

Helyi Építési Szabályzat

Fót Nagyközség Önkormányzata
Képviselő Testületének
19/2000. (XI.20.) KTr. sz. rendelete
Fót 0208 hrsz. Ingatlan
Helyi Építési Szabályzatáról

Fót Nagyközség Önkormányzatának Képviselő Testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében „Fótliget lakópark” – azaz a Fót 0208 hrsz.-ú terület – Helyi Építési Szabályzatáról, és annak mellék-leteként a Fót 0208 hrsz.-ú terület – 304/2000. KT-határozattal elfogadott.

- Szabályozási Tervéről az alábbi rendeletet alkotja:

1.§.

A szabályozás területi hatálya

1/ A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSz) hatálya a Fót Nagyközség külterületén elhelyezkedő 0208 hrsz.-ú, kb. 45 ha nagyságú ingatlanra terjed ki.

2/ Jelen HÉSz csak a Szabályozási Terv Településrendezési tervlapjával (továbbiakban SzT) együtt érvényes.

2.§.

Az előírások alkalmazása

1/ Az 1. §. (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, azon telket, építési telket kialakítani, építményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési engedélyt kiadni csak a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelettel életbe léptetett Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, valamint az SzT-nek és a jelen HÉSz előírásainak megfelelően szabad.

2/ A telekalakítást a tervezett építmények elhelyezése előtt végre kell hajtani, és gondoskodni kell átvezetéséről a földhivatali ingatlan-nyilvántartáson.

3/ A terveket az építésügyi hatósági műszaki nyilvántartáson át kell vezetni.

4/ Jelen HÉSz életbe léptetésével egyidejűleg intézkedni kell a belterületbe vonásról.

5/ A szabályozás hatálya alá tartozó területen lefolytatandó építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként a Tragor Ignác Múzeumot be kell vonni.

6/ A 8. sorszámú KEL. 2. építési övezetben telekalakítási és építési korlátozás érvényes, a hidrogeológiai védőidom hivatalos kijelölésének időpontjáig.

7/ Mindaddig, amíg a /6/ bek. telekalakítási és építési korlátozás fennáll a 8. sorsz. KEL. 2-es építési övezetben és a 10. sorsz. KG-1 jelű építési övezetben csak a VIZIG. szakhatósági hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni, építési engedélyt megszerezni.

8/ Építési tevékenység a területre vonatkozó előzetes talajmechanikai feltárás és szakvélemény dokumentálásával engedélyezhető, a Geológiai Szolgálat egyidejű értesítésével.

3.§.

Alkalmazott szabályozási elemek

1/ Az SzT-ben külterület-belterület határvonal, területfelhasználási módok közötti határvonalak és az építési övezetek határai szerepelnek.

2/ Területegység határa: a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti, valamint a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetek közötti határvonal.

3/ Építési övezet határa: a beépítés, építészeti arculat szempontjából azonosan szabályozott beépítésre szánt területrész határvonala.

Értékesítés és további információ:

Ködmön Alíz

Telefon: (70) 332-3131 E-mail: kodmon.aliz@fotliget.hu

www.fotliget.hu

Kocsis Frigyes

Telefon: (70) 334-3535 E-mail: kocsis.frigyes@fotliget.hu

4.§.

Terület-felhasználás

1/ Az 1.§. /1/ bek.-ben meghatározott teljes terület egy szerkezeti egység, amelyen belül 8 építési övezetet magába foglaló lakóterület (KEL-1, KEL-2, KEL-3, KEL-4), 2 építési övezetet magába foglaló kereskedelmi-szolgáltatási célú gazdasági terület (KG-1), valamint zöldterület (Z-1, Z-2, EV) és közlekedési-közmű terület (K-1 és K-2) helyezkedik el.

2/ A tervezési területen magántulajdonú közlekedési területek, közlekedési és közmű-létesítmények elhelyezését biztosító telkek és építési telkek alakíthatóak, földhivatali nyilvántartáson tör-ténő átvezetéssel.

3/ A KEL-1, KEL-2 és KEL-3 építési övezetek építési telkein lakóépü-letek és sportlétesítmények helyezhetőek el.

4/ A KEL-4 építési övezet építési telkein lakóépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények épületei, sport, egészségügyi és szociális célú épületek helyezhetőek el.

5/ A KG-1 építési övezetben alakítható építési telteken lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és sportlétesítmények épületei, kézmű-ipari, kisipari célú épületek helyezhetőek el.

6/ Z-1 övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló, vala-mint a terület fenntartásához szükséges építmény.

5.§.

Övezeti szabályozás

1/ Az övezeti szabályozás hatálya alá tartozó terület 10 építési övezetre és 6 övezetre tagolódik az SzT szerinti lehatárolással.

2/ A KEL-1 jelű építési övezetek építési telkeinek szabályozása:

Min. telekterület:	1.200 m ²
Előkert min. szélessége:	10 m
Max. beépíthetőség:	20%
Max. szintterület-sűrűség:	0,6
Max. építménymagasság:	10,0 m
Beépítési mód:	SZ
Min. zöldfelületi arány:	50%

3/ A KEL-2 jelű építési övezetek építési telkeinek szabályozása:

Min. telekterület:	1.200 m ²
Előkert min. szélessége:	10 m
Max. Beépíthetőség:	30%

Max. szintterület-sűrűség:	0,6
Max. építménymagasság:	7,5 m
Beépítési mód:	SZ
Min. zöldfelületi arány:	40%

4/ A KEL-3 jelű építési övezet építési telkeinek szabályozása:

Min. telekterület:	1.500 m ²
Előkert min. szélessége:	10 m
Max. beépíthetőség:	30%
Max. szintterület-sűrűség:	0,6
Max. építménymagasság:	7,5 m
Beépítési mód:	SZ
Min. zöldfelületi arány:	40%

5/ A KEL-4 jelű építési övezet építési telkeinek szabályozása:

Min. telekterület:	1.000 m ²
Előkert min. szélessége:	5 m
Max. beépíthetőség:	30%
Max. szintterület-sűrűség:	0,6
Max. építménymagasság:	7,5 m
Beépítési mód:	SZ
Min. zöldfelületi arány:	30%

7/ Közmű-építmények (transzformátor állomás, gáznyomás-szabályozó, átemelő stb.) részére az övezeti előírásoktól eltérő méretű önálló telek (földrészlet) is kialakítható.

8/ Z-1 övezetben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyez-hetők el. A max. építmény-magasság 6,0 m, a beépítés módja szabadon álló.

9/ A kialakított telteken az építési hely határvonala az oldalhátú kertek tekintetében az építménymagasságok figyelembe vételével kerüljenek meghatározásra, illetve az OTÉK 36. §-ában szabályozott átfedő homlokzatok tűztávolsága kerüljön betartásra telkenként.

6.§.

Telekalakítás

1/ Építési telek csak az I. fokú építésügyi hatóság engedélyével alakítható.

Értékesítés és további információ:

Ködmön Alíz

Telefon: (70) 332-3131 E-mail: kodmon.aliz@fotliget.hu

www.fotliget.hu

Telefon: (70) 334-3535 E-mail: kocsis.frigyes@fotliget.hu

Kocsis Frigyes

2/ Valamennyi építési övezetben az építési telkek a jelen HÉSZ elő-írásainak megfelelően alakíthatóak ki oly módon, hogy azok a telek-alakítás egyéb jogszabályokban foglalt feltételeinek is megfeleljenek.

3/ A szabályozás hatálya alá tartozó terület építési övezeteiben a telekalakítás magánutakról történik, az OTÉK előírásainak figyelembevételével.

7.§.

Építményekre és az építési telkek beépítésére vonatkozó egyéb szabályok

1/ Az építési telkeken csak a 4.§. /3/, /4/, /5/ és /6/ bek.-ben meghatározott funkcióknak megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetőek el.

2/ Az építési telkeknél a hátsókerterek és oldalkertek szélességére vonatkozóan az OTÉK 35. §-ban foglaltak az irányadóak.

3/ Építészeti hangsúlyként a KEL-4 és KG-1 jelű övezetekben a beépített terület max. 15%-án a jelen HÉSZ 5.§. /5/ és /6/ bek.-ben megadott max. építmény-magasságot 30%-kal meghaladó épületrész is kialakítható, az egyéb építési és szakhatósági előírások betartásával.

4/ Reklámtorony csak külön engedélyezési eljárás alapján, max. 25 m magasságig építhető.

5/ A KEL-4 és KG-1 építési övezetek épületeinek homlokzatán elhelyezhetőek cégfeliratok, reklámtáblák, fényreklámok.

6/ A szabályozás hatálya alá tartozó területen pavilon jellegű létesítmény (telefonfülke kivételével) nem helyezhető el.

7/ Az építési telkek kerítéssel történő lehatárolása megengedett.

8/ A gépkocsibehajtásra figyelmeztető tábla az egyes épületeken egységes kivitel szerint helyezhető csak el.

8.§.

Közlekedési területek és létesítmények

1/ A közlekedési területeket és létesítményeket, azok építési szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

2/ A közlekedési területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes útügyi hatóság előírásai szerint történhet.

3/ A 2102 sz. út építési területe a jelenleg érvényben lévő marad. Az út mentén tengelytől számított 50–50 méteres védőtávolság van érvényben.

4/ A tervezési terület a 2102. sz. útról a jelenleg is meglévő behajtó úton, teljes értékű útcsatlakozáson keresztül közelíthető meg.

5/ A tervezési terület behajtó útja 2102. sz. úti csomópontjának környezete, és a szervizutak (K-1 övezet) közforgalom számára megnyitott magánutak.

6/ A közforgalom számára megnyitott magánutak (K-1 övezet) építési területe minimum 12 méter széles, amelyen belül 6 méter széles burkolatot, legalább egyoldali 1,5 méter széles járdát kell kialakítani.

7/ A belső úthálózat (K-2 övezet), a közforgalom számára nem megnyitott magánút. Építési területe minimum 12 méter széles, legalább 5,5 méteres burkolattal, egyoldali járdával.

8/ A területen lévő, vagy elhelyezésre kerülő létesítményekhez az OTÉK előírásainak megfelelő számú parkolóhelyet telekhatáron belül kell biztosítani. A lakóterületen a parkolóhelyek nem helyezhetőek el az előkerteknek az út irányába eső 5 méter szélességű területén belül.

9/ A területen nem lehet kijelölni parkolót a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

9.§.

Közműellátás és közműépítmények

1/ A szabályozás hatálya alá tartozó területen az épületek és építmények teljes közmű-ellátása kötelező.

2/ Az építési telkek villamosenergia-ellátását közműtelken haladó 20 kV-os kábelhálózatra felfűzött épített vagy lemezházas transzformátor-állomásokból induló 0,4 kV-os földkábeleken keresztül kell megoldani.

3/ A kialakuló építési telkek gázellátása a közműtelken kiépítendő középnyomású gerincvezeték-hálózaton, és az erről leágazó ellátó vezetéseken keresztül történik.

5/ A tervezési terület vízellátását körvezeték rendszerben kiépített gerinchálózat biztosítja, amelyet a közműtelken kell vezetni.

6/ Az egyes ingatlanok használati vízigényét, valamint az ingatlanon belüli tűzvíz-szükségletet a gerincvezetésekről kiépítendő önálló leágazó vezetékekkel kell biztosítani.

7/ A tervezési terület szenny- és csapadékvizeit elválasztott rendszerű zárt- ill. nyíltszelvényű hálózattal kell a területről elvezetni a befogadóig.

8/ A szennyvíz-elvezető csatorna gerincvezetékeinek fektetése a közműtelken történik.

9/ A közcatornába vezetett szennyvíz minősége feleljen meg a 4/1984. (II. 7.) OVH. sz. rendeletben foglalt előírásoknak.

10/ Közműpótló berendezés még átmenetileg sem üzemeltethető.

11/ A csapadékvíz-elvezető árok-rendszer gravitációsán vezet a befogadóig. A befogadóba történő bevezetés 4/1984. (II. 7.) OVH. sz. rendeletben foglalt feltételeit be kell tartani.

12/ Az építési telkek fedett és burkolt felületein keletkező csapadékvizek elvezetéséről, elhelyezéséről telekhatáron belül kell gondoskodni.

13/ A közművezetékek fektetésénél be kell tartani az MSZ 7487., valamint az MSZ 7048. szabvány által előírt telepítési és védőtávolság-gokat.

14/ A tervezési területen a közműhálózatokat és közműlétesítményeket az ágazati szabványok és eseti szakhatósági ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni.

10.§.

Környezetvédelem

1/ A szabályozás hatálya alá tartozó területre nem kerülhet a környezetét átlagosan vagy az átlagosnál nagyobb mértékben terhelő (zajos, talaj-, talajvíz-, víz- vagy levegőszennyező, veszélyes hulladékot feldolgozó) ipari és raktározási tevékenység. Az átlagos mértéket talajra vonatkozóan a 8/1997. (II. 7.) KTM-NM-FM, levegőszennyeződésre vonatkozóan a 17/1993. (VIII. 25.) NM. rendelettel módosított 5/1990. (XII. 6.) NM., valamint a 30/1995. (III. 25.) Korm. rendelettel módosított 21/1986. (VI. 2.) MT és az 5/1986. (VIII. 10.) EüM, zaj- és rezgésterhelésre vonatkozóan a 12/1983. (VI. 2.) MT és a 4/1984. (I. 23.) rendeletekben előírt határértékeknél alacsonyabb szinten kell meghatározni.

2/ A vállalkozási területen a szolgáltatási tevékenységek korlátozására vonatkozó előírásokat környezetvédelmi és az építési engedélyezési eljárások során, egyedi mérlegelés alapján kell érvényre juttatni, de az egyedi mérlegeléssel érvényre juttatott előírás sem jelenthet enyhébb korlátot annál, mint amiről jelen § (1) bek.-e rendelkezik.

3/ A lakópark védelmében a tervezési terület szomszédságában lévő vállalkozási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során a levegőtisztaságvédelmi szempontból „védett I.” kategóriájú területekre vonatkozó szennyezőanyag-kibocsátási határértékek teljesülnek (építési engedélyezési eljárás csak környezetvédelmi hatástanulmány birtokában folytatható le). A 30/1995. (III. 25.) Kormányrendelettel módosított 21/1986. (VI. 2.) MT. sz. rendeletben, valamint végrehajtásáról intézkedő 4/1986. (VI. 2.) OKTH. rendeletben meghatározott kibocsátási határérték betartása kötelező.

4/ A lakópark területén az építkezés idején is a védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória minőségi követelményei érvényesek, azonban hosszú távon a működő lakópark levegőminősége átsorolható lesz a védett levegőminőségi kategóriába.

5/ A csatornarendszerbe csak káros, ill. veszélyes anyagokat nem tartalmazó szennyvizek vezethetők. A szennyvíz-kibocsátásoknál az alkalmazott technológia szerint meg kell határozni azokat a műszaki feltételeket, amelyek mellett a 4/1984. (II. 7.) OVH. sz. rendelkezés előírásai, ill. a csatorna üzemeltetőjének feltételei teljesüljenek. Szükség esetén előtisztító berendezést kell alkalmazni.

6/ A tervezési területen be kell tartani a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet, valamint 4/1984. (VIII. 8.) EüM. rendelet zaj- és rezgés-védelmi határértékeit. A közlekedésből származó zajszint felső határértéke az intézményi területen a 65 dB-t (éjszaka az 55 dB-t), az egyéb zajforrásokból származó zajszint a lakópark belső területén 55 dB-t (éjszaka a 45 dB-t) ne haladja meg.

7/ Az ipari tevékenységben előnyben kell részesíteni azokat a technológiákat, amelyek során a keletkező hulladékok nagyobb hányada felhasználható más termelési folyamatokban.

Értékesítés és további információ:

Ködmön Alíz

Telefon: (70) 332-3131 E-mail: kodmon.aliz@fotliget.hu

www.fotliget.hu

Kocsis Frigyes

Telefon: (70) 334-3535 E-mail: kocsis.frigyes@fotliget.hu

8/ A nem veszélyes termelési hulladékokat rendezett módon kell gyűjteni, és a szükséges időközökben, rendszeresen a kijelölt hulladéklerakóhelyre kell szállítani. A hulladék és göngyöleg gyűjtését és átmeneti raktározását épületen belül kell megoldani.

9/ A 102/1996. (VII. 12.) Kormányrendelet szerint veszélyes hulladéknak minősülő elemeket elkülönítetten kell gyűjteni és az elszállításig, ill. ártalmatlanításig környezetszennyezés nélkül tárolni. A tároló edényeken fel kell tüntetni tartalmukat.

10/ A tervezési területen máshonnan származó veszélyes hulladék nem tárolható, nem ártalmatlanítható, tovább fel nem dolgozható.

11/ Tűz- és robbanásveszélyes anyagok csak a tűzrendészeti szabályok (35/1996. (XII. 29.) BM rendelet betartásával tárolhatók.

11.§.

Környezetrendezés, zöldfelületek

1/ A tervezési területnek a 2102. sz. közlekedési úttal párhuzamos EV övezeteiben védőzöld telepítendő. 2/A belterületi építési telkeken belül háromszintű (gyep, cserje, fa) összefüggő zöldfelületeket kell kialakítani. A zöldfelületen belüli meglévő erdő jellegű fásított terület nagysága az építési telken belül nem lehet kisebb, mint az 5. §. /2/ - /6/ bek.-ben meghatározott zöldfelület 60%-a.

3/ A tervezési területen meglévő fát kivágni csak indokolt esetben, és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad. Új építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról az ingatlan mindenkor tulajdonosának kell gondoskodni. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kihelyezendő növényzet fajtaösszetételét az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

4/ Az építési lakótelkeken belül a zöldfelületek létesítését kertészeti és tereprendezési kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. Az építészeti tervezésnek figyelembe kell venni az értékes növényállományokat. A kiviteli tervezést megelőzően kötelező a lakópark egész területét felölelő favédelmi tervet készíttetni.

Ez vonatkozik a legalább 15-20 cm átmérőjű tölgyekre, ostorfákra, juharokra, fekete nyárokra, szoliter platánfákra és az idősebb örökzöldekre.

5/ A növényanyag megválasztásánál előnyben kell részesíteni a ho-nos fajokat. Dekoratív fajokkal és fajtákkal a lakópark épületei között és a bejárat környezetében szükséges tervezni a kiültetést.

6/ A zöldfelületi szabályozás további elemeit jelen HÉSZ 5. és 6.§-i tartalmazzák.

12.§.

Egyéb rendelkezések

1/ A 0208. hrsz. ingatlan megnevezéseként, illetve ezen ingatlan fejlesztésével és üzemeltetésével foglalkozó gazdasági társaságok nevében is használható a „Fótliget” elnevezés.

2/ Jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) és a Szabályozási Terv a kihirdetés napján lép hatályba.

3/ A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban/ügyekben kell alkalmazni.

4/ A rendelet hatályba lépésével egy időben a területre vonatkozó korábbi szabályozási elemek hatályukat veszítik kivéve, az új (262/2000. KT-határozattal elfogadott) Településszerkezeti terv meghatározásait.

5/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Fót, 2000. november 15.

Szent-Iványi Géza sk.
Polgármester

Dr. Finta Béla sk.
jegyző