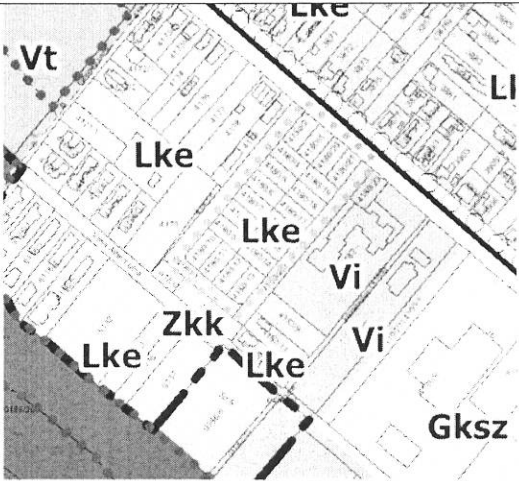
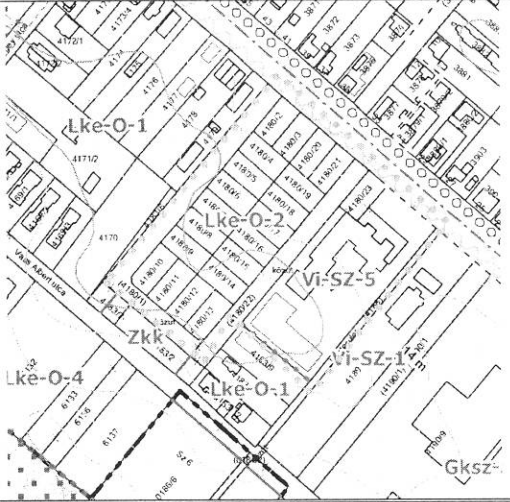




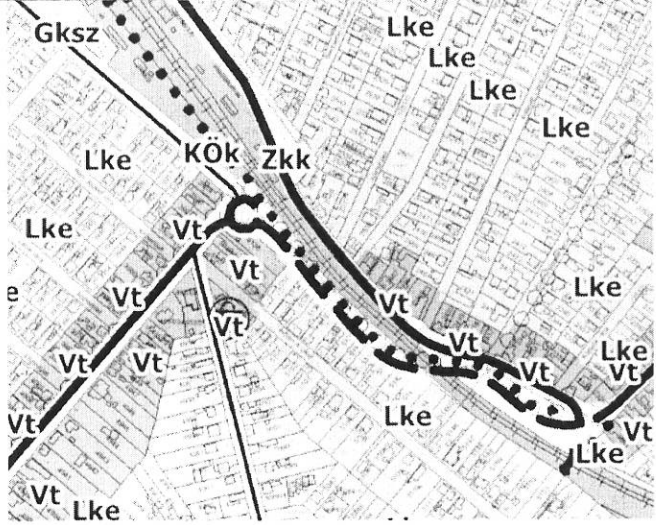

Vecses TRT módosítás 2017. – Trk. 38. § szerinti előzetes tájékoztatás melléklete

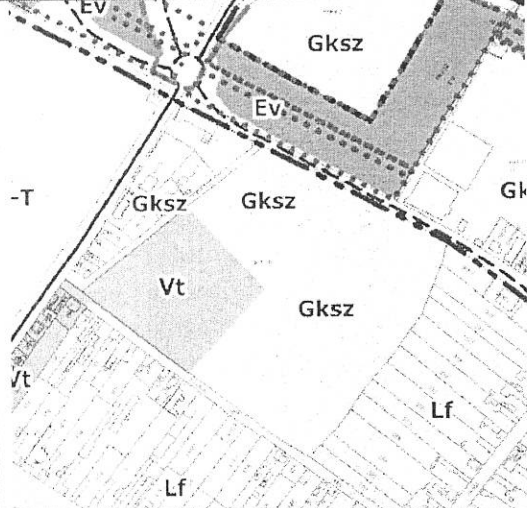
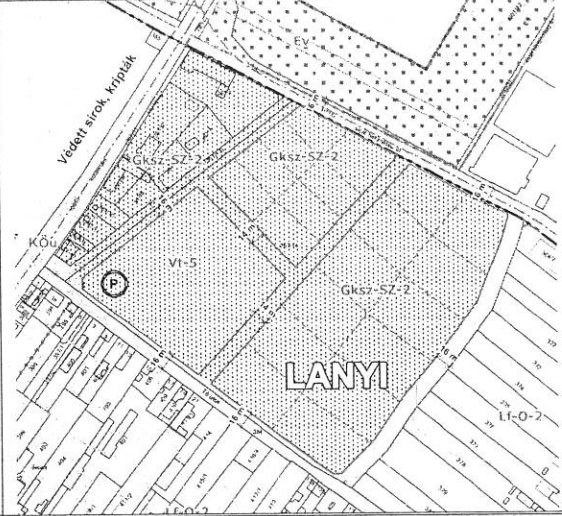
Sorszám	Településszerkezeti terv módosítása	Vecses Építési Szabályzat módosítása	Szabályozási terv módosítása
1.	Vecses, Wass Albert u. 6109/3 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos építési szabályok megváltoztatására irányuló kérelmet az önkormányzat Gazdasági bizottsága a 108/2016.(VII.25.) GB-határozattal támogatta. A Szabályozási terven az érintett telek Vi-SZ-2 építési övezeti besorolása Vi-SZ-3 jelűre módosul, ahol lakás is építhető 200 telekm ² /lakás intenzitással. 145/2017.(V.30.) határozattal támogatva.		
	Nem módosul	Nem módosul	
2.	Az érintett Széchenyi út melletti Gksz terület kertvárosias lakóterületbe – Lke - való átsorolása javasolt, az átsorolás határának mérlegelése után, hogy meglévő építési jogokat ne sértsen. A terület jelenleg olyan kisvállalkozói kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt, ahol a lakóépület mellett a vállalkozás céljára szolgáló épület is elhelyezhető. Ez az építési övezet azonban nem váltotta be a hozzáfűzött reményeket, eddig egy telek épült be a területen ilyen módon. A TSZT módosítással összhangban a meglévő adottságok alapján javasolt a terület építési övezeti besorolását meghatározni olyan módon, hogy a még nem beépített területen - a fölötte lévő két tömbhöz hasonlóan - lakóparkos, kistársasházás beépítés valósulhasson itt meg. 146/2017.(V.30.) határozattal támogatva.		

<p>3.</p>	<p>Az Optotel Kft. kérte a Stáció Hotel telke Vi-SZ-5 jelű építési övezete paramétereinek módosítását, hogy a meglévő éttermet bővíteni tudják. A telek már jelenleg is túlépített, de jól fenntartott, így indokolt az építési övezetben megemelni a meglévő beépítési lehetőséget 25%-ról 40 %-ra, a minimális zöldfelületi arány 25 %-ra való csökkentésével. További kérésük a közelmúltban általuk megvásárolt és összevont korábbi LRI-telkek egy részén új hotelszárny létesítését lehetővé tevő területfelhasználás és építési övezet kijelölése. A korábbi LRI telkekből a déli 6 db telek összevonásával alakítottak ki telket, amelyen egy új hotelszárnyat szeretnének létesíteni 25-40 szobával. Ebben a tömbben található az önkormányzat tulajdonában álló 14 db telek is, melyet bérbe adtunk a Stáció Hotelnek parkoló céljára, amíg ezeket egyéb célra nem tudjuk hasznosítani, ill. értékesíteni. Célszerű lenne az egész tömb területfelhasználásának és építési övezeti besorolásának módosítása, amely az önkormányzati telkeket is felértékeli. 148/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>

		<p>A Vi-SZ-5 építési övezet előírása módosul.</p>	
<p>4.</p>	<p>Dr. Kovács Éva ügyvéd a MA 111 Kft. nevében kezdeményezte a Széchenyi út melletti 0167/3 hrsz-ú korábbi MAVAD telken meglévő útszabályozás törlését, mivel a telket értékesíteni szeretnék és attól tartanak, hogy a tervezett út, mint kötelezettség esetleg akadálya lehet egy későbbiekben tervezett hasznosításnak. Az út célszerű a mögötte lévő területek feltárása szempontjából, de ez más irányból is megoldható, ezért a törlés támogatható. 149/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>		
	<p>Nem módosul.</p>	<p>Nem módosul.</p>	

5.	<p>A Wass Albert utcai 6115 hrsz-ú önkormányzati telket eladásra hirdettük meg. A potenciális vevő a telket egyben szeretné hasznosítani, így a szabályozási tervünkben előirányzott utca nyitás okafogyottá vált, célszerű a tervről törölni, mert egyébként értékcsökkentő lenne az eladás során. 150/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>		
	<p>Nem módosul.</p>	<p>Nem módosul.</p>	
6.	<p>Tulajdonos kérelmezte a VÉSZ Falusias lakóterület 37.§ (7) bekezdésének módosítását. Ebben az építési hely utcai telekhatártól mért 30 m-mélységű sávjában kell a lakóépületet elhelyezni, az építési hely további részén egyéb rendeltetésű (pl. tárolók, savanyító üzem, állattartó épület, garázs, stb.) épületek létesíthetők. Az előírás célja az eltérő használatból eredő konfliktushelyzetek kiküszöbölése volt.</p> <p>A kérelem az előírás módosítására irányul és 30 m helyett 45 m-ig javasolja lehetővé tenni lakóépület létesítését. Mérlegelendő, hogy ha 45 m telekmélységig lehetővé válik lakóépület létesítése, a szabályozás még képes lesz-e betölteni az eredeti célját. Nagy mélységű telkek ugyanis csak a Fő út egyes szakaszain és a Jókai utca egy részén vannak. Az Lf övezetekben kisebb telekmélység is előfordul, így általánosan nem látszik célszerűnek ez az előírás még abban az esetben sem, ha támogatásra kerül. Ebben az esetben differenciált szabályozás javasolt a telekmélység függvényében. 151/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>		
	<p>Nem módosul.</p>	<p>Differenciált szabályozás javasolt a</p>	<p>Nem módosul.</p>

		telekmélység függvényében.	
7.	<p>A Dózsa György út – Telepi út között külön szintű vasúti aluljáró létesítésének lehetőségét tartalmazza a hatályos TSZT és a Szabályozási terv. Ennek helyigénye egy beépített lakótelket teljesen ellehetetlenít és jó néhányat korlátoz abban, hogy kihasználják a telekméret alapján számolható beépítési lehetőséget, mivel a tervezett aluljáró csökkentené a telkek méretét. Korábban az aluljárót a NIF tervezte meg, építési engedélye is volt, de lekerült a napirendről. A nyilatkozatuk szerint 2022-ig biztos nem valósul meg, de utána sem biztos a megvalósítása, a későbbi időszakra pedig még nincsen döntés. A korlátozási kártalanítás ebben az esetben az önkormányzat feladata. Ha ezt nem szeretnénk felvállalni, módosítani kell a tervet, viszont ezzel az aluljáró megvalósítása valószínűleg véglegesen lekerül a napirendről. Ha nem módosítjuk a tervet, akkor a Dózsa György u. –vasút melletti lakóépületes ingatlant meg kell vásárolnunk a tulajdonosától és a későbbiekben is előfordulhat ennél kisebb kártalanítási igény az érintett tulajdonosok részéről. Az aluljáró egy későbbi megvalósítását segítheti, ha a módosítás során a jelenleg korlátozással érintett lakótelkeken a maival megegyező építési lehetőséget biztosítunk (pl. 30 % helyett 25 %-ot) és a telken belül kötelező zöldfelületként irányozzuk elő a szabályozással érintett hátsó telekrészt. 152/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>		
			
8.	<p>A VESZ 26.§-ban az oldalhatáron álló beépítési módnál a saroktelek beépíthetőségének érdekében egyedi előírásokat kell megfogalmazni arra az esetre, ha az adottságok miatt szabadon állóan kell az épületet elhelyezni, hogy az Építési osztály</p>		

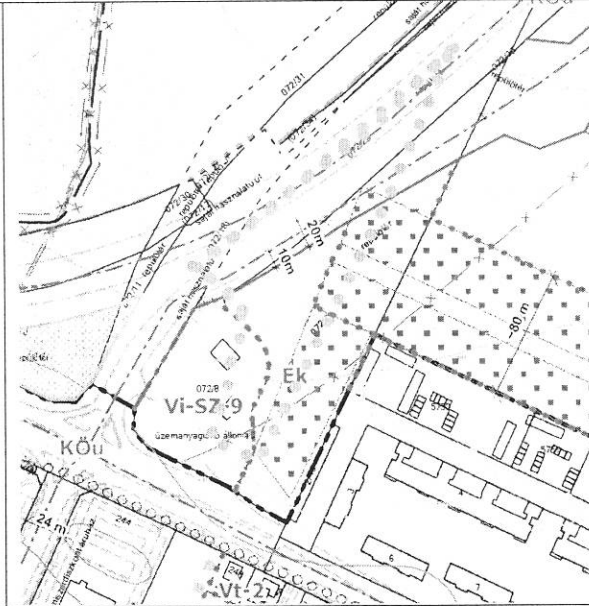
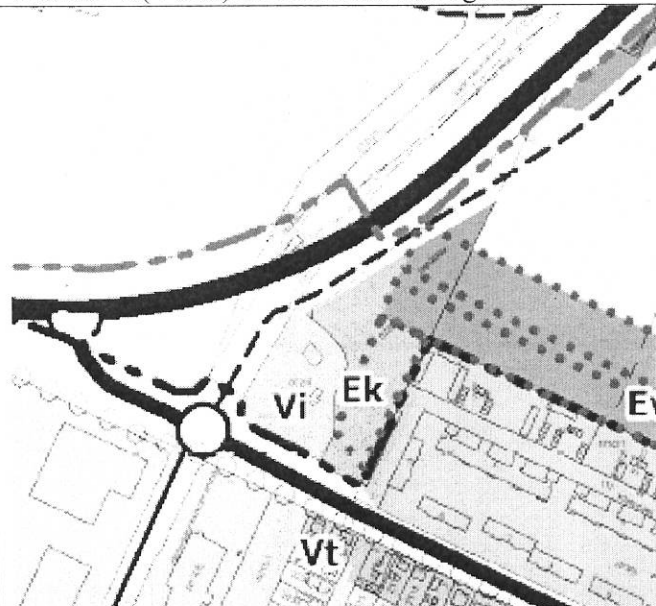
	egyértelműen tudja alkalmazni az előírásokat. 153/2017.(V.30.) határozattal támogatva.		
	Nem módosul.	Javasolt: oldalkert min. 4 m lehessen és az előírás pontosítása.	Nem módosul.
9.	<p>Az önkormányzati tulajdonban lévő Lanyi területén a feltöltés befejeződött, egy-két évet tömörödött, így aktuálisra válhat a terület felhasználása. A hatályos terveinkben egy közel 2 ha nagyságú területet biztosítottunk intézményi felhasználással sportcsarnok céljára, a többi, közel 6 ha-t Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe soroltuk, az SZT-én pedig ennek megfelelő építési övezetbe.</p> <p>Mára inkább célszerűnek látszik egy nagyobb intézményi terület kijelölése a Tó utca teljes hosszán, amit előreláthatóan sport és szabadidős célra hasznosítunk és a Mátyás utca felé eső rész kerülne csak Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe, amit értékesíthetnénk. Így mindkét területfelhasználás közel 4-4 ha nagyságú lenne, középpen egy új utca nyitással, párhuzamosan a Tó és Mátyás utcákkal.</p> <p>154/2017.(V.30.) határozattal támogatva.</p>		
			
10.	<p>A múlt évben vásároltuk meg a Nemzeti Vagyonkezelőtől a Shell-kút mögötti 072/3 hrsz-ú ingatlant. Ez a hatályos tervünkben út és erdő céljára van előirányozva. Nagy része ténylegesen is erdő művelési ágú, védelmi erdő (Ev –sötét</p>		

zöld) és közjóléti erdő (Ek - világosabb zöld). A védelmi erdő megtartandó a hatályos jogszabályok szerint, de a közjóléti erdő pótlással egyéb célra igénybe vehető. A tervmódosítás célja, hogy az önkormányzati terület nem védelmi erdő része intézményi hasznosításra, esetleg P+R parkoló céljára alkalmas legyen.

Ehhez mind a Településszerkezeti tervet, mind a Szabályozási tervet is módosítani kell. A közjóléti erdő területfelhasználású rész helyett ugyanakkora erdőterületet kell kijelölni máshol a közigazgatási területünkön belül és pótolni a ténylegesen erdőművelési ágú területet szintén a közigazgatási területünkön belül.

A kijelölendő erdőterület is egy 11-dik TRT módosítás lesz, de ennek helyét egyelőre nem tudjuk meghatározni, a tervezés folyamán kell megfelelő területet keresni és találni erre a célra.

155/2017.(V.30.) határozattal támogatva.



11.	Erdőpótlásra szolgáló, jelenleg még nem meghatározható elhelyezkedésű terület		
	Módosítandó		Módosítandó
12.	A Fő út melletti Grassalkovits Antal általános iskola bővítéséhez az önkormányza megvásárolta a szomszédos telket, az északi oldalán. Mivel a telkek összevonása cél, mondhattó Vt-1 jelű építési célszerű sorolni. Felmerülhet esetleg a Vt-1 jelű építési övezet paramétereinek a módosítási igénye is.		
	172/2017.(VI.29.) határozattal támogatva.		

Nem módosul

