fejlesztési tervek alapján a tervező a meghatározott megengedett legkisebb zöldfelület mértékek nem tudja biztosítani. Ennek oka, hogy a mélygarázson, illetve a zöldtetőn elhelyezkedő felületek nem számítanak teljes értékűnek az OTÉK alapján, így azok nem elegendőek a szabályozásnak való megfeleléshez. A fejlesztési tervek alapján a megengedett legkisebb zöldfelületet – OTÉK alóli felmentés igénylésével – 5%-ban szükséges meghatározni.

A hatályos terv szerinti Vi-5 jelű övezetben az épületmagasságra 16,0 méter, míg a homlokzatmagasság 17,5 méterben került meghatározásra. Az épületmagasságra vonatkozó előírásoknak a terv meg tud felelni, azonban a homlokzatmagasság az északi (18,11 m) és a keleti homlokzaton (18,71 m) is meghaladja az előírt értéket a zsinórpadlás miatt.

A beépítési magasságok meghatározása során - a kölcsönös megállapodás alapján - a tervező olyan szabályozás létrehozását javasolta, mely a tömb területének egyes részein egyedi korlátozásokat ír elő. Ezek a telekrészek a tömbbelső udvara (2. zóna), illetve a szakszervezeti székház telkének nyugati része (1. zóna), ahol a következőképen került meghatározásra a magassági korlát:

1. zóna: elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf
2. elhelyezett építmény megengedett legnagyobb magassága 157,20 mBf

A módosítás során a színház fejlesztésének megvalósítása érdekében szükségszerű a tervekben javasolt értékek helyi építési szabályzatba való átvezetése. A színház területét egy új intézményi vegyes övezetbe kell sorolni, mely a Vi-10 jelű övezet lesz.

3. §-hoz

A fejlesztési területen állami támogatással katonai harcászati járművek gyártásával foglalkozó üzem megvalósítását tervezik.

A fejlesztési területen az ipari üzem tervezése során a beruházást lebonyolító ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs NKft. kezdeményezte a területre vonatkozó szabályozás módosítását, a megengedett beépítési magasság növelését. A hatályos szabályozás szerinti 16 méteres épületmagasság új Gip jelű övezet alkalmazásával 19,00 méterre módosul annak érdekében, hogy a tervezett épületek elhelyezhetők legyenek.

4. §-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.**