



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
-környezeti értékelés eseti eldöntésére-

2024. július hó



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. július 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 Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, 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 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 69. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok véleményének kikérésével Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

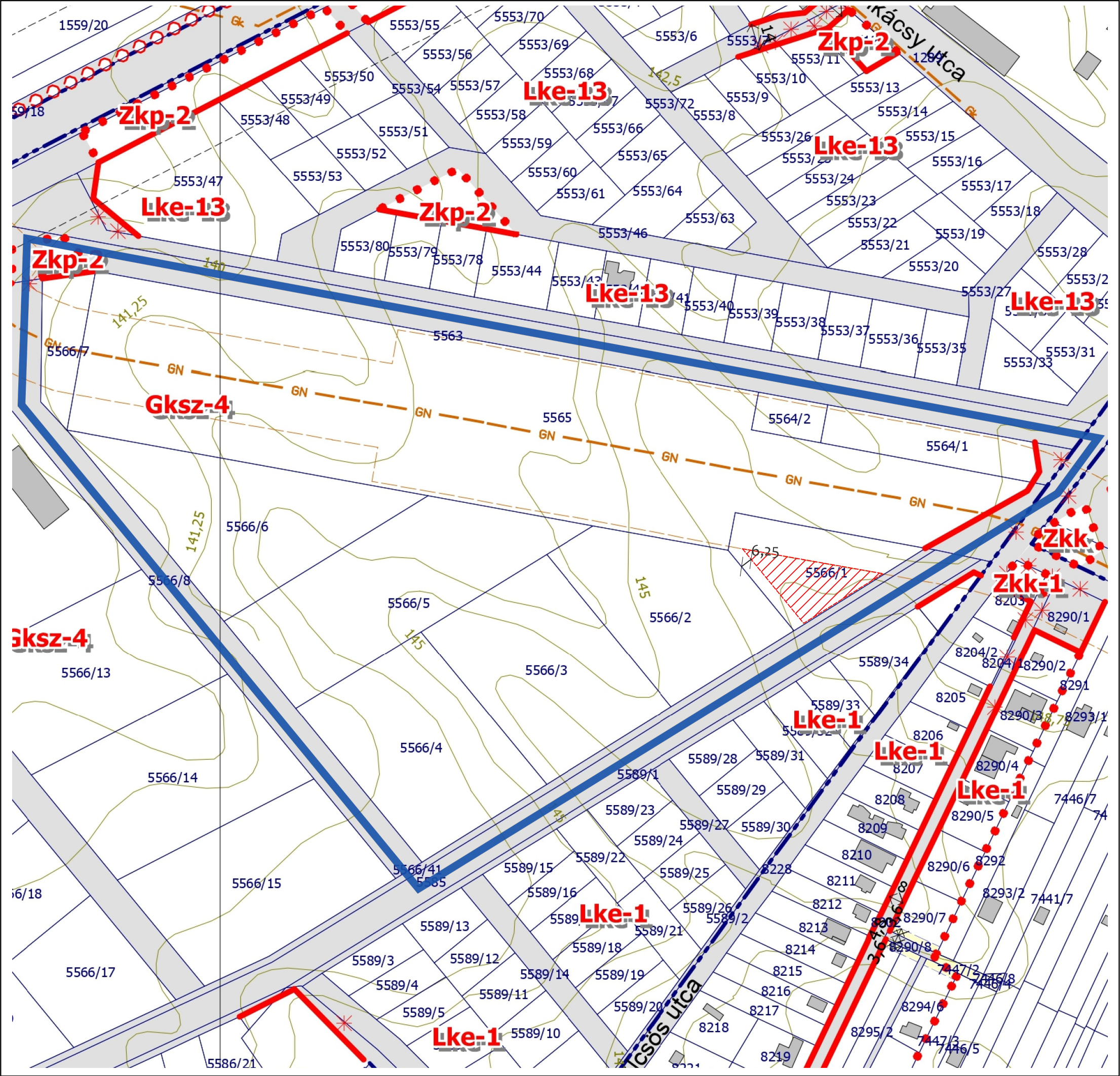
1. §

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



JELMAGYARÁZAT

-  SZT-M jelű módosítás határa
-  építési hely

Készült az állami alapadatok felhasználásával		
	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	33/2019. (IX. 26.)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620	számú önk. rendelet
-Fót, Bartók Béla utca - Bánki Donát utca –5566/8 hrsz közterület - 5563 hrsz közterület által határolt telektömb tárgyában-		../2024.(.....) számú
Fót Város helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		módosító rendeletének
Szabályozási Tervlap módosító javaslata		SZT-M jelű
Vezető településtervező		1. melléklete
Sín Emília	TT/1 01-4657	2024. július hó

2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

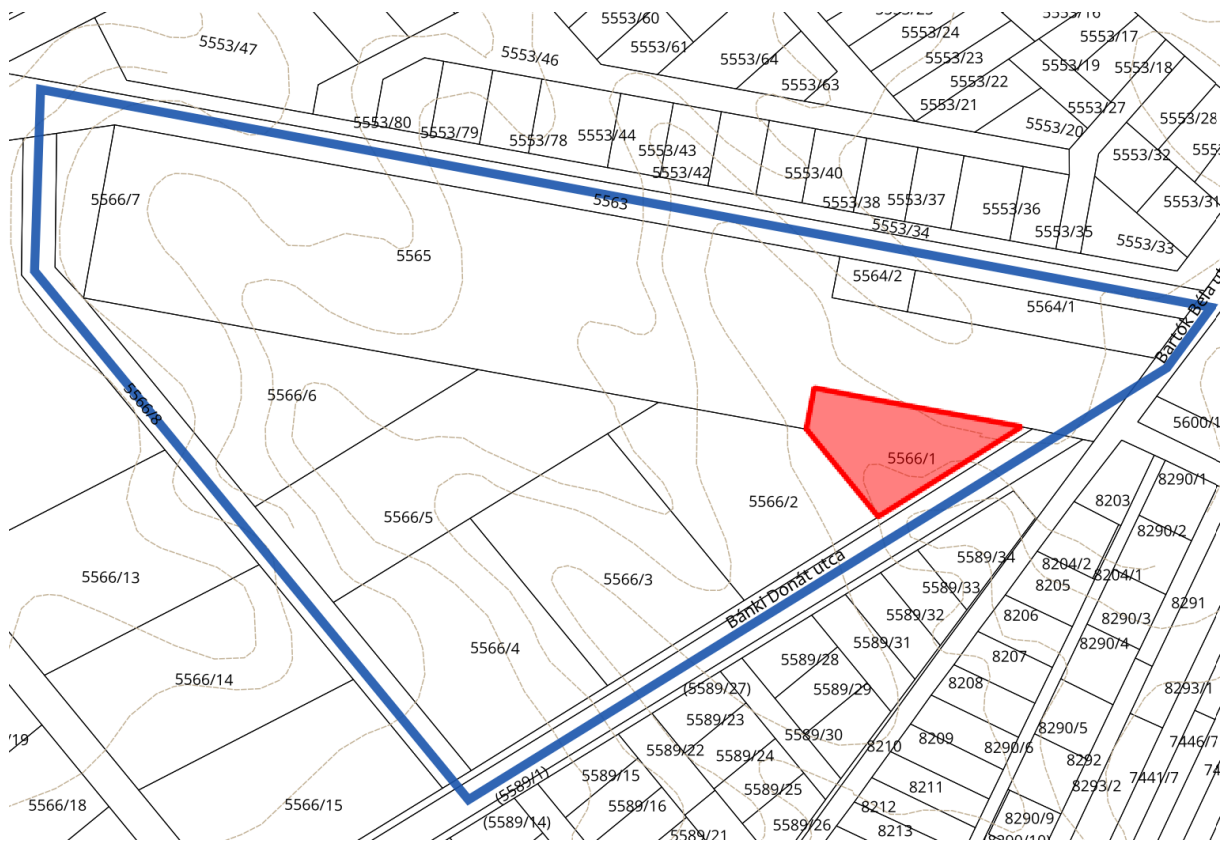
2.1 A változással érintett terület elhelyezkedése

Fót Város Pest megye területén, a főváros ÉK-i közigazgatási határa mellett fekszik.

A változással érintett telek Fót belterületétől délre, a Barackos dűlőtől nyugatra kijelölt gazdasági területen fekszik. A tervezési telektömb közterületekkel határos, melyben fekvő 5566/1 hrsz ingatlant érinti kizárólag a módosítás.



forrás: E-TÉR ortofoto



forrás: E-TÉR alaptérkép

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

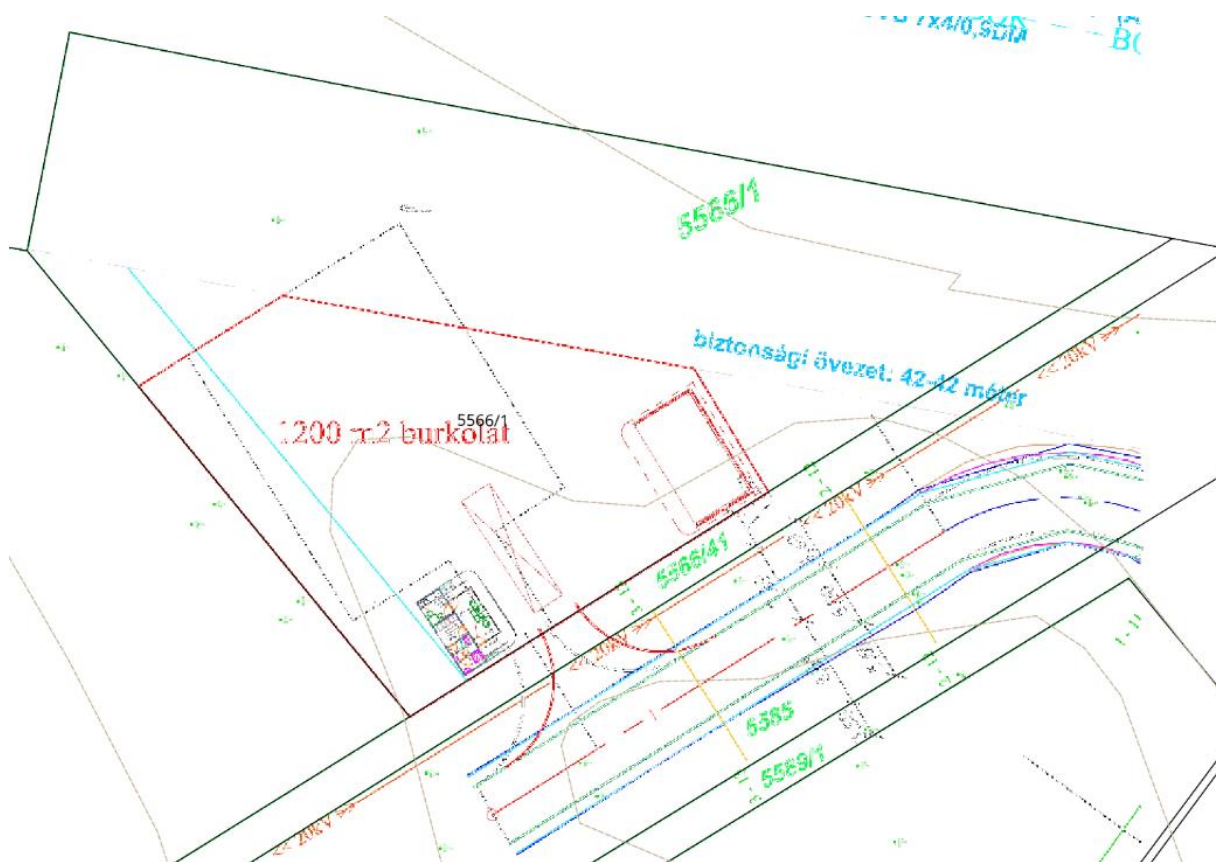
A gázvezeték biztonsági övezetében építeni nem lehet, ezért a szövegesen megállapított építési hely területe csökken a gázvezeték biztonsági övezetével érintett területtel.



3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

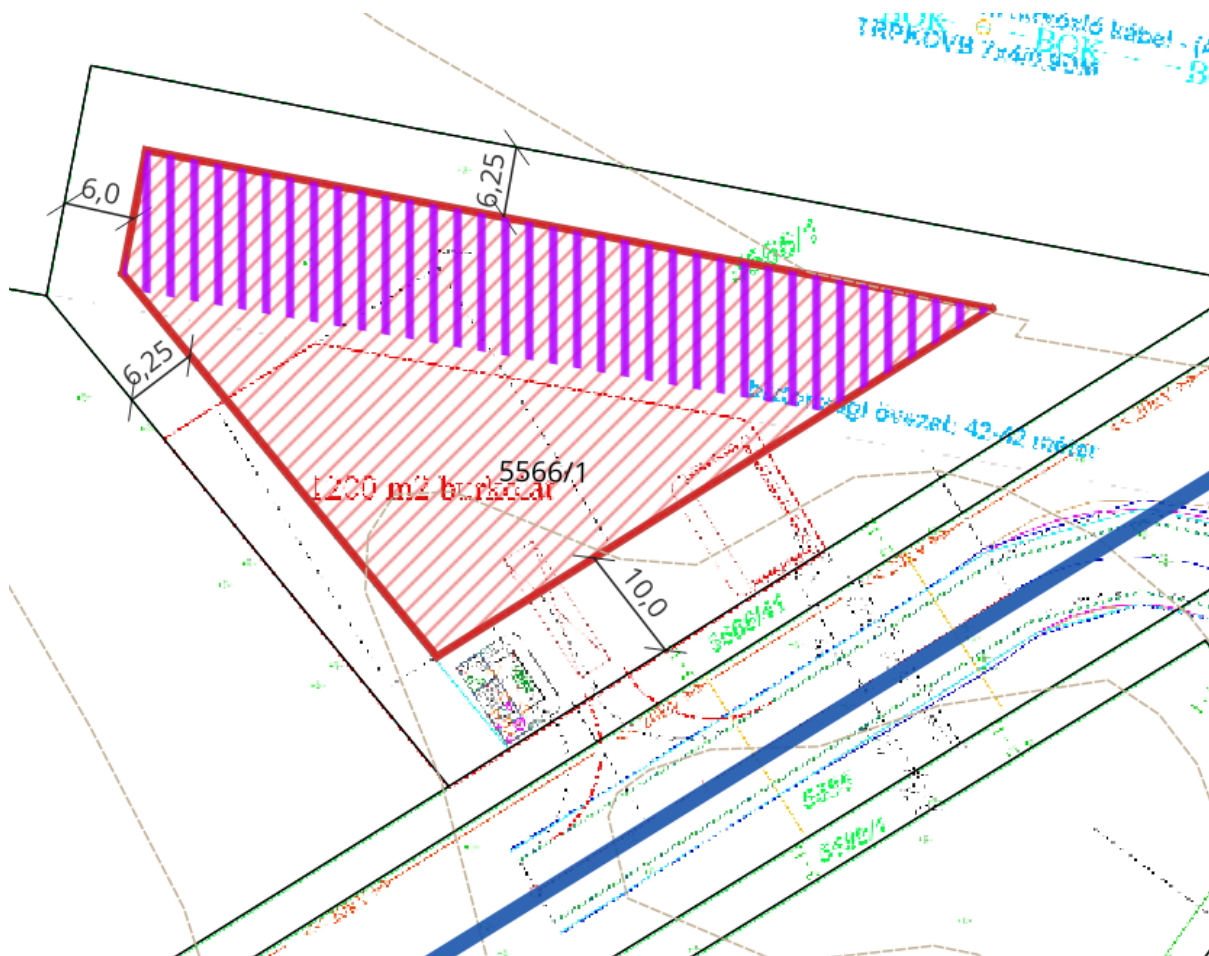
3.1 Fejlesztési program

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.

