

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

*A 201/2024. (IX.13.) KT határozattal elfogadott feljegyzés
..... KT határozat alapján módosítva*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Tárgy: Vác Város hatályos településrendezési tervei 2. eseti módosítása - 2024. július

Tárgyi eseti módosítás tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: régi Trk.) alapján kell meghatározni, az egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új. Trk.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárással történhet, mivel valamennyi módosításra előirányzott elem megfelel az erre vonatkozó jogszabályi feltételeknek. Az új. Trk. 7.§ (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A tervezett eseti módosítások jellegére, valamint az arra való tekintettel, hogy a település új településrendezési tervei a közelmúltban léptek hatályba és ezekhez a teljes települést érintő átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész készült, jelen eseti módosítás részletes szakági (közlekedés, közmű, zöldfelület, táj- és természetvédelem) munkarészek nem szükségesek. A véleményezési dokumentáció ezeket a szükséges mélységben, a korábbi dokumentációk felhasználásával tartalmazhatja.

Az eseti településrendezési tervmódosítás javasolt tartalmi követelményei:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- a) Módosítások/módosítással érintett területek bemutatása, TSZT/SZT módosítás esetén lehatárolásuk
- b) A Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet érintő módosítások területeinek vizsgálata az alábbiak szerint:
 - Tervi előzmények bemutatása (hatályos területrendezési törvény, települési TSZT és HÉSZ vonatkozó tartalma),
 - Örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi érintettség vizsgálata

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

- a) A módosítással elérendő célok bemutatása,
- b) Szabályozási koncepció, a módosítási javaslatok bemutatása azok szakmai indoklásával, területi mérleg (ahol szükséges)
- c) Szakági alátámasztó munkarészek az egyes módosítások jellegéhez mérten szükséges terjedelemben, szükség esetén kiegészítő javaslatok,
- d) A területrendezési követelményeknek, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása.

A 2. számú MÓDOSÍTÁSBAN SZEREPLŐ TERÜLETEK, TARTALMAK

- Derecske dűlő -Deres út – Ivánka u – Csatamező út tömbjének módosítása
- Alsó u. – Katona J. u. – Bauer u. – Hanusz u. által határolt tömb beépítési mód részleges változása
- Kápolna u. – Téglaház u. – Spinyér út – Ösvény u. által határolt területen útszabályozás törlése
- DMRV Buki vízbázis 0502 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének módosítása
- ~~• Budapesti főút – Múzeum utca által határolt tömb módosítása~~
- Vác, 3149/7 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- Lke-2b építési övezet határainak jelölése és a zöldfelület csökkentése
- A VII. kavicsbánya bányatelek lehatárolásának módosítása
- ~~• Duna parti sétányokon vendéglátó funkció létesíthetősége~~
- ~~• Déli út Sződliget közötti Lke 3 építési övezetben kerti tárolókra +5% beépíthetőség megállapítása és a beépített területeken az építési hely törlése~~
- Kerti tároló és terepszint alatti mélygarázs ne számítson bele az épületszám korlátozásba
- 381/30 hrsz. területen a tervezett út nyomvonalának korrekciója
- Fokos utcai tömbben zöldfelületi jelölés, útszélesítés korrekció törlése és lakásszám korlátozás bevezetése
- lakásonkénti kerti eszköz tároló létesítési kötelezettség
- a lakóépítési övezetekben lakásszám korlátozás bevezetése
- ~~• Quell Rudolf utca – Mária utca – 3574/3 hrsz közterület által határolt tömbben egységesen Lk 4bK építési övezet kerüljön kijelölésre~~
- Altány út lakóúttá minősítése, az északi és a déli végén lévő szabályozási terv korrekcióval, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával együtt
- 4165/5 és 4164 hrsz. területen a beépíthetőség növelése 50+10%-ra, mely növekedés csak személygépjárművek tárolására és lakások tárolóinak szolgáló rendeltetés kialakítására fordítható, a minimális zöldfelület 30%-ról 20%-ra való csökkentésével, és az előkert 0 m-ben történő meghatározásával,
- Lke-1, 1a, 1b építési övezetekben a zöldfelület 75%-ról 70%-ra csökken,
- A nagyobb társasházakban egyes lakások akadálymentes elérhetőségének biztosítása,
- általános hibajavítások az alábbiak szerint:
 1. Zkk-P övezetben elhelyezhető rendeltetések kerüljenek meghatározásra;
 2. 21.§ (9) javítása: "minden új lakás rendeltetési egység után az Lke építési övezetben" - a többi övezetre ne vonatkozzon a zöldfelület létesítési előírás rendeltetési egységenkénti mérete;
 3. 13.§ (14) - Közműpótló berendezés típusának meghatározását pótolni szükséges, valamint kiegészíteni szükséges a kivételes területek körét Máriaudvar csatornázatlan területével;
 4. 18.§ (3)b rossz a hivatkozás - 21.§ helyett 15.;
 5. Avar utcai műhelyek előtti szabályozási vonal korrekciója szükséges;
 6. DMRV nyilatkozat alapján a Huszár utcai vízvezeték törlése szükséges, közműegyeztetéssel;
 7. 28.§ (6) - Közterület felőli telekhatár - kifejezés pontosítása szükséges;
 8. 16.§ (5) "egy telken összesen" létesítendő parkolóhelyek száma - kifejezés pontosítása szükséges;
 9. 21.§ (5) - kiegészítés: "ha a kötelező zöldfelületi arány a telken nem éri el az 50 m²-t, akkor lombhullató fa telepítése nem kötelező, helyette lombhullató cserje telepíthető.;
 10. 20.§ (15) "Természetes terepfelszint az oldalkert sávjában a telekhatártól mért 1,5 m-en belül, a hátsókert sávjában a telekhatártól mért 3,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet megváltoztatni. Gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról, a szomszéd telekre csapadékvíz nem vezethető át."
 11. Má-f övezet előírásai között szereplő 20 m²-s tárolót a beépítési paraméterek táblázatban is szerepeltetni szükséges.
- friss földhivatali adatszolgáltatás alapján alaptérkép frissítés