

**Vác Város hatályos Településszerkezeti Tervének és
Építési Szabályzatának módosítása
a 4224/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában
A beérkezett előzetes partnerségi vélemények összefoglalója**

Iktató Szám: 9/10-1/2018	Dátum: 2018. január 26.	Véleményező: Veres és Társa Kft. veresestarsa2014@gmail.com
------------------------------------	-----------------------------------	--

Észrevétel:

Annak idején megegyeztem a volt tulajdonos képviselőjével, hogy a tűzfalam vizesedése miatt, egy kicsi vízelvezető tetőt építhessek a mögöttem álló lapos tetős kiszolgáló-épület tetejére teljes hosszban. Szeretném, ha figyelembe vennék a későbbiekben.

Úgy gondolom, hogy a mögöttem álló épület bontásánál a hozzám kapcsolódó falat, meg kellene tartani és szigetelni a kialakított kis-tető visszabontásával párhuzamosan.

A tűzfal mellett ki kellene építeni egy vízelvezető rendszert a fal mellett, mivel a csapadékvíz a terep adottságai miatt (én vagyok lejjebb kb 40-50 cm-rel) hozzám szivárogná és így a falat és a ház alapját úztatná. Ebből adódóan, biztosítani kellene számomra a mindenkori állagmegóváshoz a bejárást a saját hátsó falamhoz.

Válasz:

Az észrevételek a későbbi kivitelezési munkálatokhoz kötődnek, melyet továbbítani fogunk a Fejlesztőnek is. Jelen eljárásban az észrevétel nincs kihatással a településrendezési eszközök tervezett módosítására.

Észrevétel:

A sportpálya üzemszerű használata zajjal és egyéb hatásokkal is járhatnak a fentebb is említett tűzfalamra nézve. Szeretném ha nem a falamra, vagy éppen az ingatlanomra rúgnák át a labdákat. Ennek érdekében egy biztonságos magas-hálós kerítést építenének ki a tűzfaltól megfelelő távolságban.

Válasz:

A tervezett sportpálya kialakításakor ezt a szempontot is mérlegelni fogja a Fejlesztő és az Önkormányzat.

Iktató Szám: 9/10-2/2018	Dátum: 2018. január 29.	Véleményező: Cseri Gábor cserig@invitel.hu
------------------------------------	-----------------------------------	---

Észrevétel:

Kérdésem ?

Mivel a 4224/2 telket szolgalmi jog terheli a Mező u. 9 társasház javára. Miért nem értesítették a társasházat. A tervezett építkezéstről!

Az említett számú telek hivatalos bejegyzése megtalálható a telekkönyvi nyilvántartásban.

Válasz:

Az észrevételben jelzett szolgalmi jog a 4228/2-es telekre biztosít szennyvízvezetési szolgalmi jogot, mely kötelezettséget a fejlesztő a beruházás teljes szakaszában figyelembe kell vegyen, a szakági tervezéstől az esetlegesen szükségessé váló műszaki átalakítások, saját költségen történő, teljes körű elvégzéséig.

Iktató Szám:
9/10-3/2018

Dátum:
2018. január 29.

Véleményező:
Ferjancsics László
ferjalaca@gmail.com

Észrevétel:

Véleményként fogalmazom meg, hogy:

- a. a területen maximum 25 lakás épüljön;
- b. a Törökhegyi utcában a beruházó létesítsen a telke oldalán parkolókat, valamint újítsa fel a járdát.

Válasz:

- a. A tervezési területen a fejlesztő 36-40 db lakás elhelyezését tervezi. A fejlesztés megalapozásaként korábban elkészül egy telepítési tanulmányterv, ami bemutatta a teljes fejlesztési projektet és ami egyben az Önkormányzat és a Fejlesztő között kötendő településrendezési szerződés alapját is képezi. Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az említett telepítési tanulmánytervet elfogadta és az abban szereplő lakásszám megépítését előzetesen támogatta, melynek feltételeit az említett településrendezési szerződésben rögzítette.
- b. Az említett településrendezési szerződés tartalmazza a telket szegélyező járdák felújítását/kialakítását és a Mező utcai oldalon, az útburkolattal párhuzamosan új felszíni parkolóhelyek kialakítását is.

Észrevétel:

A Ferjancsics László által, 29 véleményező nevében benyújtott kérdőív – a fentieken túl – kiterjed még arra a kérdésre, hogy a sportpálya és a tervezett épületek elhelyezése, annak geometriája megfelelő-e?!

Válasz:

A véleményezésre bocsátott anyagban szereplő helyszínrajz a tervezett épületekről előzetes koncepció alapján, a tervet alátámasztó munkarészként készült el. A településrendezési eszközök módosításakor ezek a rajzok nem képezik a jóváhagyandó munkarészek elemeit, mivel a jóváhagyandó Szabályozási terven csak az építési hely kerül kijelölésre, melyen belül az épület/épületek később elhelyezhetők. A tervezett építési övezetben a beépítés módja is felülvizsgálatra kerül, így a javasolt telepítési geometria, ennek függvényében értelmezhető.

Iktató Szám:
9/10-4/2018

Dátum:
2018. január 29.

Véleményező:
Kovácsné Fehér Franciska
franciska.vac@citromail.hu

Észrevétel:

A Törökhegyi utca - Mező Imre utca sarok volt TUNGSRAM sportpálya Telepítési Tanulmányterv ebben a formában az utcában lakók számára nem elfogadható, és a szűk utcák miatt az épülő házak miatti tehergépjármű forgalom - statikai szempontból nézve is – nehezen vállalható.

Válasz:

A tervezett építkezéssel járó későbbi munkálatok és közlekedési helyzetek kapcsán igyekszünk majd a Fejlesztővel olyan megoldásokat találni, mely a lehető legkevesebb problémát okozza a helyi lakosság számára, ugyanakkor a kivitelezéssel járó esetleges átmeneti kellemetlenségek nincsenek arányban a fejlesztő által, településrendezési szerződésben vállalt, a környező lakosság számára biztosítandó többlet szolgáltatások kiépítésével, úgy mint extra parkolók az utcában, járdák kiépítése és felújítása, játszótér felújítás, sportpálya kiépítés.

Észrevétel:

Az utcákban lévő lakásokhoz a gépjármű forgalom már most is telített, ezért álláspontunk szerint, a Field Bau Invest Szolgáltató Kft. által készített Telepítési Tanulmánytervben foglaltaktól eltérően a tervezett építkezés alkalmával a tehergépjármű forgalom, a 40 db lakás megépítése mind **az utca burkolatát, mind a házak statikai állapotát rongálná, továbbá nem beszélve az építkezés okozta szennyezésről. A Vállalkozó a környező házak felújítására, a Családok esetleges elszenvedett kárára nem vállal kötelezettséget.**

Válasz:

Amennyiben a Fejlesztő bizonyíthatóan olyan károkat okoz, mely a közterületek jelenlegi állapotát negatívan befolyásolja, akkor kötelezhető azok helyreállítására. Ugyanakkor bízunk abban, hogy a Törökhegyi utca képes lesz ellátni a terület építési tevékenységhez kötődő kiszolgálását.

Észrevétel:

A Vállalkozó a Telepítési tanulmányában egy olyan időszakról csatol képeket (véleményem szerint napközben készített képekről van szó), ahol az utcában szinte egyetlen egy autó sem tartózkodik, pedig estére az utca megtelik személygépkocsikkal.

Válasz:

A tervezett épülethez a Fejlesztő lakásonként 1,5 parkolót köteles kialakítani az épület alatt tervezett mélygarázsban. Ezen felül településrendezési szerződésben vállalta a Mező utca mentén új felszíni parkolók kialakítását, amely enyhítheti a jelenlegi parkolási helyzetet is.

Észrevétel:

Az Önkormányzat felé benyújtott Telepítési tanulmány előtt az utcában lévő lakók aláírásokat gyűjtöttek, mivel nem szeretnék, hogy felépüljön ez a két részből álló tömbház, és azt sem hogy tiltakozásuk ellenére történő megépítés esetén a létesítendő mélygarázs lejárója ott legyen, ahol az egyébként a tanulmánytervben szerepl. **Véleményünk szerint, a Törökhegyi úti telekhatár felől kellene biztosítani a behajtást és annak megfelelő látványtervet készíteni.**

Válasz:

A mélygarázs lehajtójának Törökhegyi utca felé történő kialakítását – az Önkormányzat közútkezelői nyilatkozata alapján is - a tervező vizsgálja. Ha műszakilag megoldható, akkor ezt a kialakítást fogják szerepeltetni a terven az alátámasztó munkarészekben.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete 272/2017.(XI.23.) ÖK. határozatában előzetesen támogatta.

Iktató Szám:

-

Dátum:

2018. március 19.

A témában tartott előzetes lakossági fórum emlékeztetője**Kovács Ferenc:** Változtattak-e a mélygarázs bejáratának helyén?**Tervezői válasz:** A mélygarázs lehajtójának Törökhegyi utca felé történő kialakítását – az Önkormányzat közútkezelői nyilatkozata alapján is - a tervező vizsgálja. Ha műszakilag megoldható, akkor ezt a kialakítást fogják szerepeltetni a terven az alátámasztó munkarészekben.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete 272/2017.(XI.23.) ÖK. határozatában előzetesen támogatta.

Kovács Ferenc: A parkolási viszonyok részletezését kérte.**Tervezői válasz:** Országos szabályként lakásonként egy parkolóhelyet kellene biztosítani, ugyanakkor a váci Helyi Építési Szabályzat erre vonatkozólag lakásonként 1,5 parkolóhelyet ír elő, melyet telken belül kell biztosítani. Ezek mind a tervezett mélygarázsban kerülhetnek kialakításra. Ezen felül a Mező u. mentén új felszíni gépjármű parkolók is kialakításra kerülnek (a HÉSZ-ben előírt parkolóhelyeken felül), melyek célja a jelenlegi parkolási helyzet javítása.

Iktató Szám: -	Dátum: 2018. április 16.	A témában tartott 2. lakossági fórum emlékeztetője
<p>Cseri Gábor: 9/10-2/2018 iktatószámom beérkezett korábbi levelét kiegészítette azzal a kérdéssel, hogy a 4224/2 hrsz-ú telken futó és a szomszédos társasházukat kiszolgáló közmű vezeték esetleges kiváltása kit terhel?!</p> <p>Tervezői válasz: A tervezés jelen fázisában nem egyértelmű, hogy a közmű vezeték ki kell-e váltani, de természetesen, ha szükséges a vezeték jelenlegi nyomvonalon való megszüntetése, akkor a kiváltásról az építtetőnek kell majd gondoskodni.</p>		