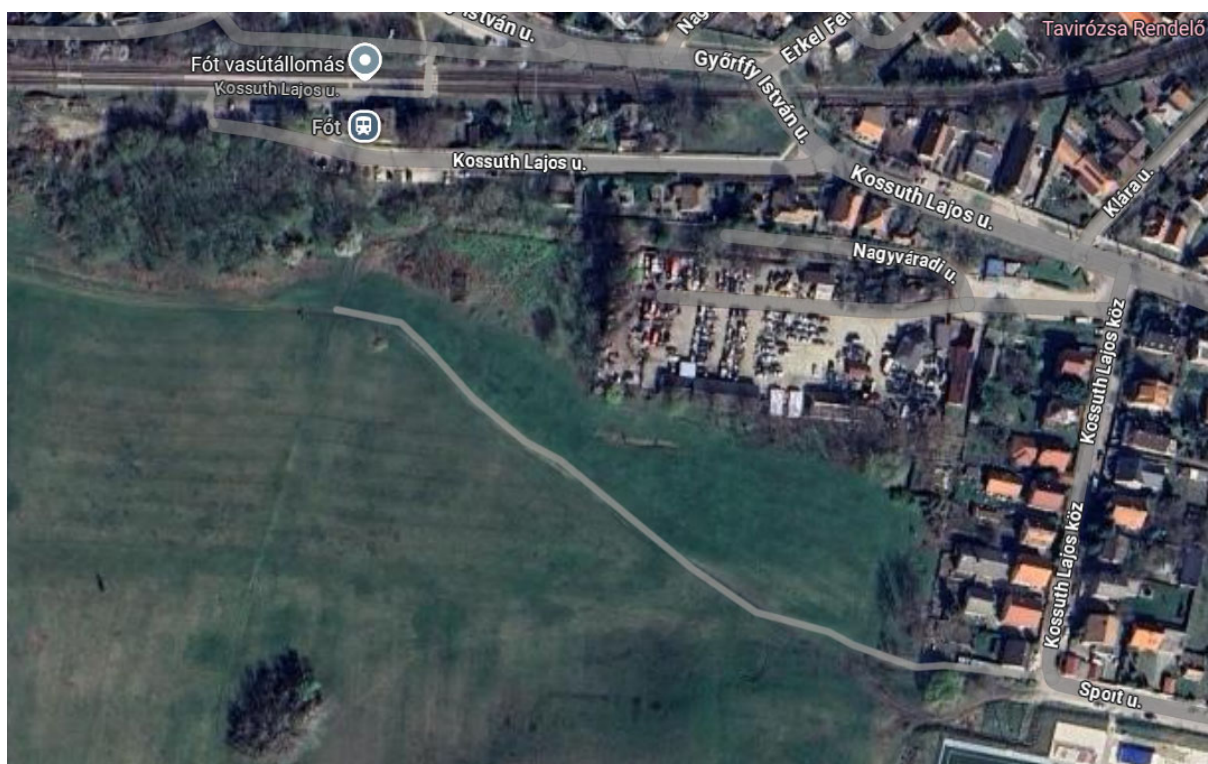


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Fót

1657/2, 1660/1, 0250/95 hrsz-ú önkormányzati utak által körülhatárolt, Fót belterület 1659/2 - 1659/14 hrsz-ú fejlesztési területre



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Alátámasztó munkarész

2025. január

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv a korábbi, 2024-es módosítással egységes szerkezetbe foglalt szabályozási tervlapon szereplő kertvárosias lakóterület újragondolásával foglalkozik. Az ingatlannyilvántartási alaptérképen szereplő telekosztások újraosztásra kerülnek, a település utcaképehez jobban illeszkedő beépítést követve a Sport utca folytatásával való feltárással, új utcahálózat kialakításával. Az Lke-11 övezetből a beruházói szándékoknak jobban megfelelő Lke-5 övezetbe kerülnek a kialakítandó lakótelkek. A Helyi Építési Szabályzat előírásai az Lke-5 övezetre vonatkozóan nem változik. A kialakítandó Lke-A övezet tekintetében kell csak módosítani a HÉSZ paramétereit, mivel az új telekosztások miatt nem maradhat a legkisebb kialakítható telekméret kialakult, szükséges annak meghatározása.

Tervezett övezetek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	övezet		telekre előírt								épületre előírt
2	jеле	beépítési mód	Legkisebb telekméret	Legnagyobb beépítettség		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előkert	Oldalkert	Hátsókert	Legnagyobb épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4			m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m	m	m
9	Lke-5	SZ	1000	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	6,5
15	Lke-A	SZ	800	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	5,0

Közlekedés

A fóti vasútállomástól délre fekvő, jelenleg beépítetlen területeken 33 lakótelken (60 rendeltetési egység) 62 lakás megvalósítása tervezett. A lakóterület közúti kapcsolatokkal csatlakozik a Sport utca folytatására, majd onnan a Kossuth köz- Kossuth utca vasútállomáshoz vezető ágára.

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG:

A tervezési terület közvetlen közúti megközelítését a Kossuth Lajos köz - Sport utca kiszolgáló úti szakasza jelenti majd a továbbiakban is, amely a Kossuth Lajos utca főúti szakaszához csatlakozik. A lakóterületre beköltözők nagy része várhatóan budapesti munkahelyekre fog bejárni és egyre növekvő számban fogják használni a vasútvonalat is. Becslésünk szerint a reggeli csúcsidőben gépjárművet használók legalább 80 %-a ingázó forgalomként jelenik majd meg. Ezek az autósok vagy a közvetlen újpesti kapcsolatot adó M2 autótutat használják majd (csúcsórán is jól járható, nagy kapacitású és emelt sebességű útszakasz), vagy a főváros keleti részéhez érkező 2102. j. utat (Kossuth Lajos utca – Károlyi István utca) veszik majd igénybe.

Jelentős előnyt jelent a terület megközelíthetősége szempontjából a kb. 150-200 m távolságban lévő Fót vasútállomás, ahol a Budapest és Vác között közlekedő 71. sz. vasútvonal szerelvényei is megállnak.

További közösségi közlekedési lehetőség a buszvonalak igénybe vétele, amelyek vasútállomáshoz kapcsolódó megállója szintén az elvárt rágyaloglási távolságon (300 m) belül található a Kossuth Lajos utcán.

Közúti kapcsolatok:

A tervezett lakóterület külső közúthálózati kapcsolatát a városi főútként üzemelő Kossuth Lajos utca biztosítja, a Sport utca – Kossuth köz vonalán keresztül, amely a terület közúti kapcsolata.

Az útszakasz fejlesztését az alábbi mintakeresztszelvények szerint 10 m, vagy 12 m szabályozási szélességgel, kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpályával, egyoldali járdával és közműsávval, szükség esetén nyílt árkos víztelenítéssel javasoljuk kialakítani. A kiszolgáló Sport utcához négy kereszteződésben csatlakozik a tervezett lakóterület belső úthálózata.

Gyalogos és kerékpáros megközelítés:

A vasútállomás jelenleg hiányzó gyalogos megközelítését és a tervezett lakóterület gyalogos forgalmát is segíteni fogja a legalább egyoldali kiépítendő járda a vasútállomáshoz vezető útszakasz mentén. A tervezési területen belül a gyalogosok vegyes használatú, csillapított forgalmú útszakaszokon közlekedhetnek.

A város kerékpárforgalmi hálózatának fejlesztésével párhuzamosan várható a tervezési területről eredő kerékpáros forgalom növekedése is. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve térségi jelentőségű kerékpárút megvalósítását irányozza elő a Károlyi István utca – Kossuth Lajos utca – Dózsa György utca nyomvonalon. Ez a nyomvonal a tervezési területtől mintegy 750 távolságban lesz elérhető és a tervezési terület megközelíthetősége kerékpárral is javulni fog.

Parkolás

A vasútállomás fejlesztése során a hozzávezető országos bekötő út kiépítése, korszerűsítése és a kb. 150 parkolóállást magába foglaló parkolófelület is tervezett. A parkolók részletes terveinek készítése során kell megtalálni a Kossuth Lajos utca - vasútállomáshoz vezető út csomópontjának a forgalom biztonságos lebonyolítását lehetővé tevő csomóponti átépítési módját és figyelembe kell venni a tervezett lakóterület Kossuth közről érkező forgalmát is. (Tekintettel arra, hogy a vasút fejlesztése és az állomás felújításának időtávja még nem ismert, valószínűleg a lakóterület beépülése következik be először.)

Közösségi közlekedési megközelíthetőség:

A tervezési terület teljes egésze közösségi közlekedéssel ellátott terület, amely Fót vasútállomása mellett fekszik. Így a várhatóan nagyarányú ingázó utasforgalom könnyen igénybe tudja venni a vasúti szolgáltatásokat. A Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia célként jelöli meg, hogy a Budapest – Vácra – Vác vasútvonalon Veresegyházról negyedóránként induljanak vonatok a főváros irányába. Ehhez jelentős fejlesztésekre van szükség a vasúti infrastruktúrában, mind a pálya, mind az állomások területén. A jelentős beruházás a szolgáltatási színvonal növekedésével jár majd, így várhatóan tovább növekednek az utazási igények Fót és Budapest között is. Ez a gépjárműforgalom arányának csökkenéséhez

vezethet, így mind a forgalombiztonság, mind a környezetvédelem szempontjából támogatandó.

BELSŐ KÖZLEKEDÉS:

A tervezett lakóterület négy kiszolgáló vagy magánúton csatlakozna a Sport utca (Kossuth közön át a Kossuth Lajos utca nyugati ága) nyomvonalához, egymástól kb. 65-145 m távolságban, jelzőtáblákkal irányított csomópontokban.

A Kossuth közhez közelebbi két zsákutca útszakasz 18-20 lakó rendeltetési egység, illetve 2 önkormányzati tulajdonú kiszolgáló intézmény, a harmadik kiszolgáló út, amelyhez egy másik kiszolgáló út is csatlakozik 16 lakóingatlan forgalmát viselné. A Sport utca folytatásáról 4 telek, 8 rendeltetési egység közelíthető meg, a Sport utcának a Kossuth utcához vasúthoz kivezető szakaszából nyíló 10 telek, 20 rendeltetési egység forgalmát viseli és vezeti ki a Sport utcára. A belső utak magánútként üzemelnének. Minden útszakaszon 6 m széles vegyes használatú útburkolat kialakítása javasolt, 10-12 m széles útterületen, így a burkolat mellett lehetőség van zöldsávok telepítésére, illetve közművek elhelyezésére is. A gyalogosok elsőbbségét elemes burkolat alkalmazásával és sebességkorlátozás (20 km/h) bevezetésével szükséges biztosítani. A vegyes használatú utakon (minden közlekedő egy felületet használ) mindenképpen a sötét szürkétől eltérő színű burkolat alkalmazása szükséges, a gyalogosok biztonsága érdekében.

A burkolatokra folyó csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcsatorna és lehetőség szerint a vizek helyben tartása, szikkasztása javasolható, de a pontos megoldás csak a részletes tervek készítése során, a talajmechanikai jelentés adatainak birtokában határozható meg.

Parkolás:

A hatályos jogszabályok értelmében egy lakáshoz egy parkolóállás építendő. A tervezési területen belül a kétlakásos épületekhez garázsokban és felszíni parkolóknál adható meg a szükséges parkolóállások száma. Minden egyéb funkció megjelenése a területen (pl. kisboltok, szolgáltató egységek stb.) csak kiegészítő funkciónak tekinthető, amely a helyi lakosság számára nyújt szolgáltatásokat, így külön parkolási igénnyel nem szükséges számolni.

A területen tervezett 62 lakáshoz ugyanennyi parkolóállás tervezhető és javasolt néhány vendégparkoló elhelyezése is a területen.

A részletes tervezés során gondoskodni kell megfelelő számú, mozgáskorlátozottak számára kijelölt parkolóhelyek (legalább 2 parkolóállás) és elektromos töltők kiépíthetőségéről, legalább az előírt számú fa telepítéséről, valamint az OTÉK által előírt számú kerékpártárolók (lakásonként 1 db) kerékpár biztonságos elhelyezéséről.

TELEPÜLÉSKÉP

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbbe, illetve a tájképbe illeszthető módon létesüljenek. Javasolt a településképi rendelet módosítása, az átalakuló lakóterületek közé átsorolni a Felsőkertek területét, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).

A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

A tervezett területfelhasználási módosítással a védőterületek, védősávok nem módosulnak.