

## **Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye**

A dokumentáció szerint a módosítás célja Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete Fót Város Helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) a Felsőkert településrészen elhelyezkedő 1659/1-14 hrsz.-ú telkeket magába foglaló telekcsoport újraosztása, illetve a beruházói szándékoknak jobban megfelelő, meglévő építési övezetbe való átsorolása, továbbá a módosítással érintett területen a városrész lakóterületeit szolgáló, alapfokú intézmények elhelyezését biztosító Lke-A építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek közül a legkisebb telekméretre vonatkozó előírás meghatározása a jelenlegi „kialakult” helyett, a fenti ingatlanok tulajdonosait egybefogó Felsőkerti Építőközösség kérésére. A módosítással érintett terület kiterjedése 4,7 ha.

Fót Budapest XV. kerületével határos, de a módosítással érintett terület nem Budapest és Fót közös közigazgatási határa mellett helyezkedik el.

A településrendezési eszköz módosítása helyi jelentőségű, Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír.

A településrendezési eszközök módosítása nem eredményez kedvezőtlen változást Budapest közlekedési rendszerére vonatkozóan.

### A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

- A megalapozó munkarészben szereplő ábrák könnyebb értelmezhetősége érdekében javasolt a módosítással érintett terület jelölése az összes térképkivágaton, illetve a kapcsolódó jelmagyarázatok szerepeltetése.
- Az alátámasztó munkarész nem tartalmazza a főépítési feljegyzés szerinti Közműellátásra vonatkozó alátámasztó munkarészt, amelyet pótolni szükséges.
- Az alátámasztó munkarész *Szabályozási koncepció* fejezetében, a tervezett övezeteket szerepeltető táblázatában vélhetően elírás történt, mivel a hatályos HÉSZ Lke-5 építési övezetben terepszint alatt 35%-os legnagyobb beépítettséget határoz meg, míg a dokumentációban ez az érték 30%, és a munkarész ezen paraméter módosításáról nem szól.
- Az alátámasztó munkarész *A védőterületek és védősávok* című alfejezetében vélhetően elírás történt, mivel nem a területfelhasználás módosul, hanem az építési övezet.
- A közlekedésre vonatkozó javaslatok egy része a személygépkocsi-forgalom kiszolgálását, másik része a lakóterület „vegyes forgalmú jellegét” hangsúlyozza, ezek egymásnak ellentmondó koncepcionális elemek. Ennek feloldására javasolt közlekedés szakági tervező bevonása.
- A település sajátosságaiból adódóan szintén lényeges kérdés a telken belül elhelyezendő, a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának kérdése mind a személygépkocsikra, mind a kerékpárokra és motorkerékpárokra vonatkozóan, elkerülendő a közterületi zöldfelületek parkolóként való használatát.

- Megfontolandó, hogy a telkek újraosztása és a belső úthálózat kiszabályozása mellett a tervezési területen található Zkp-4 övezet is olyan geometriai kialakítással kerüljön módosításra, amely valóban lehetővé teszi közparki funkció kialakítását (a jelenleg is hatályos szabályozási terven kijelölt lineáris – kb. 10 m szélességű – forma ezt kevésbé teszi lehetővé).
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint a településtervezési tevékenység dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött, továbbá a (3) bekezdés szerint a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése, valamint az (5) bekezdés szerint a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és a tervező saját kezű aláírását. Mivel a megküldött tervcsomag dokumentációinak vizsgálati fejezetei között víziközmű, energiaközmű, hírközlés, tájépítészet és közlekedési szakterület vonatkozásúak is szerepelnek, valamint hiányoznak (korábbi észrevételek szerint) ezért be kell vonni, vagy pótolni szükséges a megfelelő szakági tervezési jogosultsággal rendelkező személy(ek) feltüntetését.
- A dokumentációkban a módosítással érintett terület lehatárolása és megnevezése nem következetes. A könnyebb érthetőség érdekében javasolt az alkalmazott elnevezések pontosítása, egyértelmű meghatározása.
- A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16. § 122. pontja szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. Ennek megfelelően az érintett telektömbként lehatárolható terület egységbe beletartozik az 1658 hrsz.-ú telek is, mely a hatályos szabályozási terv alapján Gksz-9 építési övezetbe sorolt, mely a megalapozó munkarészben foglaltak alapján sincs összhangban a hatályos településszerkezeti tervvel, amely az ingatlan területét Lke területfelhasználási egységbe sorolja. A 419/2021. Korm. rendelet alapján a két terv egymással összhangban kell, hogy álljon, ennek megfelelően javasolt a dokumentáció tárgyául szolgáló településrendezési eszköz módosítása során összhangba hozni a Fót településére vonatkozó TSZT-t és HÉSZ-t.
- A tárgyi módosítási javaslat a jelenlegihez képest nem növeli számottevően a beépítési lehetőségeket. A tervezett 62 új lakás kedvező módon, Fót vasútállomásának közelében épül meg, jó lehetőséget adva az ingázás közösségi közlekedési megoldására. A tervezett módosítás Budapest közlekedési rendszerére nincs érdemi hatással.