

Kérdező, észrevételt benyújtó	Kérdés, észrevétel	Főépítészai válasz	Tervezői válasz
Beérkező partnerségi, önkormányzati észrevételek, kérdések			
1.	Rendeltetési egységszám / lakásszám korlátozás A TÉKA 136.§ alapján 17.§-a nem alkalmazandó 2025. június 30-tól a TÉKA változásai miatt. A módosításban szereplő HÉSZ 29.§ (3a) bekezdésbe kerülne a TÉKA 17.§ szerinti telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységszám korlátozás bevezetése - ezen előírás bevezetése felülvizsgálandó.	Egy kertvárosi lakóövezetekre vonatkozó lakásszám korlátozási javaslat készült táblázatos formában, mely telekméret arányosan határozná meg a létesíthető rendeltetési egységek számát, építési övezetnek rendelve. A táblázat a 149/2024. (VII.17.) KT határozat alapján készült. külön KT döntés szükséges.	A rendeltetési egységek számának módosítása jelenleg nem a TÉKA-val való összhang megteremtése okán készült, hanem önkormányzat igényt szolgál ki. A jelenlegi HÉSZ még OTÉK alapú, tehát ennek kell megfeleljen, szigorításokat ehhez képest tartalmazhat. Az új típusú településtervezési a most kezeltetett építési jogokat és szabályokat veszi majd át, szükség (TÉKA szabályok enyhítése és szigorítása is) esetén állami főépítész felmentéssel
2.	Fokos utcai tömbben a 148/2024. (VII.17.) KT határozat mellékletében szereplő tervlapon az 5932 hrsz. telken nem tervezett "tájvédelmi érdekből be nem építhető terület" jelölés.	Kérem a tervezőt, hogy az 5932 hrsz. telekről kerüljön törlésre a zöld jelölés	A jelölés törlésre került.
3.	A véleményezési dokumentáció 35. oldalán hibás a helyrajzi szám.	Kérjük javítani 20717/1 hrsz-re.	A hrsz. javításra került.
4.	HÉSZ 25.§ (3) " <i>A város közigazgatási területén, ahol a szabályzat lakás rendeltetés elhelyezését lehetővé teszi, ott lakásonként egy, minimum 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni a lakás létesítésével egyidőben (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására). A tároló helyiséget a lakóépülettől különállóan <u>melléképítményként</u>, vagy azon belül közösségi közlekedőhelyről nyúlóan, vagy a földszinten külső bejárattal rendelkezőn, vagy pincészállon kell elhelyezni.</i> "	A HÉSZ 22.§ (1) bekezdését figyelembe véve ez nem melléképület, hanem kiegészítő rendeltetésű épület, kérjük javítani.	A fogalom javításra került.
5. G.E.	A Fokos utcai tömbben az 5982 hrsz. területen útkijelölés szabályozási vonala miért szerepel a terven?	A 148/2024. (VII.17.) KT határozat mellékletében szereplő tervlapon a szabályozási vonal törlésre javasolt, így kérjük a tervezőt hogy javítsa ezt.	A szabályozási vonal javításra került.
6. SZ.L	Lakásszám korlátozás bevezetése esetén felülvizsgálandó a HÉSZ 29.§ (8) " <i>Az Lke-1a és Lke-2c jelű építési övezetben minden megkezdett 1000 m² telekterület után lehet 1 db lakást elhelyezni a telken.</i> "	Az 1. pont szerinti döntés értelmében felülvizsgálandó, hogy ne legyen ellentmondás.	Az előírás összhangba hozásra került az általános lakásszám-korlátozási előírásokkal

7. SZ.L	Lke-1 építési övezetben a 75% zöldfelület és a 20% beépíthetőség mindössze 5% burkolt felületet enged, mely betarthatatlan. Javasolja, hogy a 75% csökkenjen 70%-ra.	A rendeltetési egységszám korlátozás bevezetése esetén elfogadható a zöldfelület csökkentése 70%-ra az Lke-1 építési övezetben. - külön KT döntés szükséges rá.	A javaslat támogatható, átvezetésre került az anyagban.
8. SZ.L	Az 5,0 m-es előkert növelését javasolja a gépjárművek megfelelő beállásra érdekében.	Az 5,0 m-es előkerti előírást az OTÉK határozza meg, nem a HÉSZ. Az előkerti méret csak az építési helyet határozza meg, ezen belül kell az épületet elhelyezni. Így az építész tervező hagyhat akár 6,0 m-es előkertet is tervezés során, mivel általánosságban az előkerti építési hely határa nem számít kötelező építési vonalnak. Tehát ez tervezési kérdés, nem szabályozási.	
9. F.T	Altány utca északi oldalán az Lke-1 építési övezetben 75% zöldfelület, a déli oldalán Lke-2 építési övezet, 70% zöldfelülettel van meghatározva. Az északi oldalon Lke-2 építési övezet kijelölést, vagy zöldfelület csökkentést javasolja.	A rendeltetési egységszám korlátozás bevezetése esetén elfogadható a zöldfelület csökkentése 70%-ra általánosan az Lke-1 építési övezetben, de az építési övezet megváltoztatása nem lehetséges ebben az eljárási szakaszban.	
10. Ú.I	Eredeti kérelem módosítása, kiegészítése: Tungsram üzem telkén szabadonálló helyett hézagosan zárt sorú beépítési mód, zöldfelületi mutató csökkentése 30%-ról 20%-ra, szintterületi mutató növelése és a gépkocsi tárolók mellett tárolók is kialakíthatóak legyenek az épületek emeletén.	A területen egyedi építési övezet (Gksz-3a) került kijelölésre, ahol így a hézagosan zárt sorú beépítési mód támogatandó, mivel a kialakult beépítés is ilyen. A zöldfelület csökkentése támogatható, plusz zöldfelületi feltétel előírásával. Az emeleti szinteken tárolók kialakítása támogatható, de más funkció nem. A tervezett kialakításról beépítési terv mellékelendő. - külön KT döntés szükséges.	A beépítési mód részletszabályozása javasolt, mivel a "hézagosan zárt sorú" beépítés csak a közterületek felé valósul meg, a tömbbelsőben szabadonállóan állnak az épületek. A 20%-os zf. mutató még mindig megfelel az OTÉK-nak, így támogatható. A Gksz övezetben lehetséges a raktározás/tárolás célú építmények és helyiségek elhelyezése.
11. DMRV	1. A DMRV kérelmében eredetileg szerepelt az épületmagasság növelése 5,5 m-ről 6,0 m-re. Ez nem szerepel a HÉSZ módosító rendeletben, kéri javítani. 2. A tervezett épületre elegendő a 6,0 m-es épületmagasság, de hasonló besorolású területeken 8-9 m volna az ideális. Kéri az épületmagasság növelésének mérlegelését.	1. A DMRV megbízásából, az Urban Design Group Kft. Által 2024. februárjában készített telepítési tanulmány 41. oldalán valóban 6,0 m épületmagasság szerepel tervezettként. Kérjük a Tervezőt erre javítani az értéket. 2. További épületmagasság növelést nem javaslok, mivel az nem indokolt az adott fejlesztés érdekében, és a környező lakóépületek figyelembevétele mellett nem lenne ideális.	A hiba a telepítési tanulmánytervben szereplőknek megfelelően a jóváhagyandó munkarészben javításra került.

12. MKMORE	A Fogyatékosügyi Tanács javaslata: Vác Város területén a jövőben épülő társasházak alsó szintje kerekesszékekkel megközelíthető legyen, amennyiben ez építészeti és műszaki megoldásokkal egyszerűen megoldható. Továbbá a jövőben épülő szociális bérlakás, új épület építése vagy meglévő épület felújítása során az építészeti és műszaki megoldásokkal törekedni kell az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására.	A HÉSZ-ben egyértelmű előírások megfogalmazása szükséges. A kezdeményezés támogatandó. Főépítész javaslat: HÉSZ 20.§ (28) <i>A város területén létesülő társasházak akadálymentes elérésének biztosítása érdekében</i> <i>a). A hat- vagy több lakást tartalmazó új épület főbejáratát az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek megfelelően kell kialakítani.</i> <i>b). Új építés esetén telkenként 10 lakásonként legalább egy olyan lakás alakítandó ki, mely kerekesszékekkel megközelíthető.</i> <i>c). Meglévő lakóépületek felújítása, átalakítása során törekedni kell az akadálymentesség minél teljesebb megvalósítására.</i> külön KT döntés szükséges.
13. 1721 hrsz melletti lakók	1. P.G. - Kéri, hogy a városrészt tartsa meg a családi házas jellegét, lakásszám korlátozással egyetért. 2. V.T. - Az adott telken (1721hrs.) tervezett túlsúfolt lakópark építést ellenzi, kéri az intézkedést hogy a terület szellősen beépített maradjon. 3.B.É - A partnerségi egyeztetési anyagban szereplő lakásszám korlátozási javaslattal (2 lakás/telek) egyetértenek. 4. J.A - Fontosnak tartja a lakásszám korlátozást és egyetértenek vele a zsúfoltságmentes kertvárosi miliő megőrzése érdekében. 5. Gy.B - lakókörnyezetünk és életminőségünk megővésének érdekében a lakásszám minél szigorúbb korlátozását támogatom	A kertvárosi területekre önkormányzati szándékként tervezett lakásszám korlátozásra két javaslat kerül a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság és a Képviselő-testület elé. Egyik verzió a partnerségi egyeztetési anyagban szereplő, TÉKA szerinti 2 rendeltetési egység/telek, a másik verzió a jelen táblázat 1. pontjában szereplő főépítési javaslat, mely telekmérethez kötné a létesíthető rendeltetési egységek számát.