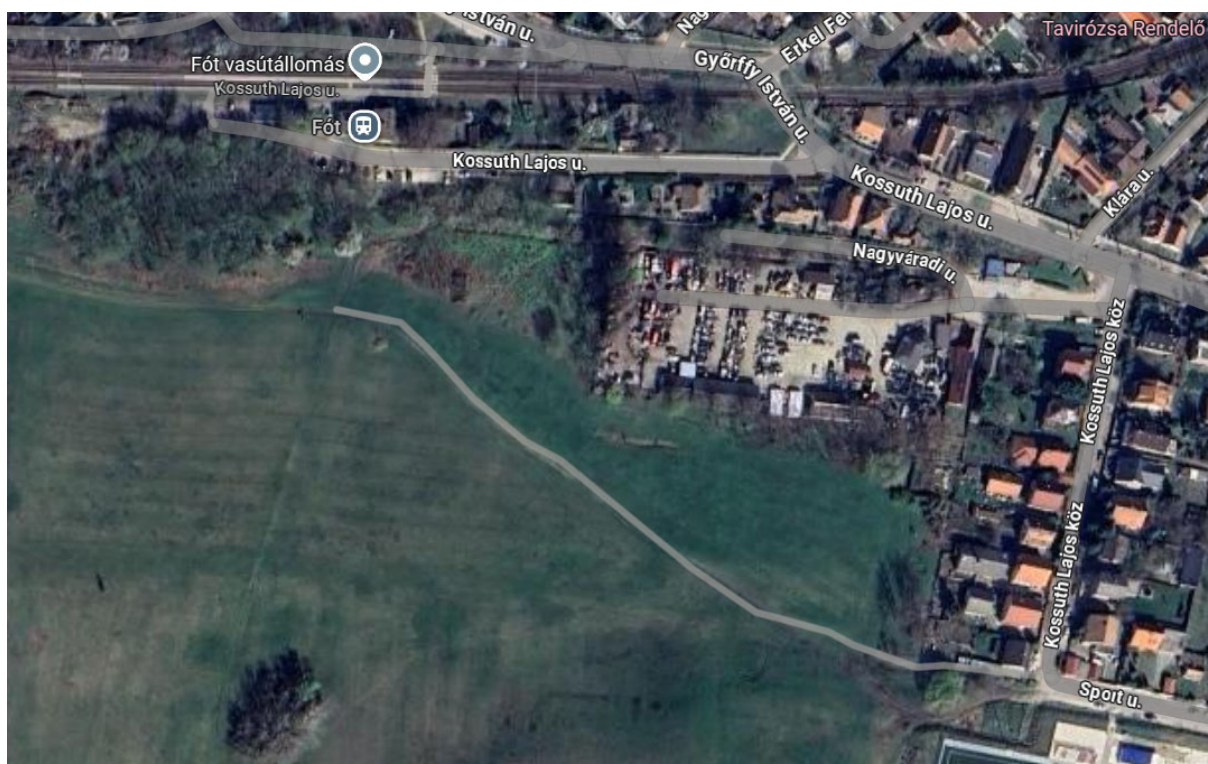


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

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

Megalapozó vizsgálat

2025. január

Megbízó:



Fót Város Önkormányzata

Cím: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1.

Képviseli: Dr. Vass György polgármester

Főépítész: Péterffy Márton

Tervező:



Poltrade Bt.

1096 Budapest, Telepy u. 23.

mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT01-6108

Mohácsi Katalin

A tervezés során felhasználásra került az Obelisk Stúdió Kft 2024. március 25-én készített telepítési tanulmányterv

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

A 1657/2, 1660/1, 0250/95 hrsz-ú önkormányzati utak által körülhatárolt, Fót belterület 1659/2 - 1659/14 hrsz-ú fejlesztési területen ingatlannal rendelkező tulajdonosok megalakították a Felsőkeri Építőközösséget, annak érdekében, hogy Fót Város településfejlesztési és településrendezési céljaiba illő és egyúttal a Tulajdonosoknak megfelelő terület felhasználást és terület felhasználási szabályozást tartalmazó építési övezet szerinti területfejlesztés biztosítása elérhető legyen és a Fejlesztési Terület szükséges közművekkel való ellátása; az építendő létesítményeket kiszolgáló teljes körű infrastruktúra saját költségen megvalósítható legyen.

A Tulajdonosok új lakóterület, kedvezőbb paraméterű lakótelkek kialakítása érdekében a hatályos településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz.

Fót város 2019-ben készítette településrendezési eszközeit, és a Képviselőtestület az alábbi önkormányzati döntésekkel fogadta el:

- a 326/2019. (IX. 25.) Kt. határozattal fogadta el a Településszerkezeti tervet;
- Fót Város Helyi Építési Szabályzatát pedig Fót Város Önkormányzata Képviselőtestületének 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelete hagyta jóvá. Azóta 7 alkalommal került módosításra:
 - 16/2020. (IX. 28.)
 - 7/2021. (III. 9.)
 - 8/2021. (IV. 15.)
 - 20/2021. (XII. 20.)
 - 21/2022. (IX.30.)
 - 27/2022. (XII. 8.)
 - 9/2024. (VI.3.) önkormányzati rendeletekkel

Fejlesztési Terület a Településszerkezeti Terven már kertvárosias lakóterületbe van sorolva, és a HÉSZ-ben is lakóterületi paraméterekkel rendelkezik. A jelenleg is hatályos településszerkezeti terv több területen lehetővé tette a lakóterület bővítését. Fót Város Településrendezési feladatainak megvalósítása, az ütemezett városfejlesztés érdekében a 38/2019. (XII. 17.) Önkormányzati rendelet a tulajdonosok építési jogainak megóvása érdekében a Felsőkert (volt Tőzeges) lakóterületeire, a 1659/1-14 hrsz-ekre is építési tilalmat rendelt el 2026. szeptember 26.-ig.

A TSZT módosítása nélkül a HÉSZ módosításával a területen kedvező beépítési feltételekkel rendelkező kertvárosias lakóterület létesíthető.

A területre 2024. március 25-én telepítési tanulmánytervet készített az Obelisk Stúdió Kft, mely az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozott

103/2024.(V.31.) KT-határozat döntésének alapjául szolgál. A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint készült, így részletesen tárja fel a terület minden adottságát és korlátozó tényezőit.

A településrendezési eszközök jelen módosításának a célja a hatályos szabályozási terven szereplő Lke-11 kertvárosias lakóterületnek övezeti átsorolása, a tulajdonosok által készített telekalakítási terv szerinti telekstruktúrához igazodó szabályozás, közterület és övezeti paraméterek kialakítása. Az ingatlanok tulajdonosainak kérése, hogy a meglévő telkek lakó funkciójukat megtartva beépülhessenek.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Fót város településrendezési eszközeinek módosítása során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2024. december 12.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervező
TT 01-6108

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Fót a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű északi részén helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Dunakeszi járás része.

Árpád-kori település. A település a török hódoltság idején is mindvégig lakott maradt, csak a török elleni felszabadító háború idején vált átmenetileg lakatlanná. Ekkor lakatlan pusztának nyilvánították, az időszak véget értével viszont újra benépesítették. A Rákóczi-szabadságharc alatt azonban ismét elnéptelenedett, de 1715-ben már újra lakott helynek írták le. A lakosság számának növekedése részben spontán betelepülés, részben szervezett betelepítés eredménye volt. Elsősorban evangélikus családok költöztek a településre.

1727-ben Ujfalussy László és Bohus Sámuel, utóbb Fekete György gróf országbíró tulajdonában volt; ez utóbbi családjának kihaltával a gróf Károlyi családra szállt az uradalom. 1970. április 1-jén Fótot nagyközséggé nyilvánították, 2004. július 1-jén városi címet kapott.

Fót lakossága ~ 21.000 fő napjainkban. Az Egyensúly Intézet településindexe szerint (ahol a települések fejlettségi szintjét mérik 2014 – 2021 időszakban) a 15 ezer fő feletti lakosságú városok fejlettségi sorrendjében a legtöbbet fejlődő települések: Biatorbágy, Komárom, Monor, Fót, Cegléd.

A tervezési terület Fóton, a történelmi városközpontjának szomszédságában, a vasútállomástól délre, a védett Tőzeges területétől északra található a Felsőkertek településrészen. A tervezési terület 1659/1-14 hrsz-ú telkek területe, amely 4,7ha.

Északról a vasút terület és gazdasági terület (építőanyag kereskedés és autószervíz), keletről lakóterületek, nyugatról és délről a mezőgazdasági terület határolja. A tervezési területtel közös tömbben található a Kossuth köz, amelynek már a 600-900m² közötti telkei lakóépületekkel beépültek.

A távolabbi környezete a vasúttól északra kertvárosias lakóterület és a Nyugati iparterület.

A Fót és így a tervezési terület regionális kapcsolatai kedvezőek, mert

1. az M0 autótú felé, illetve azon keresztül
2. az M3 autópálya felé, valamint
3. az M2 autótú felé kiváló kapcsolattal rendelkezik,
4. Fót belterületén fekszik,
5. közvetlenül a vasútállomás mellett fekszik,
5. Budapest észak-pesti területei közvetlenül elérhetőek.

Az M0 északi szektora és a Megyeri híd átadásával (2008) a terület kapcsolatai nyugati irányba is kedvezőbbé váltak. A területről 15-20 percen belül elérhető a Duna jobb partja, Budakalász, Buda északi része, Szentendre, illetve az egyik fő közlekedési út a budai oldalon, a 11. számú

főút. A területről vasúttal elérhető Budapest és a váci vonalon fekvő többi település.

A terület feltárása a megoldható.

Jelenlegi területhasználat

A 1659/1-14 hrsz-ú ingatlanok művelési águkat tekintve beépítetlen belterületi területek és a 1659/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant kivéve mind természetes személyek tulajdonában áll. Természetben jelenleg gyepes terület.

1.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület Fót város belterületének déli részén, a Felsőkert településrészen helyezkedik el, a vasútállomás közelében, attól délre. A terület feltárását a Kossuth Lajos utcáról a Kossuth közön keresztül a Sport utca folytatásában a 0250/95 hrsz-ú földút biztosítja.

Közúti kapcsolatok

Térségi, városi kapcsolatok

Térségi megközelíthetőség szempontjából a tervezési terület kedvező helyszínen fekszik. A területtől kb. 1,6 km távolságban halad az M2 autópálya, kb 2280m-re, a tervezési terület mellett halad a 2101 j. Kossuth út, ami az M2 és M3 közti kapcsolatot teremti meg. 760 m távolságban a Csomád - Veresegyház felé haladó 2102 j. út, amely déli irányban a fővárossal is kapcsolatot ad. A városközpont intézményei a tervezési területtől kb. 1,20 km távolságban találhatóak. Az M2 autópályát közvetlenül kapcsolódik az M0 körgyűrűhöz, ezen a nyomvonalon keresztül több országos jelentőségű gyorsforgalmi út is elérhető.

Érintett országos úthálózati elemek:

- 2101. j. Dunakeszi – Gödöllő összekötő út, ÁNF=5198 Ekm/nap:
Mind Dunakeszi, mind Mogyoród irányába közvetlen közúti kapcsolatot jelentő útszakasz, amely városi főútként nagy forgalmat visel, de kapacitásának még kb. 50 %-a szabad.
Útkategória: B.IV.b.C.
A tervezési terület mellett Kossuth Lajos utcaként (városi főút) haladó útszakasz 2x1 forgalmi sávval, egyoldali gyalogjárdával, közműsávval és széles zöldsávval kialakított út, amelynek vízelvezetését egyoldali árok biztosítja. A tervezési területhez vezető, kiszolgáló úti ága hegyes szögben csatlakozik a főúthoz. A jelzőtáblával irányított csomópont közvetlen közelében található egy szintbeni vasúti keresztezés, amely jelzőlámpával biztosított és környezetében 30 km/h forgalomkorlátozást kell betartani a főúton haladóknak.
- 2102. j. Újpest – Veresegyház – Galgamácsa összekötő út, ÁNF= 11471 Ekm/nap
Jelentős forgalmat viselő, a főváros és Fót között közvetlen közúti összeköttetést megteremtő útszakasz, amely forgalmi terhelése a város délkeleti részén megközelíti kapacitásának 85-90 %-át.
Útkategória: B.IV.b.C. és K.V.B.
- 21303. j. Fót vasútállomáshoz vezető út, ÁNF=1816 Ekm/nap

A terület közvetlen közúti kapcsolatát biztosító, a Kossuth Lajos utca nyugati ága, amely belterületi kiszolgáló útként üzemel.

Útkategória: B.V.c.C.

Szűk szabályozási szélességű, rossz állapotú, hiányos útburkolattal kiépített útszakasz, látható vízelvezetés és járda nélkül. Kossuth Lajos utcai csomópontjában hegyes szögben csatlakozik a főúthoz, rosszul látható „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla irányításával. Az úton 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

- A tervezési terület **közvetlen közúti megközelítését** adja a Sport utca – Kossuth köz, amely a Kossuth utca említett csomópontjába köt be.

Parkolás:

A vizsgált terület környékén a Kossuth közben jellemző a zöldsávon, a ház előtti parkolás. A főút mentén nem jellemző a szegély menti parkolás, a gépjárműveket a lakók saját ingatlanjaikon belül tárolják. A vasútállomás környezetében kiépítetlen területeken P+R jellegű megállások tapasztalhatók, amire egyre nagyobb igény jelentkezik. A Sport utcában a sportcsarnokhoz tartozó parkolás telken belül biztosított.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Kossuth utca főúti ágán egyoldali gyalogjárdán vezet a vasútállomáshoz, ami a közvetlen megközelítést adó Kossuth utcának a kiszolgáló úti szakaszán tovább folytatódik az egyoldali járdán.

Kiépített kerékpáros infrastruktúra a tervezési terület közelében nincs.

Közösségi közlekedés:

Kötőtpályás nyomvonal:

71. sz. Budapest – Vácraátót - Vác MÁV-vonal, melyen a G71 és S71 vonatok érhetőek el.

A környező területek számára mind térségi, mind Budapest felé vezető direkt kapcsolatot ad a város keleti oldalán haladó vasútvonal, amely legközelebbi megállója a tervezési területtől 150-200 m távolságra található Fót vasútállomás. Az állomáson áthaladó vonatok a Nyugati pályaudvarra szállítják az utasokat. A vasútvonal jelenleg egyvágányos kiépítettségű.

Közúti közösségi közlekedés

A tervezési területhez legközelebb a Kossuth Lajos utcán haladó 324, 325 és 371 jelű buszjáratok nyomvonala található (itt csak északi irányban közlekedik), amelynek legközelebbi megállóhelye a Györffy utcai, amely a vasútállomás északi oldalán helyezkedik el. Az itt megálló buszjáratok Gödöllő, Mogyoród, Dunakeszi, Vác és a városi buszállomás irányába közlekednek.

A fentiek szerint a tervezési terület teljes egészében közösségi közlekedéssel ellátott területnek tekinthető, mert 300 m rágyaloglási távolságot feltételezve a megállóktól, a teljes terület elérhető. Agglomerációs települések esetében a vasútvonal közvetlen kapcsolata Budapest városközponttal és a vasútállomás néhány percen belül elérhetősege rendkívül előnyös a tervezett lakóterületre költözők számára, így csökkenhet az egyéni gépjármű-használati arány is.

1.2. KÖZMŰ

A tervezési terület még közművesítetlen, de a településrendezési szerződésben a beruházó már vállalta az infrastruktúra hálózat teljes kiépítését.

1.2.1. Villamosenergia ellátás

A villamosenergia ellátását az E.on Zrt. biztosítja.

A többi közműághoz hasonlóan a kisfeszültségű villamosenergia ellátás is kiépült a terület környezetében – A Kossuth Lajos utcában, a Kossuth közben és a Vasút soron szabad vezetéken biztosított.

Fót települési területének villamosenergia ellátását főleg a Dunakeszi Fóttal határos területén üzemelő nagyfeszültségű alállomásról kiinduló kábelekkel biztosítják, de Fót Budapesttel határos gazdasági területén is üzemel egy közcélú nagyfeszültségű alállomás.



1.2.2. Gázellátás

A terület északi oldalánál az a Kossuth Lajos utcában a TIGÁZ középnyomású földgázvezetéke, valamint a Kossuth közben szintén üzemel még DN 63-as vezeték.

A területen elsődlegesen az NKM Földgázhálózati Kft. rendelkezik szolgáltatási joggal, de a földgázhálózat üzemeltetője a Tigáz Zrt. A Fót, Alagi átadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásáról induló nagy-középnyomású gerinchálózata képezi Fót gázellátásának alapját. Erről a nagy-középnyomású gerincvezetésekről kiépített bekötésekkel közvetlenül látnak el néhány ipari üzemet, de erről a nagy-középnyomású gerinchálózatról táplálják azokat a nagy-közép/középnyomású, illetve nagy-közép/kisnyomású körzeti nyomáscsökkentő állomásokat,

amelyekről induló, középnyomású, vagy kisnyomású elosztóhálózatról látják el város további fogyasztóit, többek között a vizsgált területet is.



1.2.3. Ivóvíz ellátás

Fót vízellátása a jelentős mértékű lakossági és ipari eredetű talajszennyezés következtében a 2000-es évek előtt komoly gondot jelentett. Fót vízellátását a DMRV Zrt. Gyáli Üzemigazgatósága biztosítja regionális ellátó-hálózatáról. A regionális hálózat összeköti a Dunakeszi, Gödöllő, Vác és a közöttük elhelyezkedő települések vízműkútjait, valamint a Fővárosi Vízművektől is van vízátvételre lehetőség.

A terület a Dunakeszi, Balparti II. számú „B” kategóriájú vízbázisvédelmi területén belül fekszik.

A tervezési terület északi oldalán, a vasútvonal mellett érkezik a Dunakeszi felől a regionális szerepű NA 600-as vezeték, amely a vasutat keresztezve a tervezési területet elkerülve halad tovább. A Györffy utca-Kossuth Lajos utca mentén a fóti belső gerinchálózat részét képező NA 200-as vezeték, a Vasút utcában a vasútállomást is ellátó vezeték halad.



1.2.4. Szennyvíz elvezetése

A beépített területen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés épült ki, amelynek befogadója a Dunakeszi szennyvíztisztító telepe. A tisztított vizek befogadója a Duna.

Az elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a DMRV Zrt.

A terület közelében a vasutat a Györffy utca-Kossuth Lajos utca vasúti átjáróban keresztezi egy DN 400-as beton gravitációs csatornát.

A tervezési terület közelében a vasútállomás előtt, a Györffy utca mellett üzemel egy átemelő, illetve másik a Sport utca mellett a Kossuth köz magasságában, amelynek a védőtávolsága azonban szintén érinti a vizsgált területet.

Felszíni és csapadékvíz elvezetés

Fót csapadékvizeinek befogadója a Mogyoródi-patak, a Márton-patak és azok mellékágai. A csapadékvíz elvezető rendszer befogadója, a Mogyoródi-patak a vizeket már Budapest területén a Szilas patakba vezeti, ennek befogadója a Duna. A Mogyoródi-patak Fót területén lévő szakasza rendezettnek tekinthető, kezelője a Gödöllő-Vác Térségi Vízgazdálkodási Társulat.

A vizsgált terület a Mogyoródi-patak vízgyűjtő területén helyezkedik el. A területről a csapadékvíz elvezetést jelenleg akadálytalanul folyik a patakba.

A vizsgált terület jelenleg nem beépített, a csapadék jelentős része a területen belül elsikkad. A terület beépítésével a burkoltsági arány jelentősen megemelkedik, aminek következtében a csapadékvíz területen belüli visszatartásának megoldása várhatóan szükséges lesz, de legalábbis a csapadékvíz egy részének területen belüli szikkasztására fel kell készülni.

A csapadékvíz elvezetése a település területén jellemzően nyílt árkos rendszerrel történik. A vasút mentén is nyílt árkos vízelvezetés üzemel, amely csak a keresztezésekben került zárt

szelvénybe. A vasút menti nyílt árkos vízvezetés befogadói is a város nagyobb árcai, ahonnan a Mogyoródi patakba jut a csapadékvíz.



1.2.5. Hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált terület Fót közigazgatási területéhez tartozik, a szolgáltatást az Invitel Zrt biztosítja. Fót a budapesti szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú váci primer központ alá tartozik, a belföldi és nemzetközi távhívó hálózathoz a 27-es távhívó számon kapcsolódik. A vizsgált terület mellett, a Régi Fóti út mentén beton tömbcsatornás, és műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek haladnak az útburkolat mellett, amelyről a terület vezetékes ellátása kedvezően biztosítható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

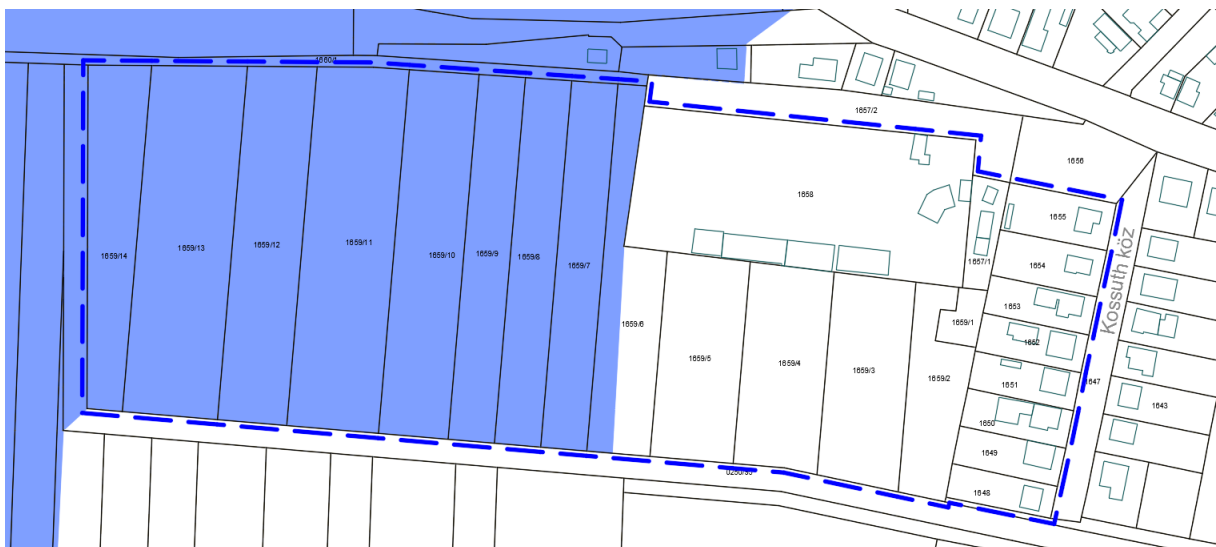
A vezetékes hírközlési ellátottságot kiegészíti a vezetékek nélküli hírközlési szolgáltatás. Valamennyi vezetékek nélküli távközlési szolgáltató (Telekom Nyrt, Telenor Zrt, Vodafone Zrt) megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll.



1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

- Kiemelt vízbázis védőidoma: Dunakeszi, Balparti II. Vmt



- A tervezési terület közvetlenül az ökológiai hálózat magterületével határos (de magát a tömböt nem érinti, csak a 0250/95 hrsz-ú utat)



- Tájképvédelmi terület



1.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A vizsgált területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A településképi rendeletben nincs műemléki környezettel közvetlenül szomszédos, helyi védelem alatt álló ingatlan, helyi építészeti érték a tervezési területen.

A Lechner Tudásközpont előzetes adatszolgáltatása szerint az alábbi nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak a tervezési területen:

Lelőhely neve	Lelőhely azonosító	Hrsz	Lelőhely típusa
Vasútállomás	10329	1659/2-1659/11, 1658, 1657/2, 1660/1, 1662, 1663/3, 1664/1	településnyom (felszíni) Alkorszak: késő rézkor, késő római kor Kultúra / népesség: Baden-kultúra, szarmata

Vasútállomás	1659/1-1659/9, 1661, 1660/1, 1662, 1663/3, 1664/1, 1664/2, 1665, 1666, 1657/2, 1656, 1657/1, 1658, 1648-1656, 1596, 0250/95
--------------	---

1.3.3. Egyéb korlátok

A vasút védőtávolsága a tervezéssel érintett tömböt határoló 1660/1 hrsz-on fut.

1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fót Város 2021- 2035 időszakra vonatkozó Településfejlesztési Konceptióját 284/2022.(XII.20.) KT-határozattal elfogadták el. Ebben a tervezési terület az Óváros és környéke lakóterülethez tartozik. Itt többek között fejlesztési célként fogalmazódik meg a városrészek harmonikus fejlesztése és a népességmegtartás, a szolgáltatások fejlesztése a fiatal korosztály igényeire alapozva.

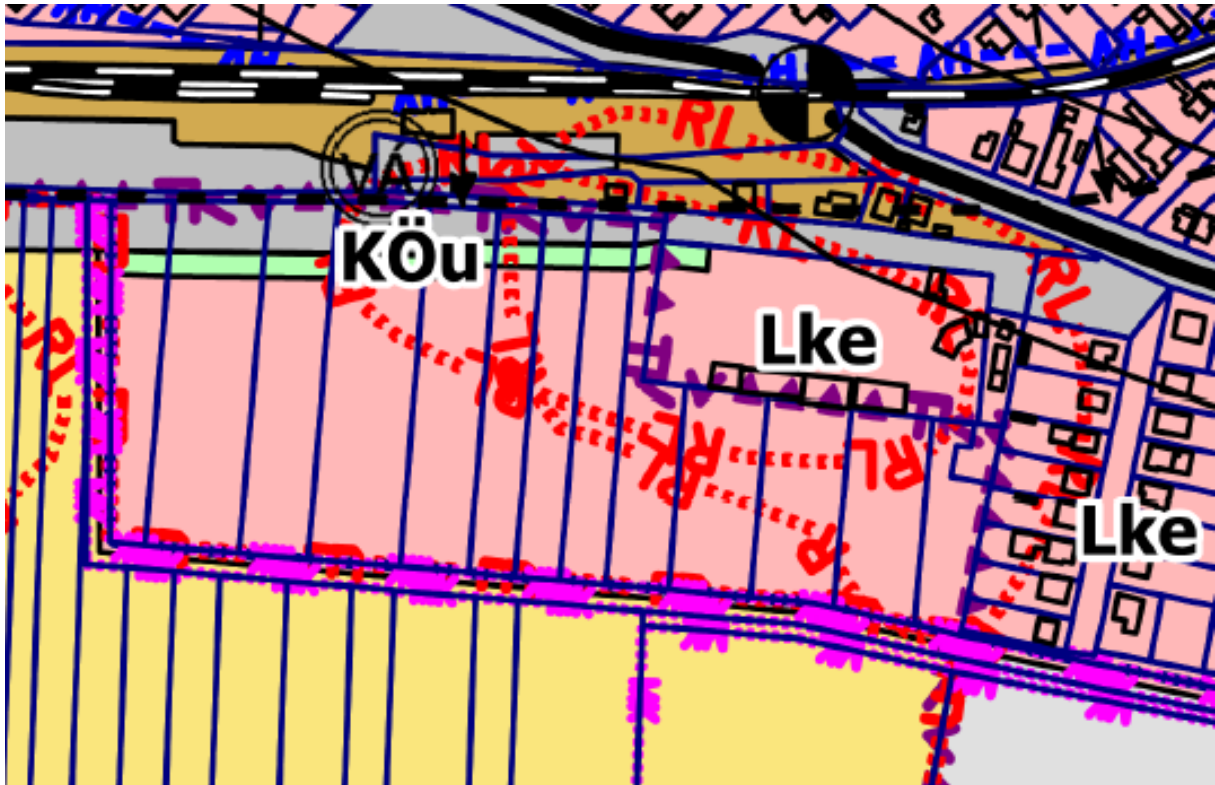
1.5. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.5.1 Településszerkezeti terv

A 326/2019.(IX.25.) KT-határozattal elfogadott településszerkezeti terv a tervezési területen a 1659/1-14 hrsz, a 1657/2, 1660/1, 0250/95 hrsz-ú önkormányzati utak által körülhatárolt területet kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja a terv. Ezalól az 1658, 1659/6-14 hrsz-ek vasút felé eső végén szín szerint zöldterületbe, a 1659/6-14 hrsz-ek vasút felé eső végét pedig közterületbe sorolja.

A településszerkezeti terv műemléki környezetet jelöl a tömb körül, de a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása, a hatályos településképi rendelet és a műemléki nyilvántartás sem jelöli, ezért a tervezés során az adatszolgáltatást vettük figyelembe.

A tervezett szabályozási terv a településszerkezeti tervnek megfelel, annak módosítása nem szükséges a kérelmezett területen. Az 1658 hrsz a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület területfelhasználású, de a szabályozási terven kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület. Mivel a telek csak a telektömb kijelölése miatt esik a tervezési területbe, de nincs a módosításáról határozat, ezért azt a jelen terv nem módosítja, a két tervlapot nem hozzuk összhangba.

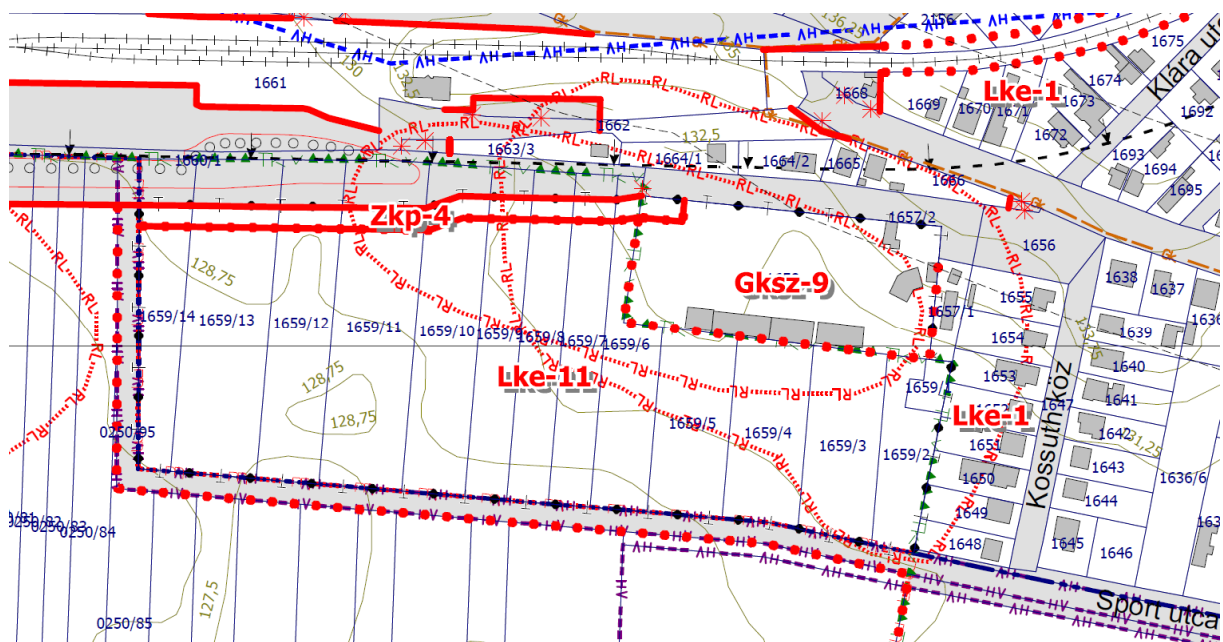


1.5.2. Fót Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének (SZT) vonatkozó előírásai

Fót Város Helyi Építési Szabályzatát pedig Fót Város Önkormányzata Képviselőtestületének 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelete hagyta jóvá. Azóta 7 alkalommal került módosításra:

- 16/2020. (IX. 28.)
- 7/2021. (III. 9.)
- 8/2021. (IV. 15.)
- 20/2021. (XII. 20.)
- 21/2022. (IX.30.)
- 27/2022. (XII. 8.)
- 9/2024. (VI.3.) önkormányzati rendeletekkel

A módosításokat egységes szerkezetbe foglalták.



A tervezési területen az 1659/1-14 hrsz Lke-11 övezetbe, míg a szomszédos Kossuth közre nyíló lakóingatlanok Lke-1 övezetbe tartoznak. Mivel az 1657/1 hrsz nem egyértelmű, hogy hová tartozik, hiányzik az övezethatár, ezért a terven az Lke-1 övezetbe kerül besorolásra. Mint írtuk, az 1658 hrsz a szabályozási terven Gksz-9 övezetbe tartozik, azaz kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület, míg a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület területfelhasználású. A terven a jelenlegi használatot alapulvéve nem változtatunk a Gksz-9 besoroláson.

A tömböt telekújraosztással érintett területként jelöli a szabályozási terv:

„33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 16. § (7) Telekcsoport újraosztásával érintett területekre vonatkozó rendelkezések

a) Telekcsoport újraosztásával érintett és együtt-tervezendő lakóterületeken a szomszédos telkek csoportjának összevonása és az új telekosztás kialakítása során a városrészt szolgáló közösségi célú oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport, hitéleti rendeltetések területigényének biztosítására az - erről szóló Önkormányzattal kötött külön megállapodásban foglaltak keretei között - Lke-A övezetbe sorolt telkek kialakítása kötelező.

b) Gazdasági területeken a területek megközelítést és közművesítést biztosító közutak kiszabályozása jelen rendelet közlekedési területeire vonatkozó előírásainak megfelelően történhet.”

Az módosítási kérelem az 1659/1-14 hrsz-eket érinti, azaz az Lke-11 övezetet:

„ 23. Beépítésre szánt területek általános előírásai

24. § (1) Egy telken két épület helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2)²⁷ Új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a telekméret 150 m²-rel történő osztásával és egész számra történő kerekítésével kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

24. Lakóterületek általános előírásai

25. § (1) A lakóterületek építési övezeteinek területe elsődlegesen lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterületen a terepszint alatti beépítettség mértéke a megengedett beépítettség mértékét legfeljebb 5 %-kal lépheti túl eltérő övezeti előírások hiányában.

(3) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél mélyebb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, kivéve, ha

a) az övezeti előírások másként rendelkeznek, vagy

b) az építési helyet a SZT másként jelöli.

(5) Lakásonként legalább nettó 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.). A tároló helyiség(ek)et közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejárattal a földszinten, vagy pinceszinten kell elhelyezni. Amennyiben a személygépkocsi tároló épületen belül, lakásonként zártan kerül elhelyezésre, a személygépkocsi tárolóban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tároló nem szükséges.

(6) Meglévő garázsok, gépjárműtárolók Szent Benedek park területén más funkcióra nem alakíthatók át.

(7) Lakóterületen a legkisebb kialakítható telek szélessége 16,0 m eltérő övezeti előírások hiányában.

25. Kertvárosias lakóterületek

26. § (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. sz. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területe elsődlegesen lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kertvárosias lakóterület övezeteiben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként

a) szállás jellegű rendeltetést a megengedett lakó rendeltetési egység számmal azonos vendégszoba számmal,

b) szolgáltató rendeltetést

c) a helyi lakosság ellátást szolgáló, legfeljebb nettó 300 m² eladóterű kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

(4)³⁰ A melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(5) Állattartásra szolgáló építmény legfeljebb a beépíthető alapterület 20%-án helyezhető el.

(6) Az övezetben a tervezett közművesítettség beépítés feltétele - településhigiéniai és talajvédelmi okokból –teljes.

(7) Egyéb övezeti előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

27. § (4) **Lke-11** jelű építési övezetben

a) Kizárólag lakó rendeltetési egység helyezhető el.

b) Telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el.

c) A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg a legnagyobb terepszint feletti beépítettséget.

d) Önálló terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(5) **Lke-A** jelű építési övezetben

a) a lakóterületek alapfokú intézményi ellátására szolgáló rendeltetések, és közösségi célú oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport, hitéleti rendeltetést, tartalmazhat, és

b) telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el.”

3. melléklet:

Építési övezetek jellemzői

1. Beépítésre szánt övezetek jellemzői

	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 épület-magasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4			m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m	m	m
5	Lke-1	O	800	30%	30%	-	50%	K	-	-	5,0
15	Lke-A	SZ	K	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	K
16	Lke-11	SZ	20000	10%	10%	-	90%	10	5,0	40	3

1.5.3. Településképi rendelet

A településképi rendelet a tervezési területet mezőgazdasági területek közé sorolja.

21. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános követelmények

22. § (1) Hullámpala, műanyag hullámlemez, hagyományostól eltérő - kék, zöld és rikító - színű tetőfedés nem alkalmazható.

(2) Lakó, üdülő épületeken nem alkalmazható:

a) tetőfedésként cserepeslemez, hullámpala, műanyag hullámlemez, trapézlemez,

b) a homlokzaton hullámlemez burkolat,

c) díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat az ablakok, ajtók körül.

(3) Közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el, kivételt képez ez alól a településképi véleményezési eljárás során történő jóváhagyással elhelyezhető művészi alkotás.

(4) Utcai kerítések anyagaként nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nádborítás nem alkalmazható.

(5) A kötelező építési vonal a kialakult előkert mérete. Kialakult állapot hiányában a kötelező építési vonal a telekhatártól számított 5 méter. Az épület teljes utcafront felé eső homlokzatának legalább a 40%-a kötelezően az építési vonalon kell álljon.

(6) Valamennyi TMT területen az újonnan létesített és a meglévő épületek bővítésével létrehozott épületek terepszint feletti szintszáma legfeljebb földszint+ tetőtérbeépítés lehet, amennyiben az egyes TMT területekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek.

(7) Valamennyi TMT területen a külön jogszabályban meghatározott gépjárműigény másfélszeresét szükséges biztosítani saját ingatlanon belül.

(8) Valamennyi TMT területen, amennyiben az egyes TMT területekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek, telkenként két darab kapu létesíthető, melynek legnagyobb szélessége 4,5 méter.

(9) Gépjárművet csak teljes mértékben burkolt felületen lehet tárolni, melynek minimális szélessége 2,5 méter, minimális mélysége 5,0 méter.

(10) Két gépjárműnél több befogadó képességű parkolóból gépjárművel csak előremenetben lehet kihajtani közterületre, a gépjárművek megfordulásának lehetőségéről ingatlanon belül gondoskodni kell.

(11) Közterületről látható tetőfelületen megújuló energiát hasznosító- és egyéb gépészeti berendezések a tetőfelület dőlésétől nem térhetnek el, a tetőfelülettől indokolatlanul nem emelhetőek el.

36. § (1) Hullámpala, műanyag hullámlemez, kék, zöld és rikító színű tetőfedés nem alkalmazható.

37.§##(3) Beépítésre szánt új fejlesztési területeken, a helyi területi védelem alatt álló területeken, és a Déli Vállalkozási területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

(4) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni.

38. § Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein antenna
a) gazdasági területek kivételével csak meglévő építményre telepíthető,

1.6. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A település szabályozási tervének jelenlegi módosítása a 1657/2, 1660/1, 0250/95 hrsz-ú önkormányzati utak által körülhatárolt, Fót belterület 1659/2 - 1659/14 hrsz-ú fejlesztési területen található ingatlanok újraosztásáról szól. A módosítás az ingatlanok tulajdonosait tömörítő Felsőkeri Építőközösség kérésére indult. A TSZT módosítása nélkül a HÉSZ módosításával a területen kedvező beépítési feltételekkel rendelkező, ugyanakkor a város településfejlesztési céljaihoz illeszkedő kertvárosias lakóterület létesíthető. A terület hasznosíthatóságának optimalizálása a fejlesztési területen belüli területfelhasználások alakjainak, egymáshoz való viszonyainak, szabályozási elemeinek - a piaci igényeket kiszolgáló lakó rendeltetések szerinti - racionalizálásával érhető el, amely egyúttal a lakóingatlan piac igényeknek megfelelő gazdaságos telepítési és megközelítési rendszer kiépítése lehetőségének biztosítását is célul tűzi ki.

Cél továbbá mind a fejlesztés, mind a város szempontjából, hogy a fejlesztési területek teljes kiépülését követően is fenntartható legyen Fót Város megfelelő színvonalú, biztonságos közlekedése, működése és ezzel az új terület felhasználással a jövőbeni lakóingatlan fejlesztéseknek is irányt mutasson.

A Fejlesztési Területen a hatóságok előírásai alapján a teljes infrastruktúra, a terület vízelvezetése, világítása, a városi közút-hálózathoz való csatlakozások kiépítése, valamint egyéb létesítmények, burkolt-, és burkolatlan felületek (utak és egyoldali járdák), stb. kiépítése, az engedélyező hatóság által megkövetelt szabványoknak megfelelő minőségben

kiépítésre kerül majd pedig ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába átadják.
A terület rendezése során a hatályos HÉSZ előírásoknak megfelelően önálló, önkormányzati tulajdonú Lke-A övezetként lehetőség nyílik a lakóterületek alapfokú intézményi ellátására szolgáló rendeltetések elhelyezésére is.