

FÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



A Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz.-ú közterület – 025/22 hrsz.-ú közterület – 027 hrsz.-ú közterület által határolt területére

Jóváhagyásra előkészített dokumentáció
2022. november

ALÁÍRÓLAP

<p>Településrendezés</p>	<p>Lőrinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351</p> <p>Lőrinczyné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304</p>	 
<p>Tájrendezés, környezetvédelem</p>	<p>Móricz Anna okl. tájépítésmérnök TK 13-1323</p>	
<p>Energiaközművek, Vízi közművek</p>	<p>Halász Adrienn közműtervező TE, TV 01-12277</p>	
<p>Közlekedés</p>	<p>Becsák Péter okl. építőmérnök, közlekedéstervező Tkö 01-10856</p>	

Tartalom

BEVEZETŐ	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	7
1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	7
1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI	8
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	9
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA.....	9
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	9
2.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok.....	10
2.1.3. Országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése	10
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	12
2.2.1. Fót Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata	12
2.2.2. Fót Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) vizsgálata	12
2.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN.....	13
2.4. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI	13
2.5. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA.....	15
2.5.1. Az épített környezet vizsgálata.....	15
2.5.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	15
2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT.....	20
2.6.1. Térségi közlekedési kapcsolatok	20
2.6.2. Közúti közlekedés	21
2.6.3. Közösségi közlekedés	21
2.6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	22
2.6.5. Parkolás	23
2.7. KÖZMŰ VIZSGÁLAT.....	23
2.7.1. Területrendezési, településfejlesztési és településrendezési tervek vonatkozásai	23
2.7.2. Vízellátás.....	25
2.7.3. Szenny- és csapadékvízvezetés.....	26
2.7.4. Villamosenergia-ellátás	26
2.7.5. Gázellátás	27
2.7.6. Elektronikus hírközlés.....	27
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV	29
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	34
4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK.....	34
4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	37
4.3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	37
4.4. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	37
5. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	39
5.1. KÖZLEKEDÉS	39

5.1.1.	Belső úthálózat.....	39
5.1.2.	Közösségi közlekedés	43
5.1.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	44
5.1.4.	Parkolás	44
5.1.5.	Infrastruktúra-fejlesztési feltételek.....	45
5.2.	KÖZMŰ	46
5.2.1.	Vízellátás.....	46
5.2.2.	Szenny- és csapadékvízvezetés.....	47
5.2.3.	Villamosenergia-ellátás	51
5.2.4.	Hőellátás.....	52
5.2.5.	Elektronikus hírközlés.....	52
5.3.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....	53
5.4.	HUMÁNINFRASTRUKTÚRA.....	56
6.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	57
7.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	59
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	60
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	60
	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	62
8.	MELLÉKLETEK.....	65

BEVEZETŐ

A Holoflex 2000 Kft. (a továbbiakban: Beruházó) a Fót belterületén fekvő 3708/2 és az ezzel szomszédos, Fót külterületén fekvő 025/23 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztését határozta el.

Beruházó Fót város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a területen a környező kertvárosias lakóterületekhez illeszkedő, egyúttal azt alapellátási funkciókkal kiegészítő beépítés jöhessen létre.

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete 137/2021. (VI.24.) számú határozatával támogatta a módosításra irányuló kezdeményezést, egyúttal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területet. Ezen döntéseit a képviselő-testület 249/2021. XII.21.) számú határozatával megerősítette.

A fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében Beruházó és Fót Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ szerinti településrendezési szerződést kötött. A településrendezési szerződés megkötéséről, valamint az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv elfogadásáról a képviselő-testület 152/2022.(08.30.) számú határozatával döntött.

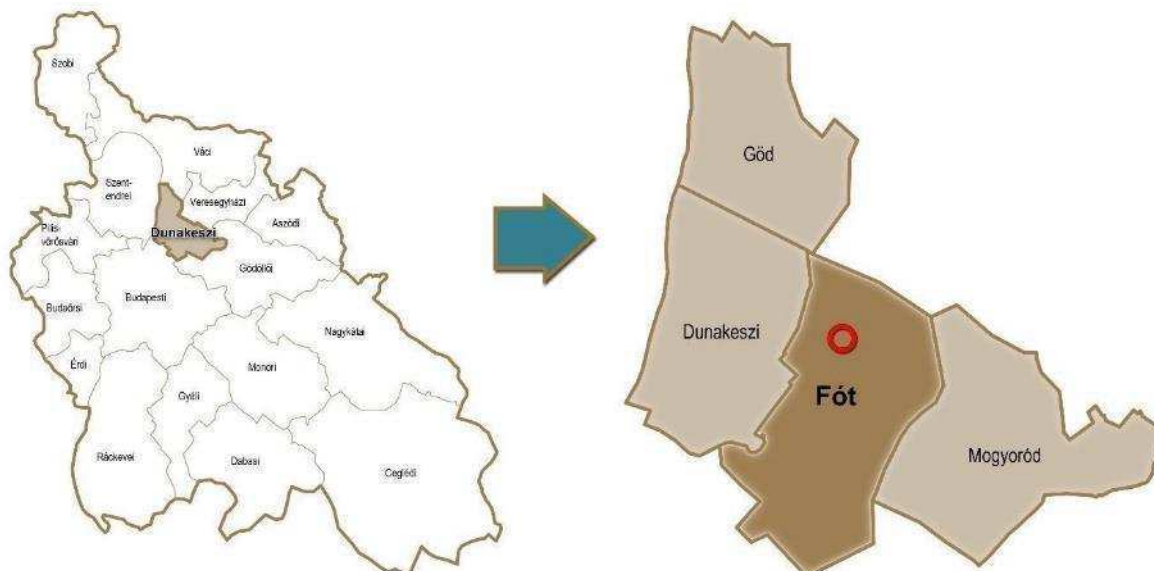
Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint történik. A módosítás tervezetét Fót Város Önkormányzata a Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően partnerségi egyeztetésre bocsájtotta, melynek lezárásáról 168/2022. (IX.29.) számú határozatával döntött.

Jelen dokumentáció a hatályos településrendezési eszközökhöz 2019-ben elkészített helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészek, illetve az alátámasztó javaslat felhasználásával készült, melyek szerzője az Obelisk Stúdió Kft.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE



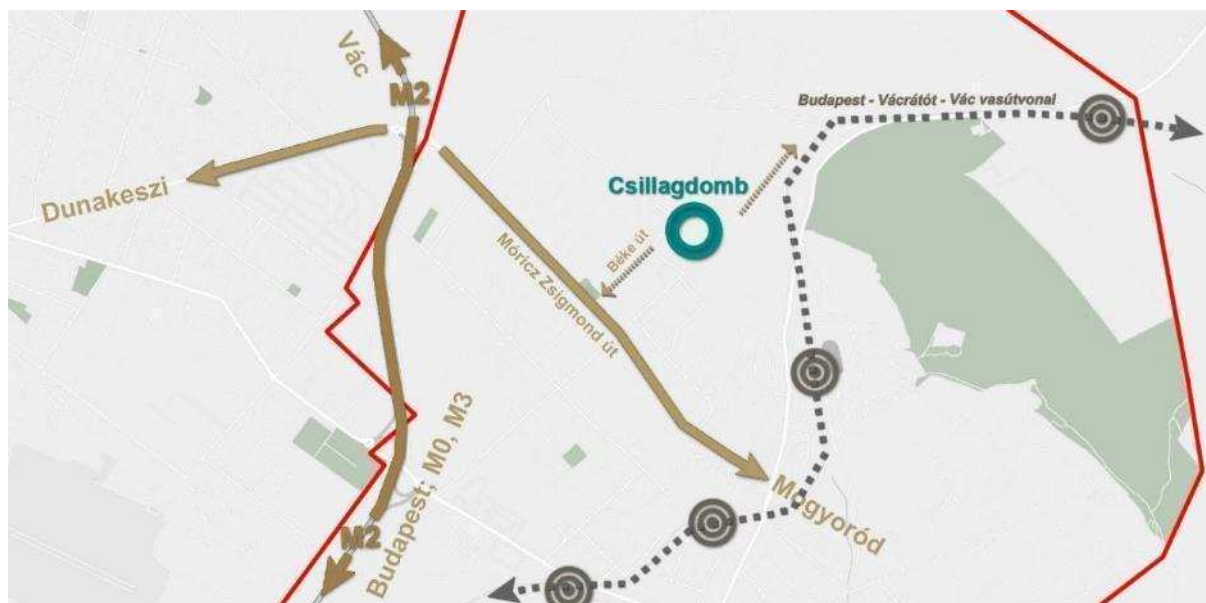
1. A tervezési terület elhelyezkedése – saját ábra

Fót Pest megye Budapesttel észak-keletről határos települése a Dunakeszi kistérségben, Mogyoród és Dunakeszi között. A tervezési terület Fót belterületének északi határában fekszik Kislag városrész északi peremén, a Csillagdomb utcától északra, a Béke utca – 3707 hrsz.-ú közterület – 025/22 hrsz.-ú közterület és a 027 hrsz.-ú közterület által közre zárva. A terület beépítetlen, délről és nyugatról beépült lakóterületekhez kapcsolódik, északról és keleti irányból beépítetlen területek szegélyezik.



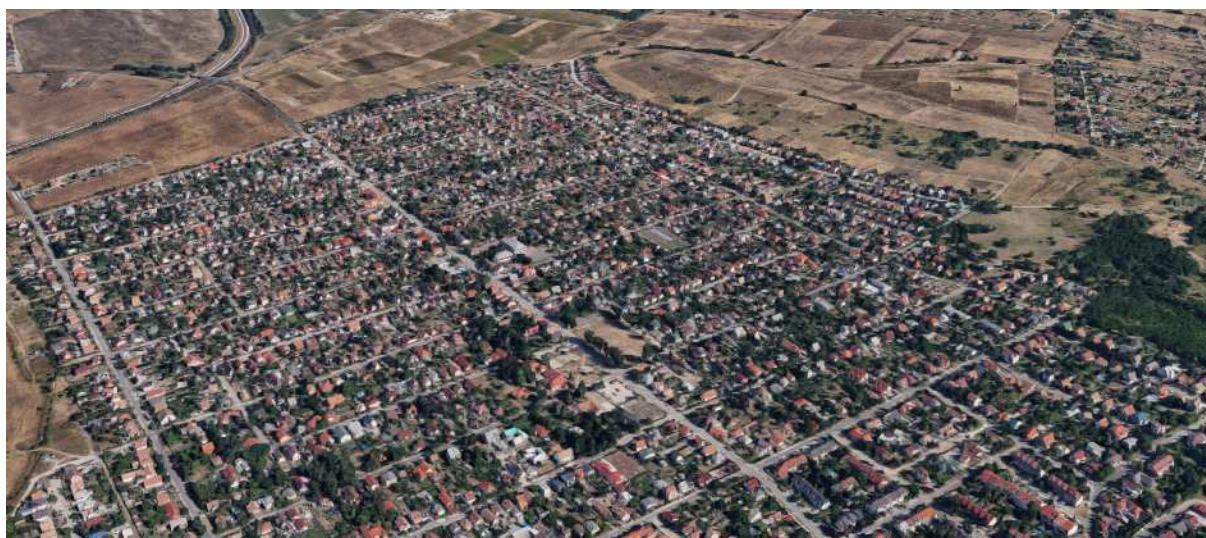
2. A tervezési terület lehatárolása légifotón – saját ábra

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI



3. A tervezési terület szerkezeti kapcsolatai – saját ábra

A tervezési terület Fót Kisalag városrésze mellett található, jelenleg beépítetlen. Kisalag mérnöki rendszerű, szabályos utcaszerkezettel rendelkező városrész – amelynek egyik fő tengelye, a Móricz Zsigmond út, Németh Kálmán út Dunakeszire vezető útvonal – csak az elmúlt évtizedekben nőtt össze Új-Fóttal. Új-Fót és Kisalag másik fő szerkezeti tengelye a délnyugat-északkeleti irányú Úttörő utca, Hargita utca útvonal.



4. Fót, Kisalag madártávlatból – forrás: google earth

A terület feltárása a Béke utca és a Hargita utca felől valósul meg, mely közvetlenül csatlakozik a Móricz Zsigmond úthoz, a település kelet-nyugati tengelyéhez. A Móricz Zsigmond út közvetlen kapcsolatot biztosít Fót városközponttal, ahonnan Budapest belvárosa 30, a járásközpont, Vác 20 percen belül elérhető autópályán és autópályán.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A vizsgálat célja az érintett területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok feltárása, az épített és a természeti környezet vizsgálata, valamint a tervezett módosítások megalapozása.

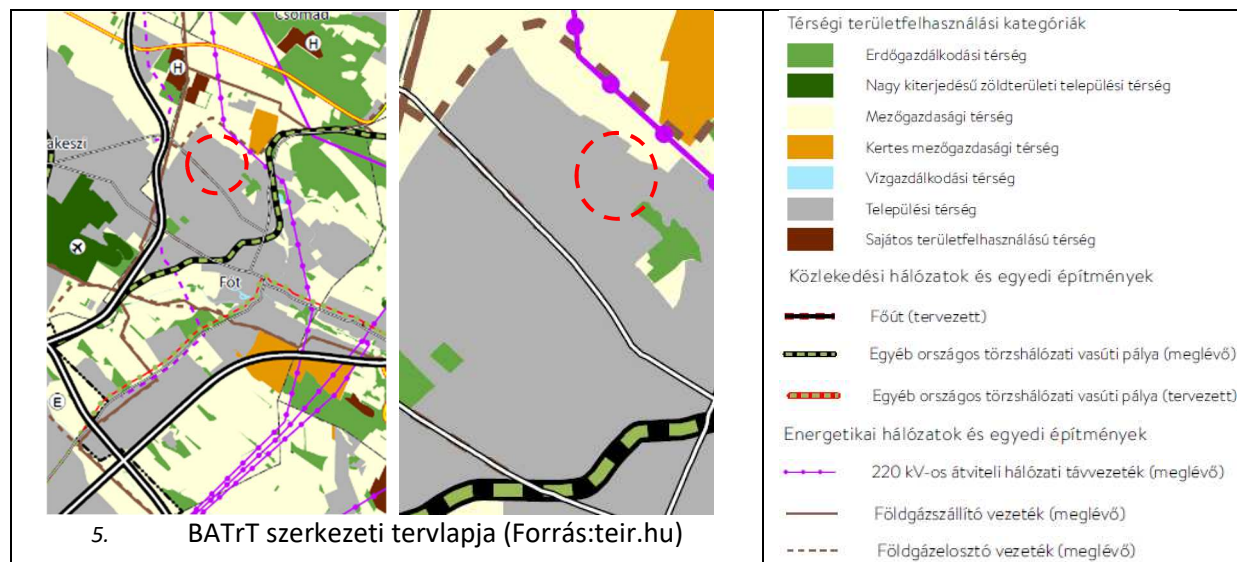
2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT (benne a BATrT) és az MvM rendelet tartalmazza. A módosítás során a MATrT és az MvM rendelet előírásait alkalmaztuk.

Az MATrT előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba, így a továbbiakban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) előírásait nem kell alkalmazni. A hatályos településrendezési eszközök az OTrT, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) alapján készültek.

Fót esetében a fentiekén túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020.(VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell.

2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok



A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT települési térségbe sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a települési térség területfelhasználási kategóriáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

2.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok elemei nem érintik.

2.1.3. Országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a tervezési területnek az MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos, kiemelt és egyedileg meghatározott megyei övezetek megnevezése	Fót érintettsége	Tervezési terület érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
erdők övezete	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem
VTT- tározók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem	Nem
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Igen	Igen
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem	Nem
kertes mezőgazdasági területek övezete	Nem	Nem
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	Nem	Nem

Ásványi nyersanyagvagon övezete

MvM 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök készítése során az államigazgatási adatszolgáltatás alapján az ásványi nyersanyagvagon területe kijelölésre került, a tervezési területet nem érinti.



6. Ásványi nyersanyagvagon övezete és a tervezési terület

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.



7. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

2.2.1. Fót Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata

Fót Város településszerkezeti tervét Fót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 326/2019. (IX.25.) számú határozatával hagyta jóvá. A szerkezeti tervlap alapján a tervezési terület nagyobb része beépítésre szánt, Lke jelű kertvárosias lakóterület, kisebb része beépítésre nem szánt, Zkp jelű közpark, illetve V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezési terület keleti, déli és nyugati irányból kertvárosias lakóterülethez kapcsolódik (melyet a Béke utca vonalában KÖu jelű közlekedési terület szakít meg), északról általános mezőgazdasági területtel határos.

A Hargitai utca vonalában, azt északi irányba meghosszabbítva a TSZT tervezett gyűjtőtutat jelöl, mely a tervezési területet keleti irányból határolja. A területet nyugatról határoló Béke utca szintén gyűjtőúti besorolású.



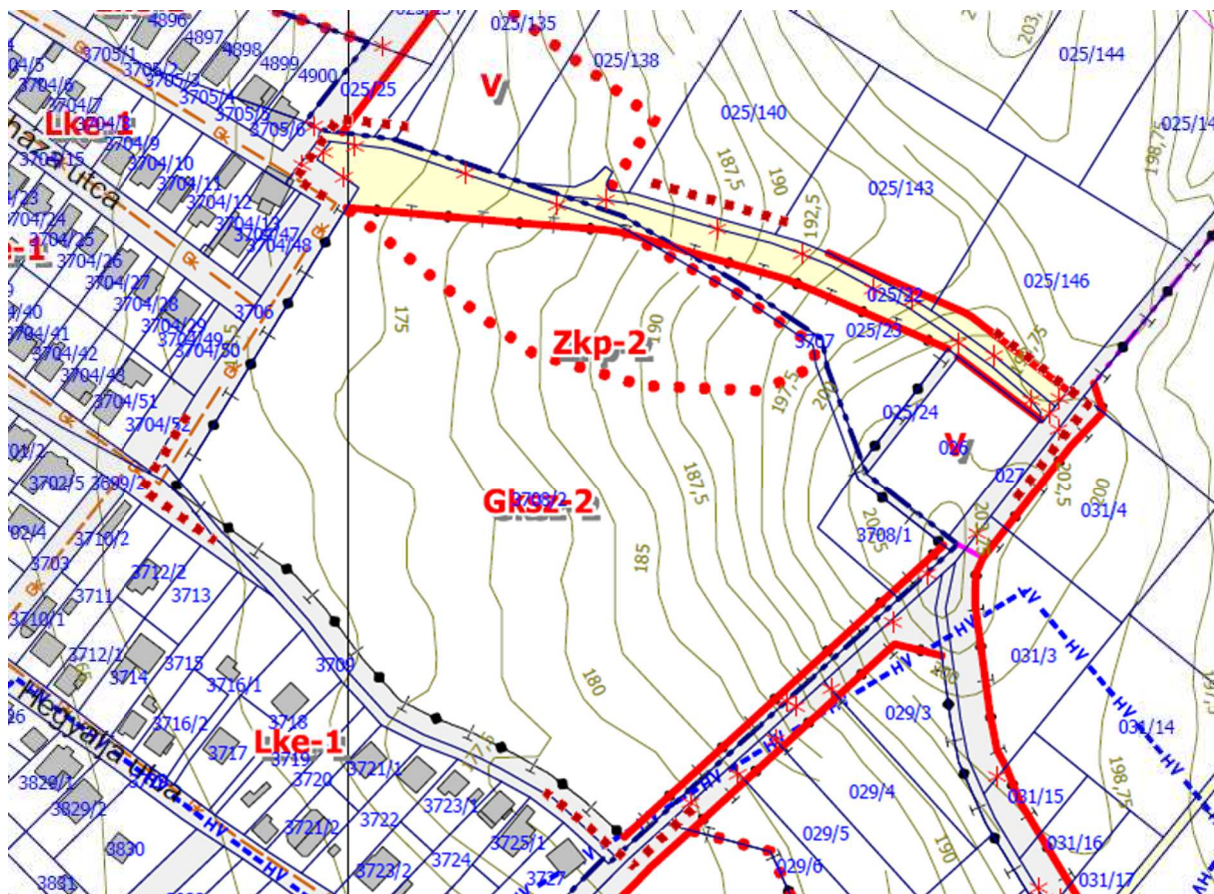
8. Hatályos TSZT - kivonat

2.2.2. Fót Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) vizsgálata

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Fót Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete részben ellentétes a TSZT-vel. A szabályozási terv alapján a tervezési terület nagyobb része Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe sorolt, ami nem egyezik a TSZT által meghatározott kertvárosias lakóterületi területfelhasználással. A tervezési terület a beépítésre nem szánt területek vonatkozásokban megfelel a TSZT előírásainak: a szabályozási terven Zkp-2 jelű közpark, illetve V jelű vízgazdálkodási terület övezet került kijelölésre.

A Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 32-33.§ tartalmazza. A HÉSZ 3. melléklete alapján a Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETRE ELŐÍRT
JELE	BÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜLETI MUTATÓ	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ELŐKERT	OLDALKERT	HÁTSÓKERT	LEGNAGYOBB ÉPÜLET-MAGASSÁG
			TEREPSZINT FELETT	TEREPSZINT ALATT						
		m ²	%	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
Gksz-2	SZ	1000	50%	55%	0,80	20%	10			9,5



9. Hatályos szabályozási terv – kivonat

A szabályozási terv alapján a tervezési terület közterületi szabályozás érinti az alábbiak szerint:

- a Hargitai utca [(027) hrsz-ú közterület] szélesítése,
- a Kurjancs utca [(025/22), illetve (3707) hrsz-ú közterületek] szélesítése.

A szabályozási terv alapján a tervezési terület telekújraosztással érintett terület.

2.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezési területen elképzelt fejlesztés léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

2.4. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

Fót 2022. januári becslést népessége (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 21 105 fő, népsűrűsége 564 fő/km². A lakások száma 2022. januárban (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 9 393, a népesség számát figyelembe véve ez 2,25 fő lakásonként.

Fóton bölcsődei ellátást intézményi formában a Fóti Boglárka Óvoda és Bölcsőde biztosít, mely 2022-ben (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 120%-os feltöltöttség mellett, 104 férőhellyel üzemel.

Az óvodai ellátást négy intézmény (Fóti Boglárka Óvoda és Bölcsőde, Apponyi Franciska Óvoda, Gondviselés Katolikus Óvoda, 100 Juhocskai Református Óvoda, Fóti Szabad Waldorf Óvoda) biztosítja. A négy intézmény (több telephelyen) 2022-ben (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 84%-os kihasználtsággal üzemelt, a 996 férőhelyen 833 óvodába beiratott gyermek osztozott.

FÓT – CSILLAGDOMB – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Intézmény neve	Címe (székhely)	Fenntartó	Férőhely (fő)	Létszám (fő)	Szabad kapacitás (fő)
Fóti Boglárka Óvoda-Bölcsőde	Bölcsőde utca 2.	önkormányzat	462	398	64
Apponyi Franciska Óvoda	Fruzsina utca 4.	önkormányzat	282	211	71
A Fóti Római Katolikus Egyházközség Gondviselés Óvodája	Szeberényi utca 1.	egyház	120	107	13
Fót-Központi Református Egyházközség Száz Juhocskai Református Óvodája	Vörösmarty tér 2.	egyház	82	76	6
Fóti Szabad Waldorf Óvoda, Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Gimnázium Telephelye	Vörösmarty tér 2.	egyesület	50	41	9
Összesen			996	833	163

Az általános iskolai oktatásban 2022-ben (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 2 167 tanuló vesz részt. Hat intézményben összesen 75 osztályterem áll rendelkezésre, így átlagosan 25 tanulóra jut 1 osztályterem.

Intézmény neve	Címe (székhely)	Fenntartó	Férőhely (fő)	Létszám (fő)	Szabad kapacitás (fő)
Fóti Garay János Általános Iskola	Arany János utca 20-26.	tankerületi központ	500	440	60
Fóti Fáy András Általános Iskola	Fáy András tér 1.	tankerületi központ	530	516	14
Németh Kálmán Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	Március 15. utca 40.	tankerületi központ	480	347	133
Fóti Szabad Waldorf Óvoda, Általános Iskola, Művészeti Iskola és Gimnázium	Károlyi István utca 44.	egyesület	286	269	17
Szent Ágoston Keresztény Általános Iskola és Gimnázium	Vörösmarty utca 4.	egyház	236	236	0
Fóti Zeneiskola			465	359	106
Összesen			2497	2167	330

A középiskolai oktatásban (az önkormányzat adatszolgáltatása alapján) 687 tanuló vesz részt a 2022. évben. A gimnáziumi, szakgimnáziumi osztálytermek szám 23.

Intézmény neve	Címe (székhely)	Fenntartó	Férőhely (fő)	Létszám (fő)	Szabad kapacitás (fő)
Fóti Népművészeti Szakgimnázium és Gimnázium	Vörösmarty tér 2.	tankerületi központ	498	441	57
Fóti Szabad Waldorf Óvoda, Általános Iskola, Művészeti Iskola és Gimnázium	Károlyi István utca 44.	egyesület	151	146	5
Szent Ágoston Keresztény Általános Iskola és Gimnázium	Vörösmarty utca 4.	egyház	148	100	48
Összesen			797	687	110

A háziorvosi ellátás jelenleg hét felnőtt és két gyermek praxissal működik.

Az alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézmények település szerte megtalálhatók, és a piaczgazdasági viszonyok között értelemszerűen igyekeznek a helyi fizetőképes keresletet kielégíteni.

Fót alapfokú közintézmény hálózattal tehát – köszönhetően az elmúlt évek fejlesztéseinek – a település nagyságrendjéhez mérten megfelelően ellátottnak tekinthető.

2.5. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.5.1. Az épített környezet vizsgálata

A tervezési terület Fót Kisalag nevű városrészével határos. A városrészben az ingatlannyilvántartási adatok alapján 1 720 telek és 2 871 épület található. A hatályos településrendezési eszközök megalapozó munkarésze alapján (Obeliszk Stúdió kft. – 2019) a városrészben:

„A telkek közül közel 1700 beépített, ami azt jelenti, hogy sok telken két vagy több épület áll. A beépített telkek nagy része 800 m²-nél kisebb (közel 1300), sok a 800 – 2000 m² közötti (közel 430), és kevés az ennél nagyobb.

Több mint 1500 lakóépület és 1200 melléképület található a területen. Ebben a városrészben sok a kertes családi ház, viszonylag sok melléképülettel. A lakóépületek kis részében egyéb funkció is megtalálható (kereskedelem-szolgáltatás, szállás-vendéglátás, iroda stb.). A Németh Kálmán utca mentén több intézmény is található.

A lakóépületek jellemzően földszint + tetőteretek (492), földszintesek (486) vagy pince + földszint + tetőteretek (412). A melléképületek jellemzően földszintesek.

A főépületek nagy része jó állapotú (811), sok az új, épülő, vagy felújított épület (közel 500), kevés a közepes (207), vagy rossz állapotú (34). A melléképületek jellemzően olyan állapotúak, mint a főépületek.”



10. Fót – Kisalag városrész – jellemző beépítés – saját fotó

2.5.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

Táji adottságok, éghajlati viszonyok

Fót Csillagdomb településrésze a Pesti-hordalékkúp-síkság kistáj területén található. A kistáj felszínének alapját az Ős-Duna vastag homokból és kavicsból álló hordalékkúpja képezi.

A kistáj mérsékelt meleg, száraz éghajlatú. A napsütéses órák száma évente 2 000 alatt marad, ebből nyáron 780 óra, télen 185 óra alatti. Az évi középhőmérséklet 10-10,2 °C. Az évi csapadékmennyiség 580-600 mm, melyből a nyári félévben 330 mm eső hullik. A téli félévben átlagban 33 napig fedi hótakaró a térséget. Leggyakoribb szélirány az Észak-nyugati, melynek átlagos sebessége 2,5-3 m/s.

Területhasználat, tájhasználat, művelési ágak

A tervezési terület jelenleg jellemzően használaton kívüli terület. Egyedül a tervezési terület északkeleti része hasznosított vízműterületként. A korábbi kertés és szántóföldi mezőgazdasági tevékenységet felhagyták a területen. Gazdálkodás hiányában a területen a spontán gyepesedés, cserjésedés, erdősödés folyamata indult be, ám ez idegenhonos növényfajok térhódítását is eredményezte.

Az ingatlannyilvántartási adatok szerint kivett terület.



11. 1965-ös légifelvétel a tervezési területről (forrás: fentrol.hu) 12. 2021-es légifelvétel a területről (forrás: Google Map)

Domborzati viszonyok, tájképi és természeti értékek

A tervezési terület országos helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem érinti.

A tervezési területen és tágabb környezetében a terep egyenletesen emelkedik kelet felé, azonban keresztirányban a völgyközi hátakká formált magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel szabdalnak. A domborzati adottságoknak köszönhetően a terület északkeleti pontjából panoráma tárul fel az előtérben Fót beépített területeivel, a háttérben a Pilis-hegység sziluettjével.



13. Panoráma a terület magaspontjáról (saját fotó)

Geológiai adottságok és talajviszonyok

A város és környékére a felső-pleistocén kori cementált homok, illetve a felső pleisztocén kori szélhordta homok alapkőzet jellemző, helyenként kisebb-nagyobb löszlerakódásokkal. A terület taljai az alapkőzetnek megfelelően homok vagy löszös fizikai talajféleségűek. A dombokon, domboldalakon barna és rozsdabarna erdőtalajok. A domboldalakon helyenként jelentős károkat okoz a felszíni talajrétegekben az erózió. Jellemző a településre a talajszerkezet tömörödése, cserepedése, felszín eliszapolódása és a szervesanyag-készlet csökkenése is. A talaj nagy víznyelésű és vízvezető-képességű, gyenge vízraktározó képességű, igen gyengén víztartó típusú.

Csillagdombon a jó vízvezető képességű alapkőzet következtében a talajvíz a felszín közelében nem található meg. A terület a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat talajvíztérképe szerint is talajvízmentes terület.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Fót „fokozottan érzékeny” besorolású terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.

Felszíni vízfolyás nem található a tervezési területen.

Növény és állatvilág

A terület potenciális vegetációja a nyílt homokpuszta-gyepek, homoki sztyepprétek, homoki tölgyesek és nyáras-borókások, melyek alig maradtak fenn már a településen. Egyedül a közeli Somlyó-hegy őrzi az eredeti vegetációt a területen. A potenciális erdők helyett a területen zömmel akác (*Robinia pseudoacacia*), nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*) és ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*) fajokból álló állományok találhatók.

A homoki gyepek jellemző, nevezetes növényfajaiból a nyári aszpektusból megtalálható a területen a csenkesz (*Festuca* sp.), a védett homoki árvalányhaj (*Stipa borysthenica*), homoki fátyolvirág (*Gypsophila fastigiata* subsp. *arenaria*), mezei zsálya (*Salvia pratensis*), szöszös bükköny (*Vicia villosa*), tavaszi aggófű (*Senecio leucanthemifolius* subsp. *vernalis*), mezei iringó (*Eryngium campestre*), keskenylevelű kakukkfű (*Thymus serpyllum*). A területen számos invazív növényfaj is megtelepedett, mint például a selyemkóró (*Asclepias syriaca*), kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*).

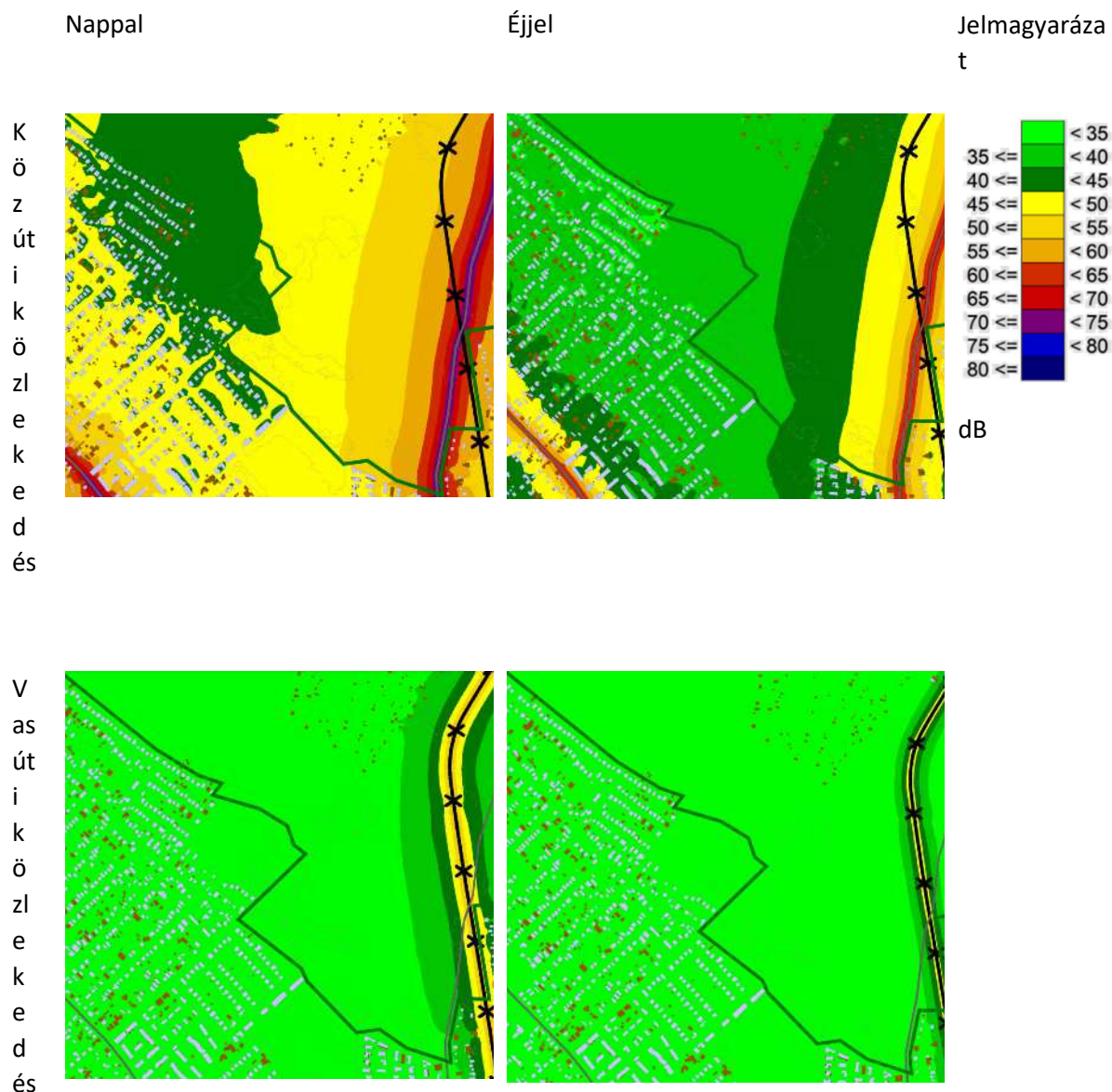
A terület fenntartásának hiányában a terület cserjésedése, erdősülése a fásszárú egyedek, különösen az invazívan terjedő egyedek térhódítását eredményezi.

A környék állatvilága is igen gazdag, ami a közeli nagy kiterjedésű erdőségeknek is köszönhető. A túltartott állomány egyedei (őz, szarvas, vaddisznó, stb.) még a lakóterületet is megközelítik.

Zajterhelés

A település környezetvédelmi feladatai közül a zajvédelem szempontjából irányadónak a módosított 284/2007. (X.29.) Korm. rendeletben foglaltakat kell tekinteni. A zaj- és rezgésvédelem rendezéssel és építéssel kapcsolatos előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szabályozza. A rendelet szerint a zajvédelmi területi besorolás a területhasználat függvénye.

A 280/2004 (X.20.) Kormányrendelet és a 25/2004. (XII.20.) miniszteri rendelet előírásai szerint a Vibrocomp Kft., az Argon Geo Kft. és a Geodézia Zrt. készített 2017-ben stratégiai zajtérképet. Ennek alapján megállapítható, hogy a tervezési területet jelentős zajterhelés nem érinti. A magas zajterhelésű közutak (Dózsa György út, Németh Kálmán út) és vasútvonalak (a 71-es számú vasútvonal) zajterhelése nem, vagy csak elhanyagolható mértékben érinti a tervezési területet.



14. Stratégiai zajtérkép kivonata a tervezési területre 2017 (forrás: Vibrocomp Kft., az Argon Geo Kft. és a Geodézia Zrt.)

Repülési zaj, mind a legközelebbi repülőtér (Dunakeszi repülőtér), mint a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tekintetében nem számottevő. A nemzetközi forgalom esetében már csak nagy magasságban haladnak el a repülőgépek, így érezhető hatással csak egy-egy egyedi repülési útvonal zajterhelésével lehet számolni.

A város ipari és gazdasági területei jellemzően a lakóterületektől délre és izoláltan helyezkednek el, ezért ezeknek nincs hatása a tervezési területre.

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területen jelentős zajterhelés nem mutatkozik és nem is várható, ezért a fejlesztésére nincs korlátozó hatással.

Levegőminőség

A 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján Fót a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomeráció része, területén immisszió mérőhely nem üzemel. Legközelebbi mérőhely a térségben Budapest XV. kerületben és Vácon található. Az adottságokat figyelembe véve a Budapest XV. kerületi (Kórákás parki) mérőhely adatai tekinthetők relevánsnak a város területére:

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM2,5	PM10	Benzo I	Összesített index
Kórákás park	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	-	Jó

Kórákás park 2019. évi levegőminőségének OMSZ-LRK-értékelése (forrás: BKAE¹)

PM10 (µg/m ³)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kórákás park	72	67	49	65	58	52	46	43	46	50	54	38	37	43

A PM10 napi átlagkoncentrációk évenkénti 90,4 percentilise (Adatforrás: BKAE)

A fenti adatokból kiolvasható, hogy a különböző szennyezőanyagok tekintetében jó vagy kiváló levegőminőségi állapot jellemzi a területet. A szállópor tekintetében a terület talajképző kőzete okoz problémát, mivel a szélerezési porszennyezettséget eredményez. Az elmúlt évtizedben megfigyelhető tendenciaszerű javulás ezen a téren. A levegőszennyezés a néhány ipari üzem kivételével a téli – elsősorban szilárd tüzelésű – fűtésből és a közlekedésből származik. A levegőminőség kedvező állapotát a terület jó átszellőzése biztosítja.

A területen érvényes légszennyezési határértékeket a 4/2011.(I.14.) VM rendelet szabályozza.

Parlagfű és egyéb gyomnövény (üröm félek) nagy mennyiségben fordulnak elő Fót területén. A külterületi részek, a belterületbe vonás alatt lévő, de már műveletlen földek – így a tervezési terület és környezete is – erősen fertőzöttek allergén gyomnövényekkel.

Hulladékgazdálkodás

Fót város települési szilárd hulladékát a Kerepes-Ökörtelek-völgy települési szilárd hulladéklerakóba szállítják. A város hulladékgazdálkodási közszolgáltatója a Zöld Híd Régió Kft. A hulladékkezelési feladatokat a települési környezet védelméről szóló 25/1999. (XII. 10.) sz. önkormányzati rendelet szabályozza. Szelektív hulladékgyűjtést egyrészt zsákos szelektív hulladékgyűjtés formájában végzi a közszolgáltató, másrészt hulladékgyűjtő szigetek találhatóak a településen. Lakossági hulladékgyűjtő udvar Dunakeszin üzemel.

A tervezési terület a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolható.

Zöldfelületi rendszer

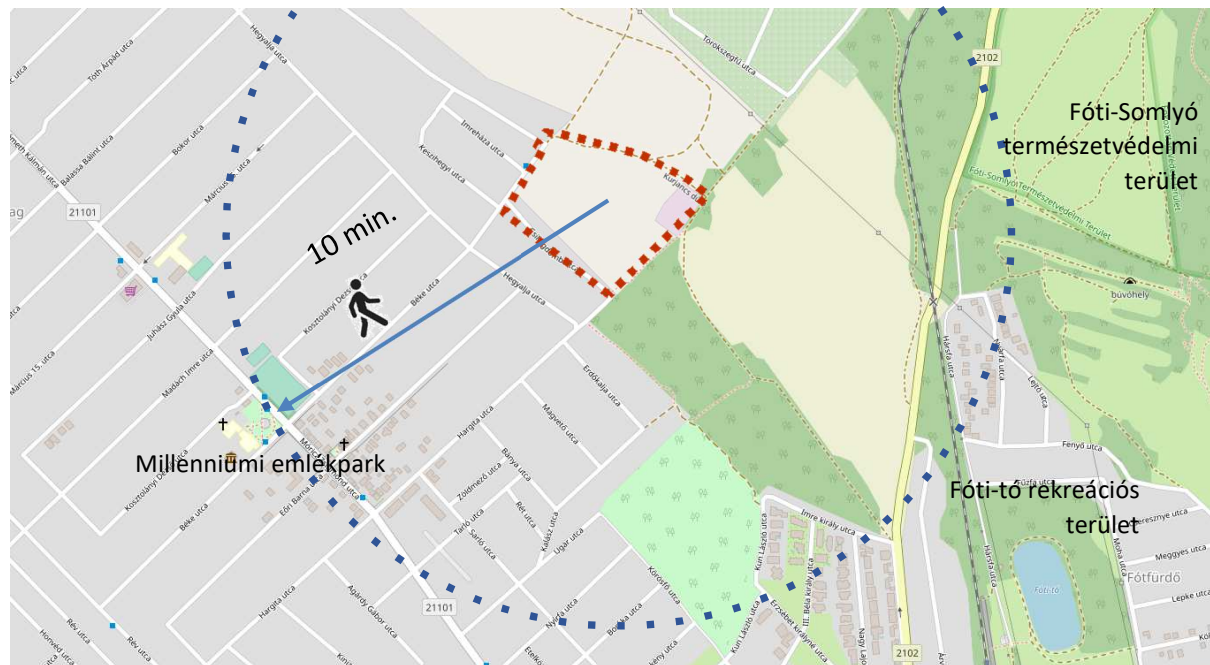
Fót zöldfelületi rendszere mozaikos képet mutat. Jellemző, hogy az egyes zöldterületi elemek az egyes városrészek hangsúlyos pontjainál sűrűsödnek. A közparki besorolású területek összesen 6,3 ha területet foglalnak el, amelyből még ki nem alakított zöldterület 4 hektárt tesz ki. Az alacsony zöldterületi ellátottságot a Károlyi-kastély parkja kiterjedt zöldfelülete, részben közhasználatú parkrésze kompenzálja.

A tervezési területhez legközelebb a Millenniumi emlékpark (hrs: 2817, 2818) fekszik. A Millenniumi emlékpark néhány éve került kialakításra, így fiatal növényállománnyal rendelkezik. Rendszeresen gondozott és intenzív zöldfelületű jelentős értéket képvisel a város zöldfelületi rendszerében. A Millenniumi emlékparktól mért 10 perces gyaloglási távolság figyelembevételével a tervezési terület

¹ Budapest környezeti állapotértékelése






ellátottnak minősül zöldterületi szempontból. Ugyanakkor a térség többi, lakóterületi fejlesztése már indokoltá tesz új zöldterület kialakítását.

A tervezési terület rekreációs ellátottságában meghatározó a Fóti-Somlyó természetvédelmi terület és a Fóti-tó rekreációs terület is, ami hasonló távolságban gyalogosan elérhető. A védett terület természeti értékeivel, tanösvényével és szép kilátásával vonzza az ide látogatókat.



Jelmagyarázat

15. A tervezési terület és környezetének zöldfelületi rendszere

	Erdőterület
	Természetvédelmi terület
	Gyepes terület
	Vízfelület
	Sportpálya

2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.6.1. Térségi közlekedési kapcsolatok

Fót számára az országos és térségi kapcsolatokat a várost körülölelő M2, M0 és M3 gyorsforgalmi utak biztosítják. A szomszédos települések, valamint a gyorsforgalmi utak csomópontjai a városon áthaladó országos mellékúthálózati elemeken érhetőek el:

- a 2101 j. Dunakeszi – Gödöllő összekötő út (Keleti Márton utca – Kossuth Lajos utca – Vörösmarty Mihály utca),
- a 2102 j. Újpest – Veresegyház – Galgamácsa összekötő út (Károlyi István utca – Kossuth Lajos utca – Szabó Dezső utca) és
- a 21101 j. Fót bekötő út (Németh Kálmán út – Móricz Zsigmond út)

A tervezési terület ez utóbbi nyomvonalhoz csatlakozva, a közúthálózatban gyűjtőúti besorolású Béke utcán, valamint a Hargita utcán keresztül érhető el.

A településre közösségi közlekedéssel a MÁV Zrt. 71-es számú Budapest–Vác–Vác vasútvonalán, valamint a VOLÁNBUSZ Zrt. által üzemeltetett helyközi viszonylatban közlekedő autóbuszjáratokkal lehet eljutni.

A vasúti közlekedést a településen három megállóhely szolgálja (Fót vasútállomás, Fótújfalu és Fótfürdő vasúti megállóhelyek), emellett a helyközi autóbuszjáratok is számos megállóhellyel rendelkeznek, melyek közül az autóbusz-állomás és a város központjában lévő Gyermekváros nevű megálló a legjelentősebb. Megemlítendő, hogy Csomád vasúti megállója is Fót közigazgatási területén helyezkedik el.

Mind a vasúti, mind az autóbusz-közlekedésre elsősorban a Budapest irányú ingázóforgalom a jellemző, de VOLÁNBUSZ járatain jelentős az utazási igény Dunakeszi felé is. A többi környező település irányába az utasforgalmi igény elhanyagolható mértékű.

2.6.2. Közúti közlekedés

A tervezési területet északról a Kurjancs dűlő, nyugaton a Béke utca, míg délen a Csillagdomb utca határolja. A keleti oldalon a Csillagdomb utca és a Kurjancs dűlő között – a vízmű-telep előtti rövid szakasz kivételével – jelenleg nincs kiépített közúti összeköttetés. A terület belső feltáró úttal nem rendelkezik.

A térségi kapcsolatokat biztosító gyorsforgalmi és országos közúthálózat kiegészítő elemei a települési gyűjtőutak, melyek a lakó- és kiszolgálóutak forgalmát vezetik a magasabb rendű úthálózati elemek irányába.

A Béke utca - Somlói utca - Alagi utca útvonal a kisalagi településrész északi részének gyűjtőútja, mely mindkét végén a Németh Kálmán út – Móricz Zsigmond út tengelyhez (a 21101 j. bekötőúthoz) csatlakozik. A településen közlekedő helyi autóbuszjárat is ezen az útvonalon közlekedik. A Béke utca aszfalt burkolatú gyűjtőút, mely a településrész kiszolgálóútjainak fogalmán kívül a Kurjancs dűlőn keresztül a település beépített területétől északra található kiskertes Kurjancs településrész közúthálózati kapcsolatát is biztosítja.

A tervezési terület a Hargita utcán keresztül is elérhető, mely szintén a 21101 j. összekötő úthoz kapcsolódó kiszolgálóút. Az utcának a Móricz Zsigmond utca és a Hegyalja utca közötti szakasza aszfalt burkolatú, azonban a tervezési területhez közvetlenül kapcsolódó Hegyalja utca - Csillagdomb utca közötti szakasz kiépítetlen, csak földúti elérhetőséget biztosít.

A Hargita utcát és a Béke utcát a terület déli határán összekötő Csillagdomb utca szintén kiépítetlen, szilárd, pormentes burkolattal nem rendelkezik.

A Béke utcában, valamint a Hargita utca kiépített szakaszán legalább az egyik oldalon a gyalogos forgalom számára a járdák kiépültek.

2.6.3. Közösségi közlekedés

A település térségi (távolsági és helyközi) közösségi közlekedési kiszolgálását a MÁV Zrt. és a VOLÁNBUSZT Zrt. együttesen biztosítja, azonban a településen belüli közösségi közlekedésben elsősorban az autóbusz-közlekedés vesz részt. A településen meghirdetett menetrend szerinti helyi autóbusz-járat is közlekedik.

Vasúti közlekedés

A településen áthaladó 71-es sz. Budapest – Veresegyház - Vác egyvágányú, villamosított vasútvonalon ütemes menetrend van érvényben.

A településen három megállóhely található: Fót vasútállomás, Fótújfalu és Fótfürdő vasúti megállóhelyek, melyek közül Fót állomás és a Fótújfalu megálló bonyolítja a jelentősebb személyforgalmat, Fótfürdő megálló utasforgalma marginális.

A munkanapokon közlekedő gyorsított vonatok Fótfürdőn nem állnak meg. A vonalon korszerű FLIRT motorvonatok közlekednek.

A vasúti megállóhelyek közül Fótfürdő vmh. található a legközelebb a tervezési területhez, a megálló és a terület súlypontjának a távolsága légvonalban mintegy 1,1 km. Fót vasútállomás 2,2 km-re, Fótfűfalu megálló 1,6 km-re található. (Csomád vmh. és a tervezési terület távolsága 2,5 km.)

A vasúti megállóhelyek a tervezési területről megfelelő sűrűséggel közlekedő helyi autóbuszjáratokkal nem érhetők el, a vasúti megállóhely és a tervezési terület közötti gyaloglási távolság pedig jelentősen meghaladja az általánosságban elfogadott 500 méteres értéket.

Helyi autóbusz-közlekedés

A vasúti közlekedés alternatívájaként a napi hivatásforgalomban ingázók a VOLÁNBUSZ járatait is igénybe vehetik. A helyközi autóbusz közlekedés a településen három fő tengellyel rendelkezik (Budapest – Dunakeszi, Budapest – Csomád és Dunakeszi – Mogyoród), amelyek között az átjárás és az átszállás lehetősége is biztosított.

A településen mintegy 19 pár megállóhellyel rendelkező 18 különböző helyközi viszonylatú autóbusz megfelelő járatsűrűséggel közlekedik, így egyúttal részt vesznek a helyi közlekedési igények kiszolgálásában is. A település két legjelentősebb közösségi közlekedési csomópontja az autóbusz-állomás és a városközpont („Gyermekváros” megálló), amely az autóbusz-közlekedési tengelyek kapcsolódási pontja is egyben.

A tervezési terület térségében a Németh Kálmán út – Móricz Zsigmond úton a közlekedő 308, 309, 310, és 311 vonalszámú Budapest – Fót - Dunakeszi – Budapest, illetve Budapest – Dunakeszi – Fót – Budapest viszonylatú autóbuszjáratok összesen 34 járatpár/nap sűrűséggel közlekednek. A járatoknak a Béke utcánál (Fót, Kislag sportpálya) és a Hargita utcánál (Fótfűfalu, Csaba utca) található megállóhelyei mintegy 700, illetve 900 méterre találhatóak a terület súlypontjától, amely jelentősen meghaladja az optimális, 300 méteres ún. rágyalogási távolságot. Az autóbusz állomás távolsága a tervezési területtől légvonalban kb. 1,4 km.

A településen menetrend szerint meghirdetett helyi autóbuszjárat is közlekedik, melyet az Önkormányzat finanszírozásában a BLAGUSS Agora Hungary Kft. üzemeltet. A városnak egy darab, 33 férőhellyel rendelkező helyi járatú autóbusza van, amely munkanapokon a Vörösmarty tér (templom) és Dunakeszi SZTK/Okmányiroda között napi 5 alkalommal, hétvégén a Vörösmarty tér (templom) – TESCO Dunakeszi – AUCHAN áruház között napi 4 alkalommal, körjárat rendszerben közlekedik.

A helyi autóbuszjáraton minden fóti lakos díjmentesen utazhat, azonban a szolgáltatást más lakcímmel rendelkező személy nem veheti igénybe.

A helyijárat Béke u. – Somlói utca megállóhelye a Béke utcában, a tervezési terület ÉNY-i részén helyezkedik el, amely a terület súlypontjától légvonalban kb. 150 méterre található. A tervezett beépítés legtávolabbi pontjától (Hargita utcai telkek) a buszmegállóig a gyaloglási távolság kb. 450 m. A helyi autóbuszjáratokkal a városközpont, az autóbusz-állomás, vagy a vasútállomás közvetlen elérhetősége nem biztosított.

A tervezési terület mobilitási igényeinek kiszolgálását a helyi és helyközi autóbuszjáratok kétségkívül segítik, azonban valószínűsíthető, hogy az utazások jelentős része személygépkocsival fog történni.

2.6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kerékpáros közlekedés

A település jellemzően sík területen fekszik, amely optimális a kerékpáros közlekedés szempontjából. Ennek megfelelően a napi hivatásforgalomban is jelentős a kerékpárral közlekedők száma.

A városban önálló kerékpáros infrastruktúra nem épült ki, a kerékpárosok jellemzően a közúti forgalommal közös felületet használnak, vagy a járdán közlekednek.

A kis forgalmú lakó-, vagy kiszolgáló utak biztonságosan kerékpározhatók, azonban a jelentősebb forgalmú országos mellékutakon a gépjármű- és a kerékpáros-forgalom elválasztásának hiánya kedvezőtlen. A kerékpárosok járdán való közlekedése szintén balesetveszélyes, a keskeny járdák a kerékpáros közlekedésre nem alkalmasak.

A településen összességében még kevés a középületeknél, jelentősebb forgalomvonzó létesítményeknél és a közösségi közlekedési átszállópontoknál elhelyezett kerékpártárolók száma.

Gyalogos közlekedés

A városközponttól távol eső területek beépítésével a településen belül megnövekedő gyaloglási távolságok miatt a gyalogos közlekedés jelentősége folyamatosan csökken, míg a személygépjármű forgalom ennek hatására növekszik.

A településen a járdák jellemzően az utca egyik oldalán kerültek kiépítésre, szélességük általában 0,80 – 1,2 méter, amely elmarad a szabványos, két gyalogos egymás melletti elhaladását kényelmesen biztosító 1,50 méteres optimális értéktől.

Azokon a lakó- és kiszolgáló utakon, amelyek szilárd, pormentes burkolattal rendelkeznek, a gyalogosok is jellemzően az útpályán való közlekedést részesítik előnyben a nem megfelelő szélességű és burkolatú járdákkal szemben.

2.6.5. Parkolás

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, így a területen gépjármű-elhelyezési igény nem jelentkezik.

A településen összességében még nem okoz súlyos problémát a személygépjárművek számának növekedéséből adódó egyre jelentősebb közterületi parkolási igény. A lakóterületek esetében a gépjármű-elhelyezés jellemzően saját telken belül megoldott. Ennek ellenére ezeken a területeken is egyre általánosabb a közterületen való parkolás, amely számos esetben zavarja mind a közúti, mind a gyalogos és kerékpáros forgalom akadálymentes lefolyását.

2.7. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

2.7.1. Területrendezési, településfejlesztési és településrendezési tervek vonatkozásai

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Fót Város Településszerkezeti Terve és Szabályozási Terve alapján elmondható, hogy a tervezési területet a Kiemelt vízbázis védőidoma nem érinti, az a területtől délre, illetve keletre található.

A közművekkel kapcsolatban a Helyi Építési Szabályzatban az alábbi általános előírások lettek meghatározva:

- 9. § (1) Közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe csapadékvíz az üzemeltető előzetes engedélye nélkül nem vezethető be.
- 9. § (2) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket, közterületek kivételével - a környezeti adottságok figyelembevételével - telken belül, az előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni és felhasználni.

- 9. § (3) Lakó-, településközponti vegyes és kertés mezőgazdasági területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés vagy a burkolt felületek növelése esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett nettó 50 m² -e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadéktározó tartályt (ciszternát) kell létesíteni.
- 9. § (4) Lakó- és településközponti vegyes övezetek területén csapadékvíz-szikasztó kút abban az esetben létesíthető, amennyiben a talaj megfelelő szikkasztó-képességgel rendelkezik, és a szükséges mértékű csapadékvíz-szikasztás a telek, a szomszédos telkek, továbbá a meglévő építmények állékonyságát és rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti.
- 11. § (1) Belterületen lakó- és településközponti vegyes területen szélenergia-hasznosító berendezés nem telepíthető.
- 11. § (2) Talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.
- 11. § (3) Biogáz előállítására szolgáló berendezés, lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen nem helyezhető el. Egyéb területeken a környezet zavarása nélkül elhelyezhető.
- 12. § (1) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti közműpótló berendezésként, csak ellenőrizhetően zárt szennyvíztározó medencék létesíthetők ellenőrzött szivárgásmentes kialakítással.
- 12. § (2) Hidrogeológiai védőterületeken zárt szennyvíztározó ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység létesítése esetén nem vehető figyelembe.
- 12. § (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - a) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - b) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.
- 13. § Új vízvezeték csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- 14. § (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása tilos.
- 14. § (2) Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvíz ártalmatlanítása és a tisztított szennyvizek szikkasztása csak hidrogeológiai védőterület és természetvédelmi terület által nem érintett külterületeken, hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel megengedett, azon telkek esetében, amelyek vezetékes vízellátással rendelkeznek, vagy területükön hatósági engedéllyel rendelkező kút létesült. Ahol a tisztított szennyvizek szikkasztása nem megengedett, ott átmenetileg - a szennyvízcsatornával történő elvezetésig - zárt szennyvíztározó vagy azzal egyenértékű engedélyezett műszaki megoldás létesíthető.
- 14. § (3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kis berendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kis berendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.

- 14. § (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- 15. § (1) Beépítésre szánt területen új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat légvezeték.
- 15. § (2) Előkerttel rendelkező telkeknél a telekhatár és az épület között a vezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.
- 15. § (3) Elektronikus hírközlés hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a TKR rögzíti.
- 23. § (1) 5 m³-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcatorna hálózattal, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással (korszerű szennyvíztisztító kisberendezés) biztosított.
- 23. § (3) Megújuló energiaforrások hasznosítását szolgáló terepszint alatti építmények, egyéb övezeti előírás hiányában összességében legfeljebb 15 m² bruttó szintterülettel a telekhatártól mért legalább 2 méteres védőtávolsággal helyezhetők el.
- 23. § (4) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló tározó (ciszterna) az építési hely szélességében az elő- és hátsókert legkisebb méretén belül is elhelyezhető, a szomszédos telken álló meglévő épülettől legalább két méteres védőtávolsággal.

2.7.2. Vízellátás

Fót város, így a tervezési terület és annak térségének vízellátásáról és a megfelelő tűzvíz igény biztosításáról is a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. gondoskodik.

A tervezési terület északkeleti részén található a vízellátó rendszer egyik fontos eleme, a víztározó medencéket (1000 m³ + 2 x 500 m³) és a Kurjancs településrészt ellátó nyomásfokozó gépház is magába foglaló terület. A nyomásfokozó gépház a vizet ezen medencéből nyeri. A medencék ellennyomó medenceként funkcionálnak. A vízműterület a biztonságos üzemeltetése és védelme érdekében elzárt, lekerített terület.

A tervezési terület keleti oldalán a Hargita utca – 027 hrsz-ú területen, nyomvonalon található a medencék töltővezetéke, amely DN 300-as méretű és eternit anyagú. Ezzel párhuzamosan épült ki, részben bizonytalan nyomvonalon a Hargita utca – 3708/2 hrsz-ú területen egy DN 100-as méretű, eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték. A Béke utcában, a Somlói utcában, az Imreháza utcában és a Keszihegy utcában egyaránt DN 100-as méretű, KM-PVC anyagú ivóvíz elosztóvezeték biztosítja a

vízellátást. A tervezési terület északi és déli oldalán ivóvíz főnyomóvezeték, vagy elosztóvezeték nem található.

A tervezési területen sem föld alatti, sem föld feletti tűzcsap nem került elhelyezésre, ugyanakkor a terület közelében a keleti és a nyugati oldalán egy-egy föld feletti tűzcsap létesült. Az előzőből következően, vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a terület nagy részét nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási köre. Ezért az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 méteres ellátási körzetet és jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.

A tervezési területen és térségében ipari vízvezeték nem található. A tervezési területet vízbázis védőövezetek (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”) nem érintik, valamint nem érinti az „A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete sem.

2.7.3. Szenny- és csapadékvízvezetés

Fót város, így a tervezési terület és annak térségében keletkező szennyvizek elvezetéséről a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. gondoskodik. A Fóton keletkező szennyvizek a Dunakeszin található szennyvíztisztító telepen kerülnek megtisztításra. A szennyvízelvezető-hálózat elválasztó rendszerű, egyesített rendszerű szakaszai nincsenek.

A tervezési terület északi, keleti és nyugati részén szennyvízgyűjtő csatorna nem épült ki, csak a Béke utcában létesült DN 200-as mérettel, KG-PVC anyagból szennyvízcsatorna. Ezen túl a tervezési terület közelében a Somlói utcában, az Imreháza utcában, a Keszihelyi utcában, valamint a Hegyalja utcában is DN 200-as méretű, KG-PVC anyagú, gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban elmondható, hogy a tervezési területen és térségében a csapadékvíz elvezetése hiányos, ugyanakkor a Béke utcában és a Somlói utcában vágással, árokkal és átteresekkel biztosított a csapadékvizek elvezetése. A Hegyalja utcában részben csapadékcatorna, részben árok és átteres épült ki.

2012-ben Fót Város Önkormányzata megbízásából a TURA-Terv Mérnökiroda Kft. által készült el Fót belterületi vízrendezésének elvi vízjogi engedélyes tanulmányterve.

A vágások, árkok és átteresek fenntartása, karbantartása a biztonságos csapadékelvezetés biztosítása miatt fontos feladat.

2.7.4. Villamosenergia-ellátás

Fót villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. Az elosztóhálózat táppontja a közeli Dunakeszi 120/20 kV-os alállomás, valamint a Fót déli részén üzemelő 120/20 kV-os alállomás. Az alállomási betáplálás a Göd 400/220/120 kV-os MAVIR átviteli hálózati alállomásból történik 120 kV-on a Göd–Fót között kiépített kétrendszerű 120 kV-os vezetékről.

A vizsgálati terület közelében, attól ÉK-i irányban halad a MAVIR Zrt. üzemeltetésében levő Göd–Zuglói 220 kV-os átviteli hálózati nyomvonal.

A Dunakeszi 120/20 kV-os alállomásból induló 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait.

A vizsgálati terület közelében a Béke utcai 20/0,4 kV-os kéttörzsű oszloptranzformátorról biztosított a térségi fogyasztók kiefeszültség energiaigényeinek kielégítése.

A kiefeszültségű elosztóhálózat a térségben szabadvezetékes kivitelű, oszlopokra szerelten került kivitelezésre, néhány ingatlan földkábeles bekötéssel rendelkezik.

A település közvilágítása a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik, a Csillagdomb utcában önálló légkábeles közvilágítási hálózat létesült.

2.7.5. Gázellátás

Fót közigazgatási területét több nagynyomású földgáz szállítóvezeték érinti, itt üzemel a Fót-Alagi tolózár és gázátadó állomás, amelyből több irányból futnak össze a nagynyomású földgáz szállítóvezetékek. Az átadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásból induló nagy-középnomású hálózatok biztosítják a tágabb térség településeinek gázellátását.

A településen az elosztóhálózati engedélyes az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.

A Fót, Alagi átadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásából induló nagyközépnomású elosztóhálózat képezi a település gázellátásának gerincét. A településen az elosztóhálózati engedélyes az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.

Egyrészt erről a nagyközépnomású gerincvezetékéről kiépített bekötésekkel közvetlenül látják el a nagyobb ipari fogyasztókat, másrészt erről tápláltak a nagyközép/középnomású, illetve nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomásszabályzó állomások.

A vizsgálati terület ÉK-i határán a nagyközépnomású rendszer DN 110 PE mérettel létesült. A középnomású elosztóhálózat a vizsgálati terület ÉNY-i és K-i oldalán kiépült, a 3 bar nyomású gerinc a Hegyalja utcában DN 110 PE mérettel létesült. A Béke utcában és a Hargita utca külső szakaszán a középnomású elosztóhálózat DN 63 PE mérettel került kiépítésre.

A gázfogyasztók a középnomású hálózathoz telkenként létesített egyedi közép/kisnyomású gáznyomásszabályzókon keresztül csatlakoznak. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben kerülnek elhelyezésre, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályzó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

2.7.6. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Fót település vezetékes távközlési szolgáltatója az Invitel Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Fót vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető a településen, mivel valamennyi igény kielégített.

Az Invitel alépítményben elhelyezett optikai kábelhálózata a Hargita utca – Csillagdomb utca sarkáig épült ki.

A településen kábel TV hálózat is üzemel, biztosítva a jó műsorvétel lehetőségét, a helyi antennák telepítésének igénye nélkül.

A Vodafone Magyarország Zrt. (korábban: UPC Magyarország Kft.) a Hegyalja utcában és a Béke utcában üzemeltet a vizsgálati terület közelében távközlési hálózatot, a rendszer koaxiális vezetőjű, alépítményben lehelyezett.

A DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. optikai távközlési hálózata szintén elérhető a Hegyalja utcában és a Béke utcában, a rendszer légkábeles kivitelben létesült.

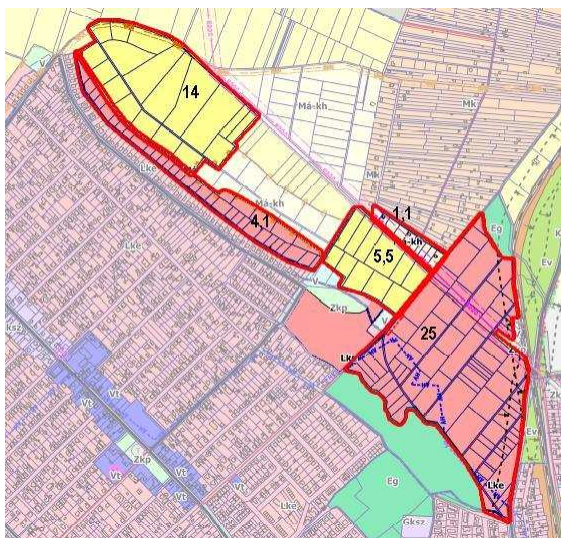
A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A szolgáltatók mindegyike, a Magyar Telekom, a Telenor és a Vodafone is üzemeltet Fót területén vezeték nélküli szolgáltatást biztosító telephelyet, antennát. Szolgáltatásaikat 2G, 3G/HSPA, 4G/LTE technológiával nyújtják. A DIGI 4G hálózata jelenleg még hiányos lefedettséggel van jelen a területen.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV

Beruházó telekcsoport újraosztás keretében módosítani kívánja a tervezési terület telkeinek határait oly módon, hogy ott 28 db építési telek kerüljön kialakításra.



16. Meglévő és leendő beépítetlen lakóterületek (és nagyságuk hektárban kifejezve) a tervezési terület térségében – saját ábra

A létrejövő építési telkek településközponti terület építési övezetbe kerülnek besorolásra. A településközponti terület új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül, a hatályos TSZT-n kertvárosias lakóterület, a hatályos HÉSZ-ben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású terület átsorolásával alakítható ki. A településközponti terület kialakításának indoka, hogy Fót ezen térségében 29,1 hektár beépítetlen lakóterület található, illetve egy folyamatban lévő területrendezési hatósági eljárás keretében (azaz területcsere útján, ugyanekkorra nagyságú, korábban már lakóterületi besorolást nyert terület visszasorolása mellett) további 20,6 hektár lakóterület kerül kijelölésre a hatályos TSZT szerinti mezőgazdasági területen.

Az összesen 49,7 hektár nagyságú új lakóterület beépítése esetén szükségessé válhat a térség súlypontjában új települési alközpont kialakítása, mely teret adhat az alapfokú ellátás intézményeinek, szolgáltatásainak.

A kialakítandó építési telkek területe jellemzően 1000-2000 m²-közötti nagyságú. A tervezési terület mintegy 4,5 hektáros tömbjének feltárása érdekében új utcák nyitása tervezett 13,0 méteres szabályozási szélességgel, melyek a jelenlegi utcahálózathoz kapcsolódnak. Az új utcák négy tömbre osztják a tervezési területet. A tervezési terület északi részén 7265 m² közpark kerül kialakításra. A javasolt telekosztást az alábbi ábra mutatja be:

Településközponti terület I.	
Övezeti paraméter	tervezett szabályozás
a beépítési mód	zárt sorú
a kialakítható építési telek legkisebb területe	1000 m ²
a legnagyobb beépítettség terepszint felett	40 %
a legnagyobb beépítettség terepszint alatt	45 %
a legnagyobb épületmagasság	6,5 m
a legkisebb zöldfelületi arány	30 %
előkert legkisebb mérete	5 m
oldalkert legkisebb mérete	-
hátsó kert legkisebb mérete	6 m
főépítmények száma	minden 300 telek-m ² után 1db
létesíthető rendeltetés	OTÉK szerint: igazgatás, iroda; lakás; kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi; kulturális.

A 7-28. sorszámú telkek esetében a környező lakóterületekhez jobban illeszkedő, kisebb forgalmat generáló funkciók létesítése tervezett, mely körből a lakó rendeltetés sincs kizárva, ugyanakkor egyéb, a környezetet nem zavaró rendeltetésnek is teret enged. Ennek megfelelően a jellemző telekméret 1000 m², a javasolt beépítési paraméterek a következők:

Településközponti terület II.	
Övezeti paraméter	tervezett szabályozás
a beépítési mód	szabadonálló
a kialakítható építési telek legkisebb területe	1000 m ²
a legnagyobb beépítettség terepszint felett	30 %
a legnagyobb beépítettség terepszint alatt	35 %
a legnagyobb épületmagasság	6,5 m
a legkisebb zöldfelületi arány	50 %
előkert legkisebb mérete	5 m
oldalkert legkisebb mérete	3,25 m
hátsó kert legkisebb mérete	6 m
főépítmények száma	minden 500 telek-m ² után 1db
létesíthető rendeltetés	OTÉK szerint: igazgatás, iroda; lakás; kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi; kulturális.



18. Környezetalkítási javaslat

TELEKKIMUTATÁS

A beépítési terv szerinti paraméterek

s.sz.	telekméret	épület alapter- rűlete	beépítés i mérték	zöldfelület területe	zöldfelületi arány	funkció
	m ²	m ²	%	m ²	%	
1.	1800	644	36	979	54	iroda
2.	1500	562	37	775	52	óvoda
3.	1500	540	36	857	57	rendezvényközpont
4.	1802	670	37	640	36	kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
5.	2401	960	40	721	30	kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás

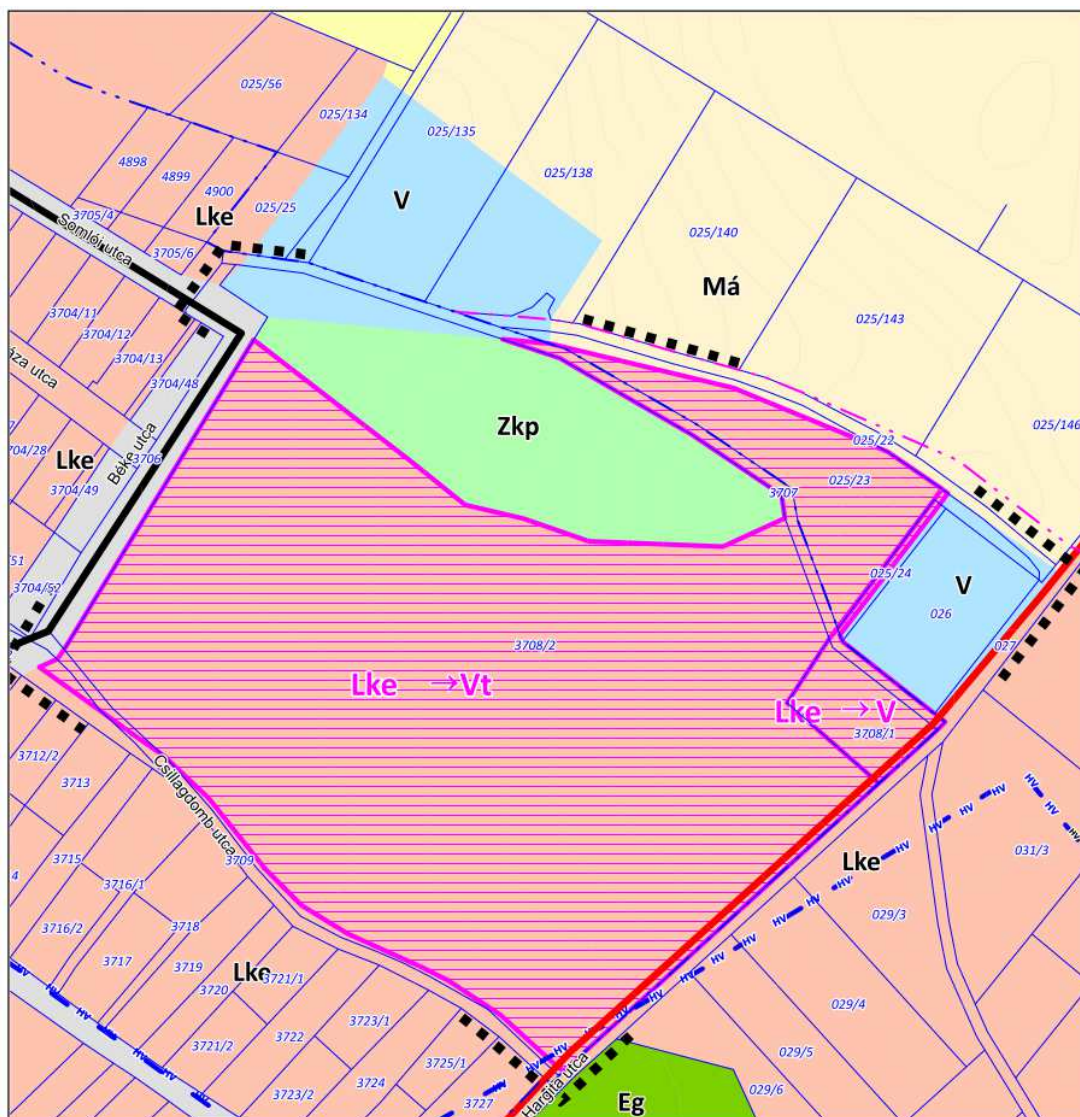
FÓT – CSILLAGDOMB – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

6.	2100	773	37	640	30	kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
7.	1007	287	28	557	55	lakó
8.	1011	287	28	573	57	lakó
9.	1000	288	28	525	53	lakó
10.	1001	288	28	526	53	lakó
11.	1000	288	28	525	53	lakó
12.	1000	288	28	525	53	lakó
13.	1001	287	28	552	55	lakó
14.	1001	288	28	526	53	lakó
15.	1013	287	28	587	58	lakó
16.	1008	287	28	570	57	lakó
17.	1000	287	28	583	58	lakó
18.	1000	287	28	558	56	lakó
19.	1002	287	28	560	56	lakó
20.	1001	287	28	561	56	lakó
21.	1002	287	28	562	56	lakó
22.	1003	287	28	563	56	lakó
23.	1004	287	28	558	56	lakó
24.	1001	287	28	559	56	lakó
25.	1002	287	28	540	54	lakó
26.	1016	287	28	581	57	lakó
27.	2267	574	25	1395	62	lakó
28.	1184	258	22	776	66	vendéglátás
29.	7265					közpark
30.	4097					vízmű

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A TSZT-ben rögzített területfelhasználások változását az alábbi ábra mutatja be:



19. Területfelhasználási egységek változása (forrás: saját ábra)

A kertvárosias lakóterületbe sorolt terület a módosítás hatására csökken, a településközponti vegyes terület [Lke → Vt], illetve valós használatnak megfelelő területfelhasználási besorolás érdekében a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. által igénybe vett 3708/1 hrsz-ú ingatlan (nyomásfokozó gépház és ellennyomó medence) kertvárosias lakóterület területfelhasználásból vízgazdálkodási terület [Lke → V] területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A területfelhasználási szintű változásoknak, az átsorolás irányától függően az alábbi változatai jelennek meg a tervezési területen:

„A” – Beépítésre szánt területen belüli átsorolás;

„B” – Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

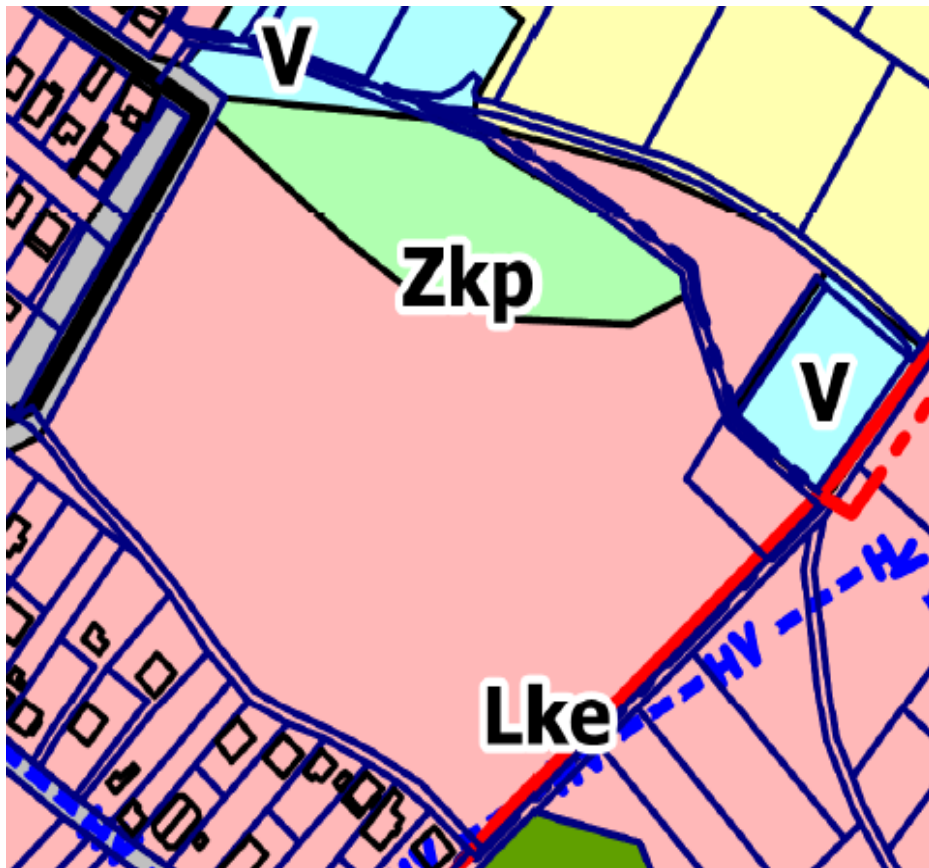


20. Területfelhasználási egységek változása – saját ábra

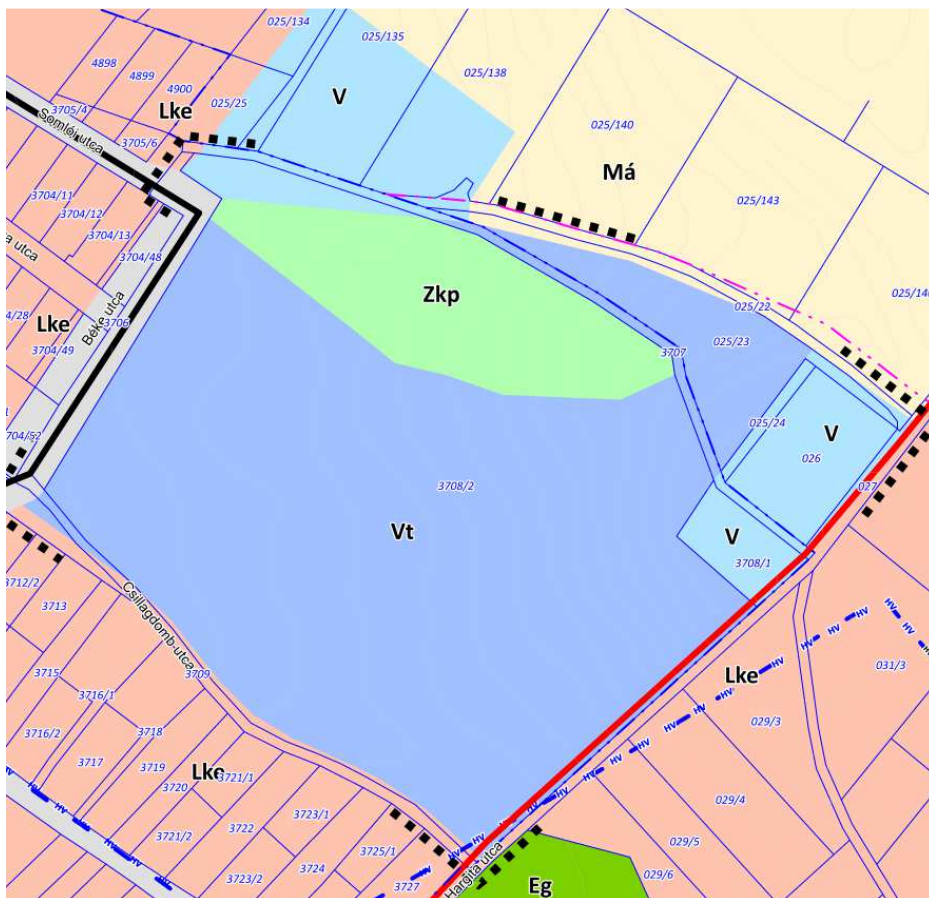
s.sz.	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	Összesen (ha)
A	beépítésre szánt területből más beépítésre szánt terület			4,463
A1	Lke	Vt	4,3063	
B	beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület			
B1	Lke	V	0,1567	

A bemutatott változások alapján Fót Város területi mérlege a következőképpen módosul:

Területfelhasználás	méret (ha)	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	változás (ha)	összesen	új méret (ha)
Kertvárosias lakóterület	673,15	4,463	0,0	- 4,463		668,69
Településközponti terület	85,66	0,0	4,3063	+ 4,306		89,97
Vízgazdálkodási terület	18,78	0,0	0,1567	+ 0,157		18,94



21. Hatályos Településszerkezeti terv – részlet



22. Szerkezeti terv módosítási javaslat

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

4.3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A 3. fejezetben bemutatott beépítési terv megvalósítása érdekében a létrejövő 1-6. sorszámú építési telkeket az újonnan bevezetésre kerülő Vt-20 jelű, a 7-28. sorszámú építési telkeket a szintén újonnan bevezetésre kerülő Vt-19 jelű, településközpont vegyes terület építési övezetbe javasolt sorolni. Ennek megfelelően a HÉSZ 3. mellékletének táblázata új sorokkal, a 30.§-a új, bekezdésekkel egészül ki.

Az új építési övezetek javasolt beépítési paraméterei a következők:

övezet		telekre előírt								épület-re előírt
jele	beépítési mód	Legkisebb telekméret	Legnagyobb beépítettség		Szint-területi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előkert	Oldalkert	Hátsókert	Legnagyobb épületmagasság
			terep-szint felett	terep-szint alatt						
		m ²	%	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
Vt-19	SZ	1000	30	35	-	50	5	3,25	6	6,5
Vt-20	Z	1000	40	45	-	30	5	-	6	6,5

A fejlesztés célkitűzéseihez igazodva és a területen, a létesülő új épületek egységes építészeti arculata érdekében, az új építési övezetek beépítési paraméterein túl, az építési telken elhelyezhető főépítmények és rendeltetési egységek számát is szükséges szabályozni. Ennek megfelelően a HÉSZ kiegészül a következő övezeti előírásokkal:

30.§ (16) A Vt-19 jelű építési övezetben a telekterület minden 500 m²-e után egy főépítmény építhető. Egy főépítményben egy önálló rendeltetési egység létesíthető.

30.§ (17) A Vt-20 jelű építési övezetben a telekterület minden 300 m²-e után egy főépítmény építhető. Egy főépítményben két önálló rendeltetési egység létesíthető, melyből egy lehet lakó rendeltetésű.

4.4. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

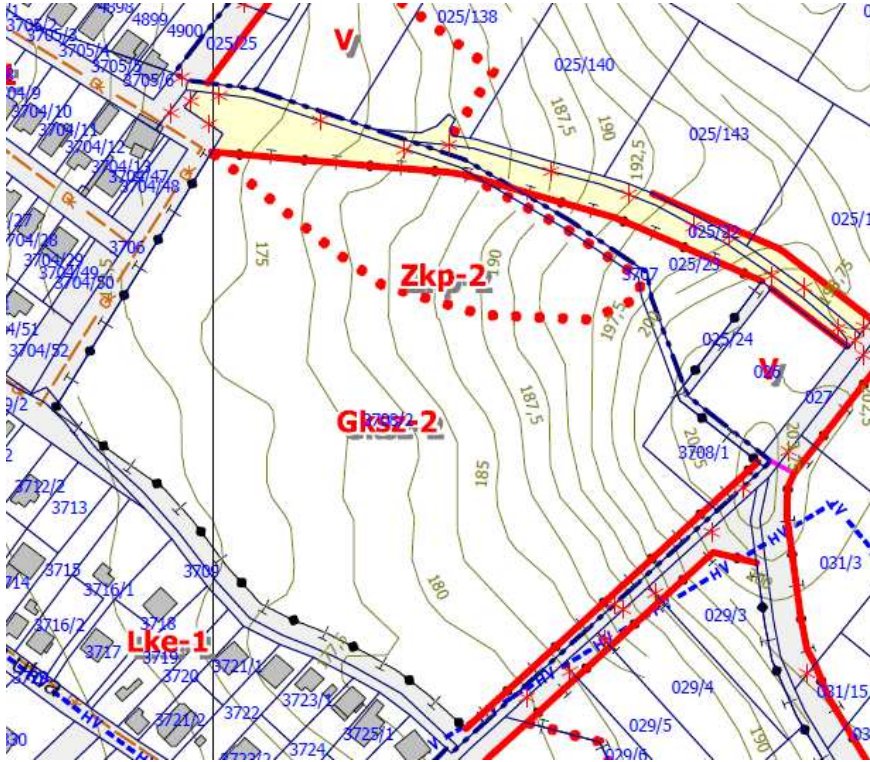
A TSZT módosításán túl a HÉSZ, illetve a szabályozási terv módosítása is szükséges a TSZT fenti, 4.1. fejezetben részletezett módosításának átvezetése érdekében. Meg kell jegyezni, hogy a szabályozási terv a tervezési terület legnagyobb részét Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe sorolja, vagyis a TSZT-vel való összhang jelenleg nem biztosított. A szabályozási terven ábrázolt Gksz-2 jelű építési övezet területén az újonnan bevezetésre kerülő Vt-19 és Vt-20 jelű, településközpont vegyes terület építési övezetek ábrázolása javasolt.

A tervezett beruházás keretében rendezésre, át- és kiépítésre kerülnek a tervezési területet határoló közterületek, továbbá a tervezési területet feltáró utak kerülnek kialakításra, differenciáltan 13,0 illetve 12,0 méteres szabályozási szélességgel. A szabályozási terven ennek megfelelően a meglévő szabályozási vonalak kis mértékben módosulnak, valamint új szabályozási vonalak kerülnek ábrázolásra.

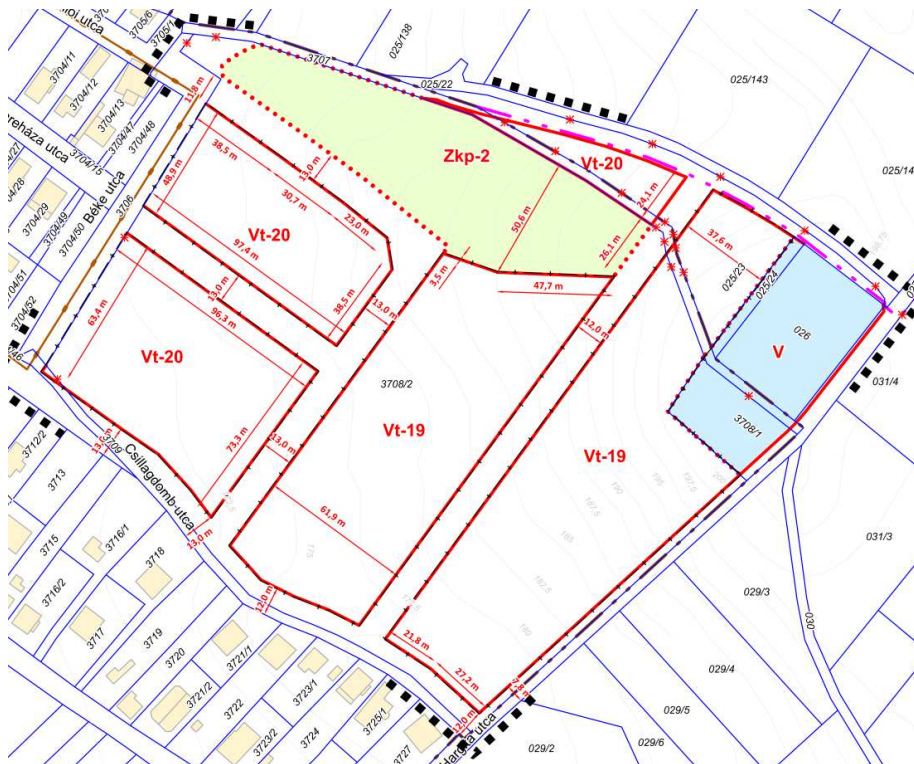
A Csillagdomb utca szabályozási szélessége a tervezési terület Vt-20 jelű építési övezettel határos szakaszán 13,0 a Vt-19 építési övezet mentén 12,0 méteres szélességgel jelenik meg.

A Hargita utca meghosszabbításában tervezett közterület szabályozása a hatályos Szabályozási terven meghatározottak szerint került átvezetésre. A 025/22 hrsz-ú, névtelen közterület (Kurjancs dűlő) nyomvonala módosul, amely a szabályozási tervnek megfelelően továbbra is 16,0 méteres tervezett közterületi szélességgel kerül ábrázolásra.

A „telek újracsztással érintett terület” határa a javasolt új tömbosztásnak megfelelően módosul.



23. Hatályos szabályozási terv - részlet



24. Szabályozási terv módosítási javaslat

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1. KÖZLEKEDÉS

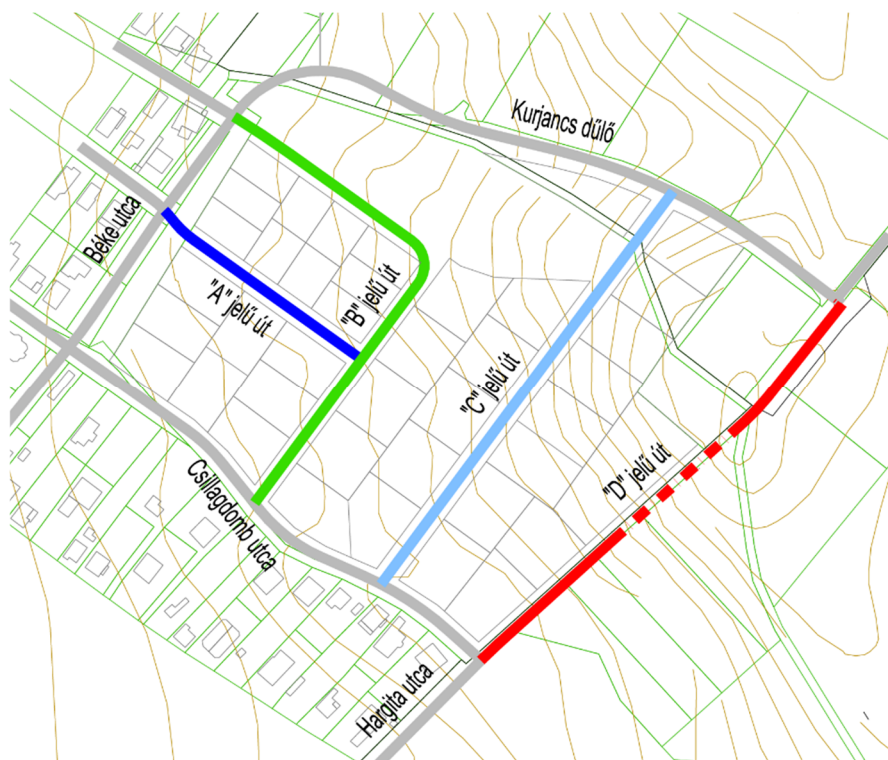
5.1.1. Belső úthálózat

A tervezési terület domborzatilag igen tagolt, az ÉK-DNY-i irányú lejtésű terület legalacsonyabb és legmagasabb pontja között a magasságkülönbség meghaladja a 33,0 métert, az átlagos terepesés mintegy 10 %. A terület keleti határán, az északon lévő vízműtelep és délen a Csillagdomb utca – Hargita utca találkozási közötti kb. 175 méteres távolságon a szintkülönbség több, mint 26 méter, ami átlagosan 15 %-os emelkedőt jelent. A vízmű alatti mintegy 50 méteres szakaszon azonban a terep lejtése lokálisan eléri a 25 %-ot is. (A közutak tervezésére vonatkozó útügyi műszaki előírások az általánosan alkalmazott legalacsonyabb tervezési sebességhez – 30 km/óra – maximálisan 15 %-os hosszúság alkalmazhatóságát határozzák meg.) Domborzati szempontból a terület nyugati határvonala legkevésbé tagolt, itt a terep átlagos esése mindössze 2 % körüli.

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) 17.§ (3) kimondja, hogy lakó- és településközponti vegyes területen magánút legfeljebb 6 telket szolgálhat ki, és legfeljebb 40 méter hosszú lehet. A jogszabály alapján a terület belső útjai magánútként nem alakíthatók ki, mert mind a kiszolgálható telkek száma, mind az utca hossza jelentősen meghaladja a rendeletben foglalt határértéket.

A helyi építési szabályzat a közlekedési területekre vonatkozóan meghatározza, hogy a felszíni vizek elvezetését szolgáló létesítmények, valamint a közművek elhelyezhetőségén felül a 12,0 méteres, vagy annál nagyobb szélességű közterület kiépítése során kétoldali fasor helyigényét is biztosítani kell.

A megrendelői diszpozíció alapján, a területen csapadécsatorna rendszer nem épül, a csapadékvíz nyílt árokban kell összegyűjteni és elvezetni, vagy szikkasztani.



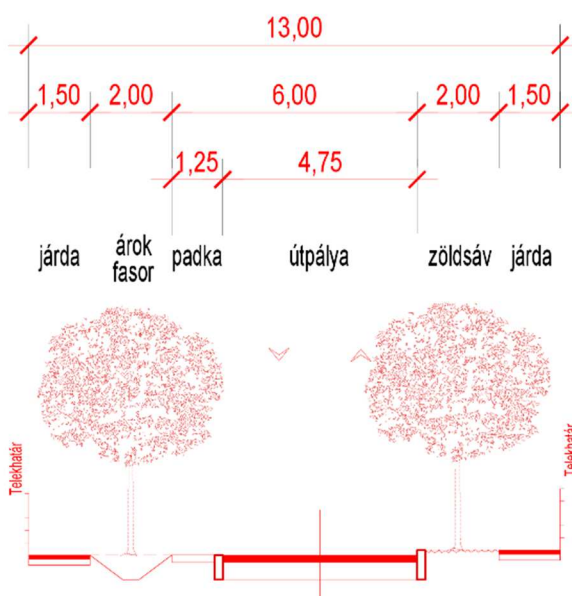
25. A tervezési terület feltárása

A terület feltárását biztosító utak hálózatára a telepítési tanulmányterv több változatot is vizsgált. A szintvonalakra ültetett nyomvonalak a telekalakítás szempontjából kevésbé optimális struktúrát eredményeztek, mint a valószínűsíthetően jelentősebb földmunka-igénnyel járó ÉK-DNY-i tájolású, a domborzati adottságokhoz csak részben alkalmazkodó egyenes vonalvezetésű kiszolgálóutak.

A tervezési területen kialakítandó ingatlanok közvetlen megközelíthetőségét a Béke utcához csatlakozó „A” és „B” jelű utak, valamint a terület északi határán húzódó ún. Kurjancs dűlőt és a déli Csillagdomb utcát összekötő „C” és „D” jelű, egymással közel párhuzamos vezetetésű, északkelet-délnyugati irányú utak biztosítják.

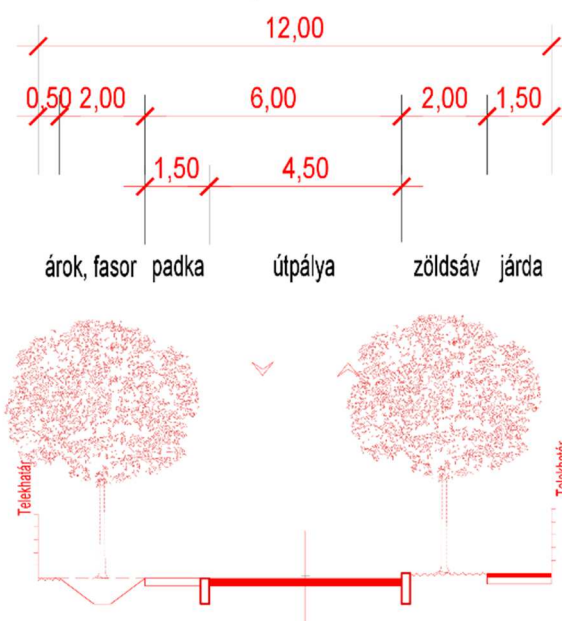
A területen belüli utak (az „A”, „B” és „C” jelű utak) az e-ÚT 03.01.11 sz. Útügyi Műszaki előírás (Közutak tervezése, KTSZ) alapján a B.VI.d-C tervezési osztályba sorolt lakóutak, kiszolgálóutak.

A jellemzően közösségi és közforgalmi funkciókat ellátó ingatlanok megközelítését biztosító „A” és „B” jelű utak, valamint a Csillagdomb utcának a Béke utca és a „B” jelű út közötti szakaszának tervezett területi szélessége 13,0 méter. A közterületen az út 6,00 méteres koronaszélességén belül a csökkentett, 30 km/órás tervezési sebesség esetén a szembejövő járművek egymás melletti elhaladására alkalmas 4,75 méter szélességű útpálya és 1,25 méter széles burkolt padka, ezen felül az északi oldalon csapadékvíz-elvezető árok, mindkét oldalon fasor, valamint az intenzívebb gyalogosforgalom kiszolgálására a tervezési területen belüli utak esetében kétoldali járda kerül elhelyezésre. A domborzati adottságok indokolják az árkok tagolását. A második fasor elhelyezésére az árok vonalában ezeknél a megszakításoknál van lehetőség.



26. Az „A” és „B” jelű kiszolgálóutak (lakóutak) mintakeresztmetszelvénye

A lakó funkciójú terület megközelíthetőségét biztosító „C” jelű kiszolgáló út szükséges keresztmetszeti elemeinek elhelyezésére a terv szintén 6,00 méter koronaszélességű út kialakítását javasolja. Ezen a szélességen belül 4,50 méter szélességű útpálya, valamint egyoldali, 1,50 méter szélességű burkolt padka létesíthető. Az útpályát a keleti („hegy felőli”) oldalon kiemelt szegély határolja, melyhez 2,00 méteres zöldsáv (fasor), valamint 1,50 méteres járda csatlakozik. A csapadékvíz elvezetését biztosító szikkasztóárkok az útpálya déli oldalán lévő padkához illeszkedik. A második fasor elhelyezésére - hasonlóan az „A” és „B” jelű utakhoz - az árok vonalában, annak megszakításainál van lehetőség.



27. Az "C" jelű kiszolgálóút (lakóutca) mintakeresztmetszelve

A Hargita utcát, valamint folytatásában a terület keleti határát jelentő Csillagdomb utca és a Kurjancs dűlő közötti szakaszt („D” jelű út) a településszerkezeti terv tervezett gyűjtőútként jelöli. A szabályozási terv a ma is meglévő, megközelítőleg 4,0 méter szélességű közterület 16,0 méterre való bővítését javasolja.

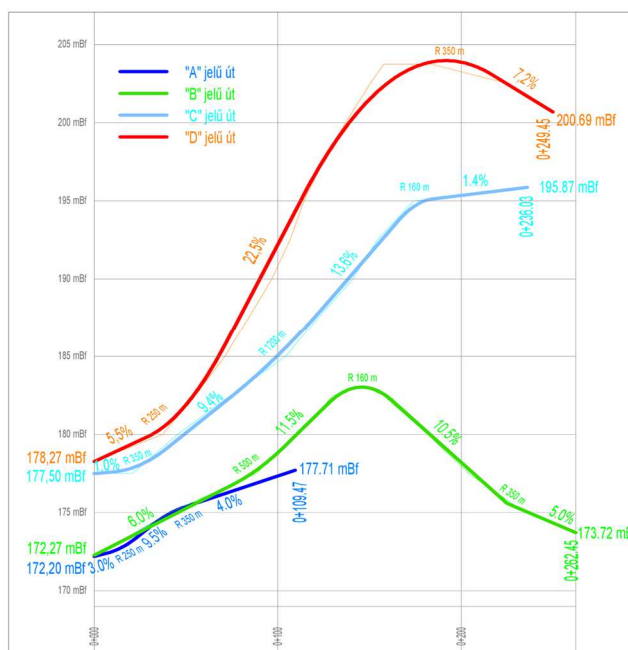
A tervezett közterületen belül 6,00 méter szélességű, két forgalmi sávos út pálya, a beépítés felőli oldalon az út pályától kiemelt szegéllyel elválasztott zöldszáv és járda, míg az ellentétes oldalon padka, vízvezető árok és szintén zöldszáv kerül elhelyezésre.



28. A "D" jelű út (tervezett gyűjtőút) mintakeresztmetszelve

A terület domborzati viszonyaiból adódóan a gyűjtőút a Csillagdomb utca és a Kurjancs dűlő között egy rövid, mintegy 50 méteres szakaszán a terep esése jelentősen meghaladja a vonatkozó útügyi műszaki előírás szerint létesíthető maximális emelkedő mértékét, ezért az érintett nyomvonalszakasz előírásoknak megfelelő megvalósítása jelentős földmunkát igényel.

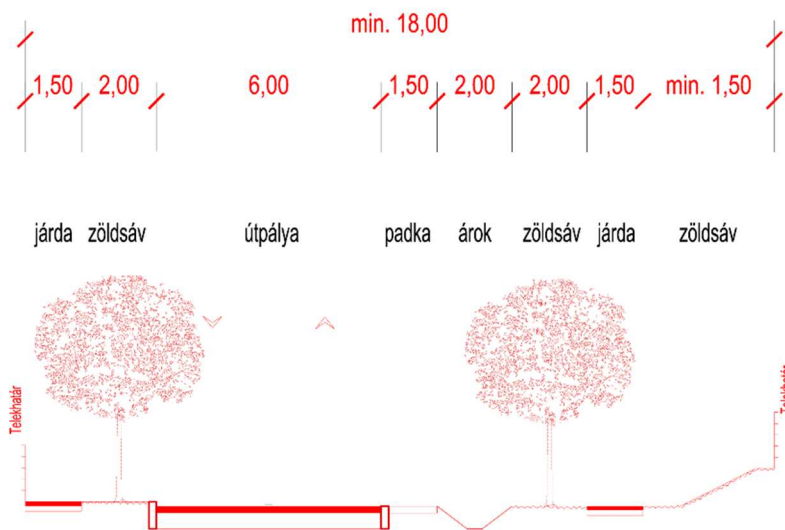
A tervezési terület kiszolgálása nem igényli a Csillagdomb utca és a Kurjancs dűlő közötti teljes szakasz kiépítését, ezért a Csillagdomb utca irányából mintegy 90 méter hosszúságú, míg a Kurjancs dűlő felől – részben a ma is meglévő, vízműtelep melletti út nyomvonalán vezetett – 80 méter hosszúságú zsákutca kialakításával biztosítható a kialakításra kerülő ingatlanok közötti megközelíthetősége.



29. A tervezett utak torzított hossz-szelvénye

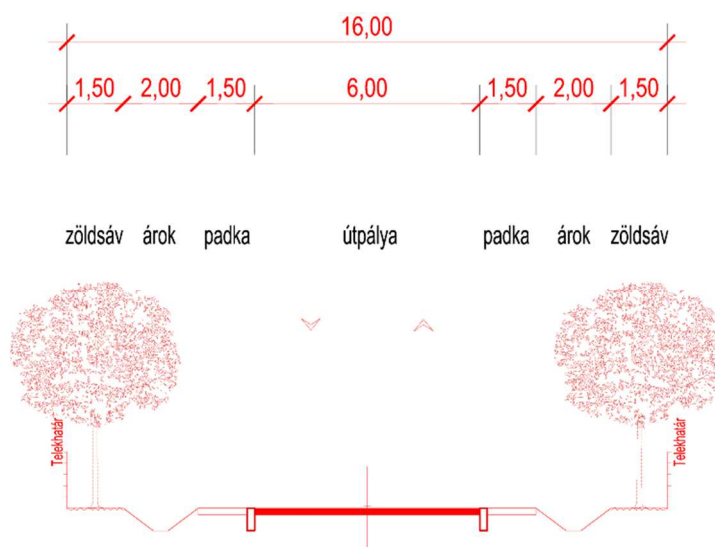
A tervezési területen kijelölésre kerülő településközponti terület megközelíthetőségét - annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületen ne jelenjen meg átmenő forgalom - a Kurjancs dűlő irányából javasolt biztosítani. Ehhez a Kurjancs dűlő Béke utca és "D" jelű út közötti szakaszának kétirányú forgalom számára alkalmas útpályával való kiépítése, a beépítés felőli oldalon a gyalogosforgalom számára járda kialakítása, valamint a csapadékvíz-elvezetés biztosítása szükséges.

A területet határoló magasabb hálózati funkciót betöltő utak közül - tekintettek a városközponti funkciók megjelenésére - a Béke utca keleti (tervezett beépítés felőli) oldalán is szükséges járda építése az utca rekonstrukciójának keretében.



30. A Béke utca javasolt mintakeresztmetszvénye

A Kurjancs dűlő a fejlesztés megvalósítását követően már nem csak Fót beépített területétől északra található kiskertes Kurjancs településrész közúti kapcsolata szempontjából lesz jelentős, hanem a "C" és "D" jelű utak által feltárt terület megközelíthetőségét is biztosítani fogja. A Kurjancs dűlő és a Béke utca, a Somlói utca, valamint a terület belső feltárását biztosító "B" jelű út csomópontjának megfelelő kialakítása érdekében szükséges a Kurjancs dűlő nyomvonalának korrekciója. A fejlesztéshez kapcsolódóan javasolt továbbá a tervezési terület északi határát is jelentő nyomvonal Béke utca és "D" jelű út közötti szakaszának kétirányú forgalom számára való kiépítése, a csapadékvíz elvezetésének biztosítása és kétoldali fasor telepítése.



31. A Kurjancs dűlő javasolt mintakeresztmetszelve

5.1.2. Közösségi közlekedés

A tervezési terület nyugatról határoló Béke utcán helyi járatú autóbusz közlekedik. A Vörösmarty tér és Dunakeszi SZTK, ill. okmányiroda viszonylatú járat munkanapokon öt alkalommal közlekedik. Hétfégen és ünnepnapokon az autóbuszok a Vörösmarty tér és az Auchan áruház között közlekednek, napi 4 járatpárral.

A helyi járatú autóbuszok megállóhelye a Béke utca - Somlói utca csatlakozásának térségében, a tervezési terület súlypontjától légvonalban kb. 150 méterre, míg a tervezett beépítés legtávolabbi pontjától (Hargita utcai telkek) a kb. 450 m gyaloglási távolságra található.

A helyi közösségi közlekedésben a VOLÁNBUSZ Zrt. által üzemeltetett helyközi járatok is részt vesznek. A tervezési terület térségében helyközi autóbuszjárat a Németh Kálmán út – Móricz Zsigmond úton közlekedik. A Béke utcánál (Fót, Kisalag sportpálya) és a Hargita utcánál (Fótújfalú, Csaba utca) található megállóhelyek légvonalban mintegy 700, illetve 880 méterre találhatóak a terület súlypontjától.

A tervezési terület közösségi közlekedési megközelíthetőségét a helyi járatok a kedvezőtlen járatsűrűség miatt, míg a helyközi autóbuszok a megállóhelyek távolsága miatt nem szolgálják megfelelően. A városrészben közösségi közlekedés elégséges szolgáltatási színvonalának biztosításához a helyi járatú autóbuszok követési idejének sűrítése, valamint a viszonylatok számának bővítése és a lefedettség kiterjesztése javasolható.

5.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárutak, vagy irányhelyes kerékpársávok) kialakítása elsődlegesen - a jelen terv tárgyát képező fejlesztésektől függetlenül - a jelentősebb forgalmat lebonyolító országos közúthálózati elemek mentén, illetve azok csomópontjaiban javasolható. A tervezési terület térségében található, kislevegalmú lakó- és gyűjtőutak megfelelő minőségű pormentes burkolat esetén jelenleg is biztonságosan kerékpározhatók.

A domborzati adottságokból adódóan a területet feltáró, tervezett kiszolgálóutak elsődlegesen az elektromos rásegítésű kerékpárral, rollerral közlekedők számára nyújthatnak valós alternatívát a személygépkocsik használatával szemben.

A gyalogos közlekedést az utak mentén kiépítésre javasolt járdák szolgálják. A lakó ingatlanok megközelítését biztosító kiszolgáló utak mentén egyoldali járda kialakítása elegendő, azonban a gyűjtőutakon, valamint a közösségi és közforgalmú funkciójú területekkel határos közterületeken ("A" és "B" jelű utak mentén) szükséges a kétoldali (egyoldali beépítés esetén értelemszerűen a beépítés felőli oldalon egyoldali) járda kialakítása.

A közösségi közlekedési megállóhelyek megközelíthetősége, illetve a csomópontokon a gyalogosok átvezetésének biztosítása kiemelt jelentőségű.

5.1.4. Parkolás

Telken belüli gépjármű-elhelyezés

A tervezett fejlesztési területet kétfajta beépítés jellemzi: a Béke utcával határos, "A" és "B" jelű utak által feltárt tömbben jellemzően az alapellátás intézményei (óvoda, egészségközpont) mellett a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, valamint az iroda rendeltetések létesülhetnek, míg a "C" és "D" jelű utak mentén, valamint a "B" jelű út keleti oldalán a környező lakóterületekhez jobban illeszkedő, kisebb forgalmat generáló funkciók létesítése tervezett.

Mindkét eltérő beépítés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani. A lakó funkcióhoz kapcsolódóan az elhelyezendő személygépkocsi-parkolók mennyiségét az ingatlanon létesítendő lakások számának figyelembevételével kell meghatározni. A terület elhelyezkedéséből, valamint közösségi közlekedési ellátottságából adódóan a közlekedési eszközválasztásnál a személygépjármű fog dominálni. Ennek megfelelően lakó rendeltetést is tartalmazó épület esetén megfontolandó az egységenként több személygépkocsi elhelyezési lehetőségének biztosítása annak ismeretében is, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (2a) bekezdése alapján lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzat legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

A Béke utca menti tömbökben elhelyezett rendeltetések esetében a telken belüli várakozóhelyek számát a magasabb rendű jogszabályok és a HÉSZ előírásainak megfelelő mértékben kell biztosítani.

Közterületi parkolás

A helyi építési szabályzat előírásai alapján az épületek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, jogszabály által előírt számú gépjármű-parkolókat telken belül kell biztosítani. Ennek értelmében mind a lakó, mind az alapellátási és egyéb funkciók rendeltetésszerű használatához kapcsolódóan közterületi parkolóhelyek kialakítása a területen nem szükséges.

Közterületi parkolóhelyek elhelyezésére a tervezési terület északnyugati részén kialakításra kerülő közpark funkcióhoz kapcsolódóan kerülhet sor, a határoló utak mentén, azok útpályájához csatlakozó párhuzamos parkolók kialakításával.

Lakóterületek esetében jellemzően általános igény, hogy a tulajdonosok a közterületen rövid időre meg tudjanak állni a saját ingatlan előtt. Ennek az igénynek a kiszolgálására, azaz önálló parkolósáv kialakítására a tervezett közterületek építési területén belül – az elhelyezendő kétoldali fasor, a csapadékvíz-elvezető árok, illetve a járda helyigényéből adódóan – nincs lehetőség.

Közterületi parkolási igény esetén személygépkocsi parkoló elhelyezésére alkalmas terület elviekben csak az utak mentén tervezett - árokkal ellentétes oldali - zöldsávban nyílik lehetőség. Az itt kialakított várakozóhelyek azonban emellett, hogy megnövelik a burkolt felületeken összegyűlő, szikkasztásra kerülő csapadékvíz mennyiségét, a közterületi zöldfelületek nagyságát is jelentősen csökkentik.

A zöldfelületek megtartása érdekében a rövid idejű megállási, várakozási lehetőségek biztosítására az utak árok felőli oldalán található padka erősített pályaszerkezettel, burkolt padkaként való kiépítése javasolható. Ez esetben a járművek részben a padkán parkolva csökkentik az útpálya szélességét, ezáltal lokálisan akadályozzák a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladását, de a fennmaradó pályaszélesség alkalmas a parkoló autók biztonságos kikerülésére. A parkoló járművek által okozott „akadályoztatás” sebességcsökkentő és forgalomcsillapító hatást is kiválthat.

A közterületen a gépjárművek hosszú idejű várakozásának biztosítása, illetve tárolása (az utca „garázsként” való használata) nem támogatható.

A településközponti területen, valamint a közparkot határoló utak mentén - a jogszabályok által előírt parkolók telken belüli elhelyezésén felül - a létesítmények forgalomvonzó, közönségforgalmi jellegéből adódóan a rövid idejű megállások számára indokolható közterületi várakozóhelyek kialakítása. Ezeket a parkolókat javasolt a rendelkezésre álló közterület szélességének függvényében az út tengelyével párhuzamosan elhelyezni.

5.1.5. Infrastruktúra-fejlesztési feltételek

A tervezési terület kiszolgálásához az alábbi közlekedési infrastruktúra-elemek biztosítása szükséges:

- A területet feltáró kiszolgáló utak („A”, „B” és „C” jelű utak) szilárd, pormentes burkolattal történő kiépítése (útpálya, zöldfelületek, gyalogjárdák, csapadékvíz-elvezetés) a Csillagdomb utca és a Béke utca, illetve a Kurjancs dűlő között, a csatlakozó útcsatlakozásokkal, csomópontokkal együtt.
- A Csillagdomb utca szilárd, pormentes burkolattal történő kiépítése a Hargita utca és a Béke utca között (útpálya, zöldfelületek, gyalogjárdák, csapadékvíz-elvezetés), a Béke utcai csomópont korrekciójával
- A területet keletről határoló „D” jelű út szilárd, pormentes burkolattal történő kiépítése a Hegyalja utca és a Csillagdomb utca között, valamint folytatásában mintegy 100 méter hosszban az új telekosztás közúti kapcsolatainak biztosítása érdekében a nyomvonal távlati szerepének megfelelő paraméterekkel, a csatlakozó útcsatlakozásokkal, csomópontokkal együtt.
- A „D” jelű út szilárd, pormentes burkolattal történő kiépítése a Kurjancs dűlő felől a Csillagdomb utca irányába mintegy 85 méter hosszban az új telekosztás közúti kapcsolatainak biztosítása érdekében a nyomvonal távlati szerepének megfelelő paraméterekkel, a csatlakozó útcsatlakozásokkal, csomópontokkal együtt.
- A „D” jelű út vonalában a Csillagdomb utca és a Kurjancs dűlő között a gyalogkapcsolat, a zöldfelületek, valamint a csapadékvíz-elvezetés létesítményei teljes hosszban kiépítendőek.
- A tervezési terület északi határán a Kurjancs dűlő Béke utca és „D” jelű út közötti szakaszának kétirányú forgalom számára való kiépítése, a csapadékvíz elvezetésének biztosítása és kétoldali fasor telepítése, a Béke utca - Somlói utca - „B” jelű út és kurjancs dűlő csomópontjának korrekciója.

- A Béke utca tervezett beépítés felőli oldalán járda építése a Csillagdomb utca és a Somlói utca közötti szakaszon

5.2. KÖZMŰ

A közműfejlesztési igények és az igények biztosítási feltételeinek meghatározása során figyelembevételre kerültek a helyi építési szabályzat közművekre vonatkozó előírásai. A terület fejlesztése érdekében teljes közművesítettség biztosítása szükséges. A fejlesztéshez kapcsolódó terület közművesítését a meglévő rendszerekhez csatlakozó hálózat bővítésekkel meg lehet oldani, amelyek részletesebb leírását is tartalmazzák az egyes alfejezetek.

Új közműszolgáltatás igénybevételekor – amennyiben a beruházás nem lakossági tulajdonosi kezdeményezéssel indul – a műszaki kapcsolat kiépítésén túl az egyes közművek közhálózati csatlakozás (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés) esetében az alaphálózat fejlesztésre víziközműfejlesztési hozzájárulást kell megfizetni. A többi közmű kiépítése esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek, és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. A földgáz és a villamos energia vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kiviteleznie, amelyért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Csatlakozási díjként a kötelező saját részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

A közműhálózatokat (különösen villamos energia tekintetében) kizárólag földalatti elhelyezéssel szükséges kivitelezni, ezzel is hozzájárulva a településkép esztétikusabb kialakításához. A vezetékes hírközlési hálózatokat is javasolt alépitményben elhelyezni.

5.2.1. Vízellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 140 m³/d-ra tehető, amely magában foglalja a zöldfelületek locsolását és a telken belüli burkolt felületek tisztán tartását is. Megjegyzendő, hogy mivel a vízigény egy jelentős mennyisége (mintegy 60 m³/d) a zöldfelületek locsolására és a telken belüli burkolt felületek tisztántartására vonatkozik, ezért a becsült vízigény jelentős mértékben csökkenthető alternatív vízbeszerzési módszerekkel (például fúrt kút használatával, csapadékvíz gyűjtésével és másodlagos hasznosításával stb.). A mértékadó tűzvízigény 1500 l/percre, a várható jellemző érték azonban 900 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A becsült ivóvízigény és oltóvízigény kielégítése érdekében az új feltáró utakon új ivóvízellátó hálózat kiépítése szükséges, illetve a biztonságos vízellátás érdekében célszerű a körvezetékes hálózat megvalósítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges. A tervezett szabályozási vonalmódosítások miatt, illetve a közműigények biztosítása miatt a közművezetékek helytakarékos és a szabványoknak, előírásoknak megfelelő rendezése miatt a Béke utcában és a Hargita utcában a meglévő ivóvíz elosztóvezetékek kiváltása, áthelyezése szükséges, hogy azok a közterületen épülhessenek ki. Ellenkező esetben, amennyiben nem közterületen található az ivóvízvezeték, úgy akkor arra szolgálmi jogot szükséges bejegyeztetni, valamint biztosítani kell annak hozzáférhetőségét például meghibásodás, karbantartás stb. esetén. A szolgáltató ezek mellett előírhat további korlátozásokat is az ivóvízvezetékre és annak védőtávolságára vonatkozóan. Ilyen lehet például, hogy az ivóvízvezetékre és annak védőtávolságára

alappal rendelkező kerítés nem építhető. Kiváltás, áthelyezés során korszerű, a mai műszaki elvárásoknak megfelelő anyagú és átmérőjű ivóvízvezetékot kell alkalmazni. Különösen igaz ez a Hargita utcában található eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték kiváltásával, áthelyezésével kapcsolatban.

A vezeték épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítás mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is (biztosítani kell a 100 méteres ellátási körzetet), amely érdekében az oltóvíz biztosítását a meglévő és tervezett vízellátó rendszerre telepített tűzcsapokkal, esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízigény után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, abban az esetben, amennyiben a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközműszolgáltatását szolgálja. Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

5.2.2. Szenny- és csapadékvízvezetés

A tervezett beépítéshez kapcsolódó keletkező szennyvíz mennyiségének becsült mértéke 76 m³/d-re tehető.

A pontos szennyvízmennyiség meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Az ingatlanokon keletkező szennyvíz mennyisége az új feltáró utakon kialakított új, elválasztott rendszerű csatornahálózat segítségével, vagy közvetlen rákötéssel a terület környezetében található elválasztott rendszerű szennyvízcsatornákra történő rákötéssel bevezethetőek. A terület adottságai miatt, a nagy lejtések, esések miatt számolni kell bukóaknák létesítésével, de ennek alkalmazásának szükségességét, pontos helyeinek meghatározását a részletesebb, engedélyezési tervek készítése során lehet csak meghatározni, amikor már pontos adatok állnak rendelkezésre többek között a tereprendezésre vonatkozóan. Általánosságban elmondható, hogy bukóakna tervezése során

figyelembe kell venni, hogy a maximális vízsebesség 3 m/s lehet, valamint a szabadbukás mértéke maximum 75 cm lehet. Egyéb esetben ejtőcsöves akna alkalmazható. A szolgáltató DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. az engedélyezési terv készítése során egyéb követelményeket is meghatározhat.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szennyvíz mennyisége után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, abban az esetben, amennyiben a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem tovább értékesítésre épített újépítésű lakás víziközműszolgáltatását szolgálja. Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

A helyi építési szabályzat a csapadékvíz elvezetésével, helyben tartásával kapcsolatban több előírást is megfogalmaz, amelyet figyelembe kell venni. Ilyenek a következők:

- A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket, közterületek kivételével - a környezeti adottságok figyelembevételével - telken belül, az előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni és felhasználni.
- Lakó-, településközponti vegyes és kertés mezőgazdasági területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés vagy a burkolt felületek növelése esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett nettó 50 m² -e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadéktározó tartályt (ciszternát) kell létesíteni.
- Lakó- és településközponti vegyes övezetek területén csapadékvíz-szikkasztó kút abban az esetben létesíthető, amennyiben a talaj megfelelő szikkasztó-képességgel rendelkezik, és a szükséges mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek, továbbá a meglévő építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

A fentiekből következően az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani, valamint zárt csapadéktározó tartályt kell létesíteni. Amennyiben figyelembe vesszük az egyes telkek építési övezeti besorolását (Vt-19), valamint azt, hogy a telkek legkisebb zöldfelület mértéke 50 %, akkor meghatározható az egyes teleken a csapadékvíz tározó méretei:

- azokon a telkeken, amelyek mérete 1.000 m², a zöldfelület mértéke 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 % , ott 10 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,
- azokon a telkeken, amelyek mérete 1.001 - 1.016 m², a zöldfelület mértéke 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 % %, ott 11 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,
- azon a telken, amelynek mérete 1.184 m², a zöldfelület mértéke 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 %, ott 12 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,
- azon a telken, amelynek mérete 2.267 m², a zöldfelület mértéke 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 %, ott 23 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges.

Amennyiben figyelembe vesszük az egyes telkek építési övezeti besorolását (Vt-20), valamint azt, hogy a telkek legkisebb zöldfelület mértéke 30 %, akkor meghatározható az egyes teleken a csapadékvíz tározó méretei:

azokon a telkeken, amelyek mérete 1.500 m², a zöldfelület mértéke 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 %, ott 21 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,

- azon a telkeken, amelynek mérete 1.800 és 1.802 m², a zöldfelület mértéke 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 % %, ott 26 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,
- azon a telken, amelynek mérete 2.100 m², a zöldfelület mértéke 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 % %, ott 30 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges,
- azon a telken, amelynek mérete 2.401 m², a zöldfelület mértéke 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 % %, ott 34 m³-es méretű zárt csapadéktározó tartály elhelyezése szükséges.

Amennyiben a részletesebb tervezés során kisebb mértékű beépítés, illetve kisebb mértékű burkolt felület kerül meghatározásra, mely által nagyobb zöldfelületi arány alakul ki, vagy változnak a telkek méretei, úgy a helyi építési szabályzat előírásának megfelelően szükséges módosítani az elhelyezendő zárt csapadéktározó tartályt méretét.

A telkeken keletkező csapadékvíz mennyiség becsült mértékének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- egy éves (100 %) gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Budapest Újpest mérőállomás, OVF): 90,78 l/s
- tíz éves (10 %) gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Budapest Újpest mérőállomás, OVF): 246,83 l/s
- lefolyási tényezők: aszfaltburkolat, tető esetében 0,9, zöldfelület esetén: 0,1.

Az egyes telkeken keletkező csapadékvíz mennyisége:

- Azokon a Vt-19 építési övezetben lévő telkeken, amelyek mérete 1.000 – 1.016 m² közötti, a zöldfelület mértéke minimális, azaz 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 %:
 - o egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 2,72 - 2,77 m³-re,
 - o tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 7,41 - 7,52 m³-re tehető.
- Azokon a Vt-19 építési övezetben lévő telkeken, amelyek mérete 1.184 m², illetve 2.267 m² nagyságú, a zöldfelület mértéke minimális, azaz 50 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 50 %:
 - o egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 3,22 m³-re, illetve 6,17 m³-re,
 - o tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 8,77 m³-re, illetve 16,79 m³-re tehető.
- Azokon a Vt-20 építési övezetben lévő telkeken, amelyek mérete 1.500 – 1.802 m² közötti, a zöldfelület mértéke minimális, azaz 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 %:
 - o egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 5,39 - 6,48 m³-re,

o tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 14,66 - 17,61 m³-re tehető.

- Azokon a Vt-20 építési övezetben lévő telkeken, amelyek mérete 2.100 m², illetve 2.401 m² nagyságú, a zöldfelület mértéke minimális, azaz 30 %, valamint a burkolt és beépített terület mértéke 70 %:

o egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 7,55 m³-re, illetve 8,63 m³-re tehető,

o tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége: 20,53 m³-re, illetve 23,47 m³-re tehető.

A fentiekből látható, hogy az egyes telkeken meghatározásra kerülő zárt csapadékvíz tározók mérete megfelel még extrém csapadékmennyiségre is.

A tározott csapadékvizek telken belüli felhasználásának különféle megoldási lehetőségei vannak, amelyek közül néhány megoldás az alábbi:

- A tározóból közvetlenül történő felhasználása öntözővízként: ebben az esetben a tározóból a csapadékvizek szivattyú segítségével kiemelhetők és öntözésre hasznosíthatók.

- A tározóból a csapadékvizek elszivárogtatása: ebben az esetben a tározóban összegyűjtött csapadékvizek akár gravitációs módon is továbbíthatók egy szikkasztómezőre, esetlegesen egy szikkasztóalagútra. Ebben az esetben a tározott csapadékvíz mennyisége túlfolyón keresztül akár el is tud távozni, ezzel is megnövelve a tározó kapacitását.

- A csapadékvizek szürkevízként történő hasznosítása: ebben az esetben a tározóból a csapadékvizek szivattyú segítségével kiemelhetők és például WC öblítésére hasznosíthatók.

- További tisztítás után további felhasználási lehetőségei is vannak a tározott csapadékvizeknek, mint például mosógép vízellátásának biztosítása, stb.

Fontos megjegyezni, hogy a csapadékvizek tározóba történő bevezetése előtt minden esetben szükséges legalább a durva szennyeződések (falevelek, stb.) előszűrése például ráccsal.

A tervezési területet feltáró, közterületi utakról elvezetni kívánt csapadékvíz mennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- az egyes ingatlanokon keletkező csapadékvizek hasznosítása az ingatlanokon belül történik, onnan nem kerül ki közterületre csapadékvíz,

- a keletkező csapadékvíz mennyisége az előzőnek megfelelően csak a burkolt közterületi területekről származik,

- egy éves (100 %) gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Budapest Újpest mérőállomás, OVF): 90,78 l/s,

- tíz éves (10 %) gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Budapest Újpest mérőállomás, OVF): 246,83 l/s,

- lefolyási tényezők: aszfaltburkolat esetében 0,9 (a biztonság javára nem számolunk a zöldfelület alacsonyabb lefolyási tényezőjével, a számítás a teljes útkeresztmetszet vonatkozik).

A tervezési területet feltáró teljes közterületen (beleértve a Béke utca, a Hargita utca, a Csillagdomb utca és a területet északról határoló utat is) keletkező elvezetendő, elhelyezendő csapadékvíz becsült mennyisége:

- egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén 195 l/s-ra,
- tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén 530 l/s-ra tehető.

A tervezési területet feltáró közterületen keletkező csapadékvizek helyben történő szikkasztása tervezett burkolatlan medrű árkok segítségével. A szikkasztóárkok szikkasztási mértékének növelése érdekében az alsó síkon kulé kavicsréteg kialakítása, vagy úgynevezett szikkasztóblokkok elhelyezése javasolt. Ezen túl a szikkasztóárkok kétoldali kialakításával is lehet növelni az árkok tározókapacitását.

A tervezési területet északról határoló útról származó csapadékvizek elvezetésére nyílt árkot kell létesíteni, amelynek befogadója a Béke utcai árok, illetve javasolt esőkert kialakítása is a zöldterületen. Az esőkert létesítésével csökkenthető a csapadékvíz elvezetésére kialakított árok terhelése. A Béke utcát érintő közműrendezési feladatok miatt valószínűsíthetően az árok áthelyezésére lesz szükség. A tervezési területet délről határoló Csillagdomb utcába nyílt árok és szikkasztó árok kialakítása szükséges. A nyílt árok befogadója a Béke utcában található árok.

A tervezési területet határoló, a Hargitai út folytatásában kialakítandó útról származó csapadékvizek elvezetésére csapadékcsatornát, vagy nyílt árkot kell létesíteni, amelynek befogadója a Hegyalja utcában található csapadékcsatorna. A kialakítása függ, hogy a jelenleg nem közterületen található ivóvízvezeték áthelyezésre, kiváltásra kerül-e a közterületre. A 2012-ben Fót Város Önkormányzata megbízásából a TURA-Terv Mérnökiroda Kft. által elkészített Fót belterületi vízrendezésének elvi vízjogi engedélyes tanulmányterve alapján csapadékcsatorna kiépítése tervezett.

Az árkok, csapadékcsatornák pontos helyeit és méreteit, azok pontos kialakításait a részletes tervezés során kell pontosítani, megadni.

5.2.3. Villamosenergia-ellátás

A tervezési területen elhelyezésre kerülő vegyes funkciójú beépítés esetében várhatóan megjelenő elektromos igény az alábbiak szerint becsülhető:

P_{be}/P_{ei} (összesen) = 1500/560 kW

Fenti igény mellett a választott fűtési rendszertől függően további növekmény jelenik meg.

A teljesítmények kielégítéséhez, a kapacitás és a területi elhelyezkedés figyelembevétel alapján egy új transzformátor állomás létesítésére van szükség. Ehhez középfeszültségű hálózatfejlesztés szükséges. Az utcában meglévő 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózathoz földkábeles csatlakozással új 20 kV-os kábelhálózatot kell építeni a tervezési terület fogyasztói súlypontjába, ahol kompakt betonházas 20/0,4 kV-os kommunális transzformátort kell elhelyezni.

A villamos energia csatlakozás lakóépületenként kiefeszültségen történik. Kiefeszültségű vételezés esetén a transzformátor és azok középfeszültségű csatlakozó kábele a hálózati engedélyes tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A tulajdoni határ a kiefeszültségű mérőhely.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgálmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Továbbtervezés során – a gépészeti szakági tervek és energiaigények ismeretében – előzetes energiaigény bejelentő dokumentumot kell benyújtani az ELMŰ Nyrt.-nek, amely alapján írásban adják meg válaszukat a konkrét elektromos ellátás lehetőségeiről.

A szükséges hálózatfejlesztés tényleges műszaki tartalmát és költségét a szolgáltató műszaki-gazdasági tájékoztatójában adja meg.

5.2.4. Hőellátás

Az épületegyüttes hőellátást szükséges biztosítani. Új épület létesítése esetén 2020. december 31-e után használatba vételre kerülő épület esetén az épületnek meg kell felelnie a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjének.

Az összesített energetikai jellemző követelményértékei a TNM rendelet 6. mellékletében találhatóak.

Felhasznált minimális megújuló energia részarány vonatkozásában az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik, a közelben előállított vagy az országos hálózatról vett elektromos áram összetevője.

Az épületek összes hőenergia-igénye a területen mintegy 1100 kW-ra tehető. Ez várhatóan 132 gnm³/ó gázigényt jelent.

A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén a középnyomású földgáz elosztóhálózatot tovább kell építeni, az egyes ingatlanokon telkenként egyedi gáznyomásszabályzót kell elhelyezni. A hálózat aktuális kiterheltségtől függően a gerinchálózat felbővítésére lehet szükség. Ehhez a Hegyalja utcai DN 110 PE gerinctől a Béke utcában üzemelő DN 63 PE vezeték átépítése válhat szükségessé.

A hőigények részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhetők. Elsősorban talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk, napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt.

Napelemek ideális tájolása: déli tájolás 30–40° közötti dőlésszög, amely a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő (K–NY-i vonaltól északra néző felület nem alkalmas napelem modulok elhelyezésére). A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatók gazdaságosan energiatermelésre. Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartam 20-25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítás mellett is szükséges vezetékes közműhálózat kiépítése.

A konkrét igényeket az épületek tényleges hőigénye fogja meghatározni, ehhez épületenergetikai számítások elvégzése szükséges.

5.2.5. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület közelében vezetékes távközlési hálózatok kiépültek. Legközelebb az Invitel optikai hálózata, a DIGI és a Vodafone kábel TV hálózata üzemel.

A szolgáltatók hálózataikat piaci alapon, igénybejelentés alapján jellemzően saját beruházásban építik, amelyet javasolt összehangolni a fejlesztéssel. Az alépítmény hálózatot nagyobb csőnyílással javasolt kiépíteni, a béléscsőbe a szolgáltatók elhelyezhetik saját rendszereiket.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A mobil telekommunikációs hálózat működéséhez a szolgáltatók bázisállomásokat üzemeltetnek, amelyek a szolgáltatások nyújtásához szükséges lefedettséget biztosítani tudják.

Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezésének és bejelentéssel történő legalizálásának feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet írja elő.

A rendelet hatálya kiterjed az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény (Eht.) 188. § 12. pontjában meghatározott elektronikus hírközlési építmények, mint sajátos építmények létesítésére és bontására.

A rendelet hatálya alá tartozó engedélyezési és bejelentési ügyekben első fokon a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala jár el. Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezését – 2013. július 1-jétől az antennák, antennatartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében is – a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala végzi.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (IX. 25.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6) bekezdéséhez igazodva a település rendezési tervének lehetővé kell tennie a későbbiekben új telephely létesítését.

5.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A térség tervezett lakóterületi fejlesztései nem csak egy új alközpont kialakítását, hanem egy új közpark létesítését is szükségessé teszik. A hatályos TSZT-ben és HÉSZ-ben már kijelölt, mintegy 7000 m²-es zöldterület a térség zöldterületi ellátottságát hivatott javítani. Központi elhelyezkedése segíti, hogy az új lakóterületek minél nagyobb része kiszolgálhatóvá váljon. Mivel a tervezett park közelében található buszmegálló is, ezért a város távolabbi közintézményeknek is lehetőséget ad a megközelítésre.

A közpark tematikus jelleggel fűvészkerti jelleget kapna és így alkalmassá válna oktatási intézmények (óvodától egészen középiskoláig) tantermen kívüli (elméleti) óráinak megtartására. A park kialakításakor lehetőleg olyan honos növényfajok telepítése javasolt, amelyek morfológiájának, alkalmazásának, ápolásának oktatása a tanterv része lehet, ezért a park kialakítását a pedagógusokkal egyeztetve javasolt megtervezni. (Ugyanakkor a területen fellelhető értékes élőhelyek megőrzése érdekében természetvédelmi szakértő bevonása is indokolt.) A fűvészkert része lehet akár gyógynövényes kert, fűszerkert, kisebb veteményeskert is, amelynek fenntartásába a közeli iskolákat is be lehet vonni.



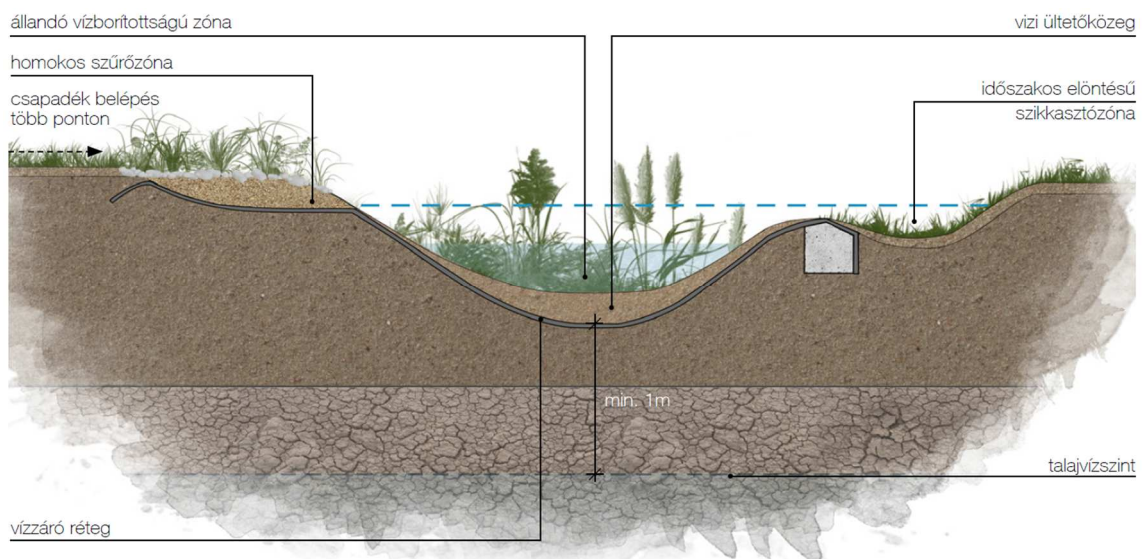


32. Előképek: rovarhotel, információs tábla (forrás: <https://landezine.com>)

Azon területeken (inkább a nyugati területrészek), ahol intenzívebb fenntartást igénylő, érzékenyebb funkciók kerülnek telepítésre, indokolt lehet a terület elkerítése, éjszakai elzárása is.

A park funkció-kínálatának meghatározásakor előnybe kell részesíteni környezettudatosságot erősítő, szemléletformáló, ugyanakkor lehetőleg interaktivitásra, mozgásra serkentő funkciókat.

A környezettudatossághoz kapcsolódóan egy esőkert kialakítása javasolt, ami a park és a környező területek burkolt felületeiről gyűjti össze a vizeket. A morfológiai adottságokat figyelembe véve az esőkertet a parkterület nyugati oldalán javasolt kialakítani. Esőkert kialakítására a fenntartási lehetőségek, az elvárt esztétikai és ökológiai értékektől függően különféle megoldási lehetőségek vannak. Egyik lehetőség a szikkasztó-tározó meder építése, ami egy mélyebb, állandó vízborítású tározó és egy magasabb, szikkasztó zónával rendelkezik. A vízzáró mederkialakítású tóból zápor idején a víz kiléphet a szikkasztóárokba, így a víz nagy része elsikkad és elpárolog. Alacsony vízállás esetén a rendszer fordítva is működik: a szikkasztóárokba a csapadék a tóba folyhat, így növelve a szikkasztóárok kapacitását. Működési elvét, kialakítását az alábbi ábra szemlélteti.



33. Szikkasztó- tározó meder metszet (forrás: Zöldinfrastruktúra füzetek - Vízérzékeny tervezés a városi szabadtereken)

A park másik oldalán, a terület legmagasabb pontján egy fedett, pavilonszerű kilátópont kialakítása javasolt, ahonnan a várost övező táj könnyen bemutatható (magasabb építmény építése nélkül).

A park két végpontját tájba illesztett módon, a domborzathoz igazodó, íves vonalvezetésű utakkal javasolt összekötni, bekapcsolva a környező területek intézményeinek gyalogos forgalmát is. A tervezési területen tervezett intézményi és szolgáltató funkciókat is kiszolgálhatja a park. Az óvodához kapcsolódóan a kisebb korosztály számára játszótér biztosítandó a zöldterületen. A játszótér tematikájában szintén megjelenhetne a fűvészkerti tematika. Ennek megfelelően érdemes egyedi gyártású játszóeszközöket telepíteni.

A domboldal értékes élőhelyeinek védelme érdekében extenzív fenntartású, ún. biodiverz gyepterület kialakítás javasolt, ahol csak a legszükségesebb mértékben javasolt burkolt felületeket kialakítani. Ugyanakkor a területet javasolt megtisztítani az invazívan terjedő növényfajoktól, mint például a selyemkóró (*Asclepias syriaca*), kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), közönséges akác (*Robinia pseudoacacia*). A biodiverz kertrészhez kapcsolódóan kisebb szemléletformáló eszközök telepíthetők, mint például roverhotel, a terület értékeit bemutató információs tábla.

A területen termőhelyi adottságoknak megfelelően, a mész- és melegkedvelő tölgyesekre jellemző fás szárú növényfajok telepítése javasolt:

- *Acer tataricum* - Tatárjuhar
- *Cornus mas* - Húsos som
- *Euonymus verrucosus* - Bibircses kecskerágó
- *Fraxinus ornus* - Virágos kőris
- *Ligustrum vulgare* - Közönséges fagyal
- *Prunus spinosa* - Kőkény
- *Quercus cerris* - Csertölgy
- *Quercus dalechampii* - Arany tölgy
- *Quercus petraea* - Kocsánytalan tölgy
- *Quercus pubescens* - Molyhos tölgy
- *Quercus virgiliana* - Olasz tölgy
- *Rosa gallica* - Parlagi rózsza
- *Viburnum lantana* - Ostorménfa

A közpark megtervezéséhez a Magyar Építész Kamara névjegyzékében nyilvántartott, K jogosultsággal rendelkező tájépítésmérnök szakember bevonása szükséges.

A kiszolgáló utak mellett honos fafajokból álló kettős fasorok biztosítják a zöldfelületi kapcsolatot. Az útmenti fasorok és a parkoló-fásítások javítják a komfortérzetet a nyári hőhullámok idején.

A OTÉK-nak megfelelően a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell, de javasolt a kisebb befogadóképességű parkolóknál is biztosítani az árnyékolást. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Az útmenti zöldsávokat, lakótereket, intézménytereket lehetőleg a termőhelyre jellemző növényfajok alkalmazásával javasolt kialakítani. Az invazívan terjedő, allergén növényfajok mellőzése kiemelten fontos.

5.4. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosítás során új lakóterület nem kerül kijelölésre, ugyanakkor a tervezett településközponti terület területfelhasználásban a lakó rendeltetés nem tiltott, így elképzelhető, hogy a beruházás következtében Fót lakónépessége növekszik. A javasolt telekalakítás és beépítési paraméterek alapján a területen legfeljebb 80 db lakás építhető, ám a ténylegesen megvalósuló lakásépítések száma ennél várhatóan kevesebb lesz, hiszen a módosítás egyik fő célkitűzése a tervezési terület környezetében, a jelen módosítástól függetlenül megvalósuló lakásépítések okán szükségessé váló humáninfrastruktúra-fejlesztési igények helybiztosítása.

Fentiek alapján a beruházáshoz kapcsolódó humáninfrastruktúra-fejlesztési igények meghatározásakor az elméleti maximum mellett bemutatásra kerül a reális, 40 db lakás megépítéséből adódó többletigény.

Tervezett lakásszám (maximális)	Lakásszám	KSH adatok fő/lakás	
	db	országos átlag	Pest megyei átlag
	80	2,48	2,78
Intézmény típus	Városrendezési normatíva	Tervezett létszám	
	tervezett lakosság szám növekedés	2,48 fő/ lakás	2,78 fő/ lakás
	tervezett lakosság szám növekedés	198,4 fő	222,4 fő
Általános iskola / tanterem db /	4 tanterem / 1000 fő	0,8 tanterem	0,9 tanterem
óvoda / férőhely /	40 férőhely / 1000 fő	7,9 fh	8,9 fh
Bölcsőde / férőhely /	20 férőhely / 1000 fő	3,9 fh	4,5 fh
Középiskola / férőhely /	Lakosság x 6% x 47%	5,59 fh	6,27 fh
Közzetesi orvosi rendelő / munkahely /	0,43 orvos mh / 1000 fő	0,09 mh	0,1 mh
Közzetesi gyermekorvosi rendelő / munkahely /	0,5 orvos mh / 1000 fő	0,1 mh	0,1 mh
Fogorvos / munkahely /	0,33 orvos mh / 1000 fő	0,07 mh	0,07 mh
Gyógyszertár / terület m ² /	300 m ² / 12000 - 16000 fő	4,96 m ²	5,56 m ²

Tervezett lakásszám (reális)	Lakásszám	KSH adatok fő/lakás	
	db	országos átlag	Pest megyei átlag
	40	2,48	2,78
Intézmény típus	Városrendezési normatíva	Tervezett létszám	
	tervezett lakosság szám növekedés	2,48 fő/ lakás	2,78 fő/ lakás
	tervezett lakosság szám növekedés	99,2	111,2
Általános iskola / tanterem db /	4 tanterem / 1000 fő	0,4 tanterem	0,45 tanterem
óvoda / férőhely /	40 férőhely / 1000 fő	3,95 fh	4,45 fh
Bölcsőde / férőhely /	20 férőhely / 1000 fő	1,975 fh	2,225 fh
Középiskola / férőhely /	Lakosság x 6% x 47%	2,797 fh	3,135 fh
Közzetesi orvosi rendelő / munkahely /	0,43 orvos mh / 1000 fő	0,042 mh	0,047 mh
Közzetesi gyermekorvosi rendelő / munkahely /	0,5 orvos mh / 1000 fő	0,049 mh	0,43 mh
Fogorvos / munkahely /	0,33 orvos mh / 1000 fő	0,032 mh	0,036 mh
Gyógyszertár / terület m ² /	300 m ² / 12000 - 16000 fő	2,48 m ²	2,78 m ²

Bár Fót jelenlegi intézményi kapacitásainak tekintetében (lásd: 2.4. fejezet) van némi tartalék, a beruházás célkitűzéseit, illetve a Fóra jellemző városfejlesztési trendeket figyelembe véve javasolt a tervezési területen belül kialakítani további intézményi kapacitásokat.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett fejlesztés várhatóan nem lesz számottevő hatással a környezeti elemekre. A káros környezeti hatások elkerülhetők, megelőzhetők megfelelő tervezéssel, illetve ellentételezhetők megfelelő intézkedésekkel.

	Pozitív hatások	Negatív hatások	Káros hatások elkerülése, csökkentése, ellentételezése
Talaj, termőföld		Az építési területen a humuszos termőföld letermelésre kerül.	Építéssel előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról gondoskodni kell.
Talajvíz	A felszín alatti vizek szempontjából a tervezett beépítés valószínűsíthetően nem okoz majd konfliktust, mivel a terület talajvízmentes terület.		
Felszíni víz		A burkolt, beépített felületek miatt a csapadékvizek kezeléséről gondoskodni kell.	A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizek telken belül elszikkasztásra, illetve felhasználásra kerülnek. A közterületeken, így például a tervezett zöldterületen, esőkert létesítésével helyben lehet tartani (hasznosítani lehet) a csapadékvizet.
Levegőminőség	A határoló földutak burkolásával az utak szállópor terhelése (kiporzása) megszűnik.	Az új beépítés a közúti forgalom növekedését okoz a határoló utakon és a terület megközelítést szolgáló útvonalakon, de a terület tervezett beépítési intenzitása miatt ez nem lesz jelentős. Ennélfogva, a forgalomműködés okozta zajterhelés és légszennyezés várhatóan nem okoz konfliktust.	
Zajhelyzet			
Hulladékgazdálkodás	A terület beépítésével együtt felszámolásra kerülnek a terület illegális hulladéklerakó-helyei.		

FÓT – CSILLAGDOMB – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Zöldfelületi rendszer, természet	Eltávolításra kerülnek a tervezési terület invazívan terjedő növényegyedei.	Csökken a terület zöldfelületi intenzitása, a faegyedek, facsoportok kivágása szükséges. Ugyanakkor a meglévő fásszárú állomány dendrológiai értéket nem képvisel.	A tervezett lakótertek, intézménykertek fásítása mérsékelheti a zöldfelületi intenzitás csökkenését.	
	Mintegy 7 ezer m ² -es zöldterület létesül a térség tervezett lakóterületeinek kiszolgálására. A tervezett közpark fűvész kert jellegű kialakítással, esőkert-tel, biodiverz gyepfelülettel jelentős szemléletformáló hatással lehet: pl. tantermi oktatást kiegészítő szabadtéri funkcióknak adhat helyet.			
	A kiszolgáló utak mellett honos fajokból álló kettős fasorok biztosítják a zöldfelületi kapcsolatot. Az útmenti fasorok és a parkoló-fásítások javítják a komfortérzetet a nyári hőhullámok idején.			
		A tervezett fejlesztések érintik védett növényfaj (árvalányhaj) élőhelyét.	A védett növényfajok élőhelye elsősorban a tervezett zöldterületet érintik, ezért a gyepes élőhelyek védelmét figyelembe kell venni a közpark kialakításkor és fenntartásakor. Az extenzív fenntartású, biodiverz gyepfelületek használati intenzitását minimalizálni szükséges. Amennyiben értékes élőhelyek bolygatása mégis elkerülhetetlen, mérlegelni kell a védett növényfajok áttelepíthetőségét.	
		Tájidegen, invazívan terjedő fajok veszélyeztethetik a közeli védett területet.	A tervezési területen csak honos fajokat szabad alkalmazni.	

7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen építészeti érték nem található, régészeti lelőhely nem ismert. Természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de közel (mintegy 500 m-re) található a Fóti-Somlyó természetvédelmi terület. Ennélfogva különösen fontos, hogy tervezési a területen csak honos növényfajok kerüljenek telepítésre. Az invazívan terjedő egyedek veszélyeztetetik a védett terület természeti értékeit.

Ugyanakkor viszonylagos háborítatlansága okán, kisebb foltokban értékes növényfajok egyedei (pl. árvalányhaj) is megtalálhatók a területen, de ezek jellemzően a tervezett zöldterületet érintik. Az érintett területeken körültekintő tervezéssel, extenzív jellegű közpark kialakításával ezen élőhelyek fennmaradása nagyrészt biztosítható. A terület beépítését megelőzően részletes élőhelytérképezés szükséges az értékes növény- és állatfajok, illetve élőhelyek meghatározására. Ennek alapján javasolt meghatározni a tervezett közpark funkciókínálatát és szerkezeti kialakítását. Az intenzívebb használattal járó funkciók, mint például játszótér a zöldterület kevésbé értékes nyugati oldalán javasolt kialakítani. Amennyiben a védett növényfaj érintettsége elkerülhetetlen, meg kell vizsgálni áttelepíthetőségét. A védett növényfajok áttelepítésének sikeressége nagyon változó és nagyon bizonytalan, ezért különösen indokolt esetben lehet alkalmazni. A zöldterületi fejlesztéshez tájépítésmérnök mellett természetvédelmi szakértő bevonása szükséges.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 42. § bekezdése értelmében tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása. Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről. A természetvédelmi hatóság engedélye szükséges védett növényfaj egyedének áttelepítéséhez is.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

FÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (...) SZ. HATÁROZATA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 326/2019. (IX.25.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 326/2019. (IX.25.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Vegyes településközpont terület kerül kijelölése a 3708/2 és 025/23 hrsz-ú ingatlanokon;
 - Vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a 3708/1 hrsz-ú ingatlanon;
- 3) Jelen módosítás során Fót területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Vegyes településközpont terület kijelölése	4,3063	Lke	Vt
Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,1567	Lke	V
Összesen:	4,463		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 4. melléklet „A település területi mérlege” az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	méret	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	összesen (ha)
Kertvárosias lakóterület	673,15	4,463	0,0	668,69
Településközponti terület	85,66	0,0	4,3063	89,97
Vízgazdálkodási terület	18,78	0,0	0,1567	18,94

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Fót települési térsége 1428,41 hektár, mely érték jelen módosítás során nem változik.
- 6) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlappal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 7) Megbízta a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

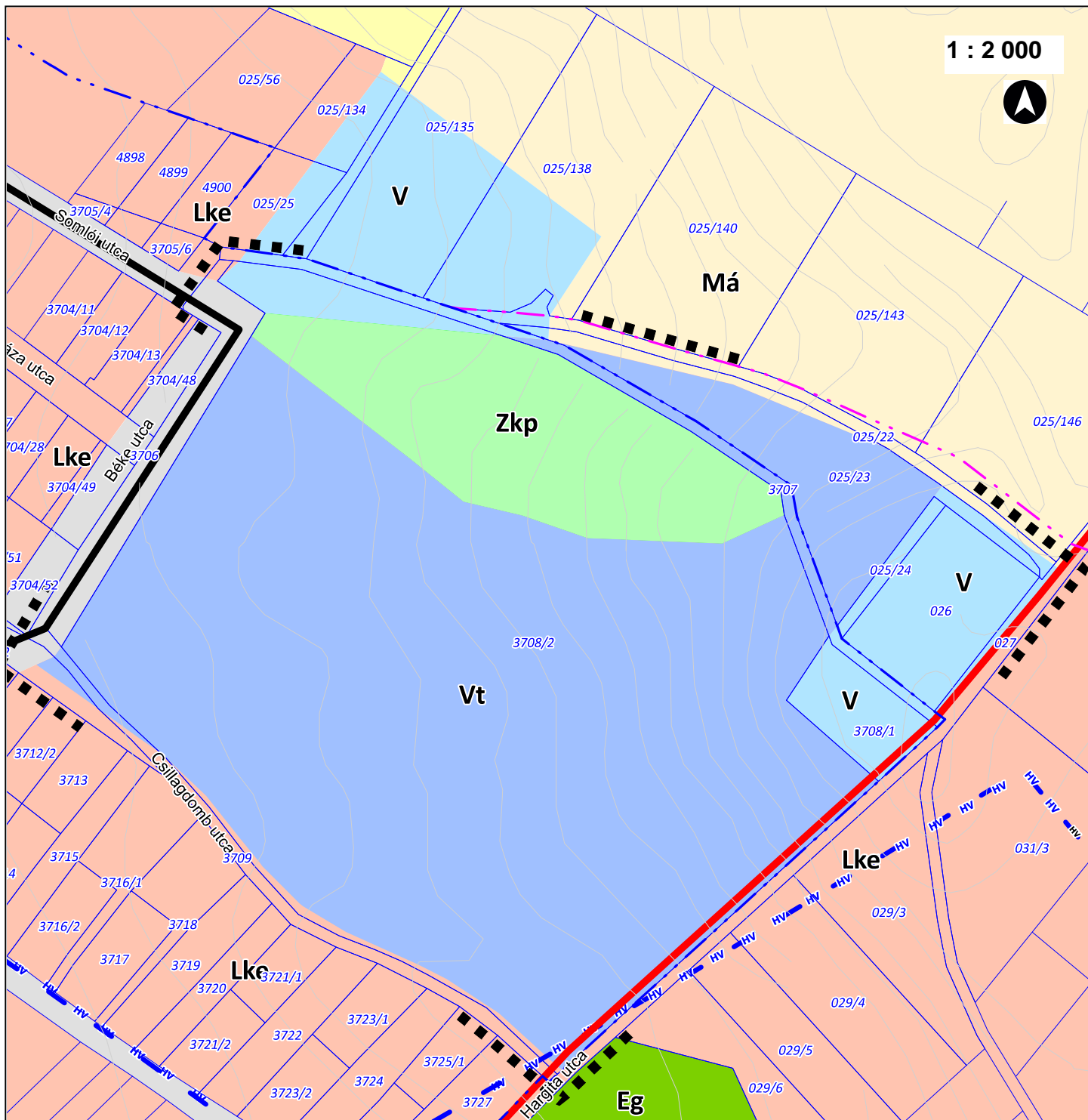
Dr. Vass György

polgármester

Dr. Mihályi Zsoolt Apor

jegyző

1. melléklet Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a/2022. (... ..) sz. önkormányzati határozatához



1 : 2 000



Készült az Állami alapadatok felhasználásával.

Jelmagyarázat	
	meglévő telekhatár
	szintvonal
	belterület határa
	tervezett belterület határa
	meglévő gyűjtőtű
	tervezett gyűjtőtű
	kiemelt vízbázis védőidoma
Területfelhasználási egységek	
Beépítésre szánt	
	Lke Kertvárosias lakóterület
	Vt Településközponti terület
Beépítésre nem szánt	
	Zkp Zöldterület - közpark
	V Vízgazdálkodási terület
	Kőu Közúti közlekedés területe

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

FÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

FÓT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 33/2019. (IX.26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet 30.§-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

„30.§ (16) A Vt-19 jelű építési övezetben a telekterület minden 500 m²-e után egy főépítmény építhető. Egy főépítményben egy önálló rendeltetési egység létesíthető.”

2.§

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet 30.§-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„30.§ (17) A Vt-20 jelű építési övezetben a telekterület minden 300 m²-e után egy főépítmény építhető. Egy főépítményben két önálló rendeltetési egység létesíthető, melyből egy lehet lakó rendeltetésű.”

3.§

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlap normatartalma az e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

4.§

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5.§

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Fót, 2022. ...

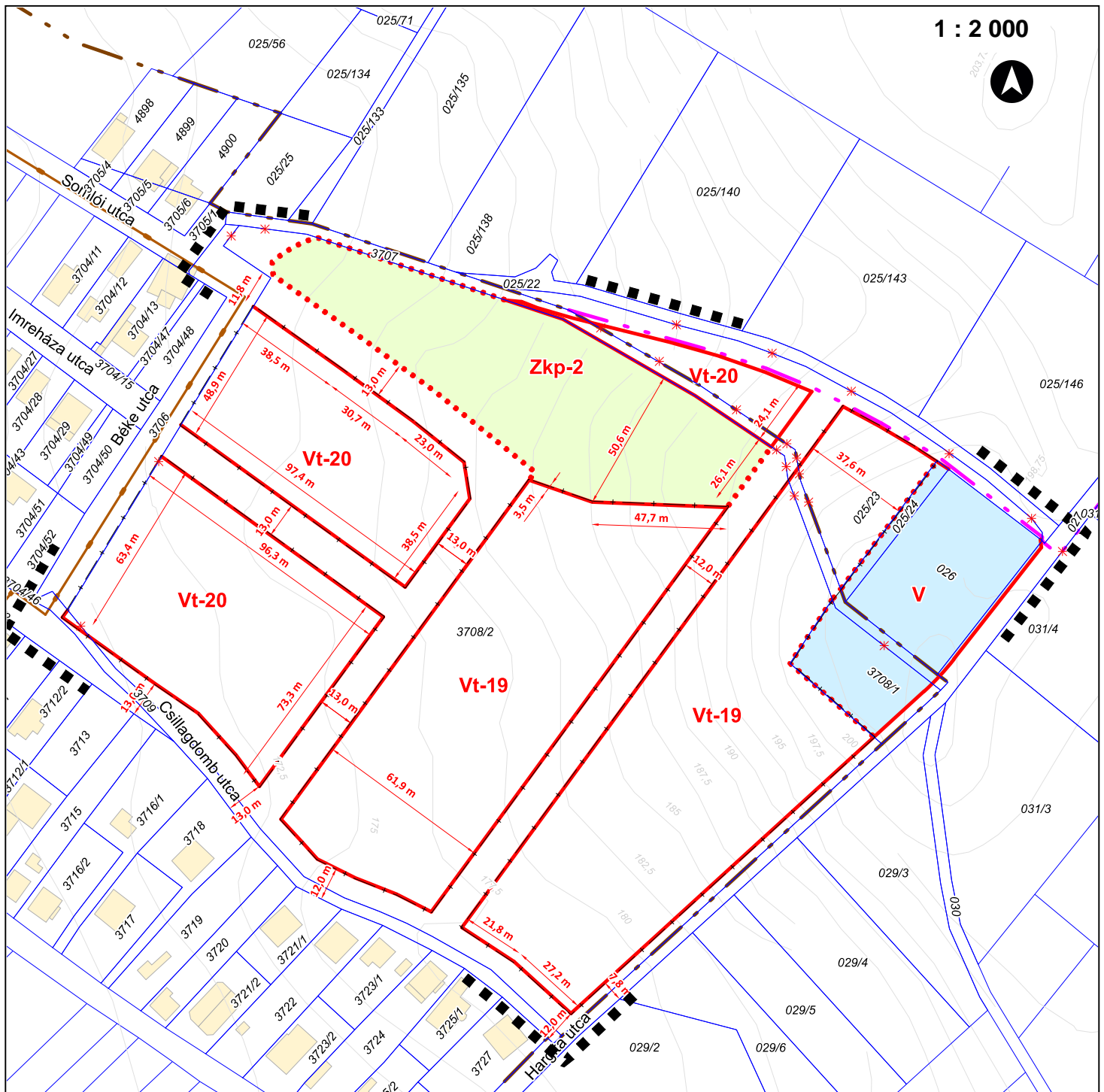
Dr. Vass György

polgármester

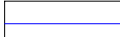







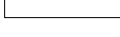
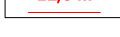
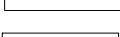
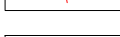


Dr. Mihályi Zsoolt Apor

jegyző

1. melléklet Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a .../2022.(...) számú önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat

	meglévő telekhatár		közterület
	meglévő épület		szabályozási vonal
	szintvonal		övezethatár
	belterület határa		övezeti jel
	tervezett belterülethatár		szabályozási szélesség
	középnomású gázvezeték		megszüntető jel
	telekújraosztással érintett terület		tervezési terület határa

1. A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 34/A. sorral egészül ki:

34/A	Vt-19	SZ	1000	30	35	-	50	5	3,25	6	6,5
------	-------	----	------	----	----	---	----	---	------	---	-----

2. A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 34/B. sorral egészül ki:

34/B	Vt-20	Z	1000	40	45	-	30	5	-	6	6,5
------	-------	---	------	----	----	---	----	---	---	---	-----

8. MELLÉKLETEK

Fóti Közös Önkormányzati Hivatal
2151 Fót, Vörösmarty tér 1.

Tárgy: Fót Város településrendezési
eszközeinek módosítása Csillagdomb utca
melletti területen

KIVONAT

a Képviselő-testület 2021. június 24-i rendes, nyilvános üléséről

137/2021.(VI.24.) KT-határozat

Fót Város településrendezési eszközeinek módosítása Csillagdomb utca melletti területen

(S/142. sz. anyag)

1. Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja Holoflex 2000 Kft. Fót Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló kezdeményezését a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területre.
2. Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területet.
3. Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti előzetes tájékoztatási szakasz megindítását a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területre, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a készülő telepítési tanulmányterv alapján nem kerül sor településrendezési szerződés megkötésére, az eljárás megszüntetésre kerül.
4. Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti településrendezési szerződés előkészítésére irányuló tárgyalások lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Vass György s.k.
polgármester

Dr. Mihályi Zsolt Apor s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Fót, 2021. június 28.

Bajorné Vágó Katalin
jegyzőkönyvvezető

Fóti Közös Önkormányzati Hivatal
2151 Fót, Vörösmarty tér 1.

Tárgy: Fót, Csillagdomb telepítési
tanulmányterv véleményezése

KIVONAT

a Képviselő-testület 2021. december 21-ei rendkívüli, nyílt üléséről

249/2021.(XII.21.) KT-határozat
Fót, Csillagdomb telepítési tanulmányterv véleményezése
(S/252A. sz. anyag)

1./ Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a „Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú közterület – 025/22 hrsz-ú közterület – 027 hrsz-ú közterület által határolt területére” készült telepítési tanulmánytervet, mely alapján felkéri Polgármestert, hogy kösse meg a Településrendezési szerződést.

2./ A Képviselő-testület fenntartja azon döntését, miszerint a tárgyi telepítési tanulmányterv által érintett területet a 137/2021. (VI. 24.) KT határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tanulmányterv alapján kössön háromoldalú tervezési szerződést a fejlesztő társaság által felkért tervezővel, melyben az Önkormányzat a megrendelő a fejlesztő pedig a költségviselő fél.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a megkötött településrendezési szerződés alapján a településszerkezeti terv és a HÉSZ – SZT módosításának folyamatát tárgyalásos eljárásban folytassa le.


Felelős: Polgármester

Határidő: 1./ pont: 2022. január 10., 2./ pont: azonnal, 3./ 2022. január 10. 4./ településrendezési eszközök módosítására irányuló háromoldalú szerződés megkötését követően.

Dr. Vass György s.k.
polgármester

Dr. Mihályi Zsolt Apor s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Fót, 2021. december 21.


Bajorné Vágó Katalin
jegyzőkönnyvezető



Fóti Közös Önkormányzati Hivatal
2151 Fóti, Vörösmarty tér 1.

Tárgy: Fóti, Csillagdomb TRE módosítása;
Partnerségi egyeztetés lezárása

KIVONAT

a Képviselő-testület 2022. szeptember 29-i rendes, nyílt üléséről

168/2022.(IX. 29.) KT-határozat

Fóti, Csillagdomb TRE módosítása; Partnerségi egyeztetés lezárása (168/A. sz. anyag)

1./ Fóti Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz.-ú közterület – 025/22 hrsz.-ú közterület és a 027 hrsz.-ú közterület által határolt terület rendezése tárgyú előterjesztés 1. mellékleteként csatolt „Településrendezési eszközök módosítása” című dokumentációt megismerte, az abban foglalt vizsgálati megállapításokat elfogadja, a módosítási javaslatokkal egyetért.

2./ A Képviselő-testület fenntartja döntését, miszerint a 137/2021. (VI. 24.) határozat 2. pontjában a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

3./ Fóti Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz.-ú közterület – 025/22 hrsz.-ú közterület és a 027 hrsz.-ú közterület által határolt terület rendezése tárgyú előterjesztés 1. mellékleteként csatolt „Településrendezési eszközök módosítása” dokumentáció partnerségi egyeztetési eljárást - amely során észrevétel nem érkezett – lezárja.

4./ Fóti Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztéshez mellékelte, módosított településrendezési szerződésben foglaltakkal egyetért, felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására, továbbá, hogy a településrendezési szerződés megkötése után, kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal előtt tárgyalásos eljárásban.

5./ Főépítési nyilatkozatban foglaltakkal Fóti Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért.


Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont, 2. pont és 3. pont: azonnal, 4. pont: 2022. október 14., 5. pont: azonnal

Dr. Vass György s.k.
polgármester

Dr. Mihályi Zsolt Apor s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Fóti, 2022. szeptember 30.


Bajorné Vágó Katalin
jegyzőkönyvvezető



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Fót *településrendezési eszközeinek* módosítási dokumentációjára vonatkozó tartalmi követelmények meghatározása

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete 137/2021. (VI.24.) számú határozatával támogatta a módosításra irányuló kezdeményezést, egyúttal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területet. Ezen döntéseit a képviselő-testület 249/2021. XII.21.) számú határozatával megerősítette.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban KR.) 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint történik.

A KR. 3/A.§ (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg. A módosítás jellegét figyelembe véve a javasolt tartalom a következő:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

2.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

2.1.3. Országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

2.2.1. Fót Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata

2.2.2. Fót Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) vizsgálata

2.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

2.4. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

2.5. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.5.1. Az épített környezet vizsgálata

2.5.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.6.1. Térségi közlekedési kapcsolatok

2.6.2. Közúti közlekedés

2.6.3. Közösségi közlekedés

2.6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

2.6.5. Parkolás

2.7. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

2.7.1. Területrendezési, településfejlesztési és településrendezési tervek vonatkozásai

2.7.2. Vízellátás

2.7.3. Szenny- és csapadékvízvezetés

2.7.4. Villamosenergia-ellátás

2.7.5. Gázellátás

2.7.6. Elektronikus hírközlés

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

4.3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

4.4. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1. KÖZLEKEDÉS

5.1.1. Belső úthálózat

5.1.2. Közösségi közlekedés

5.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

5.1.4. Parkolás

5.1.5. Infrastruktúra-fejlesztési feltételek

5.2. KÖZMŰ

5.2.1. Vízellátás

5.2.2. Szenny- és csapadékvízvezetés

5.2.3. Villamosenergia-ellátás

5.2.4. Hőellátás

5.2.5. Elektronikus hírközlés

5.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI

7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

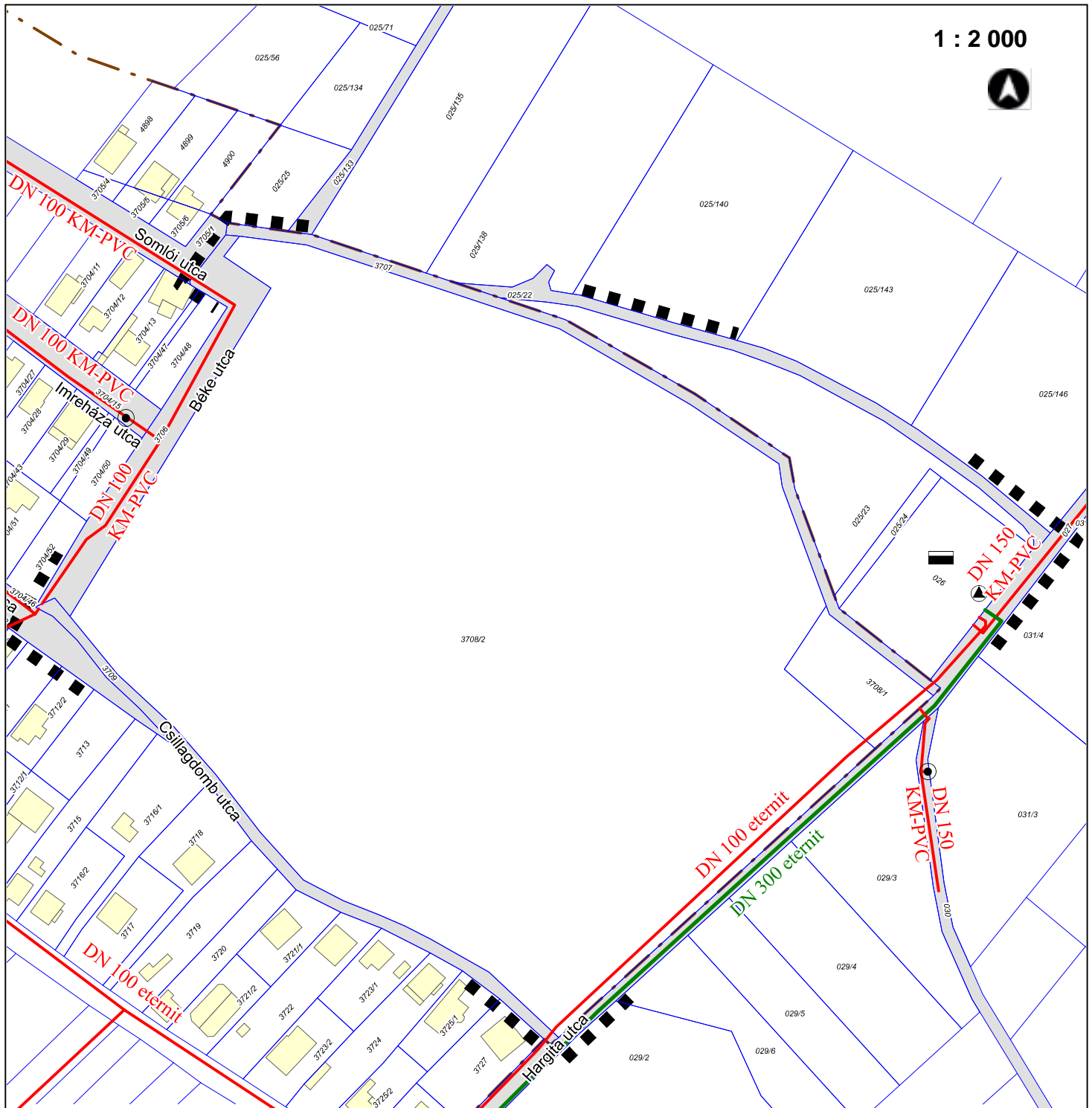
Fót, 2022. augusztus 31.




Péterffy Márton

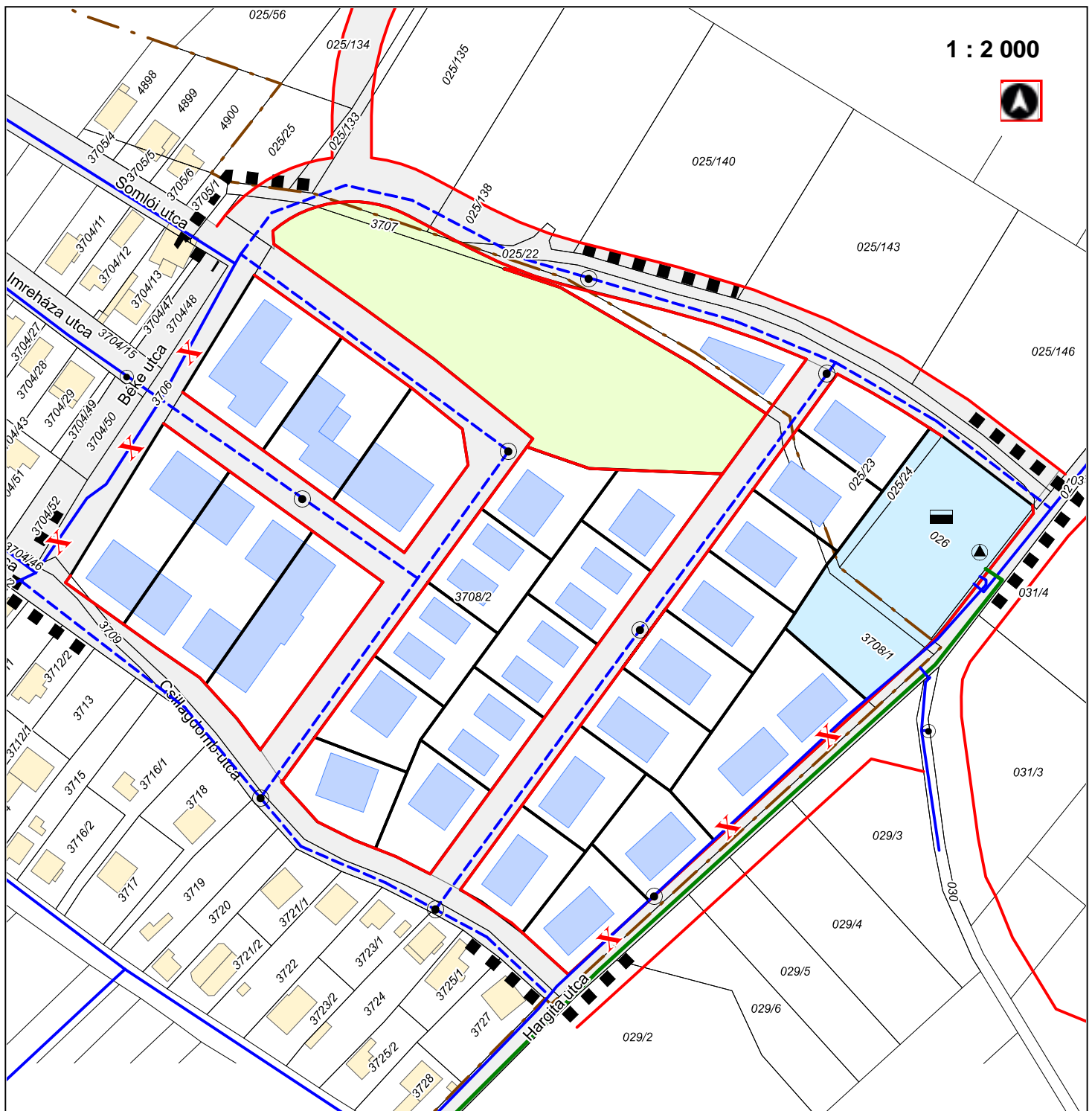
főépítész

1 : 2 000

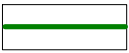

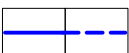



Jelmagyarázat

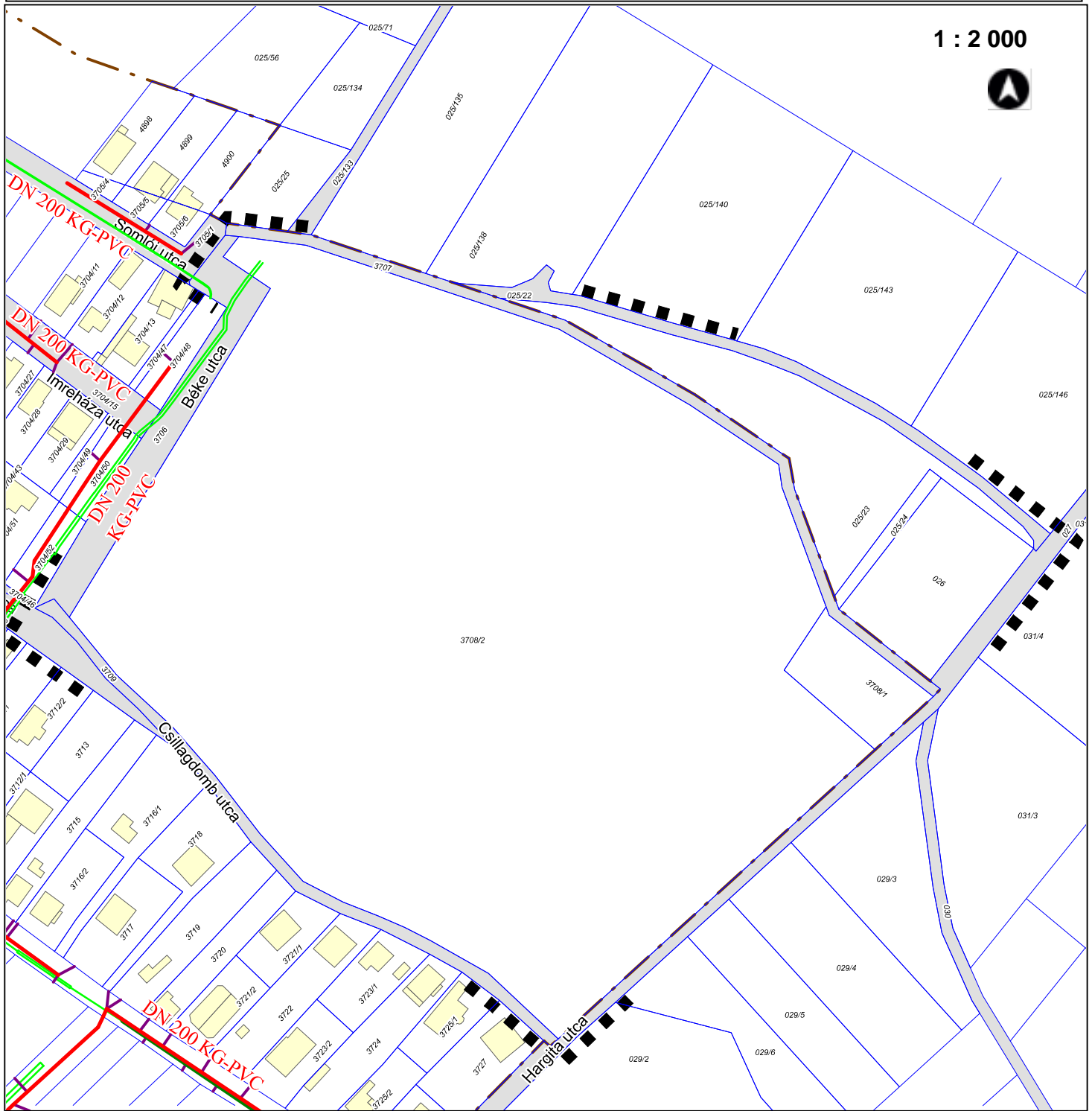
- | | | | |
|---|--------------------------|--|-----------------------|
|  | telekhatár |  | Ivóvíz főnyomóvezeték |
|  | épület |  | Ivóvíz elosztóvezeték |
|  | tervezési terület határa |  | Medencék |
|  | közterület |  | Gépház |
|  | belterülethatár |  | Föld felett tűzcsap |












Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | telekhatár
(meglévő / tervezett) |  | Ivóvíz főnyomóvezeték |
|  | épület
(meglévő / tervezett) |  | Ivóvíz elosztóvezeték
(meglévő / tervezett) |
|  | tervezési terület határa |  | Medencék / Gépház |
|  | közpark/vízműterület |  | Megszüntetendő /
Kiváltandó vezeték |
|  | javasolt szabályozási
vonal |  | Föld felett tűzcsap
(meglévő / tervezett) |

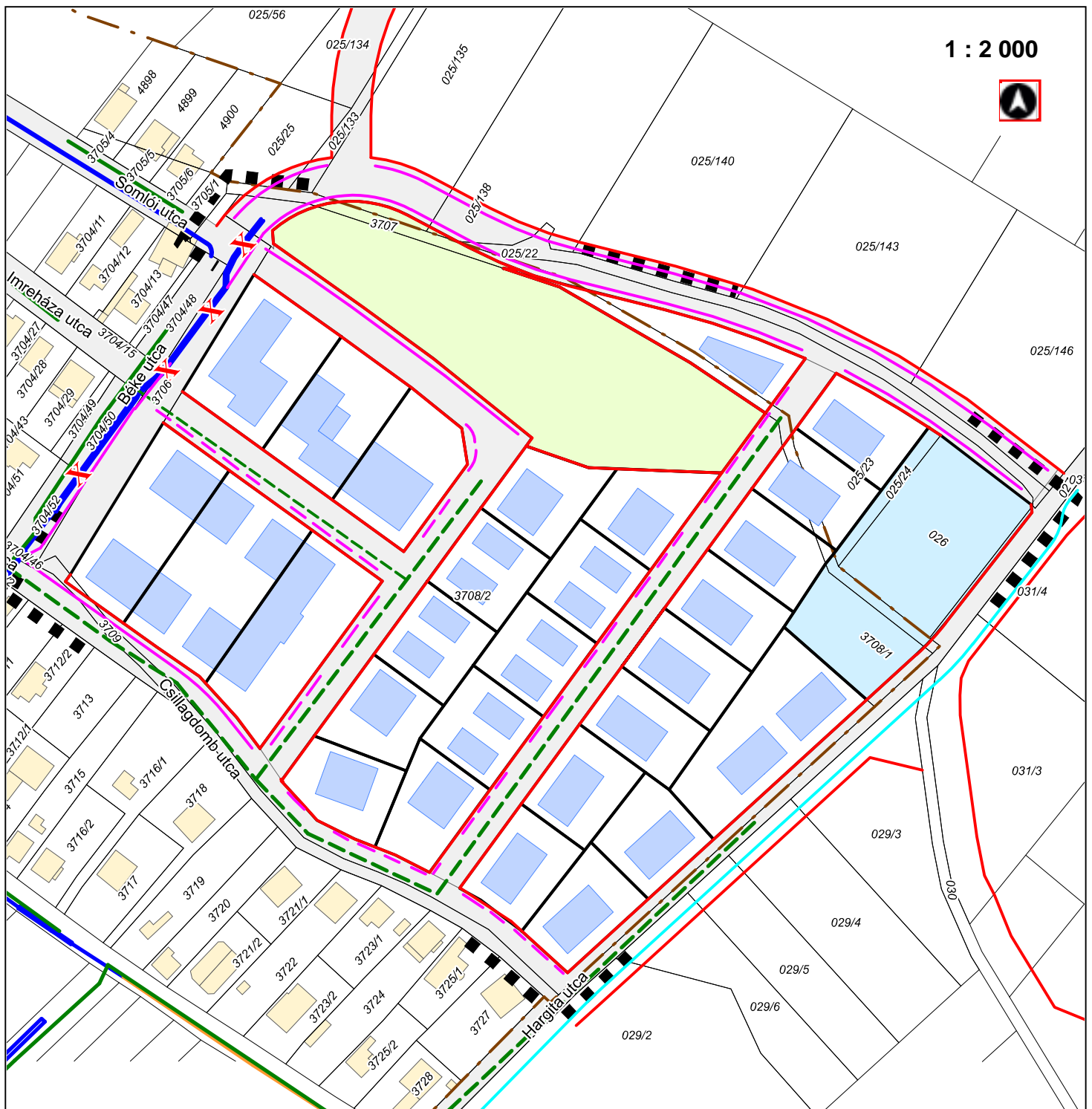
1 : 2 000



Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|--------------------------|--|----------------------|
|  | telekhatár |  | Szennyvízcsatorna |
|  | épület |  | Szennyvíz rákötés |
|  | tervezési terület határa |  | Csapadékvíz csatorna |
|  | közterület |  | Áteresz / Árok |
|  | belterülethatár | | |

1 : 2 000



Jelmagyarázat

telekhatár (meglévő / tervezett)

épület (meglévő / tervezett)

tervezési terület határa

közpark/vízműterület

javasolt szabályozási vonal

Szennyvízcsatorna (meglévő / tervezett)

Csapadékvíz csatorna

Átereszt / Árok (meglévő / tervezett)







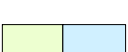

Átépitendő árok

Tervezett csapadékcatorna vagy árok

1 : 2 000







Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|
|  | telekhatár
(meglévő / tervezett) |  | Nagyközépnomású földgáz
elosztóvezeték |
|  | épület
(meglévő / tervezett) |  | Középnomású földgáz
elosztóvezeték (meglévő / tervezett) |
|  | tervezési terület határa |  | Felbővítendő vezeték |
|  | közpark/vízműterület | | |
|  | javasolt szabályozási
vonal | | |

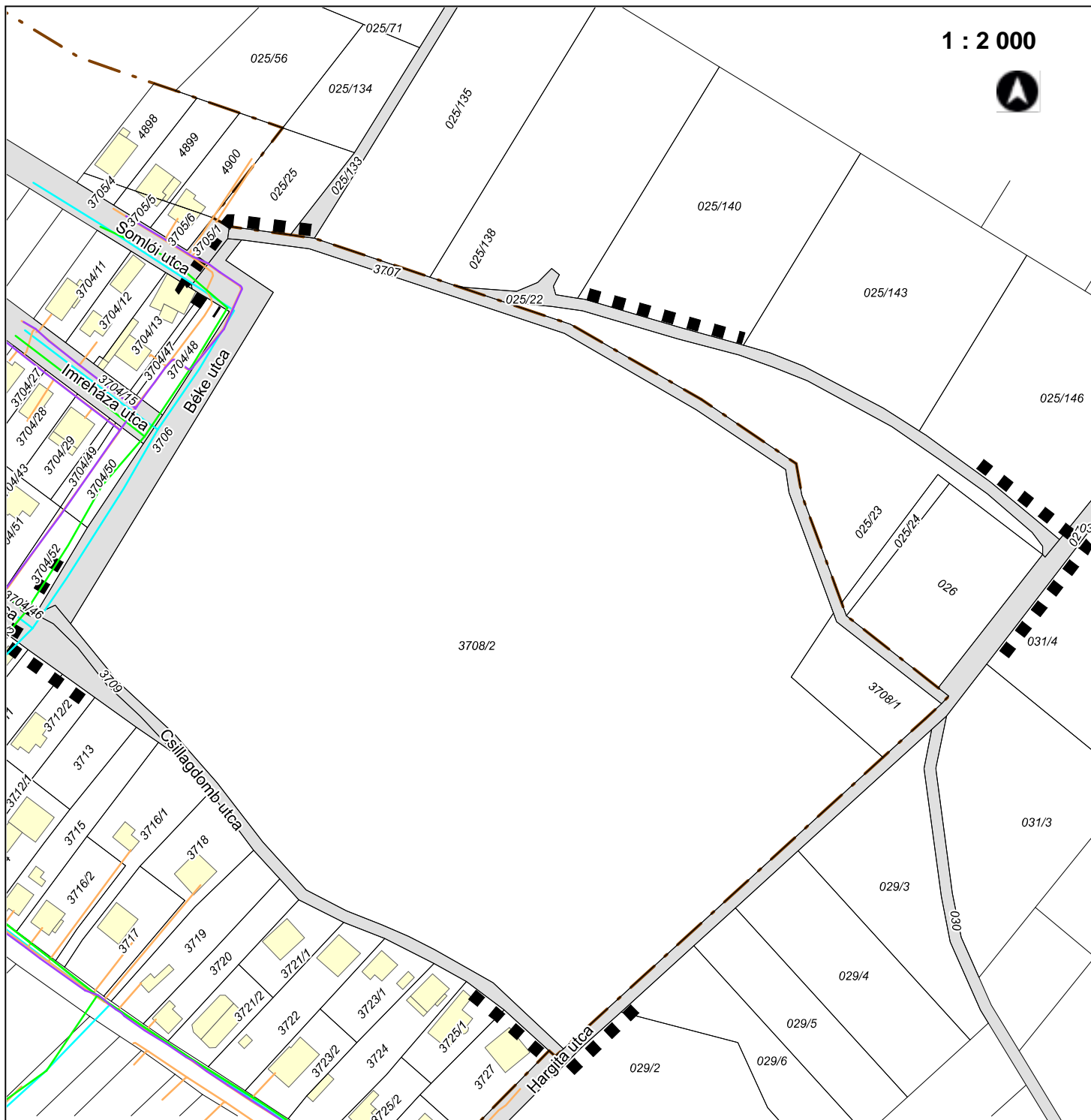
1 : 2 000



Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|
|  | telekhatár
(meglévő / tervezett) |  | 20 kV-os szabadvezetékes
elosztóhálózat |
|  | épület
(meglévő / tervezett) |  | Tervezett 20 kV-os földkábeles
elosztóhálózat |
|  | tervezési terület határa |  | Kisfeszültségű szabadvezeték |
|  | közpark/vízműterület |  | Közvilágítási szabadvezeték |
|  | javasolt szabályozási
vonal |  | Kisfeszültségű földkabel (meglévő / tervezett) |

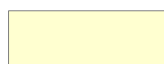
1 : 2 000



Jelmagyarázat



telekhatár



épület



tervezési terület határa



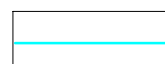
közterület



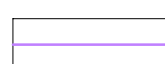
belterülethatár



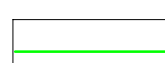
Távközlési optikai kábel
alépítményben (Invitel)



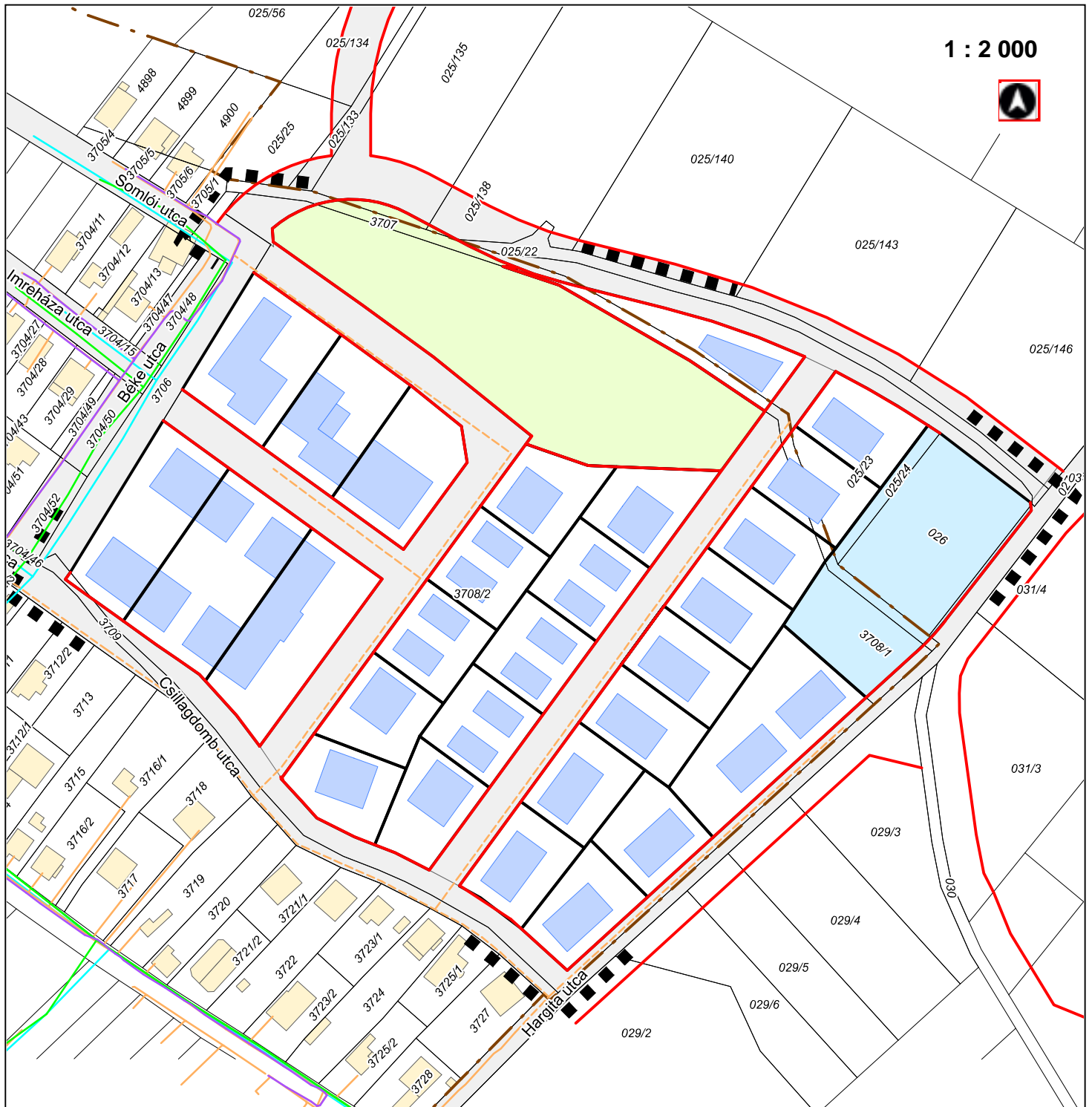
Távközlési optikai légekábel
(Digi)








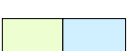
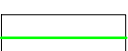
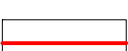
Távközlési koax kábel alépítményben
(Vodafone)



Távközlési koax légekábel
(Magyar Telekom)



Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|
|  | telekhatár
(meglévő / tervezett) |  | Távközlési optikai kábel
alépitményben (Invitel) (meglévő / tervezett) |
|  | épület
(meglévő / tervezett) |  | Távközlési optikai légekábel
(Digi) |
|  | tervezési terület határa |  | Távközlési coax kábel
alépitményben (Vodafone) |
|  | közpark/vízmeület |  | Távközlési coax légekábel
(Magyar Telekom) |
|  | javasolt szabályozási
vonal | | |