



FÓT VÁROS

Bartók Béla utca - Bánki Donát utca –5566/8 hrsz közterület - 5563 hrsz
közterület által határolt telektömb



Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása
rövid eljárásban
-záró szakaszra-

2024. december hó



kratu.sine@gmail.com

+36/30 566-8620



ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Fót Város Önkormányzata Cím: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1.	
Tervező:	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. Településmérnöki és Tanácsadó Kft. Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6.	
Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	

Budapest, 2024. december hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	- 4 -
1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	- 5 -
2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	- 8 -
2.1 A változással érintett terület elhelyezkedése	- 8 -
2.2 Telekhasználat, tulajdonvizsgálat	- 9 -
2.3 Településrendezés	- 9 -
2.4 Településkép	- 11 -
3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	- 12 -
3.1 Fejlesztési program.....	- 12 -
3.2 HÉSZ módosítási javaslat.....	- 13 -
3.3 Helyzettértékelés	- 14 -
3.4 Területrendezési tervekkel való összhang igazolása	- 14 -

BEVEZETÉS

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **52/2024. (III.28). sz. Kt. határozatban** (továbbiakban: KT határozat) döntött a Fót, 5566/1 hrsz telket érintő HÉSZ módosításáról a MOHU Hulladékudvarának kialakíthatósága céljából.

A HÉSZ eseti módosításának célja

Fót Város Önkormányzatának 2005 óta tervezi a fóti hulladékudvar megvalósítását. A hulladékgazdálkodás átszervezésével a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. vette át a projekt megvalósítását. A 5566/1 hrsz. kijelölt terület előkészítése a betonozott felület kialakításával megkezdettnek tekinthető. Az Önkormányzattal folytatott egyeztetések folyamán kiderült, hogy a hatékony üzemeltetés érdekében a területet a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben rögzített építési helytől eltérően szükséges kialakítani. A tervezett kialakításban legalább egy darab irodakonténer kerülne elhelyezésre a jelenlegi építési helyen kívülre.

Az 5566/41 hrsz-ú közterületi telken az úttal párhuzamosan várakozóhelyek kerülnek kialakításra.

A módosítás kizárólag a 5566/1 hrsz. ingatlant érinti, mely az ökológiai hálózatnak nem része és természetvédelmi oltalom alatt nem áll. A változással érintett ingatlan és közvetlen környezete nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint, az építési telek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bír.

A módosítással

- új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik.

A változtatási szándék Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által 33/2019.(IX.26.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező SZT-5 jelű Szabályozás Tervlapjának módosításával jár.

A tervezett HÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) eljárási szabályai szerint **rövid eljárásban** készül.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján történt.

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti tartalommal módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez



SZT-5/m jelű módosítás határa

Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezeti jele
- Övezeti határvonal
- Építési hely
- Szabályozási szélesség, előírt távolság
- Teleknyelvéssel érintett terület
- Építési vonal
- Kötelező megjelölendő jel
- Zöldfelületrendezési kizárólagos terület
- Javított terület
- Tervezett terület
- Magasépítési terület
- Telekbe nem építhető rész
- Javított terület
- Védett terület

Természetvédelem

- Natura2000 terület
- Országos ökológiai hálózati magterület
- Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózati puffertérlet
- Országos jelentőségű természeti terület
- Helyi védett természeti terület
- Tájvédelmi terület
- Egyedi tájérték
- Magánfa
- Facsoport

Közművek

- 120 kV vill. hálózati
- 220 kV vill. hálózati
- 400 kV vill. hálózati
- Gázvezeték
- Központi gázvezeték
- Nagynyomású gázvezeték
- Nagynyomású gázvezeték
- Vízvezeték

Környezetvédelem

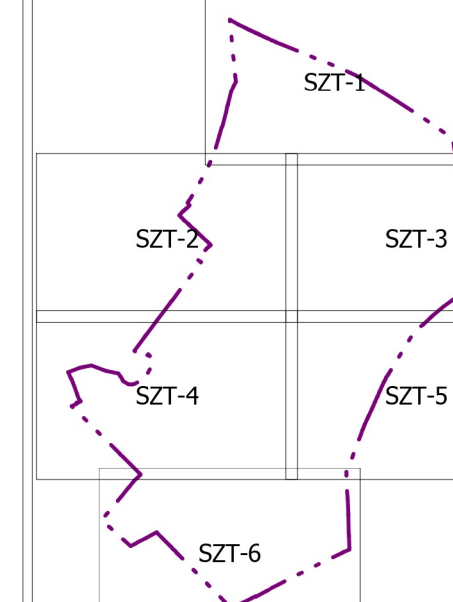
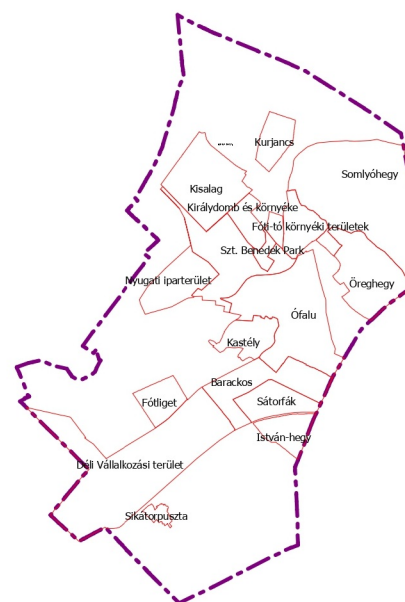
- Vízvédelmi terület
- Autópálya védőávolsága
- Működési védőávolsága
- Meglévő vill. hálózati biztonsági sávja
- Meglévő gázvezeték biztonsági sávja
- Kiemelt védettségű terület
- Működési védőávolsága
- Működési védőávolsága

Örökségvédelem

- Régészeti lelőhely
- Műemlék
- Műemlék környezete
- Műemlék épülete
- Műemlék telke

Egyéb tájékoztató elemek

- Határterület
- Meglévő területi határ
- Tervezett területi határ
- Alagútépítési elemek
- Épület
- Közművezeték
- Magánfa, saját használatú út



33/2019. (IX.26.) Ök. rendelet melléklete
egységes szerkezetben
a 15/2020. (IX.28.), a 7/2021. (III.9.), a 8/2021. (IV.15.),
a 20/2021. (XII.20.), a 21/2022. (XI.30.), a 27/2022. (XII.8.)
és a 9/2024. (VI.03.) .../2026. (.....) Önk. rendelettel

Készítve az államigazgatási feladatellátás, adatszolgáltatás során: 1506.
A tervet készítő a településrendezési eszköz készítésére jogosult fel.
Működési a helyi önkormányzat feladata.

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Szabályozási terv

Megrendelő: Fót Városi Önkormányzat

2024. 12. hó

SZT-5/m

- 8 -

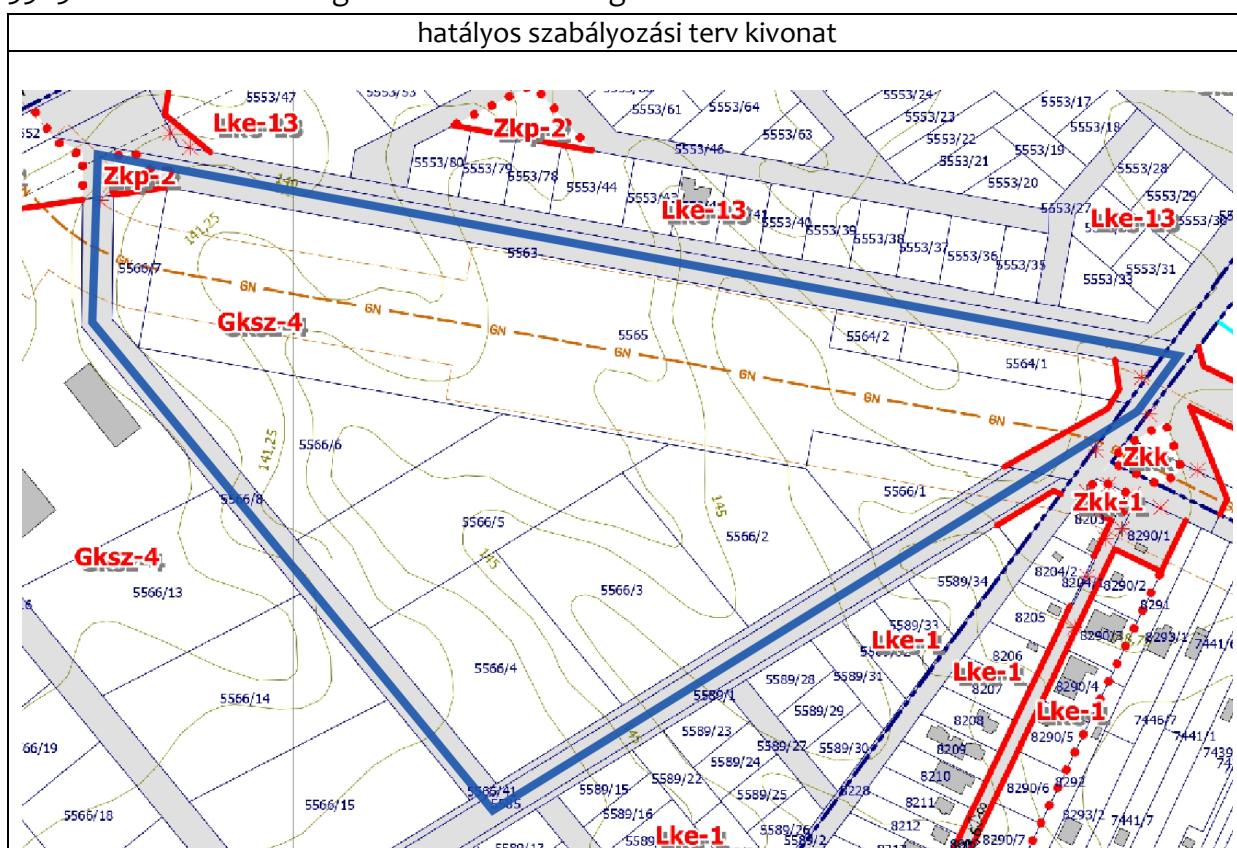
2.2 Telekhasználat, tulajdonvizsgálat

A tervezési területen belül fekvő ingatlanok mindegyike üres, beépítetlen. A változással érintett 5566/1 hrsz telek egy részén a tervezett hulladékudvar betonozott burkolat elkészítésén túl egyéb építési tevékenység nem történt.

tulajdon	Önkormányzatok területe
kivett	beépítetlen terület
telek_area	3170,9

2.3 Településrendezés

A tervezési terület Gksz-4 jelű építési övezetbe sorolt. Az építési telek északi részét az 5565 hrsz telken haladó gázvezeték biztonsági védőövezete érinti.



A Gksz-4 építési övezetbe sorolt, változással érintett telkekre a Helyi Építési Szabályzat az építési helyre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

3. számú melléklet

1. Beépítésre szánt övezetek jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	övezet		telekre előírt								épületre előírt
2	jеле	beépítési mód	Legkisebb telekméret	Legnagyobb beépítettség terepszint felett	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előkert legkisebb mértéke	Oldalkert legkisebb mértéke	Hátsókert legkisebb mértéke	Legnagyobb épületmagasság
3			m ²	%	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
4											
46	Gksz-4	SZ	2000	45%	50%	1,00	30%	10,0	-	-	12,5

A szabadonálló beépítési módú építési telkek építési helyének meghatározásáról HÉSZ 18.§-a nem rendelkezik.

„29. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) általános előírásai

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

(7) A telek építési határvonalait e rendelet és a szabályozási terv állapítja meg, amennyiben a rendelet, vagy a szabályozási terv erről nem rendelkezik, úgy az előkert mérete 10,0 m. Ott, ahol egy telek beépítésre nem szánt övezetet is magában foglal, ott az építési hely határa azonos az övezeti határvonallal.”

Fenti szabályozási előírások értelmében a Gksz-4 jelű építési övezetben az oldal-, és hátsókert meghatározását az OTÉK-ban meghatározottak szerint kell megállapítani, azaz

(2)* Az előkert legkisebb mélysége

- a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
- b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.

(3)* Az oldalkert legkisebb szélessége

- a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
- b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

(4)* A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

Fenti szabályok ismeretében a Gksz-4 jelű építési övezetbe sorolt építési telek építési helyének szöveges és rajzi megállapítása az alábbiak szerint határozható meg:

előkert: 10,0 méter
oldalkert: 6,25 méter
hátsókert: 6,0 méter

A gázvezeték biztonsági övezetében építeni nem lehet, ezért a szövegesen megállapított építési hely területe csökken a gázvezeték biztonsági övezetével érintett területtel.



2.4 Településkép

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (II. 1.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről az alábbiakat rögzíti a terület vonatkozásában:

4. melléklet a 2/2018. (II. 1.) önkormányzati rendelethez
Eltérő karakterű területek lehatárolása

Átalakuló területek



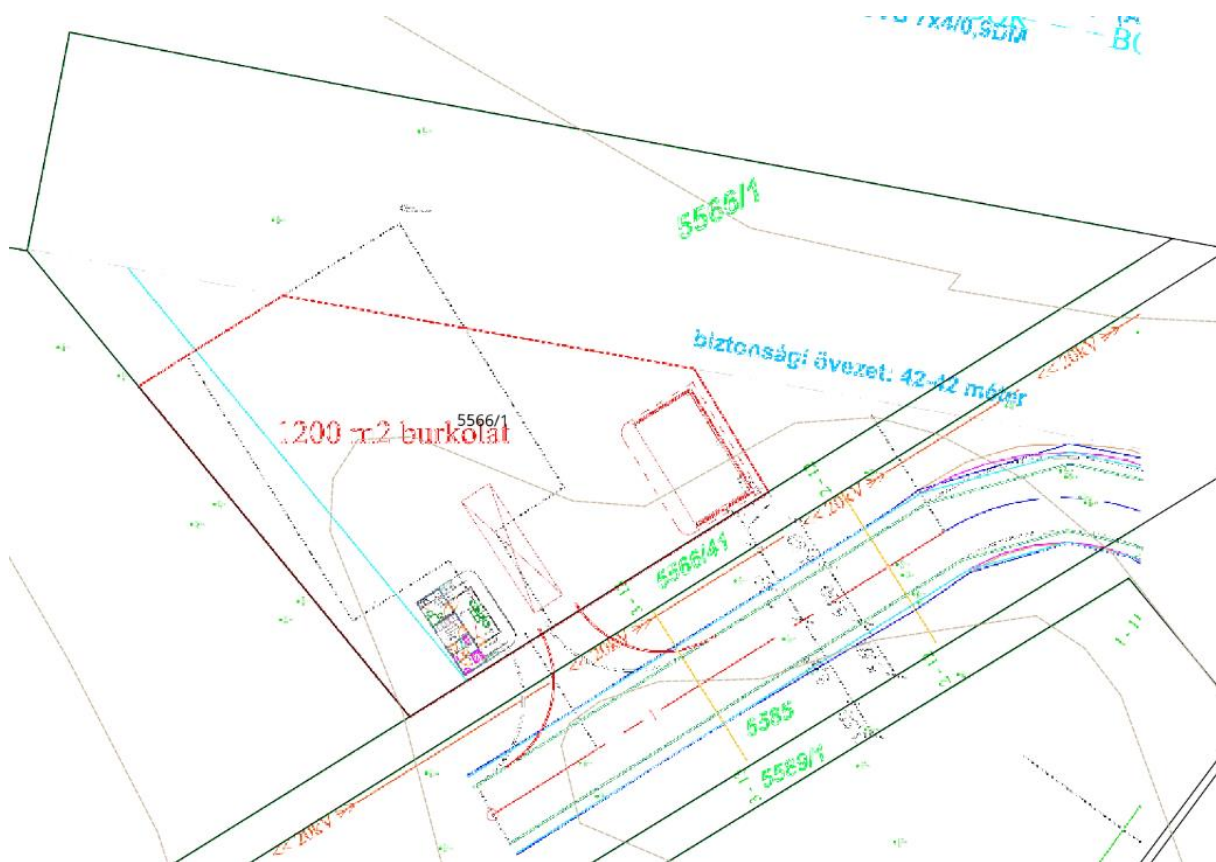
„21. § (1) A településkép szempontjából meghatározó területek (a továbbiakban: TMT) és az azokhoz kapcsolódó alterületek, melyek elnevezése az alábbi:
I) Átalakuló lakóterületek”

A vizsgált terület nem lakóterületbe sorolt, így az ezen karakterű városrészekhez rendelt előírások itt nem értelmezhetők, ezért nem kerülnek részletes vizsgálatra. Megállapítható, hogy településképi előírások nem vonatkoznak a tervezéssel érintett telektömbre.

3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

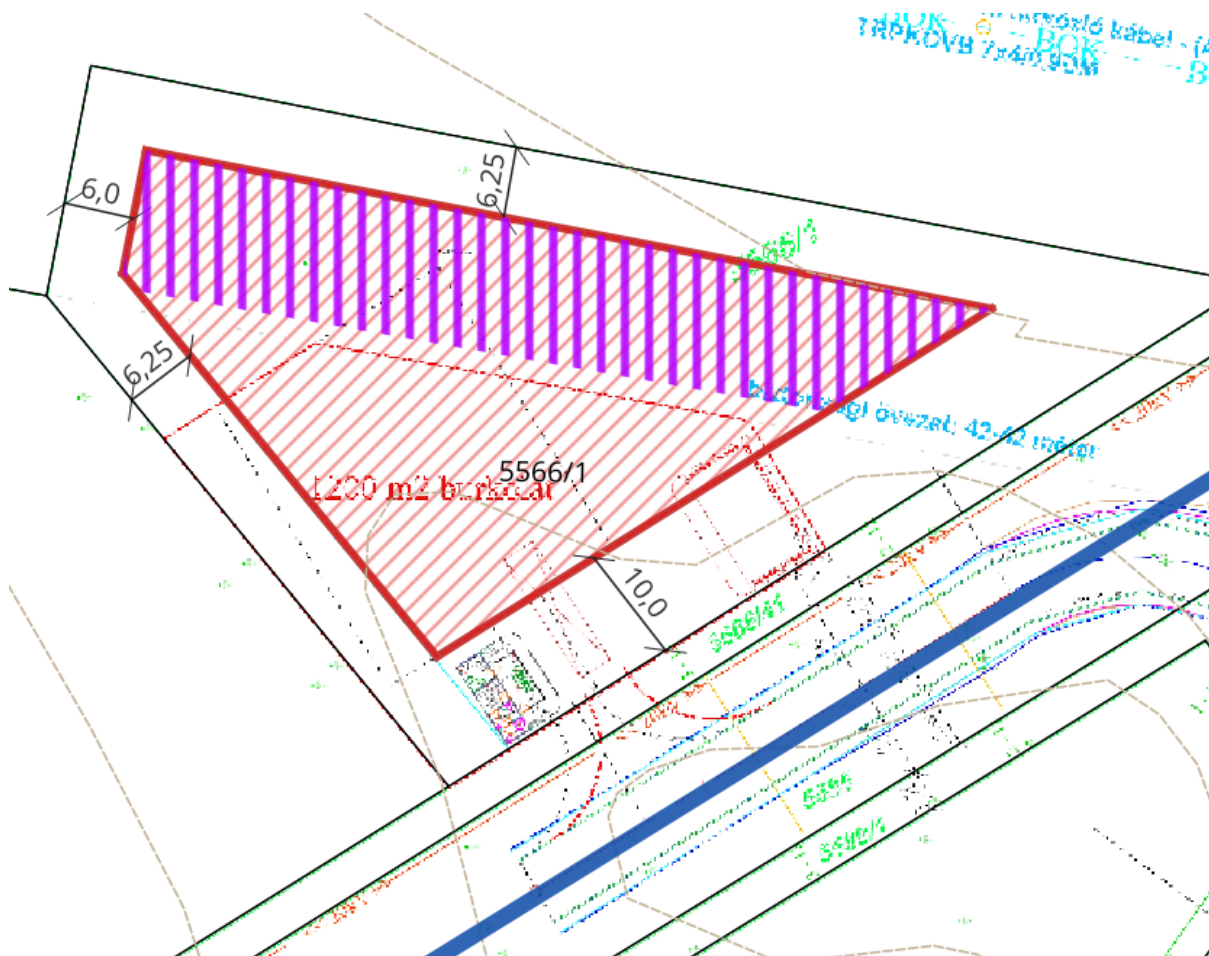
3.1 Fejlesztési program

A hulladékgazdálkodás átszervezésével a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. vette át a 5566/1 hrsz telken tervezett hulladékudvar megvalósítását. A hatékony üzemeltetés érdekében a területet a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben rögzített építési helytől eltérően szükséges kialakítani. A tervezett kialakításban legalább egy darab irodakonténer kerülne elhelyezésre a jelenleg hatályos előírások szerinti építési helyen kívülre.



5566/1 hrsz telek tervezett beépítése, telekhasználati elrendezése

Az alábbi ábrán a hatályos HÉSZ szerinti építési hely és a tervezett telekhasználati elrendezés összevetése látható:

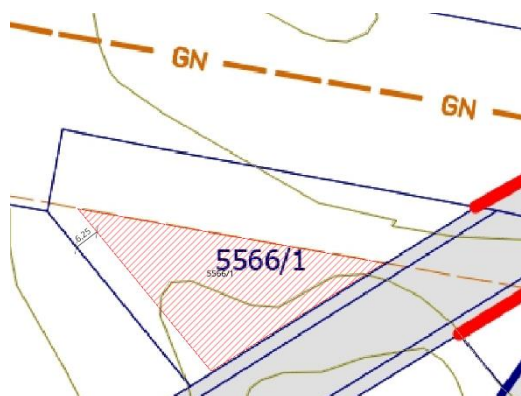


a tervezett beépítés és a hatályos előírások szerinti építési hely összevetése

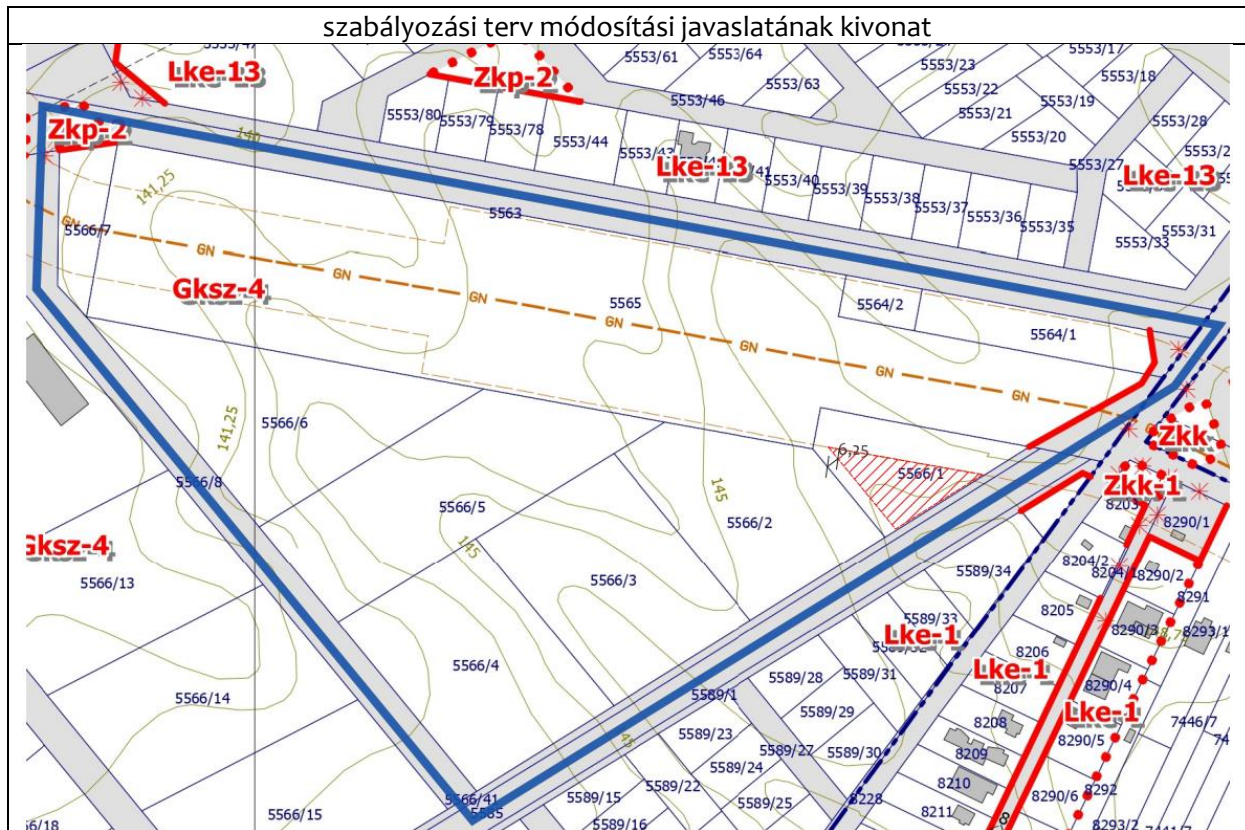
A vizsgálatokban összegzettek alapján megállapítható, hogy MOHU által a 5566/1 hrsz telken megvalósítani tervezett hulladékudvar kialakítását korlátozza a telket érintő biztonsági védőövezet területe, valamint a hatályos HÉSZ szerint megállapított 10,0 méteres előkert előírás.

3.2 HÉSZ módosítási javaslat

A fentiek okán a Gksz-4 jelű építési övezetben fekvő építési telkek építési helyének megállapításáról szóló, általánosan megfogalmazott szabályoktól való eltérés alkalmazhatóságához a 5566/1 hrsz telken javasolt a szabályozási tervlapon rajzilag olyan építési helyet jelölni, amely a tervezett hasznosítás beépítési terveinek megfeleltethető, azaz az előkert méret nulla méter.



A javaslat a HÉSZ szöveges előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.



3.3 Helyeztértékelés

A változással érintett területen javasolt módosítás sem annak közvetlen (tervezési terület) sem tágabb környezetének területhasználatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.4 Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A tervezett módosítás kizárólag a HÉSZ módosításával jár, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolásának elkészítése nem szükséges.



Jelmagyarázat	
	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezeti jele
	Övezeti határvonal
	Építési hely
	Szabályozási szélesség, előírt távolság
	Telekhatárvonal
	Építési vonal
	Kötelező megjelölendő jel

Természetvédelem	
	Natura2000 terület
	Országos ökológiai hálózati magterület
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó
	Országos ökológiai hálózati puffertérlet
	Ex lege védett láp
	Országos jelentőségű természeti védelmi terület
	Helyi védett természeti terület

Közművek	
	120 kV vill. hálózati
	220 kV vill. hálózati
	400 kV vill. hálózati
	Gázvezeték
	Köznyomtatási gázvezeték
	Nagyvízellátási gázvezeték
	Vízmű

Környezetvédelem	
	Vízszintvédelmi terület
	Autópálya védőávolsága
	Működési védőávolsága
	Meglévő vill. hálózati biztonsági sávja
	Meglévő gázvezeték biztonsági sávja
	Kiemelt vízbázis védősávja
	Működési, Országos Transzport hálózati látszó nyomvonal

Örökségvédelem	
	Régészeti lelőhely
	Műemlék
	Műemlék környezete
	Műemlék épülete
	Műemlék telke

Egyéb tájékoztató elemek	
	Határterület
	Meglévő területi határ
	Tervezett területi határ
Alagútépítési elemek	
	Földmész
	Épület
	Közterületi közutak
	Magánút, saját használatú út

33/2019. (IX.26.) Ök. rendelet melléklete egységes szerkezetben a 15/2020. (IX.28.), a 7/2021. (III.9.), a 8/2021. (IV.15.), a 20/2021. (XII.20.), a 21/2022. (XI.30.), a 27/2022. (XII.8.) és a 9/2024. (VI.03.) .../2026. (.....) Önk. rendelettel	
Készítve az államigazgatási feladatellátás, adatszolgáltatás során: 1506. A tervet a központi és a helyi önkormányzatok közösen készítették és a határozatukkal elfogadják.	
Fővárosi Településszervezési és Tervezési Osztály Szabályozási osztály	
Megrendelő: Fővárosi Önkormányzat	Létrejött: M+1:4000
obeliszk stúdió 1056 BUDAPEST BELGRÁD RÁK UTCA 13.	Dátum: 2024. 12. 06.
	SZT-5/m