

275. sz. előterjesztés
2 sz.: melléklet

**Fót Város Önkormányzat Képviselő Testületének
többszörösen módosított 13/2001. (VII.13.) számú rendelete
Fót Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

(Egységes szerkezetben a 14/2003. (V. 21.) sz., 7/2004.(III.25.)sz., 25/2004.(XII.1.)sz., 4/2005. (III.23.) sz., 7/2005.(V.18.)sz., 9/2005.(V.18.)sz., 19/2006. (VII.17.)sz., 13/2007. (V.30.), 7/2008. (IV.23.)sz. módosító rendeletekkel)

Fót Város Önkormányzata Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében eljárva a nagyközség építési rendjének biztosítása érdekében megalkotja Fót Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát és a hozzá tartozó Szabályozási tervet és elrendeli annak alkalmazását.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

(1) A rendelet hatálya Fót Város közigazgatási területének a szabályozási tervben szabályozott területeire terjed ki. *

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési munkát végezni a bányaműveléshez szükséges föld alatti építmények kivételével -, valamint ezekre hatósági engedélyt adni csak az általános érvényű országos előírások (Étv., OTÉK, stb.) és e rendelet, továbbá a hozzá tartozó szabályozási terv előírásai szerint szabad.

2. §.

(1) Fót Város - Földhivatal által nyilvántartott - belterületi határvonalát a szabályozási terv tünteti fel. *

(2) A szabályozási terv által lehatárolt területekre - a terület tervezett rendeltetésének megfelelő használatához szükséges infrastruktúra megvalósításához - közterületek biztosítása érdekében további szabályozást kell készíteni.

(3) Építményt elhelyezni a településszerkezetre kiható közművek (gáz, villamos, stb.) szabályozási terv szerinti, illetőleg egyéb esetekben a vonatkozó külön jogszabályokban megállapított védőtávolságok figyelembe vételével lehet.

(4) Építményt elhelyezni a hidrogeológiai védőidom területén csak a külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.

*14/2009 (XII. 16.) számú KT rendelet 1. §. – val módosított szöveg, mely változások 2009. december 22 -től hatályosak.

290. sz. előterjesztés
2 sz. melléklet
- (5) Építményt közterületen elhelyezni csak a tűzvédelmi szakhatóság által előírt távolság megtartásával lehet.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Általános előírások

3. §.

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre szánt területei:
- kertvárosias lakóterület,
 - településközpont vegyes terület
 - gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - egyéb ipari gazdasági terület
 - hétvégiházás üdülőterület
 - különleges terület
 - nagy zöldfelülettel rendelkező különleges terület,
 - hónvédelmi és belbiztonsági célokat szolgáló különleges terület,
 - bánya különleges terület.

- (2) A meglévő beépítésre szánt területeken a beépítés feltétele a teljes közművesítettség, annak megvalósulásáig azonban az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi közmű is alkalmazható.

A csapadékvíz nyílt árokban is elvezethető.

- (3) Új beépítésre szánt - a szabályozási tervben külön megjelölt területeken a beépítés feltétele a megvalósított teljes közművesítettség.

A csapadékvíz nyílt árokban is elvezethető.

- (4) Új beépítésre szánt területeken a használatbavételi engedély kiadásáig legalább a szántóterület biológiai aktivitásértékének megfelelő - a teljes telekterületre számított legalább 1 db nagy lombkoronájú fa/250 m² és 40 db örökzöld vagy lombhullató cserje/250 m² megóvásával, illetőleg telepítésével, valamint a kötelező zöldfelület fennmaradó területének gyepszintű növényzettel történő betelepítésével - értéket kell biztosítani.

Az előírt zöldfelületi minimum-érték, illetőleg a kötelező ültetés növényanyaga tetőkertek, zöld homlokzatok létesítésével az - OTÉK 25.§-hoz fűzött szerkesztői alkalmazási jegyzet szerint - csökkenthető.

(4) KEL-3 építési övezet

- A kialakítható telek területe 800 m²-nél kisebb nem lehet.
- A beépítési mód szabadon álló.
- A megengedett beépítettség mértéke 30%.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- Az előírt zöldfelület mértéke 50%.
- Az előkert legkisebb mérete 5 m.
- A megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.

(5) KEL-4 építési övezet

- A kialakítható telek területe 500 m²-nél kisebb nem lehet.
- A beépítési mód zárt sorú. Az előkerti építési határvonal kötelező építési vonal.
- A megengedett beépítettség mértéke 40%.
- Az előírt zöldfelület mértéke 50%.
- Az előkert mérete az utcában kialakult szerint.
- A megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.
- A kialakult utcafronti magasság egyben kötelező homlokzatmagasság.

(6) Lke-1 építési övezet

- A kialakítható telek területe 800 m²-nél kisebb nem lehet.
- A beépítési mód oldalhatáron álló.
- A megengedett beépítettség mértéke 30 %.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 5 m.
- Az előírt zöldfelület mértéke 50 %.
- Az előkert legkisebb mérete 3 m.
- A telken csak egy épület helyezhető el, kivéve a minimális telekméret kétszeresét meghaladó telket, ahol 240 m² feletti beépítést két, vagy több – a teleknek a minimális telek – területnagysághoz viszonyított arányának megfelelő számú – épülettel kell kihasználni.
- Az övezetben egy épület legfeljebb két lakást tartalmazhat.*

*7/2005.(V.18.) sz. KT rendelet 3.§(2) bekezdésével kiegészített szöveg, mely változások 2005. május 18-tól hatályosak.

(8) Gksz-1 építési övezet

- A kialakítandó telek területe 2000 m² –nél kisebb nem lehet.
- A beépítési mód szabadon álló.
- A megengedett beépítettség mértéke 45 %.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 12 m.
- Az előírt zöldfelület mérete 30 %.
- Az előkert legkisebb mérete 10 m.
- Az övezetben (közúton, magánúton és építési telken egyaránt) elektromos- és gázvezeték csak földalatti kialakítású lehet.
- A telken gáznyomáscsökkentő különálló csak földfelszín alatt vagy az előkertben növényzettel takartan, épületre szerelve csak oldalhomlokzaton helyezhető el.*

(9) Gksz-2 építési övezet

- A kialakítható telek területe 7800 m² –nél kisebb nem lehet.
- A beépítési mód szabadon álló.
- A megengedett beépítettség mértéke 25 %.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 12 m.
- Az előírt zöldfelület mértéke 50 %.
- Az előkert legkisebb mérete 10 m.
- A hátsóker legkisebb mérete 130 m, amelyben semmiféle építmény, terepszint feletti-alatti melléképítmény nem helyezhető el (a telek ezen részén építési korlátozás áll fenn, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni).
- Az övezetben (közúton, magánúton és építési telken egyaránt) elektromos- és gázvezeték csak földalatti kialakítású lehet.
- A telkeken gáznyomáscsökkentő különállóan csak földfelszín alatt vagy az előkertben növényzettel takartan, épületre szerelve csak oldalhomlokzaton helyezhető el.**

* 7/2005. (V.18.) sz. KT rendelet 5.§-ával kiegészített szöveg, mely 2005. május 18-tól hatályosak.

**7/2005.(V.18.) sz. KT rendelet 5.§-val kiegészített szöveg, mely változások 2005. május 18-tól hatályosak.