

**Fót, 5453/18 hrsz-ú telek –
Posta Logisztikai központ -
tömbjének rendezése**

**Településrendezési eszközök
módosítása**

Partnerségi egyeztetésre

2021. december hó

Obelisk Stúdió Kft.

Megrendelő: Fót Város Önkormányzata

Költségviselő : Garuda Invest Kft.

Településtervezés Obeliszk Stúdió Kft.

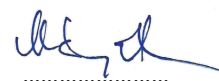
TERVEZŐ:

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

Máyer Andrea

Obeliszk Stúdió Kft.

TT/1 01-1521



.....

Budapest, 2021. december hó

ÖSSZEFOGLALÓ

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Fót, 5453/18,5453/15 és 5453/14 hrsz-ú telkek területe, mintegy 6,76 ha.



Fót város hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg.

A célok megvalósítása érdekében pontosítani kell az építés feltételeit és szabályait.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:

- a településrendezési tervek kidolgozásához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a településrendezési eszközök módosítását követően nem tennék lehetővé a terület jogszerű működését
- a Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozatával jóváhagyott hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területbe sorolta;
- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a területet részben Gksz-7 építési övezetbe, részben Ev véderdő övezetbe sorolta
- Településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításával a terület rendeltetésszerű működéséhez szükséges építésjogi követelményei biztosíthatók;
- az infrastruktúra - közlekedési szempontból biztosított;
- a közműrendszer szempontjából biztosított.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a célok megvalósítása érdekében

- szükséges a Településszerkezeti terv módosítása
- nem szükséges az övezeti előírások megváltoztatása
- szükséges a szabályozási terv módosítása, annak érdekében, hogy a területre vonatkozóan övezeti besorolások változzanak.

ELŐZMÉNYEK

Fót Város hatályos településrendezési eszközeinek – Településszerkezeti terv 2019, Helyi Építési Szabályzat – az érintett telek lehatárolt területére vonatkozó módosításának célja, hogy a területen az elkészült beruházás jogszerűen működhessen, bővítésének lehetősége fennálljon.

A terület tulajdonosa megbízta az Obeliszk Kft-t Fót Város hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosításához szükséges egyszerűsített Telepítési tanulmányterv elkészítésével, amely alapján a településrendezési eszközök módosítására településrendezési szerződést kötöttek.

A hatályos településrendezési eszközök módosítására Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település- rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerinti Telepítési Tanulmányterv benyújtását követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett terület tulajdonosaival. Az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a tulajdonosok által elkészített jelen Telepítési tanulmányterv szolgál.

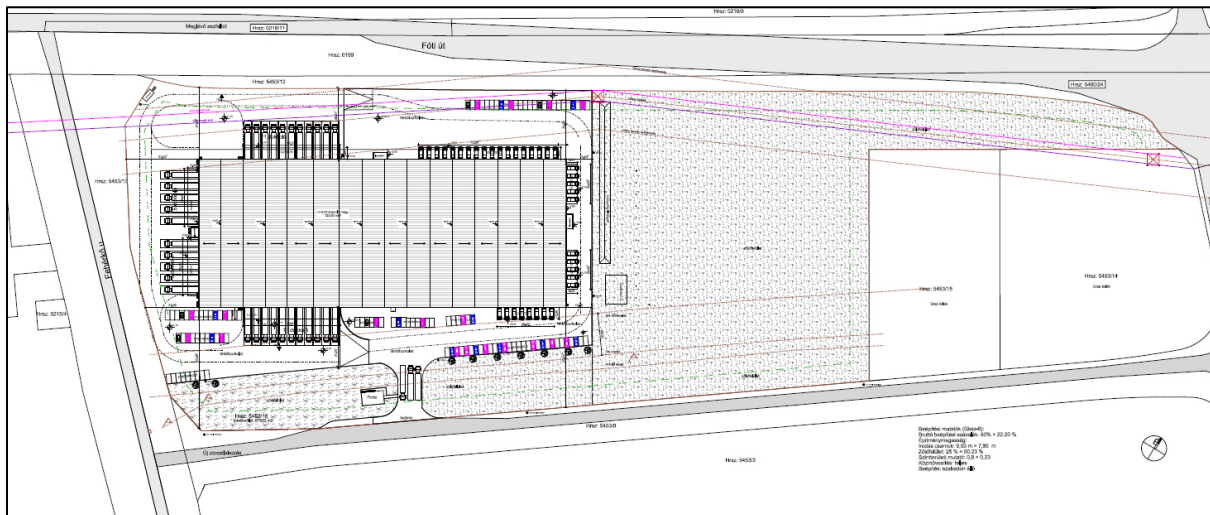


Légifotó a területről (Google Earth 2021)

A területet Fót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 240/2018.(VII.4.) KT. határozatával „kiemelt fejlesztési területté” nyilvánította, ennek megfelelően a HÉSZ módosítására a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerinti tárgyalásos eljárás szerint kerül sor.

A tervezési területen jogerős építési engedély birtokában felépült a Magyar Posta Logisztikai központja, amelyet 2020-ban avattak fel.

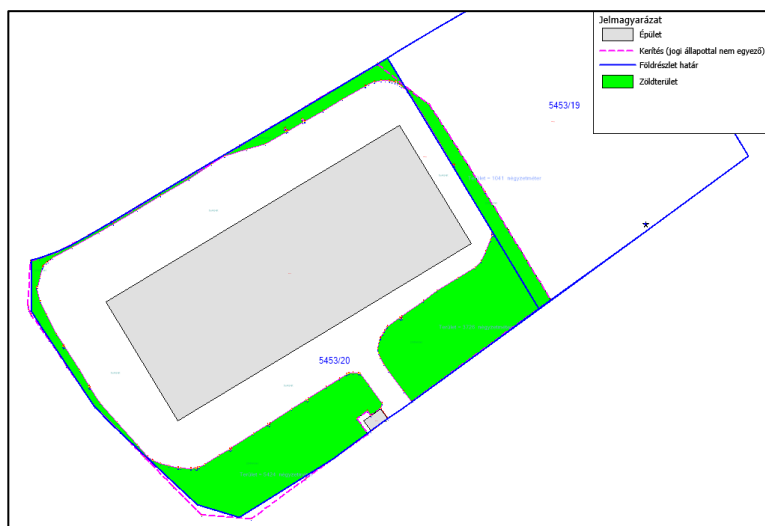
A Magyar Posta fóti telephelyének beruházása az ország egyik legnagyobb alapterületű csomaglogisztikai depója, amely mintegy 15 ezer négyzetméter alapterületű, 32 dokkolókapuval és 50 kisteherautós beállással rendelkezik, és amely ellátja Pest és Buda északi részét és az északi-pesti agglomerációt.



A jogerős építési engedély birtokában a beruházó a Településszerkezeti terven és a Helyi Építési Szabályzatban a telken a jelölt Gksz építési övezetben az övezetre előírt beépítettséget meghaladó méretű csarnokot épített, a létesítményhez szükséges parkolókat a tervekben kijelölt Ev véderdő övezetben valósította meg.

A területet érintő szakaszon részben áthelyezésre került a nagyfeszültségű vezeték.

Geodéziai felmérés készült a kialakított zöldterületek nagyságáról, pontos helyéről.



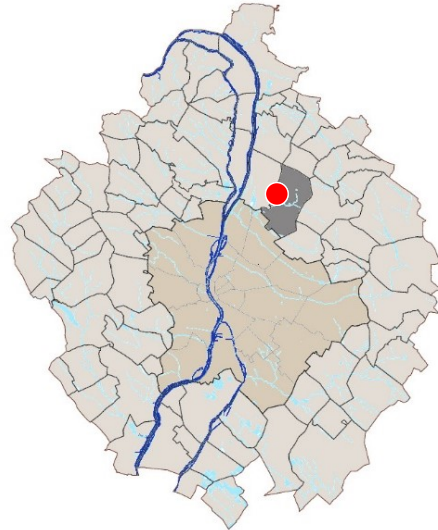
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Terület elhelyezkedése

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A vizsgált terület Fóton, a Budapest felé eső közigazgatási határához közel, az autópályák, gyorsforgalmi utak (M0, M3 és M2A) felől jól megközelíthető területen, a Régi Fóti út – Déli ivóvízbázis területe – M3 autópálya – Sikátorpusztai út között fekszik. Ennek megfelelően gazdasági területek, illetve mezőgazdasági területek veszik körül.

A terület környezete részben beépült, de számottevő beépítetlen területek találhatóak a város gazdasági célra kijelölt déli területein.

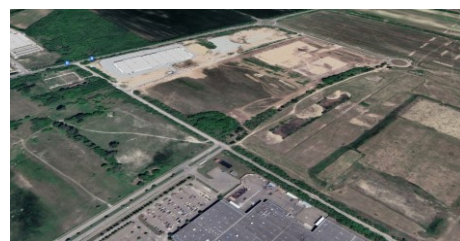


A terület regionális kapcsolatai kedvezőek, mert:

1. az M0 autópályára felé, illetve azon keresztül
2. az M3 autópályára felé, valamint
3. az M2 autópályára felé kiváló kapcsolattal rendelkezik,
4. Fót belterületén fekszik,
5. Budapest észak-pesti területei közvetlenül elérhetőek.

A terület kapcsolatai nyugati irányba is kedvezőbbé váltak az M0 északi szektorával és a Megyeri híd átadásával, a területről 15-20 percen belül elérhető a Duna jobb partja, Budakalász, Buda északi része, Szentendre, illetve az egyik fő közlekedési út a budai oldalon, a 11. számú főút.

A tervezési terület kiszolgálása, feltárása megoldott. A hatályos szabályozási tervnek megfelelően a gazdasági területet feltáró helyi gyűjtőút telkeit már kialakították. A tömb déli oldalán a Régi Fóti útról nyíló kiszolgáló út kiépült.



A tervezési területre a Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási Terv (SZT) módosítása együtt, összehangoltan történik, ezért a vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek azonosak, annak megfelelő részletességgel.

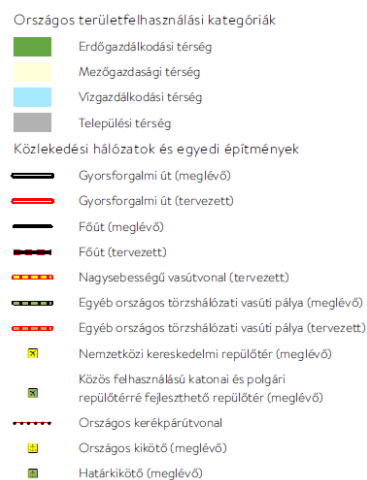
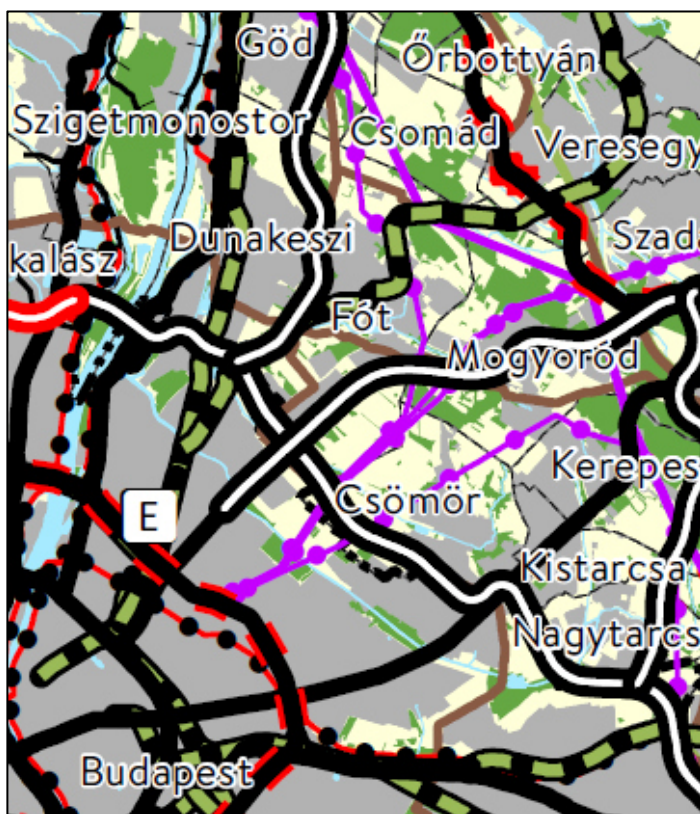
Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A terület távlati fejlesztési lehetőségeinek feltárására a hatályos

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
 - Pest Megye Területrendezési terve
 - Fót Város Településszerkezeti terve (TSZT 2019),
 - a Fót Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ),
- felhasználásával került sor.

2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

OTRT - ORSZÁG SZERKEZETI TERVE 2018



Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VIT-tározó (meglévő)
- VIT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

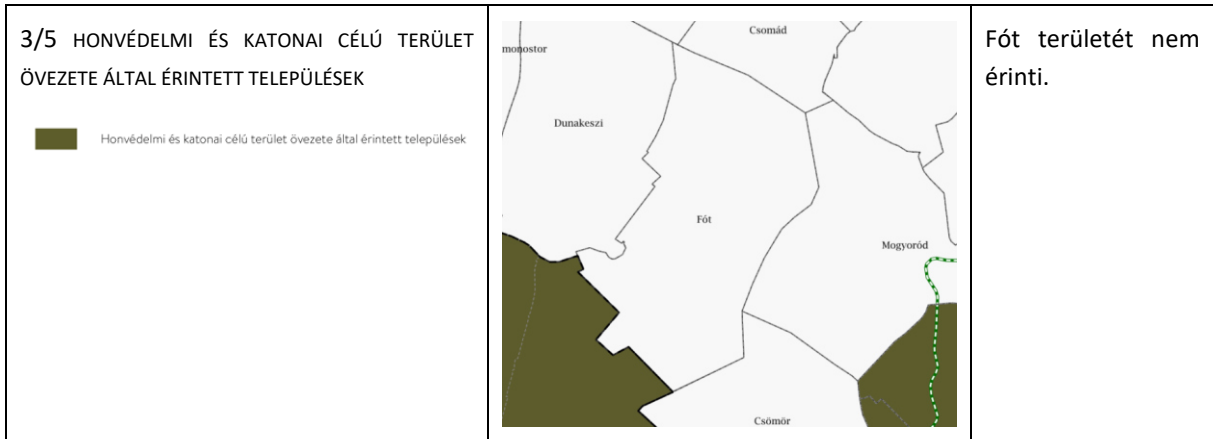
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Az OTRT részlete és jelmagyarázata

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 		<p>Fót területét érinti.</p>
<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete 		<p>Fót területét érinti.</p>
<p>3/4 . VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések 		<p>Fót területét nem érinti.</p>



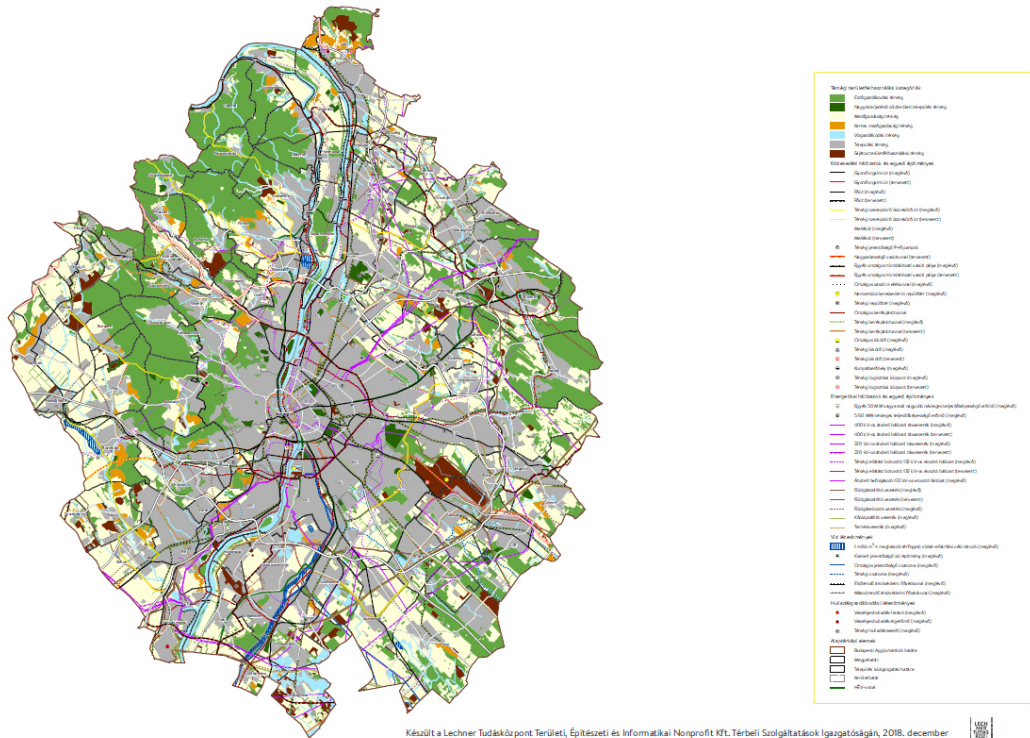
BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE 2018

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

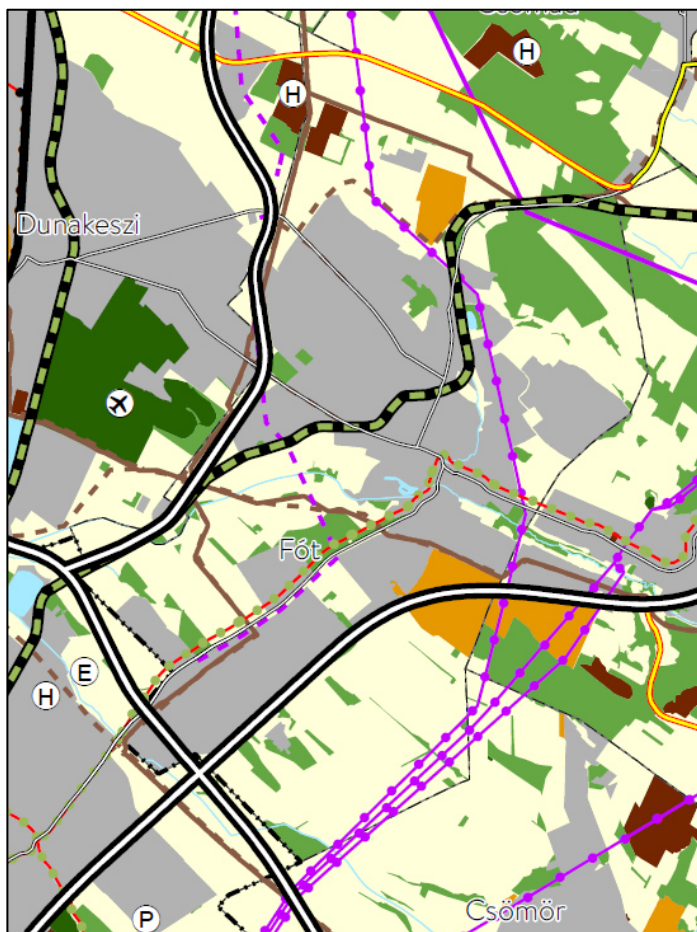


Adatok forrása: AM, BFKH, BFVI, BM, ITM, LIK, ME, NÉBIH, OVf, Pestterv, SDE-ITI



Készült a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. Térbeli Szolgáltatások Igazgatóságán, 2018. december

Budapesti Agglomeráció területrendezési terve (BATT)



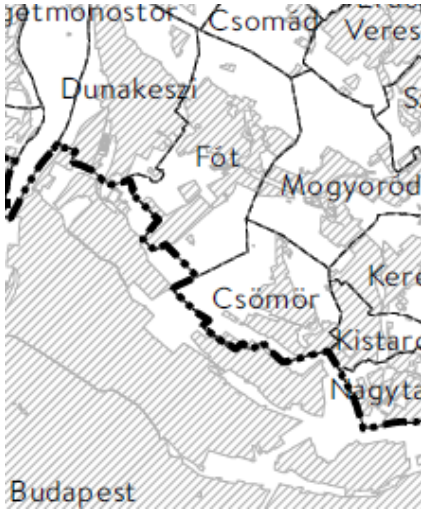
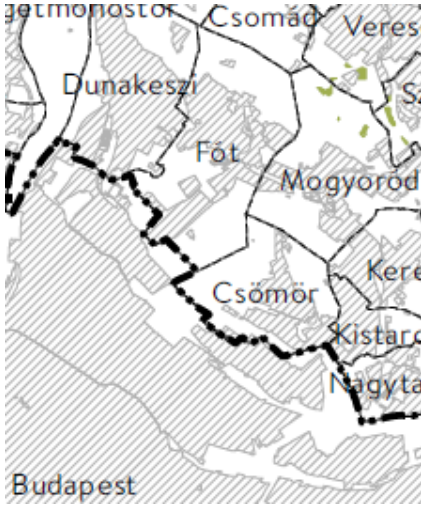
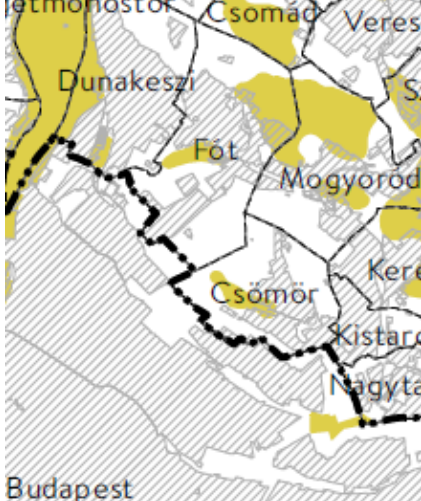
- Térségi területfelhasználási kategóriák**
- Erdőgazdálkodási térség
 - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Kertes mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
 - Sajátos területfelhasználási térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények**
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
 - Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
 - Mellékút (meglévő)
 - Mellékút (tervezett)
 - ⊙ Térségi jelentőségű P+R parkoló
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
 - ✈ Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - ⊙ Térségi repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárút
 - Térségi kerékpárút (meglévő)
 - Térségi kerékpárút (tervezett)
 - ⊙ Országos kikötő (meglévő)
 - ⊙ Térségi kikötő (meglévő)
 - ⊙ Térségi kikötő (tervezett)
 - ⊙ Kompátkelőhely (meglévő)
 - ⊙ Térségi logisztikai központ (meglévő)
 - ⊙ Térségi logisztikai központ (tervezett)

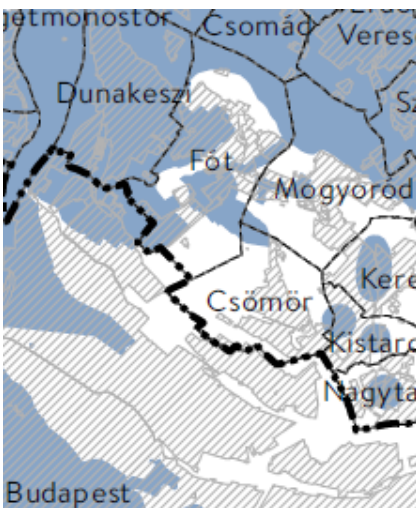
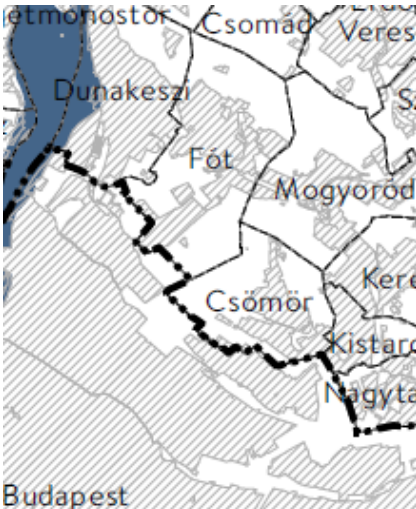
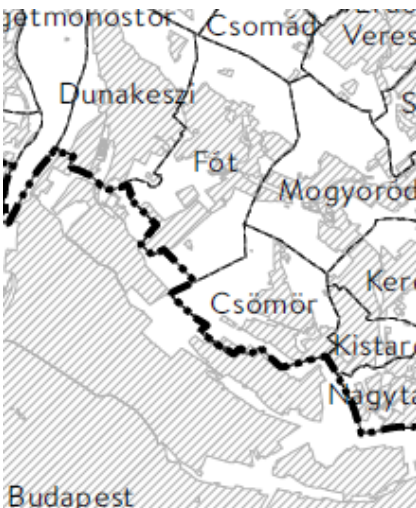
- Energetikai hálózatok és egyedi építmények**
- ⊕ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképesség
 - ⊕ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 - - - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
 - - - 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 - - - 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
 - - - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
 - - - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
 - Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
 - Földgázszállító vezeték (meglévő)
 - - - Földgázszállító vezeték (tervezett)
 - - - Földgázelosztó vezeték (meglévő)
 - Kőolajszállító vezeték (meglévő)
 - Termékvezeték (meglévő)


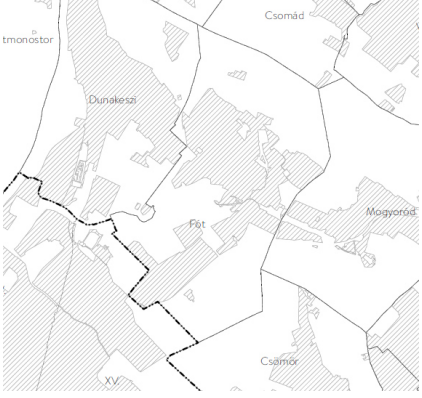
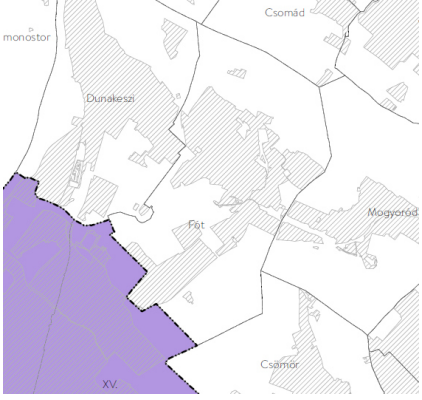
- Vízi létesítmények**
- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
 - ⊕ Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
 - Térségi csatorna (meglévő)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
 - Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Hulladékgazdálkodási létesítmények**
- * Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 - * Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 - ⊕ Térségi hulladékkezelő (meglévő)
- Alaptérképi elemek**
- Budapesti Agglomeráció határa
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Kerülethatár
 - HÉV-vonal

A BATT részlete és jelmagyarázata

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapította meg az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezeteket és a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezeteket.

Országos övezetek		
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Föt területét nem érinti.
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Föt területét nem érinti.
tájképvédelmi terület övezete		Föt területét érinti, a tervezési területet nem érinti.

<p>vízminőség-védelmi terület övezete</p>		<p>Fót területét érinti, a tervezési területet érinti.</p> <p>A településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, amely területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p>
<p>nagyvízi meder övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>VTT-tározók övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>

<p>Kiemelt térségi övezetek</p>		
<p>ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>		<p>Fót területét érinti. A településrendezési eszközök készítése az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell lehatárolni.</p>
<p>rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>földtani veszélyforrás terület övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest megye területrendezési tervét a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete állapította meg

Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

- a) innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- b) logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- c) turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- d) kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).

Az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a települést a teljes közigazgatási területi lehatárolású logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

	<p>3.13.2. logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>
	<p>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.</p>

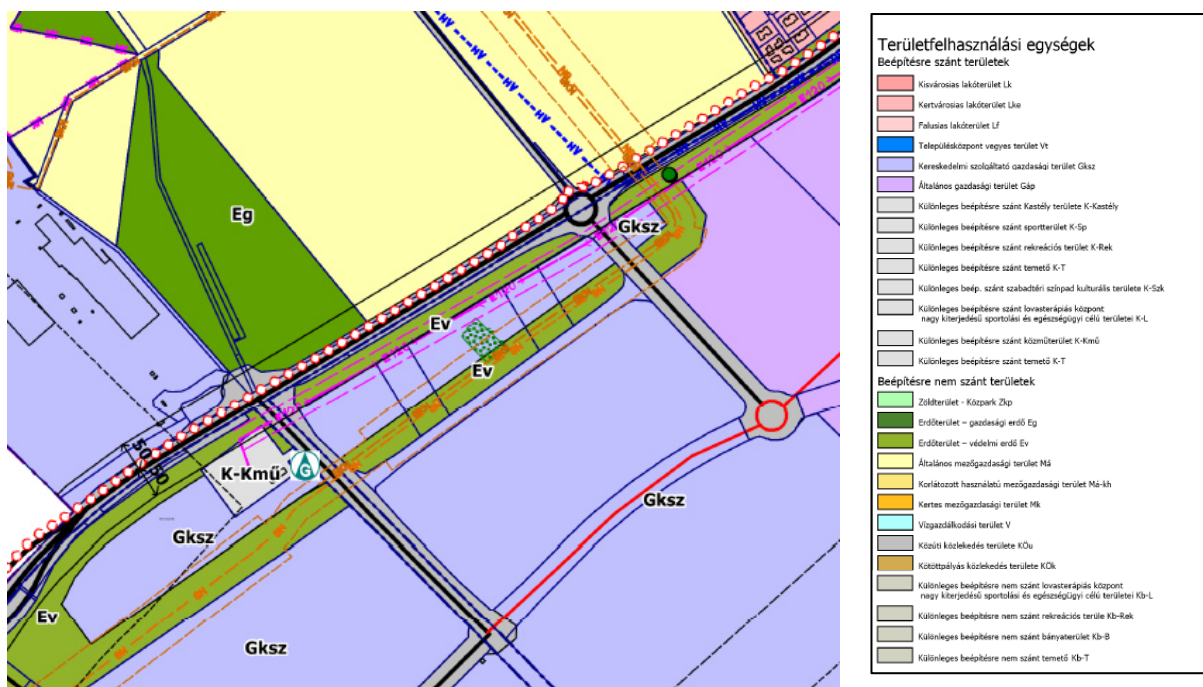
FÓT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Fót Város Településszerkezeti terve

Fót Város Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 326/2019 (IX.25.) KT határozattal fogadta el, amelynek tervezése, egyeztetése és elfogadása 2018-19 között történt. A Településszerkezeti tervet a 35/2021. (III.04.) határozattal módosította Fót Város Önkormányzata Képviselő-testülete.



Fót településszerkezeti terve, egységes szerkezetben



FÓT TSZT részlete és területfelhasználási egységei

A TSZT a területet Gksz kereskedelmi szolgáltató terület, Ev véderdő területfelhasználási egységekbe sorolta.



Pest megyei erdőtervi adatszolgáltatás

A tervezési területen nyilvántartott erdő nem található

A telek érintett területén a Településszerkezeti terv megváltoztatására a **települési térség 2 %-os bővíthetőség terhére van lehetőség**, de ezzel egyidejűleg meg kell felelni annak, hogy

- a település területén a településszerkezeti terven jelölt erdőterület nem csökkenhet
➔ a megszüntetni kívánt erdőterületet Fót más területén ki kell jelölni, és
- a település területén a biológiai aktivitás érték nem csökkenhet
➔ az átsorolás biológiai aktivitás értékének egyenlegét többlet erdőterület kijelölésével lehet megtartani
- új gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő

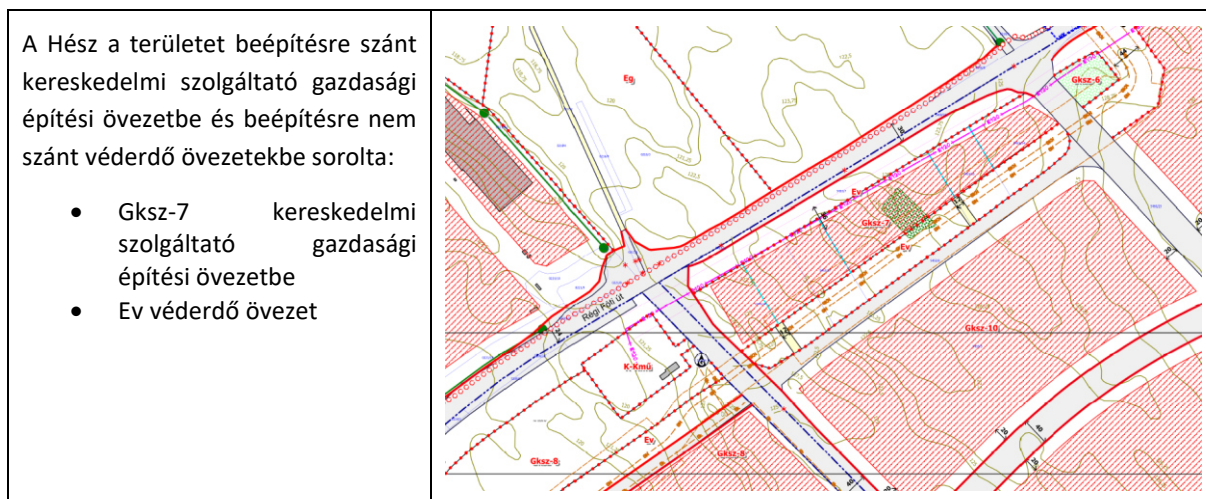
zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet vagy véderdőt** – kell kijelölni.

➔ a kijelölés a területen nem lehetséges, így a trv vonatkozó rendelkezése alapján a zöldterület vagy véderdő kijelölését **a település arra alkalmas más területén kell kijelölni**

Fót Város Helyi Építési szabályzata (Hész)

Fót Város a Helyi Építési Szabályzatát a 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A HÉSZ rögzítette a terület építésjogi követelményeit.



A telkek beépíthetőségét korlátozza a 120 kV-os távvezeték és védőtávolsága és a gázvezetékek és védősávja.

A HÉSZ alapján a területen lehatárolt építési övezetekre és övezetekre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

GKSZ-7 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítésre szánt építési övezetek jellemzőit a HÉSZ 3. sz. melléklet tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT									ÉPÜLETRE ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜLETI MUTATÓ	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ELŐKERT	OLDALKERT	HÁTSÓKERT	LEGNAGYOBB ÉPÜLET-MAGASSÁG	
3				TEREPSZINT FELETT	TEREPSZINT ALATT			LEGKISEBB MÉRTÉKE				
4					m ²	%	%	m ² /m ²	%	m	m	m
41	Gksz-7	SZ	3500	50%	55%	0,80	25%	10,0	10,0	10,0	9,0	

28. Gazdasági területek általános előírásai

31. §(1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató és ipari területekre tagozódnak.

(2) A területen lakó rendeltetés nem létesíthető,

(3) A területen nem helyezhető el:

- a) szökőkút,
- b) lábon álló kerti tető,
- c) szabadon álló és legfeljebb 6,00 métert meghaladó magasságú szélkerék, antennaoszlop.

(4) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények):

- a) reklámtorony,
- b) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások maximum 30,0 méteres épületmagassággal elhelyezhetők.

(5) A gazdasági területen eltérő övezeti előírások hiányában a terepszint alatti beépítettség mértéke a megengedett beépítettség mértékét legfeljebb 5 %-kal lépheti túl, de ebben az esetben sem haladja meg az OTÉK szerinti megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

(6) A gazdasági terület telkein földdeponia csak az adott ingatlanra engedélyezett építéssel összefüggésben helyezhető el.

29. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) általános előírásai

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetésű épületek
- b) igazgatási rendeltetésű épületek,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sport rendeltetésű épületek,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási rendeltetésű épületek,
- f) egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek,
- g) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, valamint
- h) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként 1 db lakó rendeltetési egység

helyezhetők el.

(3) Az övezetek területén a tervezett közművesítettség mértéke teljes.

(4) A terepszint alatti beépítettség mértéke a megengedett beépítettség mértékét legfeljebb 5 %-kal lépheti túl eltérő övezeti előírások hiányában.

(5) Meghatározott időtartamra létesített ideiglenes építmény - a közszolgáltatási célú ideiglenes építmény kivételével - nem létesíthető.

(6) Állattartásra szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helység nyílászárójától 15 m-re helyezhető el.

(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.

(8) Déli vállalkozási terület II. ütem területén a Gksz-6, Gksz-7, Gksz-10 és Gksz -11 övezetek területén

- a) A terület feltárását és építési telkek kialakítását szolgáló, önálló helyrajzi számmal kialakított magánút szélességét e rendelet és a szabályozási terv állapítja meg, amennyiben e rendelet és a szabályozási terv nem rendelkezik, úgy a magánút szélessége legalább 16 m kell, hogy legyen.
- b) Az előkertben út és közműépítmények, valamint portaépület elhelyezhető.
- c) Gépjármű várakozó és rakodó helyek nem helyezhetők el a közterület felé eső előkert közterület felől mért 5 méteres sávjában.
- d) Közműpótló berendezés átmenetileg sem alkalmazható.
- e) A szabályozási terven Gksz-7 jelű építési övezet és az Ev jelű övezet területén tájékoztató (nem kötelező) jelleggel jelölt „telken belüli út vagy magánút helye” a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztatható az egyéb rendelkezések keretei között, de szélessége legalább 12 m kell, hogy legyen.
- f) Ahol egy telek beépítésre nem szánt terület területbe tartozó övezetet is magában foglal, ott az építési hely határa azonos az övezeti határvonallal, de a telkek beépítési jellemzőit az övezetek szerint, elkülönítve kell értelmezni.

(9) Szállás jellegű rendeltetés az övezetek területén nem helyezhető el.

33. §

(3) Gksz-7 jelű építési övezetben

a) Nem helyezhető el sport, hitéleti, nevelési oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetés, valamint egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés.

b) A kialakítható új telkek legkisebb szélessége az építési hely határának vonalában mérve 50,0 m.

c) A létesíthető épület legmagasabb pontja 12,0 m.

Ev véderdő övezet

36. Erdőterületek

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

(2) Erdőterületen egyéb övezeti előírás hiányában, legalább 10 ha nagyságú erdőként nyilvántartott telken, a legalább 300 hektár erdőterület fenntartásához szükséges, az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Az övezetekben a tervezett közművesítettség -településhigiéniai és talajvédelmi okokból - hiányos.

44. §(1) Az Eg jelű (gazdasági erdőterület) övezet területén az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint közlekedési, szállítási és termékvezeték építmények helyezhetők el.

(2) Az Ev jelű (védelmi célú) erdőterületen épület nem, egyéb építmény az erdőre vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően helyezhető el.

Épített környezet vizsgálata

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

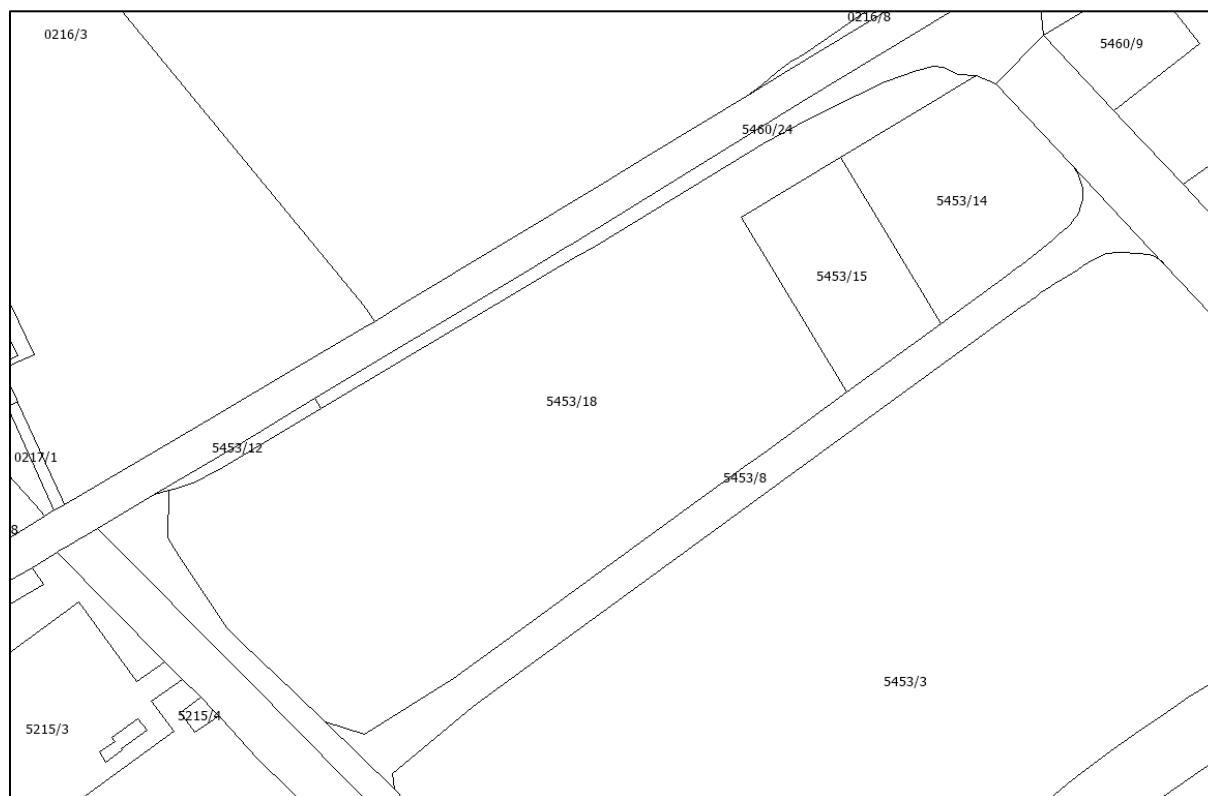
A terület egy része – az 5453/18 hrsz-ú telek - beépített terület, a Magyar Posta Logisztikai központja épült fel a területen. A másik két telek beépítetlen.

A területen a Fóti út mellett néhol fásított területsáv található.

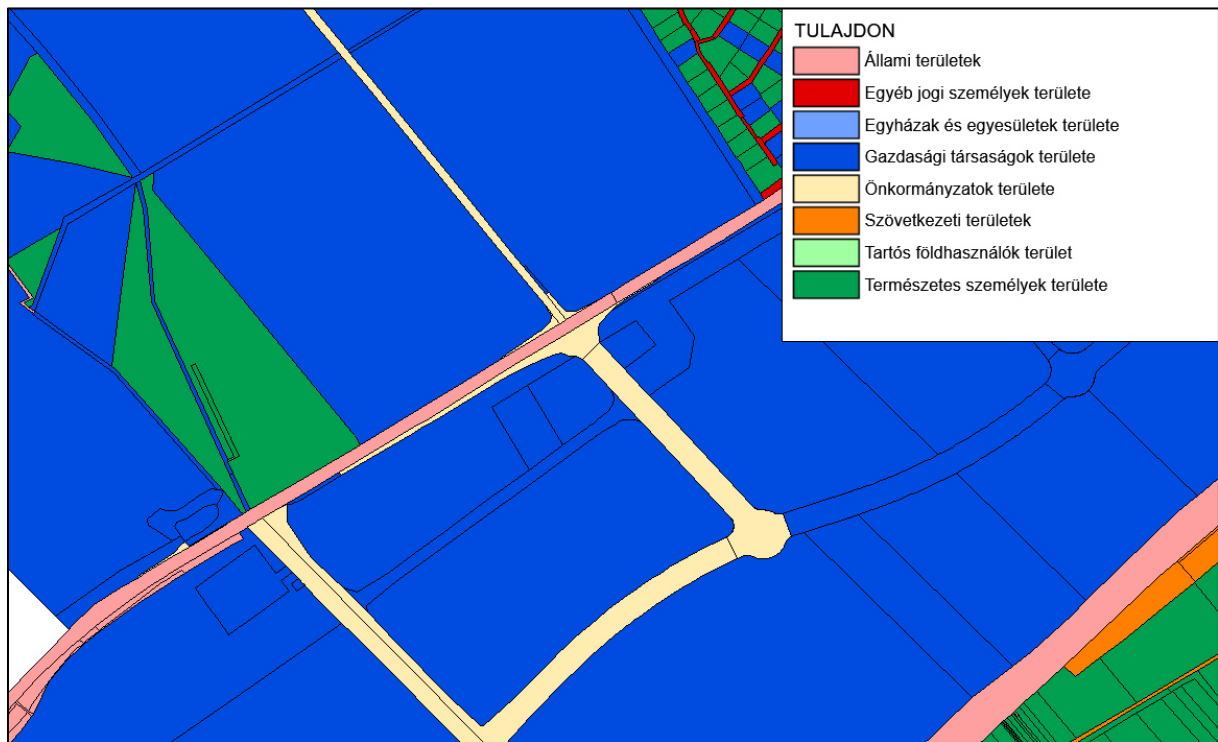


A felépült csarnoképület alapterülete 14891,7 m², a portaépület területe 80 m².

FÖLDHIVATALI ÁLLAPOT



TULAJDONVISZONYOK



A tömb telkei gazdasági társaságok tulajdonában van.

HRSZ	TERÜLET m ²	FEKVÉS	OBJEKTUM-FÉLESÉG	TULAJDON	KIVETT TERÜLETEK
5453/8	12093	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	közforgalom elől el nem zárt magánút
5453/12	629	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület
5453/15	8060	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	beruházási terület
5453/14	11842	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	beruházási terület
5453/18	67622	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület
0169	44707	külterület	Külterületi közterület földrészlet	Állami területek	országos közút
0176/1	24847	külterület	Külterületi közterület földrészlet	Önkormányzatok területe	út
5453/13	29650	belterület	Közút földrészlet	Önkormányzatok területe	helyi közút
5460/25	21338	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Önkormányzatok területe	út
5460/24	7530	belterület	Belterületi nem közterület földrészlet	Önkormányzatok területe	helyi közút

Az 5453/12, /14, /15/ és /18 hrsz-ú telkek területét érinti a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt, a FGSZ Földgázszállító Zrt., az ELMŰ Hálózati Kft. szolgalmi joga.

Azerdőterület visszapótlása a

HRSZ	TERÜLET m ²	FEKVÉS	OBJEKTUM-FÉLESÉG	TULAJDON	MŰVELÉSI ÁG	MIN.OSZT.	
0110/4	500	külterület	Külterületi közterület földrészlet	nem	Természetes személyek területe	Szántó	7
0110/5	4338	külterület	Külterületi közterület földrészlet	nem	Természetes személyek területe	Szántó	7
0110/6	4439	külterület	Külterületi közterület földrészlet	nem	Természetes személyek területe	Szántó	7
0133/55	39078	külterület	Külterületi közterület földrészlet	nem	Természetes személyek területe	Szántó	7

TERÜLETHASZNÁLAT

A beépítésre szánt telkek közül az 5453/18 hrsz-ú telek beépített, az 5453/14 és 5453/15 hrsz-ú telkek jelenleg beépítetlenek.



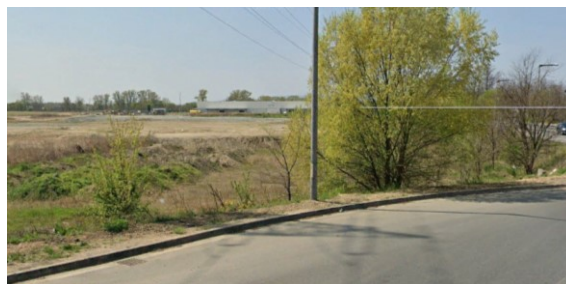
Posta Logisztika a Fóti út felől



Posta Logisztika a Fóti út felől



Posta Logisztika a Sikátorpusztai bekötő út felől



A terület a Fóti út- Alagi út körforgalma felől

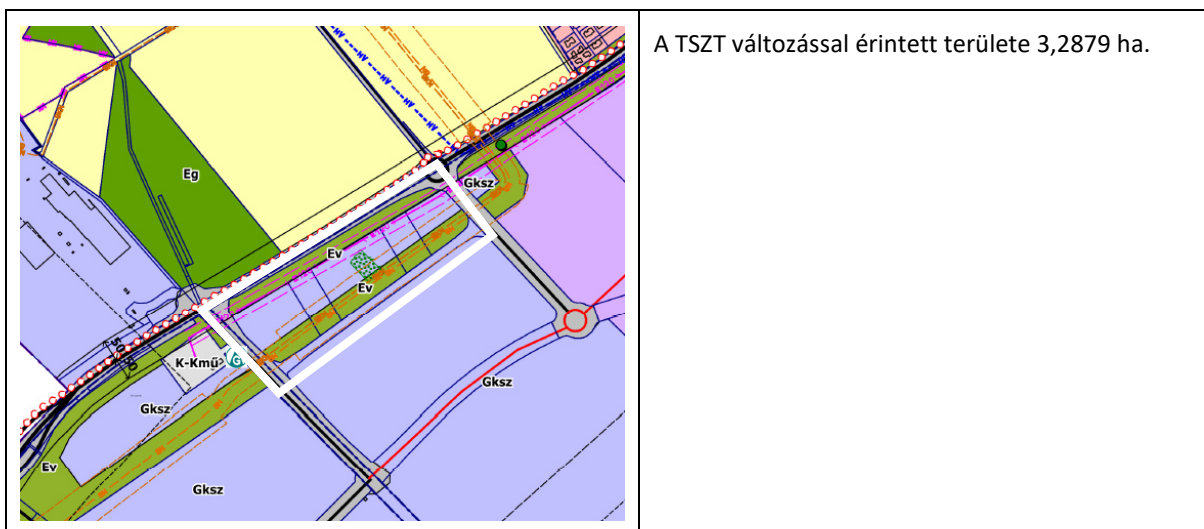
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az 5453/18 hrsz-ú telek tulajdonosa településrendezési szerződést kötött Fót Város Önkormányzatával a településrendezési eszközök módosítására, annak érdekében, hogy a telek teljes területe kereskedelmi gazdasági szolgáltató területfelhasználási egységbe és övezetbe kerüljön, így a telken megvalósított Posta Logisztika kialakítása jogszerű legyen.

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK:

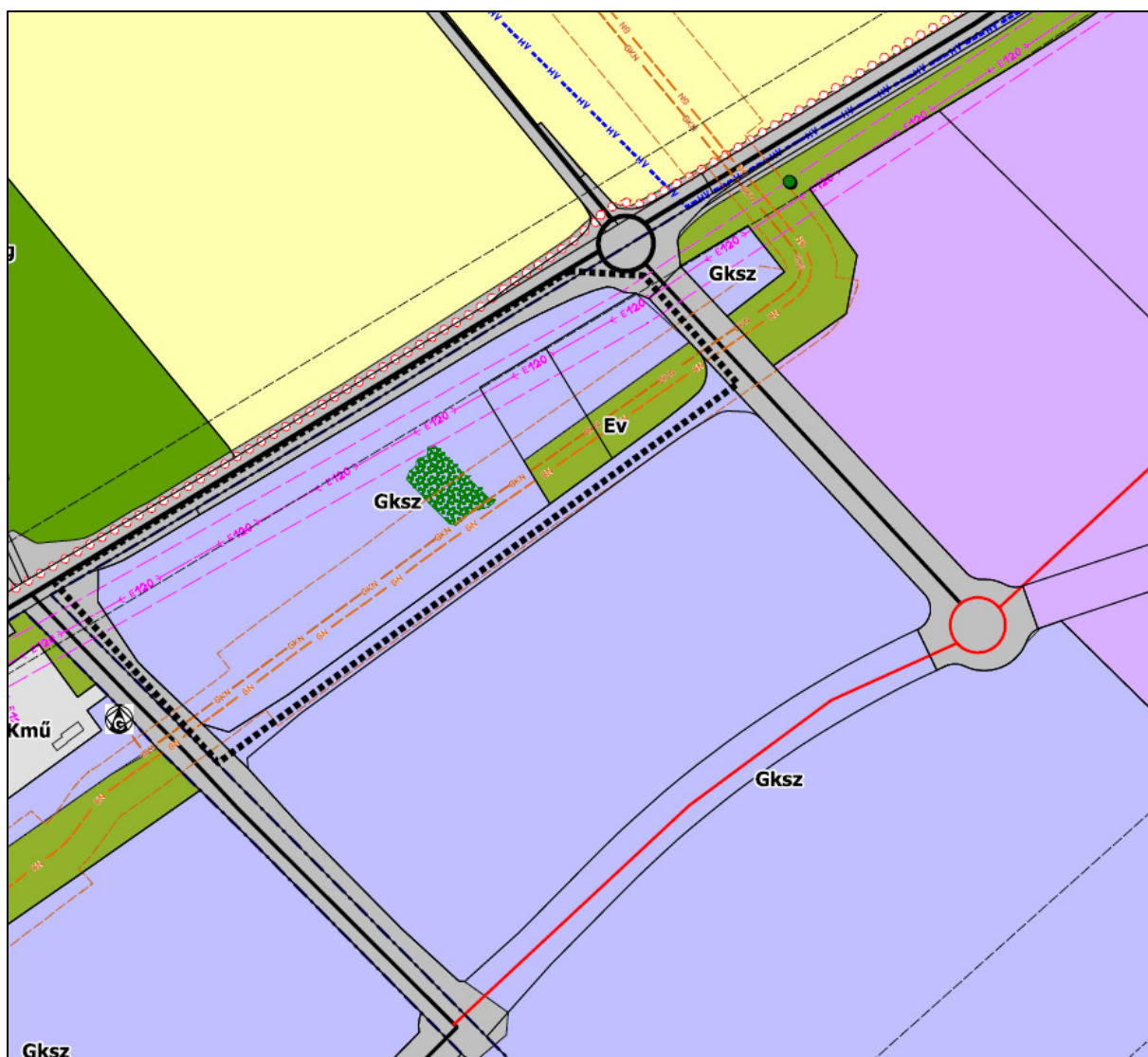
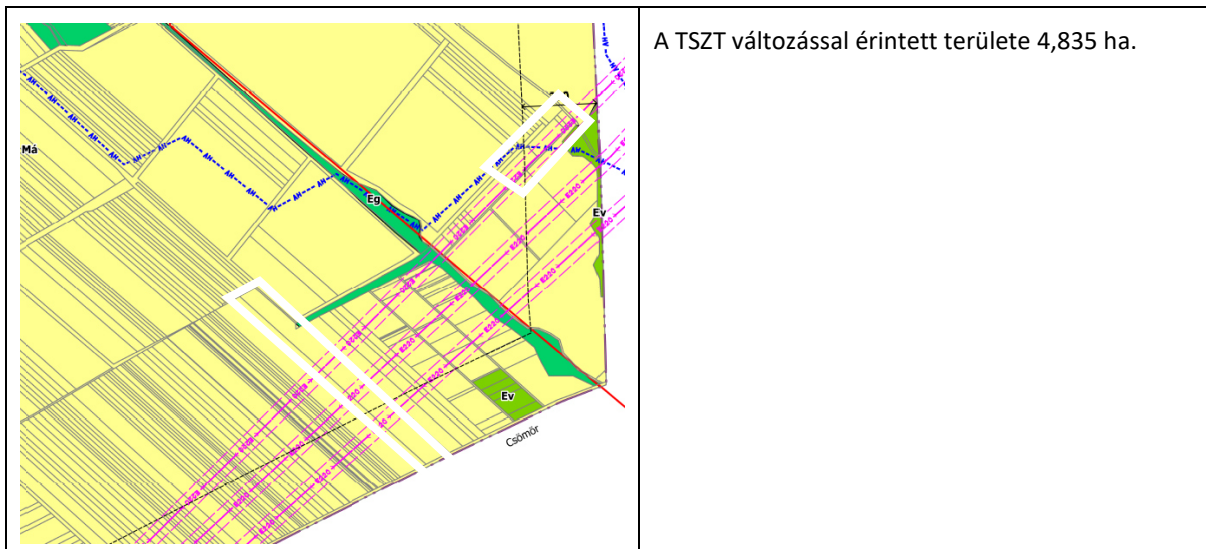
Az 5453/18 hrsz-ú telken a jelenlegi Ev véderdőterület átsorolásra kerül Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe, amely terület új beépítésre szánt terület.

Az erdőterület kijelölése általános mezőgazdasági területfelhasználási területen történik, a 011/4-6 és 0133/55 hrsz-ú telkeken, amelyek tulajdonosa ehhez írásban hozzájárult.

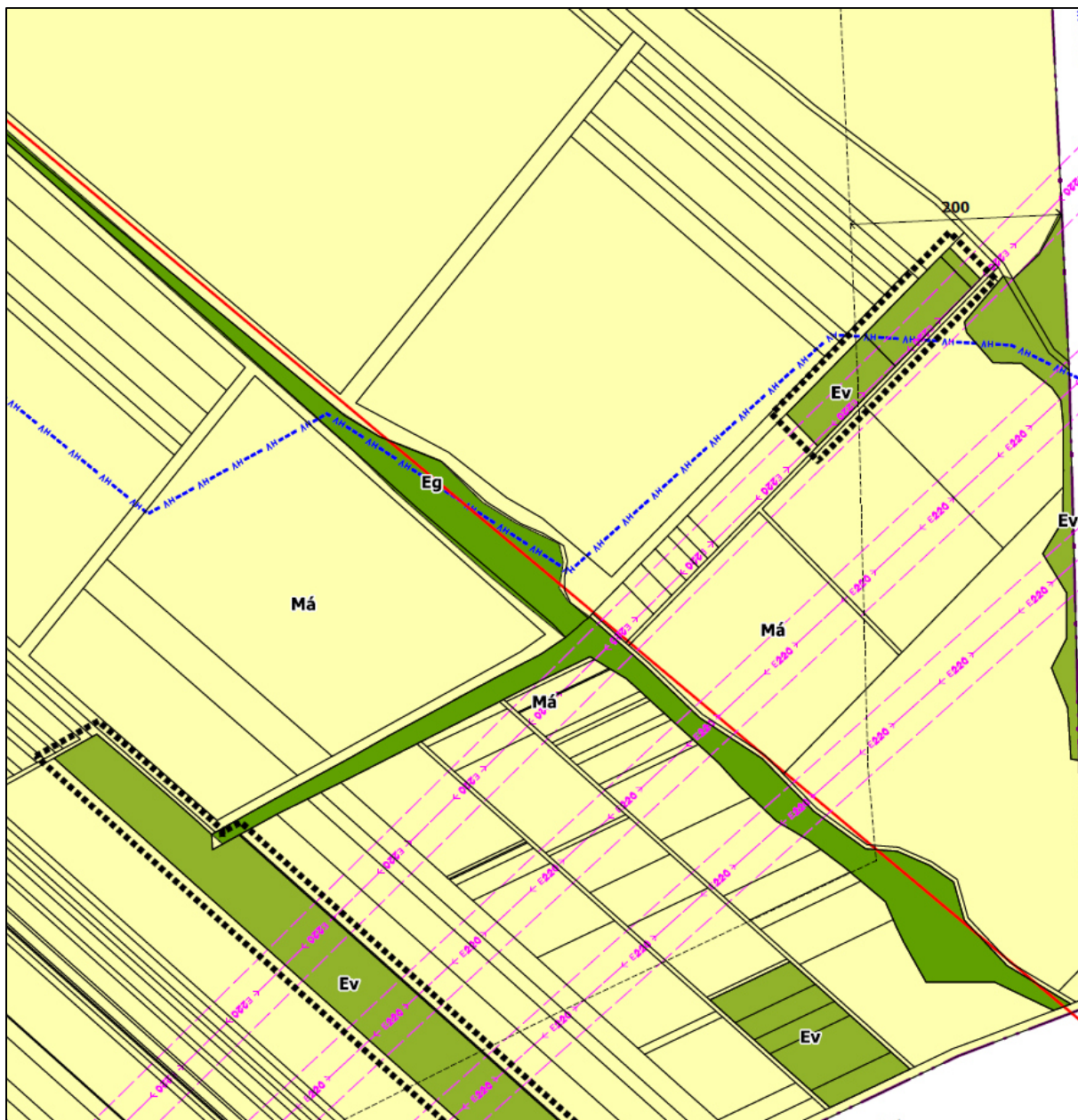


Kijelölt erdőterületek

	Kijelölendő erdőterület
Fót területén az erdőterület mértéke nem csökkenhet, tehát a 3,2879 ha erdőt ki kell jelölni más, alkalmas területen.	+ 3,2879 ha
Az átsorolásra kerülő terület 5%-ának megfelelő véderdőt kell kijelölni a 2018. évi CXXXIX. trv alapján, tehát 0,1644 ha erdőt az átsorolás miatt ki kell jelölni.	+0,1644 ha
Biológia aktivitás visszapótlása miatt szükséges többlet erdőterület	+1,3827 ha
Összesen	4,835 ha



Javaslat a településszerkezeti terv változtatására ('a' terület)



Javaslat a településszerkezeti terv változtatására ('b' terület)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv leírása nem módosul, nincs szükség kiegészítésre..

VÁLTOZÁSOK

A „Változások” leírásának kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
m/1a	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése a Posta Logisztikai központ telkén	Ev	Gksz



3.4. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt terület marad			
M/1B	Véderdő kijelölése a 011/4-6 és 0133/55 hrsz-ú telkeken	Má	Ev



TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A módosuló területfelhasználási egységek terület mértékének megfelelően módosítani szükséges a település területi mérlegét.

Megnevezése	Jele	Területe hatályos TSZT szerint	Változás mértéke (ha)	Módosított terület mértéke (ha)
		ha	ha	ha
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	239,49	+ 3,2879	242,78
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	246,06	+ 4,835	250,895
Általános mezőgazdasági terület	Má	1200,97	-4,835	1196,135

A TSZT 4.sz. melléklete az alábbiak szerint módosul:

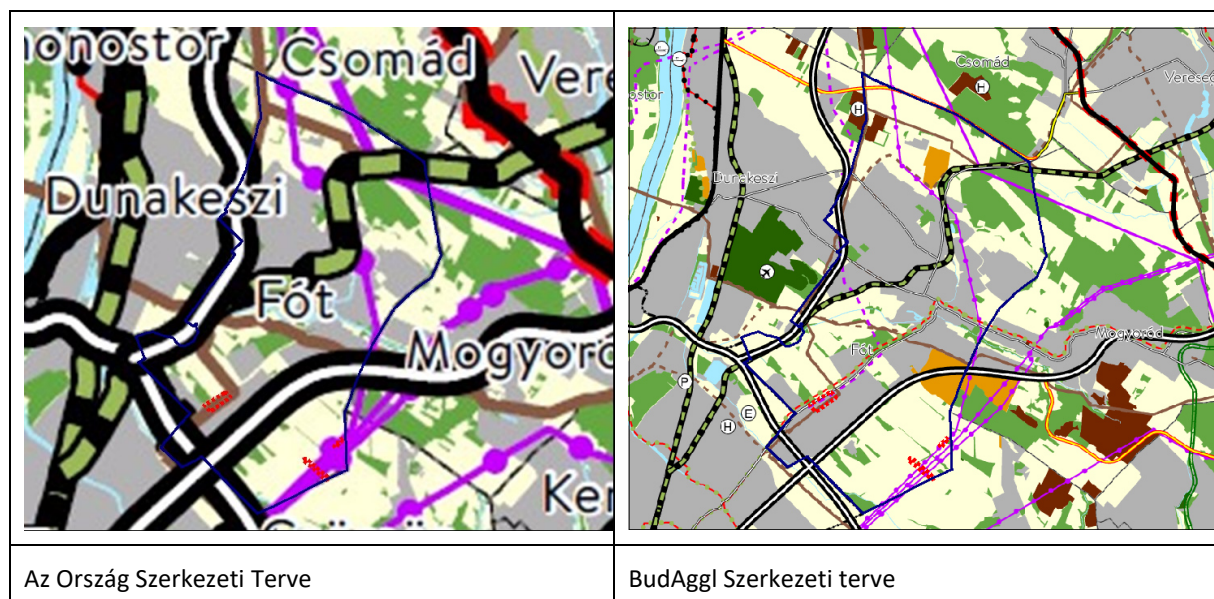
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		
MEGNEVEZÉSE	JELE	
Beépítésre szánt területek		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	242,78
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	246,06
Általános mezőgazdasági terület	Má	1200,97

MEGFELELÉS A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK

Fót Város Településrendezési Eszközeinek módosítása a Móricz Zsigmond Utca -Honfoglalás Sétány – Könyves Kálmán Utca – Ilyés Gyula Utca által határolt tömb területére 2020., jóváhagyva A 35/2021. (III.04.) Kt határozattal és A 7/2021. (III.9.) Ök rendelettel, településszerkezeti terv módosítása 3.sz. melléklete megfeleltette Fót településszerkezeti tervét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek.

Időközben elfogadták Pest Megye Területrendezési tervét, ennek való megfeleltetés még nem történt meg.

A módosítással érintett területek területfelhasználás változással érintettek, ezért a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, és így az BudAgglo szerinti térségi területfelhasználást is érinti.



Az 5453/18 hrsz-ú telek a BudAgglo Szerkezeti terve alapján a települési térség területére esik, így a jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Fót városra vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik. A CXXXIX. trv 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, ezért a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

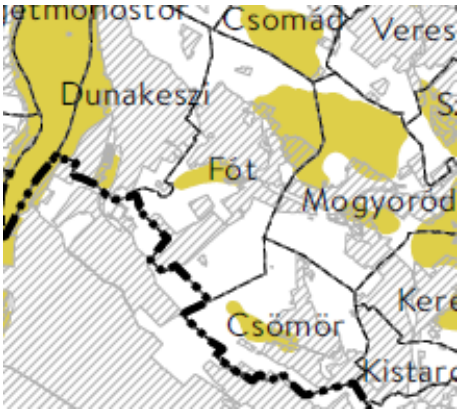
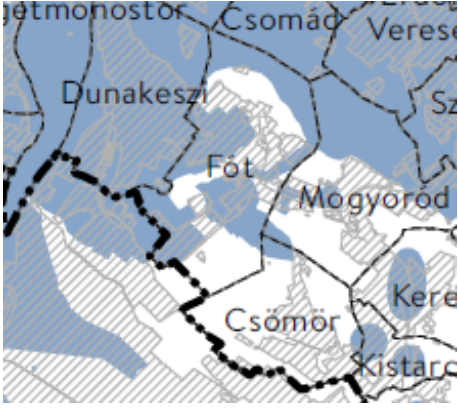
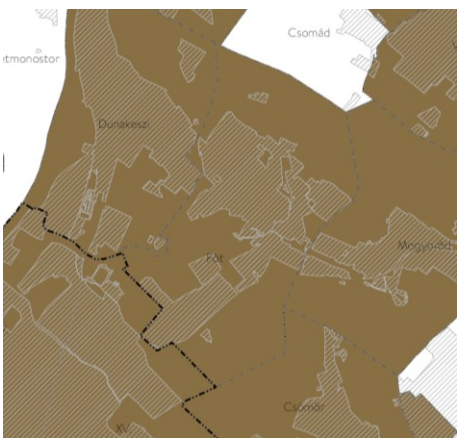
A 0110/4-6 és 0133/55 hrsz-ú telkek a BudAgglo szerkezeti terve alapján mezőgazdasági térség területére esik. A CXXXIX. trv 11. § b) pontja alapján „mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni”, aminek nem mond ellent a véderdő kijelölése.

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A vizsgálatok feltárták, hogy Fót területét az „országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffer területének övezete” és az „erdők övezete” érinti.

<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erdők övezete 		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapította meg az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezeteket és a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezeteket. Fót területét az országos övezetek közül a „tájképvédelmi terület övezet”, a „vízminőségvédelmi terület övezet”, a kiemelt térségi övezetek közül a „ásványi nyersanyagvagyon övezete” érinti.

Országos övezetek		
tájképvédelmi terület övezete		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
vízminőség-védelmi terület övezete		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
	<p>A településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, amely területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>A HÉSZ tartalmazza a területeket és előírásokat.</p>	
Kiemelt térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti bányaterület kijelölése.</p>

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével megállapított Pest megye területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a települést a teljes közigazgatási területi lehatárolású logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

	<p>3.13.2. logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>
<p>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.</p>	<p>A terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási területként kerül jelölésre. A területen a Posta Logisztika létesült, de a beépítettség és zöldfelületi arány kedvezményének figyelembe vétele nélkül, a HÉSZ előírásainak megváltoztatása nem történik.</p>

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Az 5453/18 hrsz-ú telken 3,2879 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely Fót Város 2%-os települési térségének növekménye terhére kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza.

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:	
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	A terület települési térségben van. Megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Megfelel
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.	Az új beépítésre szánt terület a már kijelölt gazdasági területhez csatlakozik, annak telkén lévő területsávok gazdasági területként történő átsorolása történik. Ezért a település egyéb területein kijelölt, de még beépítetlen gazdasági területek nem befolyásolják a tárgyi módosítás szükségességét.
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	A tervezett rendeltetésnek megfelelő – Posta Logisztikai központ – meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége és a beruházás helyhez kötöttsége miatt. Megfelel.
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a	Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölésre kerül a település más területén.

zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	Megfelel.
--	------------------

Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó további előírások:

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha	
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,	A tervezett területfelhasználás illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez Megfelel
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	Nem sért társadalmi érdeket Megfelel
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	A szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll. Megfelel
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. Megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. Megfelel
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület települési térségben van.
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi

közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	szolgáltató gazdasági terület. Megfelel
(7) Az 5000 m ² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.	A területen a Posta Logisztika került elhelyezésre.
39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.	A természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan nem csökken. Megfelel
24. A települési térség növekménye	
40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.	Az új beépítésre szánt terület mértéke 3,2879 ha. A Fót települési térségének területe 1428,41 ha, a települési térség 2%-os növekménye 28,5682 ha. Megfelel

Megállapítható, hogy az OTrT és a BudAgglo szerkezeti terve övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható, a tervezett területhasználat megfelel a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek.

A módosítással érintett 1a terület „települési térség”, ahol bármely területfelhasználási egység kijelölhető.

A módosítással érintett 1b terület „mezőgazdasági térség”, amelynek 75 %-t elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni, így az erdőterület területfelhasználási egység kijelölhető.

Új beépítésre szánt terület kijelölhető, mert

- A terület települési térségben van.
- A kijelölés nem okozza különböző települések összenövését.
- Az új beépítésre szánt terület a már kijelölt gazdasági területhez csatlakozik, annak telkén lévő területsávok gazdasági területként történő átsorolása történik. Ezért a település egyéb területein kijelölt, de még beépítetlen gazdasági területek nem befolyásolják a tárgyi módosítás szükségességét.;
- A tervezett rendeltetésnek megfelelő – Posta Logisztikai központ – meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége és a beruházás helyhez kötöttsége miatt.;

- Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölésre kerül a település más területén;

továbbá

- A terület illeszkedik a település szerkezetéhez,
- nincs a közigazgatási terület határához 200 m-nél közelebb,
- a szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll,
- a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan nem csökken.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A 2019-ben elfogadott településszerkezeti terv alapján számított biológiai aktivitás értéke 13839,64, amely az előző tervhez képest + 203,33 értéket jelentett.

HATÁLYOS TERV SZERINT				MÓDOSÍTÁS SZERINT			
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLETE	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKMUTATÓ	SZÁMÍTOTT ÉRTÉK	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLETE	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKMUTATÓ	SZÁMÍTOTT ÉRTÉK
MEGNEVEZÉSE	HA	PONT/HA	PONT	MEGNEVEZÉSE	HA	PONT/HA	PONT
Erdőterület védelmi erdő	– 3,2879	9,0	29,59	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3,2879	0,4	1,32
Általános mezőgazdasági terület	4,835	3,7	11,89	Erdőterület védelmi erdő	– 4,835	9,0	43,52
Összesen			41,48	Összesen			44,84

Jelen módosítással a **tovább „görgethető” biológiai aktivitásértéke + 3,36**

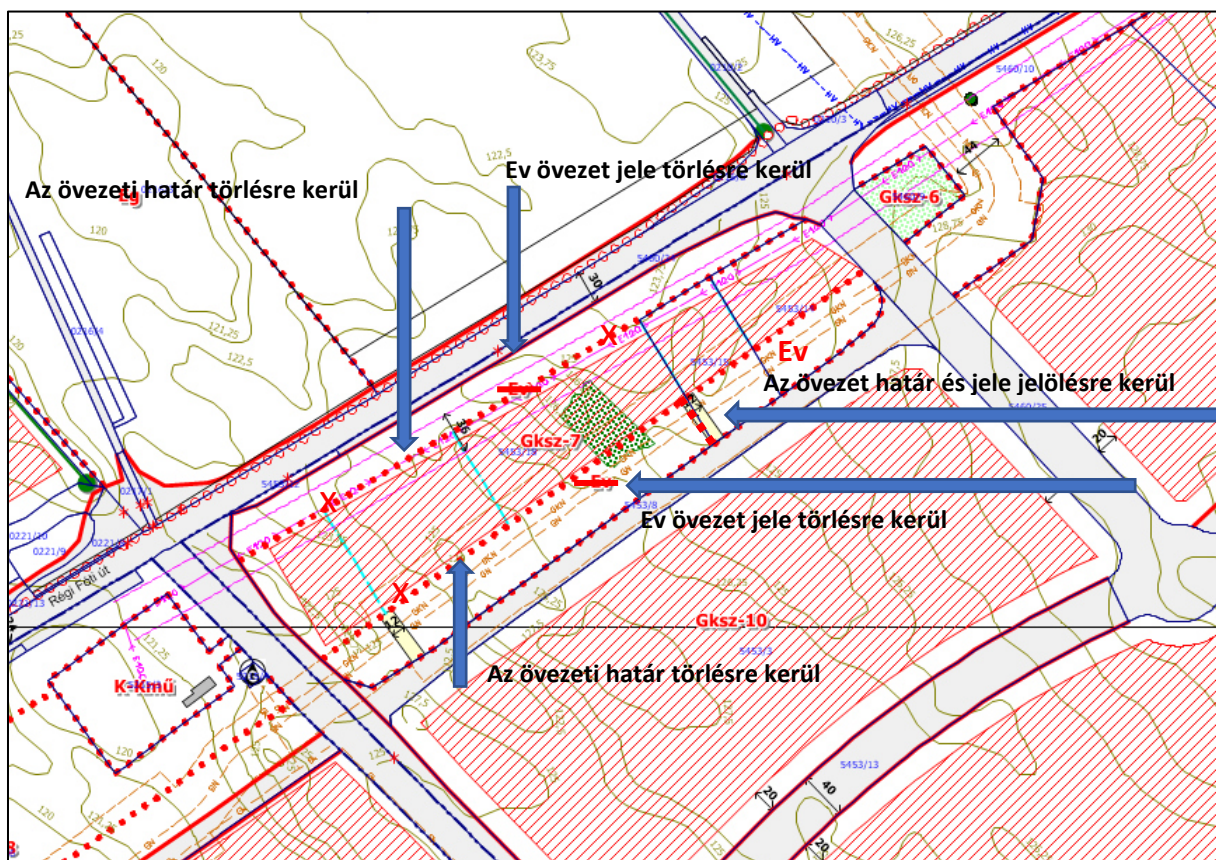
Javaslat a HÉSZ módosítására

A fejlesztési terület jelenleg részben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-7), részben véderdő terület (Ev), amelyen a terület tulajdonosai kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület létesítettek jogerős építési engedély alapján. A megépült épület építésjogi helyzetének rendezése érdekében a 5453/18 hrsz-ú telek teljes területe Gksz-7 kereskedelmi gazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A teljes telek Gksz-7 építési övezetbe történő átsorolása az építési övezet hatályos szabályozási paramétereinek megtartása mellett a telek jelenlegi beépítésének jogszerűsége, továbbá a telken belüli későbbi bővítési lehetősége a hatályos előírások kereti között biztosítható.

1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETRE ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜLETI MUTATÓ	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ELŐKERT	OLDALKERT	HÁTSÓKERT	LEGNAGYOBB ÉPÜLET-MAGASSÁG
3			m ²	TEREPSZINT FELETT	TEREPSZINT ALATT	m ² / m ²	%	LEGKISEBB MÉRTÉKE			m
4				%	%			m	m	m	
41	Gksz-7	SZ	3500	50%	55%	0,80	25%	10,0	10,0	10,0	9,0

A HÉSZ módosítása a szabályozási tervi mellékletet érinti.

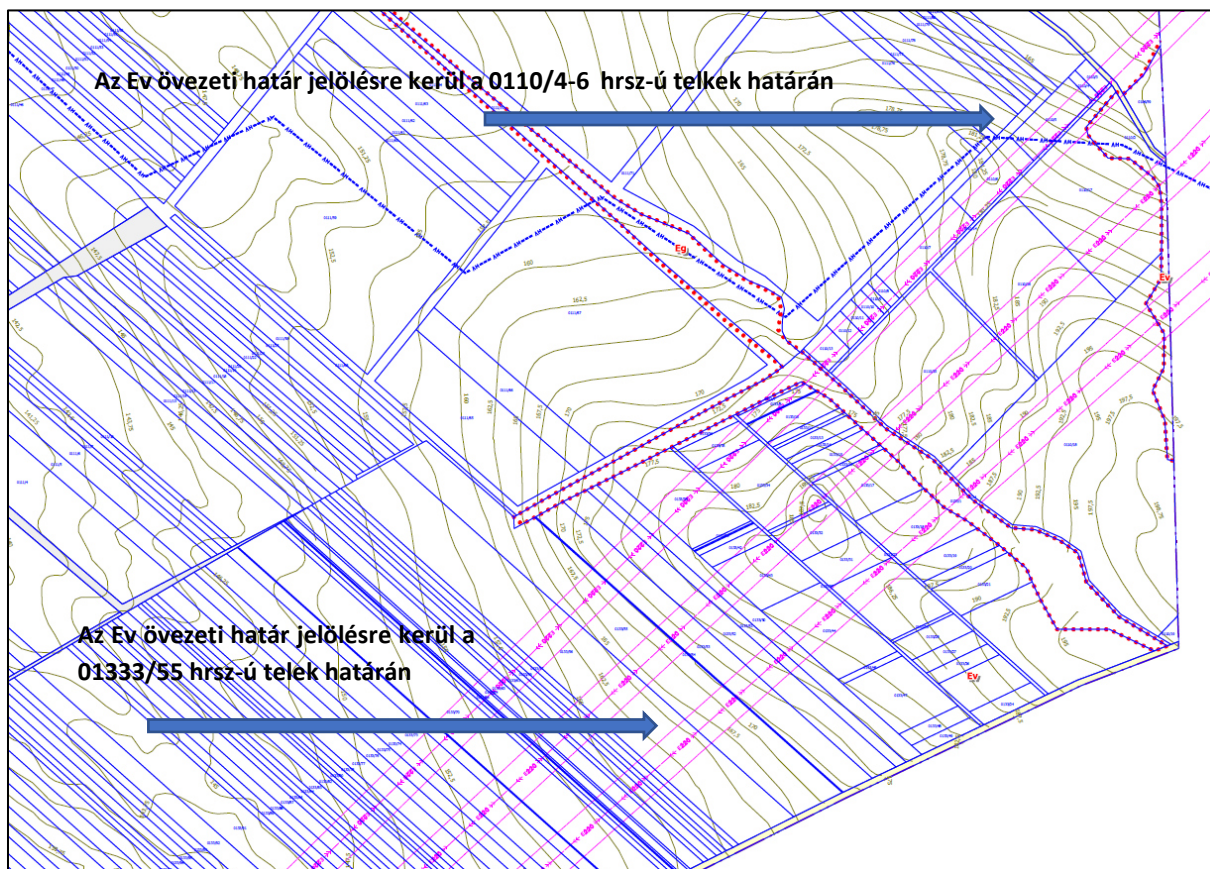


Hatályos szabályozási terv részlete és a változások módosítással érintett 1a területre

Javasolt változtatások

- Az 5453/18 hrsz-ú telek északi oldalán az Ev Véderdő övezet megszűnik, az övezethatár törlésre kerül.

- Az 5453/18 hrsz-ú telek déli oldalán az Ev Véderdő övezet megszűnik, az övezethatár törlésre kerül.
- Az 5453/18 és 5453/15 hrsz-ú telkek határán az Ev Véderdő övezethatára jelölésre kerül.

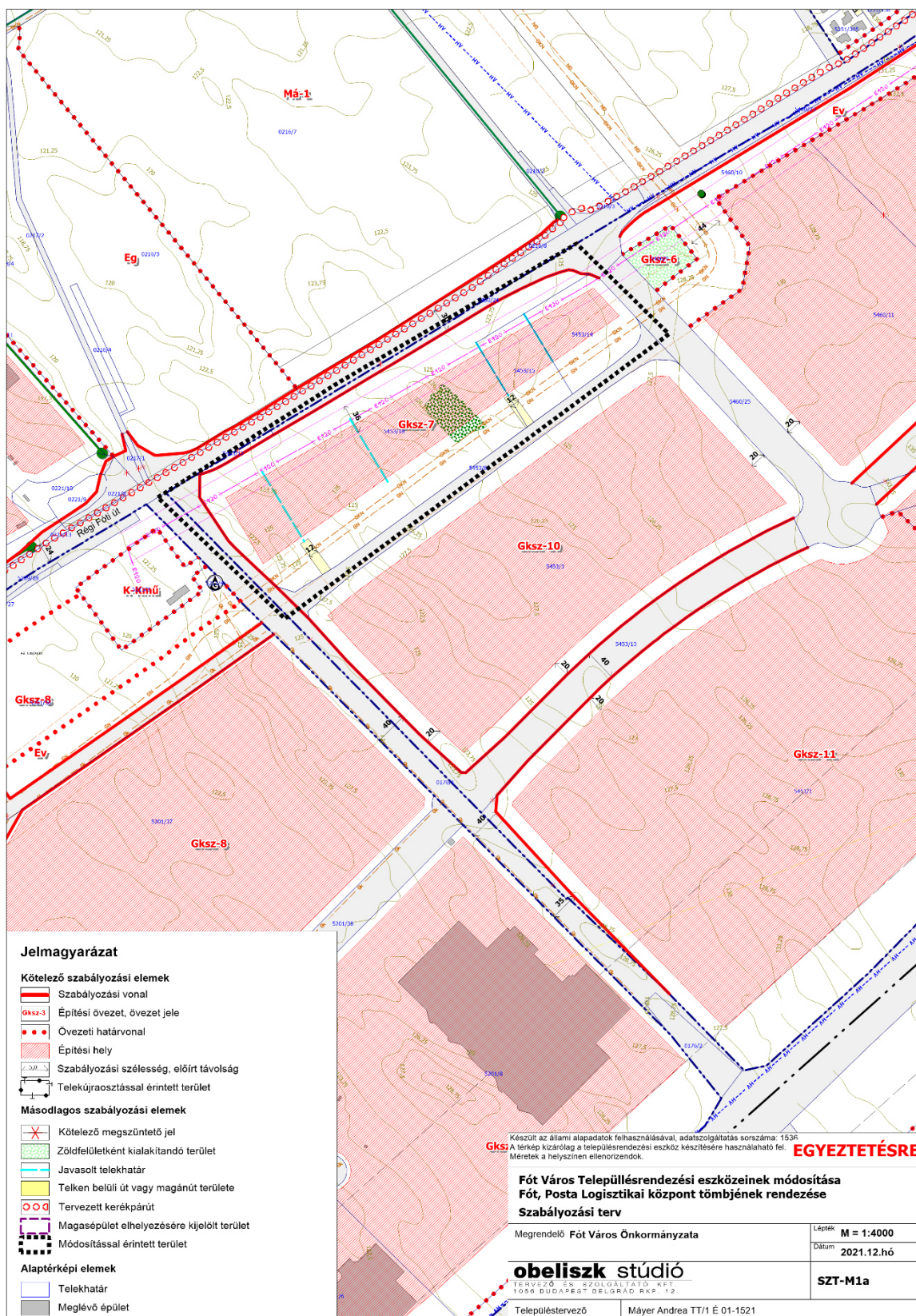


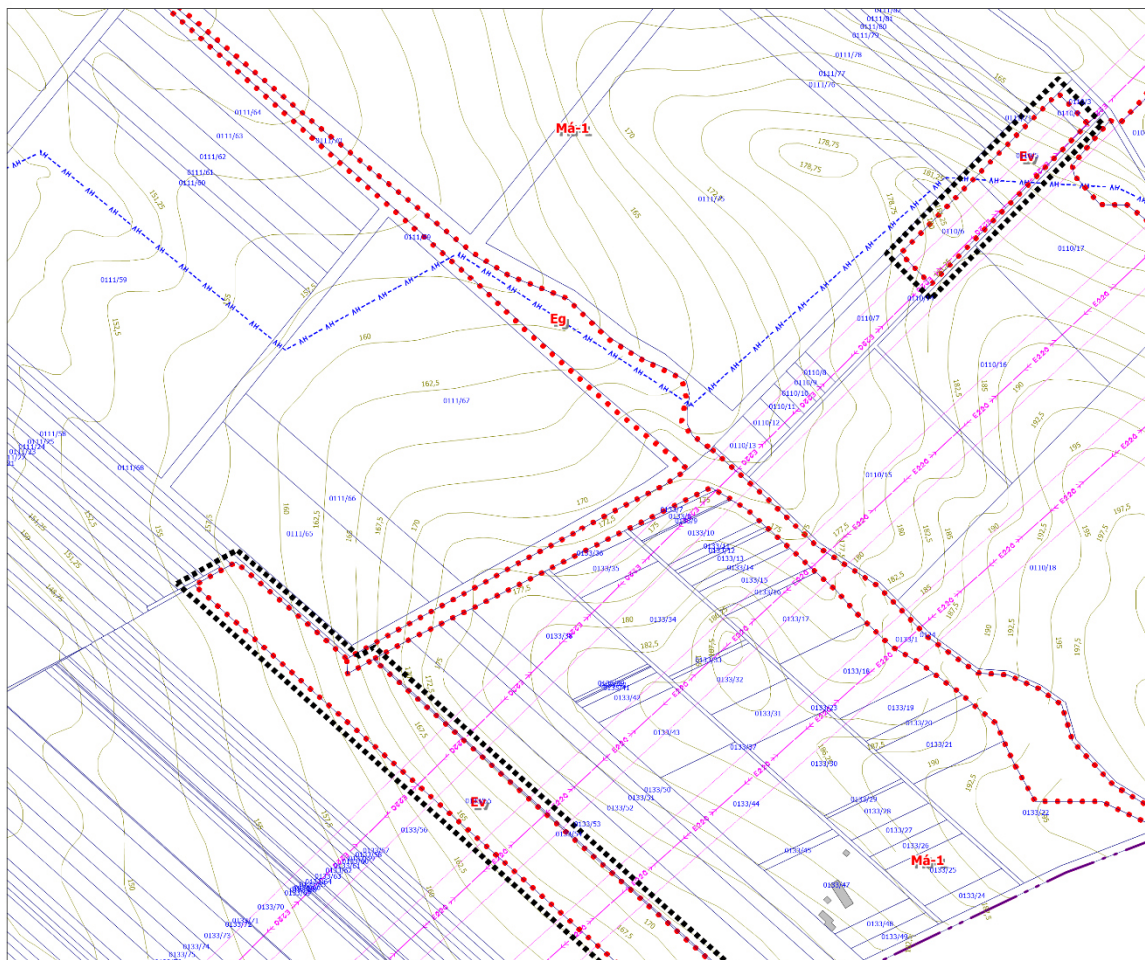
Hatályos szabályozási terv részlete és a változások módosítással érintett 1b területre

Javasolt változtatások

- 0110/4-6 hrsz-ú telkeken Ev Véderdő övezet kerül jelölésre, az övezethatár jelölésre kerül.
- 0133/55 hrsz-ú telken Ev Véderdő övezet kerül jelölésre, az övezethatár jelölésre kerül

JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA





Jelmagyarázat

Kötelező szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezeti jele
- Övezeti határvonal
- Építési hely
- Szabályozási szélesség, előírt távolság
- Telekújraosztással érintett terület

Másodlagos szabályozási elemek

- Kötelező megszüntető jel
- Zöldfelületként kialakítandó terület
- Javasolt telekhatár
- Telken belüli út vagy magánút területe
- Tervezett kerékpárút
- Magasépület elhelyezésére kijelölt terület
- Módosítással érintett terület

Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Helyrajzi szám
- Szintvonal, szintmagasság

Készült az állami adatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrzendők.

EGYEZTETÉSRE

**Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Fót, Posta Logisztikai központ tömbjének rendezése
Szabályozási terv**

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték **M = 1:4000**

Dátum **2021.12.hó**

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1038 BUDAPEST, BELGRÁD, RKP. 12

SZT-M1b

Településtervező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A településszerkezeti terv módosítása

HATÁROZATI JAVASLAT

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

.../2022. Kt. számú határozata

Fót Város Településszerkezeti tervének módosításáról

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

1. Úgy dönt, hogy Fót város igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel határolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1.sz. mellékletét
 - 1.a mellékletét képező TSZT-M1a jelű, M=1:4000-es méretarányú „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlapot, és
 - 1.b mellékletét képező TSZT-M1b jelű, M=1:4000-es méretarányú „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlapot.
2. Úgy dönt, hogy a „Fót Város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök elfogadása, a helyi építési szabályzat megalkotása” című, a Településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 326/2019. (IX. 25.) KT-határozat, módosította a 35/2021. (III.04.) KT határozat „1. melléklete Településszerkezeti terv leírása”-t változatlanul fenntartja.
3. Úgy dönt, hogy a „Fót Város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök elfogadása, a helyi építési szabályzat megalkotása” című, a Településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 326/2019. (IX. 25.) KT-határozat, módosította a 35/2021. (III.04.) KT határozat 2.sz. melléklet, „3. melléklete Változások, ütemezések” című táblázata kiegészül jelen rendelet 2.sz. mellékletével
4. Úgy dönt, hogy a „Fót Város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök elfogadása, a helyi építési szabályzat megalkotása” című, a Településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 326/2019. (IX. 25.) KT-határozat, módosította a 35/2021. (III.04.) KT határozat 2.sz. melléklet, „4. melléklet Település területi mérlege” című táblázata jelen rendelet 3.sz. mellékletének megfelelően módosul
5. Úgy dönt, hogy a „Fót Város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök elfogadása, a helyi építési szabályzat megalkotása” című, a Településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 326/2019. (IX. 25.) KT-határozat módosította a 35/2021. (III.04.) KT határozat 2.sz. melléklet, „5. melléklet Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” jelen rendelet 4.sz. mellékletének megfelelően módosul.
6. Úgy dönt, hogy a „Fót Város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök elfogadása, a helyi építési szabályzat megalkotása” című, a Településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 326/2019. (IX. 25.) KT-határozat „6. melléklet Biológiai aktivitás érték számítása” jelen rendelet 5.sz. mellékletének megfelelően módosul.

E határozat hatálybalépése után a közigazgatási területen készülő terveket ezzel összhangban kell elkészíteni.

Fót. 2020.

.....

Dr. Vass György

polgármester

.....

Dr. Mihályi Zsolt Apor

jegyző

Záradék:

1.SZ. MELLÉKLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA „A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA” JELÖLÉssel HATÁROLT TERÜLETRE

Területfelhasználási egységek
Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület Lk
- Kertvárosias lakóterület Lke
- Falusias lakóterület Lf
- Településközpont vegyes terület Vt
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz
- Általános gazdasági terület Gáp
- Különleges beépítésre szánt Kastély területe K-Kastély
- Különleges beépítésre szánt sportterület K-Sp
- Különleges beépítésre szánt rekreációs terület K-Rek
- Különleges beépítésre szánt temető K-T
- Különleges beép. szánt szabadtéri színpad kulturális területe K-Szk
- Különleges beépítésre szánt lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei K-L
- Különleges beépítésre szánt közműterület K-Kmú
- Különleges beépítésre szánt temető K-T

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület - Közpark Zkp
- Erdőterület - gazdasági erdő Eg
- Erdőterület - védelmi erdő Ev
- Általános mezőgazdasági terület Má
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Má-kg
- Kertes mezőgazdasági terület Mk
- Vízgazdálkodási terület V
- Közüti közlekedés területe KÖu
- Kötőpályás közlekedés területe KÖk
- Különleges beépítésre nem szánt lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei Kb-L
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terüle Kb-Rek
- Különleges beépítésre nem szánt bányaterület Kb-B
- Különleges beépítésre nem szánt temető Kb-T

Örökségvédelem

- Régészeti lelőhely
- Műemlék
- Műemléki környezet

Intézmények

- Tervezett sportterület
- Meglévő sportterület
- Polgármesteri Hivatal
- Művelődési ház
- Vasútállomás
- Autóbusz állomás
- Vasúti megállóhely

Táj és természetvédelem

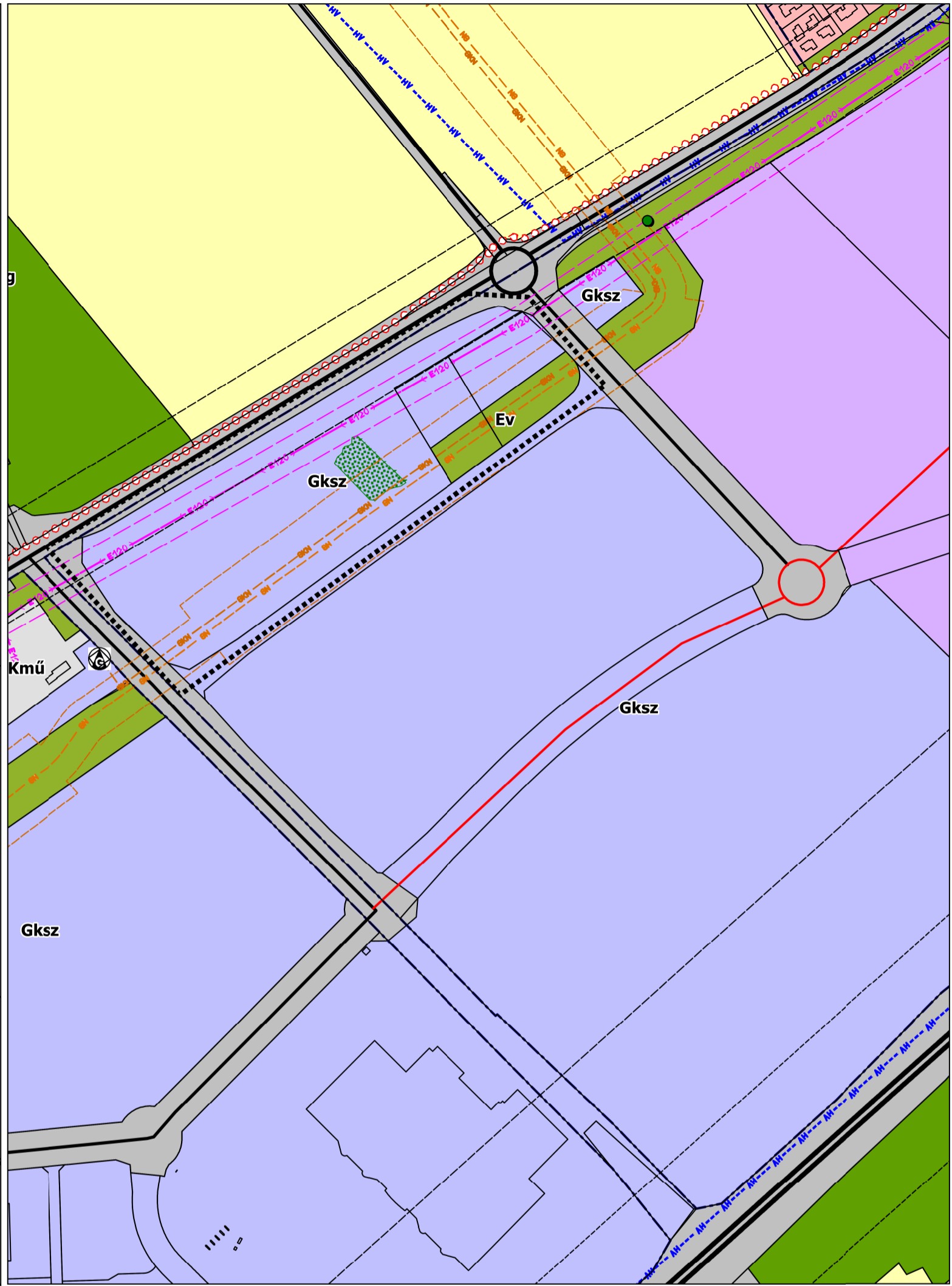
- Natura 2000 terület határa
- Exlege védett láp
- Orsz. jelentőségű term. védelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület határ
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határ
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Egyedi tájértékek
- Magányos fa
- Facsoport
- Helyi jelentőségű term. védelmi terület

Környezetvédelem

- Autópálya védőtávolsága
- Vasút védőtávolsága
- Meglévő vill. hálózat biztonsági sávja
- Meglévő gázvezetékek biztonsági sávja
- Kiemelt vízbázis védőidoma

Közlekedés

- Meglévő autópálya
- Meglévő orsz. mellékút
- Meglévő gyűjtőtűt
- Tervezett gyűjtőtűt
- Tervezett/ épülő autópálya
- Tervezett kerékpárút
- Vasút
- Meglévő szintbeni vasúti kereszteződés



Közművek

- Vízbázis kút / monitoring kút
- 400 kV vill. hálózat
- 220 kV vill. hálózat
- 120 kV vill. hálózat
- Nagynyomású gázvezeték
- Nagyközépnomású gázvezeték
- Gázfogadó

Egyéb tájékoztató elemek

- Településhatár
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Épület
- Módosítással érintett terület

Egyeztetésre

.../2022.(.....) KT határozat 1.a melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Fót, Posta Logisztikai központ tömbjének rendezése
Településszerkezeti terv módosítása

Megrendelő Fót Város Önkormányzata	Lépték M=1:5000
	Dátum 2021. december hó
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	TSZT-M1a
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 <i>Ma</i>

Területfelhasználási egységek

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület Lk
- Kertvárosias lakóterület Lke
- Falusias lakóterület Lf
- Településközpont vegyes terület Vt
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz
- Általános gazdasági terület Gáp
- Különleges beépítésre szánt Kastély területe K-Kastély
- Különleges beépítésre szánt sportterület K-Sp
- Különleges beépítésre szánt rekreációs terület K-Rek
- Különleges beépítésre szánt temető K-T
- Különleges beép. szánt szabadtéri színpad kulturális területe K-Szk
- Különleges beépítésre szánt lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei K-L
- Különleges beépítésre szánt közműterület K-Kmü
- Különleges beépítésre szánt temető K-T

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület - Közpark Zkp
- Erdőterület - gazdasági erdő Eg
- Erdőterület - védelmi erdő Ev
- Általános mezőgazdasági terület Má
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Má-kih
- Kertés mezőgazdasági terület Mk
- Vízgazdálkodási terület V
- Közúti közlekedés területe KÓu
- Kötőpályás közlekedés területe KÓk
- Különleges beépítésre nem szánt lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei Kb-L
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terüle Kb-Rek
- Különleges beépítésre nem szánt bányaterület Kb-B
- Különleges beépítésre nem szánt temető Kb-T

Örökségvédelem

- Régészeti lelőhely
- M Műemlék
- Műemléki környezet

Intézmények

- S Tervezett sportterület
- S Meglévő sportterület
- H Polgármesteri Hivatal
- H Művelődési ház
- VA Vasútállomás
- AP Autóbusz állomás
- O Vasúti megállóhely

Táj és természetvédelem

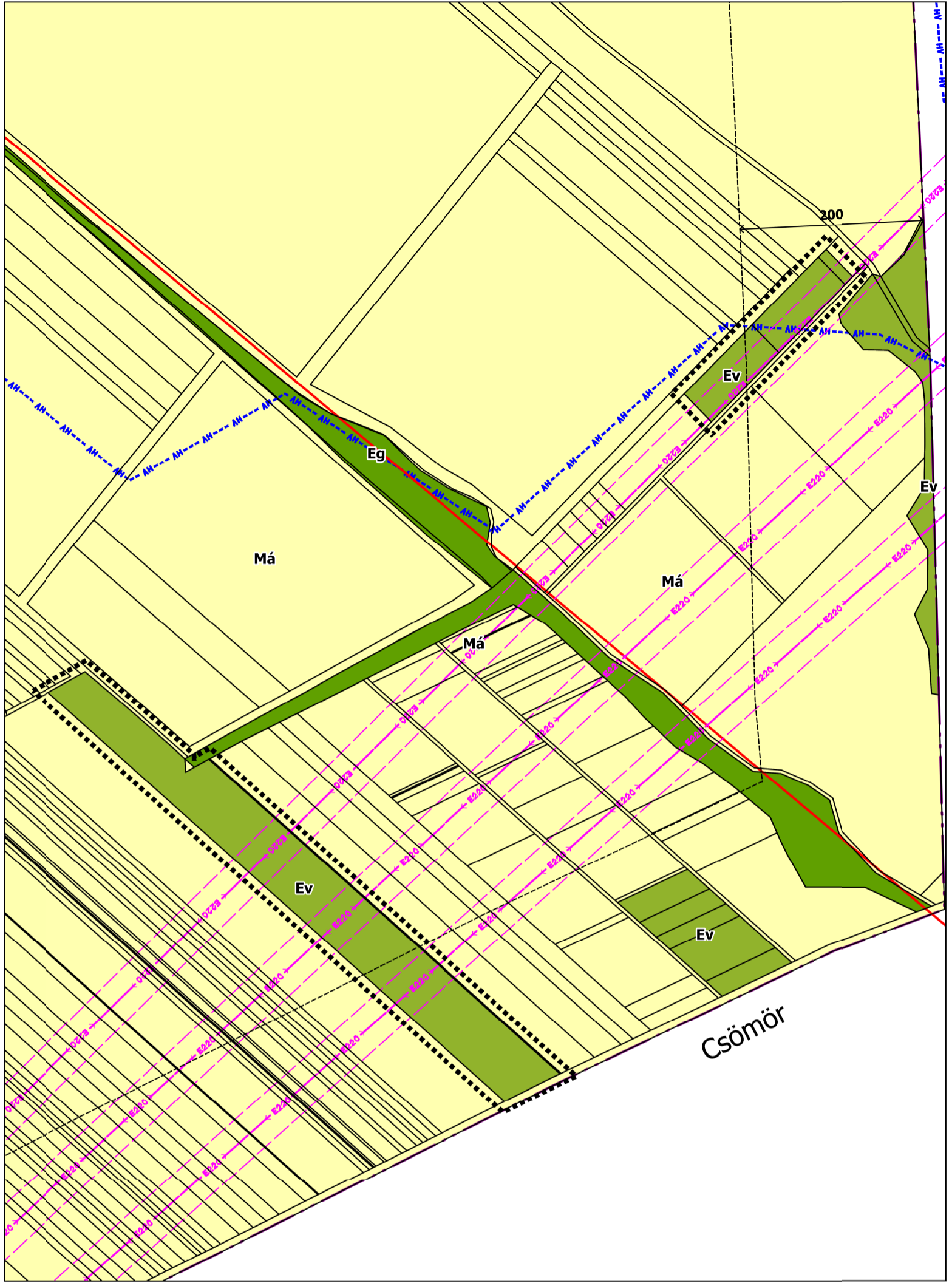
- Natura 2000 terület határa
- Exlege védett láp
- Orsz. jelentőségű term. védelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület határ
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó h
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határ
- T Egyedi tájértékek
- Magányos fa
- Facsoport
- Helyi jelentőségű term. védelmi terület

Környezetvédelem

- Autópálya védőtávolsága
- Vasút védőtávolsága
- Meglévő vill. hálózat biztonsági sávja
- Meglévő gázvezetékek biztonsági sávja
- Kiemelt vízbázis védőidoma

Közlekedés

- Meglévő autópálya
- Meglévő orsz. mellékút
- Meglévő gyűjtőtűt
- Tervezett gyűjtőtűt
- Tervezett/ épülő autópálya
- Tervezett kerékpárút
- Vasút
- X Meglévő szintbeni vasúti kereszteződés



- ### Közművek
- Vízbázis kút / monitoring kút
 - 400 kV vill. hálózat
 - 220 kV vill. hálózat
 - 120 kV vill. hálózat
 - Nagynyomású gázvezeték
 - Nagyközépnomású gázvezeték
 - G Gázfogadó

- ### Egyéb tájékoztató elemek
- Településhatár
 - Meglévő belterületi határ
 - Tervezett belterületi határ
 - Épület
 - Módosítással érintett terület

Egyeztetésre

.../2022.(.....) KT határozat 1.b melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Fót, Posta Logisztikai központ tömbjének rendezése

Településszerkezeti terv módosítása

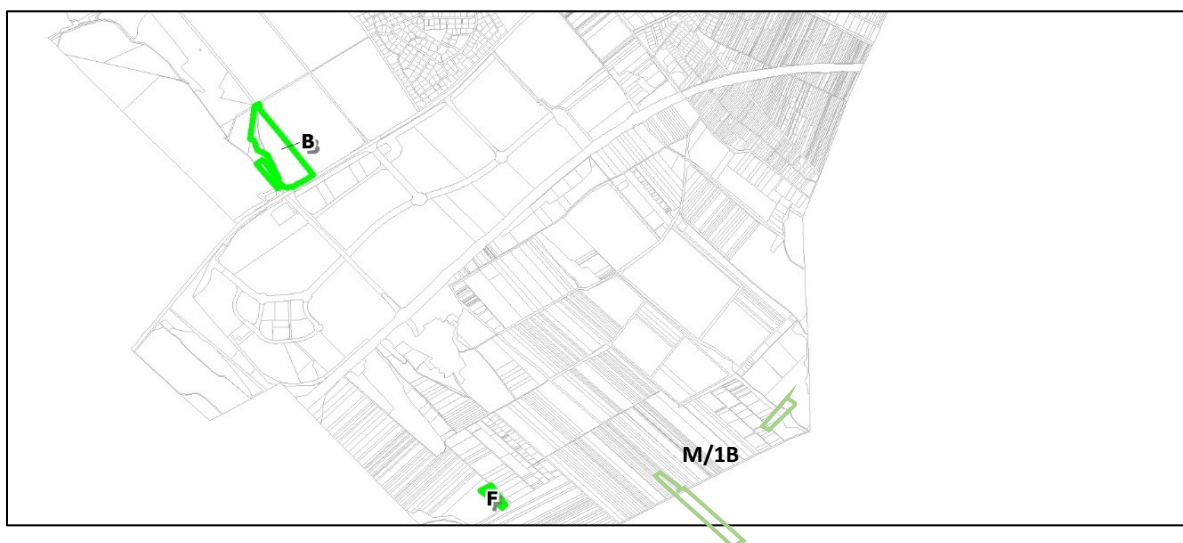
Megrendelő Fót Város Önkormányzata	Lépték M=1:5000
	Dátum 2021. december hó
obelisk stúdió <small>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.</small>	TSZT-M1b
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

2SZ. MELLÉKLET VÁLTOZÁSOK, ÜTEMEZÉSEK

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
m/1a	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése a Posta Logisztikai központ telkén	Ev	Gksz



3.4. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt terület marad			
M/1B	Véderdő kijelölése a 011/4-6 és 0133/55 hrsz-ú telkeken	Má	Ev

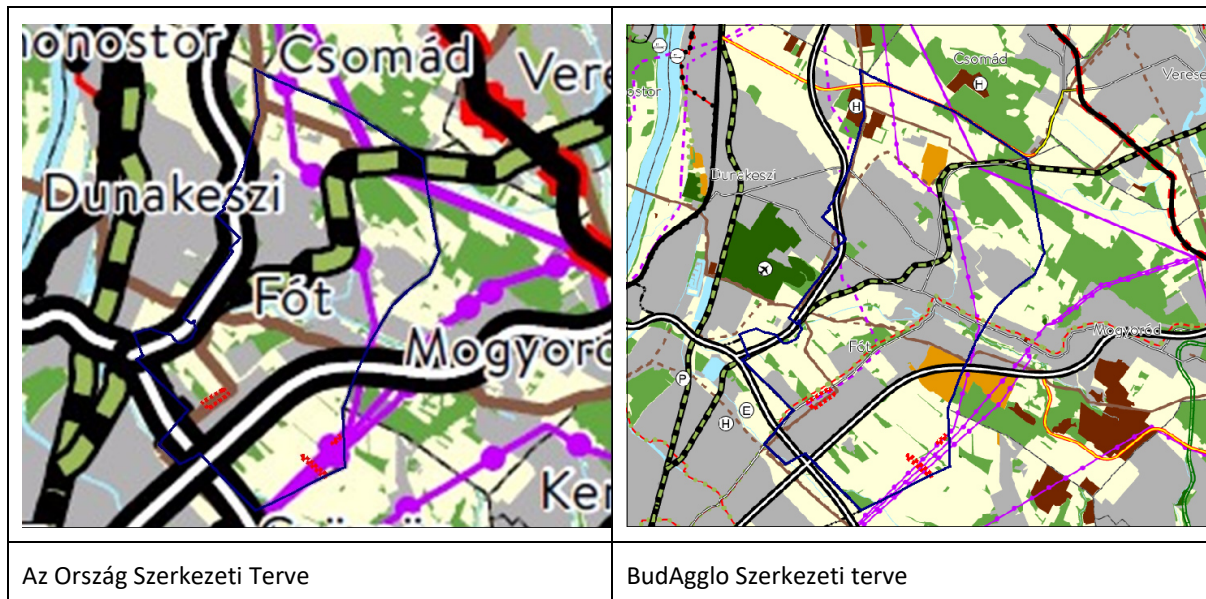


3.SZ. MELLÉKLET TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		
MEGNEVEZÉSE	JELE	
Beépítésre szánt területek		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	242,78
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	246,06
Általános mezőgazdasági terület	Má	1200,97

4.SZ. MELLÉKLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

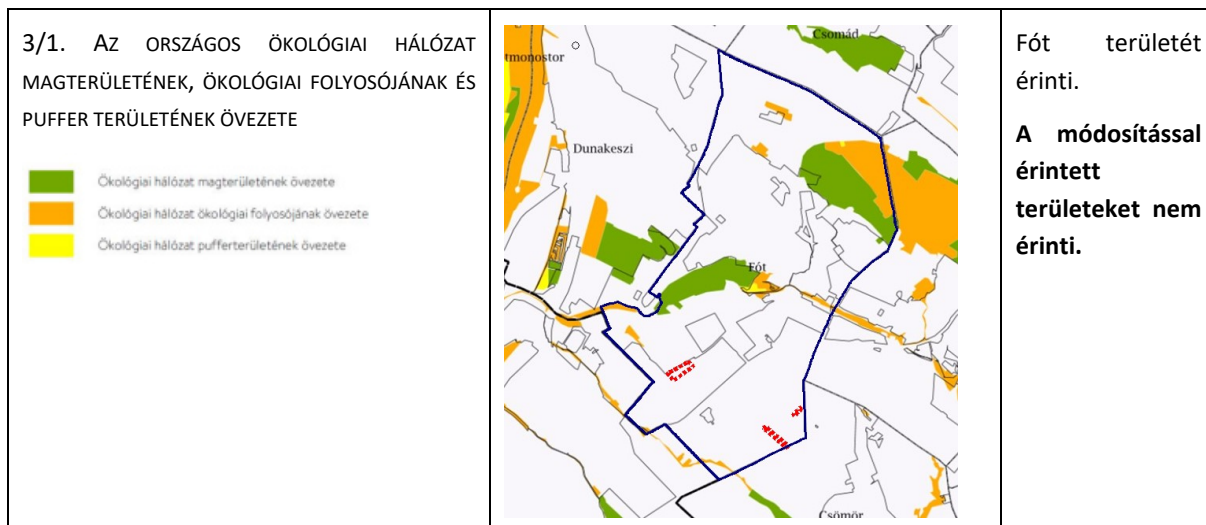
A módosítással érintett területek területfelhasználás változással érintettek, ezért a termódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, és így az BudAgglo szerinti térségi területfelhasználást is érinti.


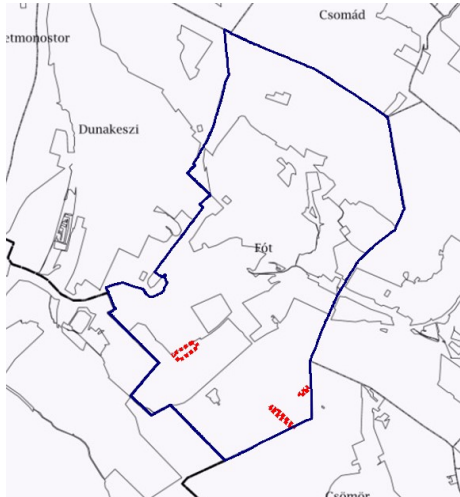

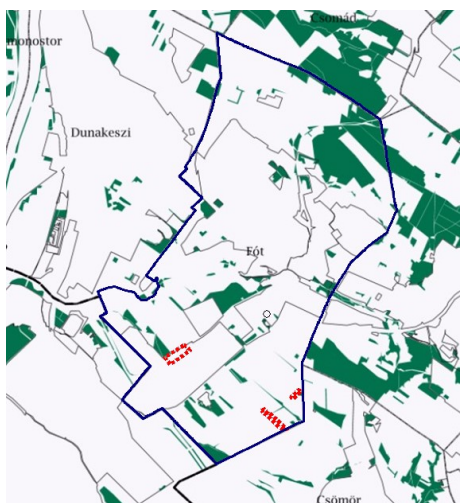



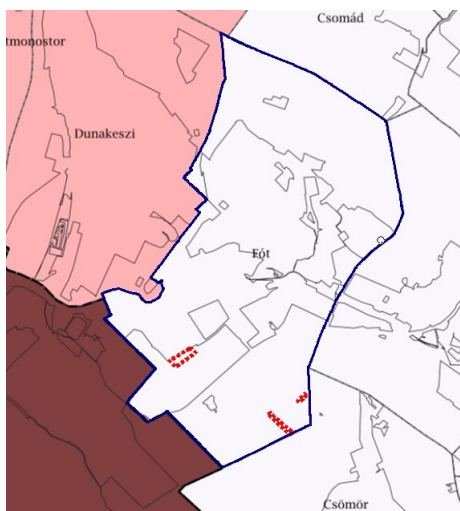


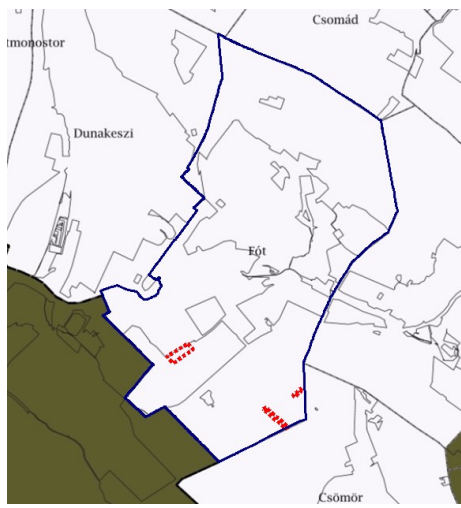
Az 5453/18 hrsz-ú telek a BudAgglo Szerkezeti terve alapján a települési térség területére esik, így a jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Fót városra vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik. A CXXXIX. trv 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, ezért a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

A 0110/4-6 és 0133/55 hrsz-ú telkek a BudAgglo szerkezeti terve alapján mezőgazdasági térség területére esik. A CXXXIX. trv 11. § b) pontja alapján „mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni”, aminek nem mond ellent a véderdő kijelölése.

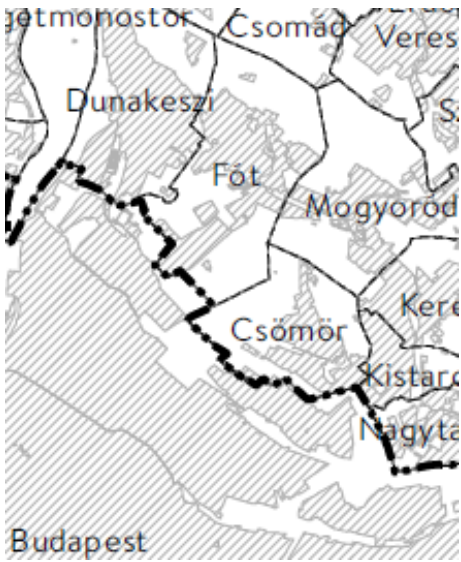
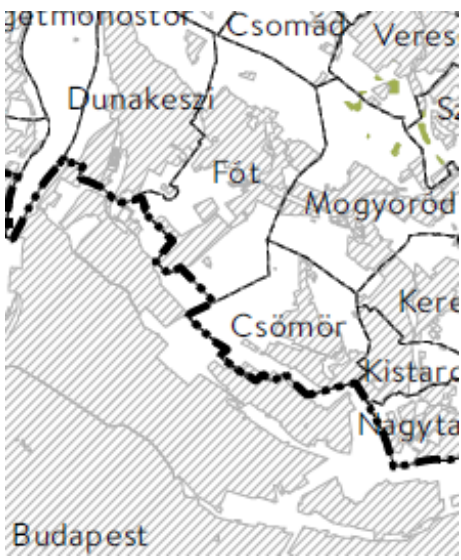
ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

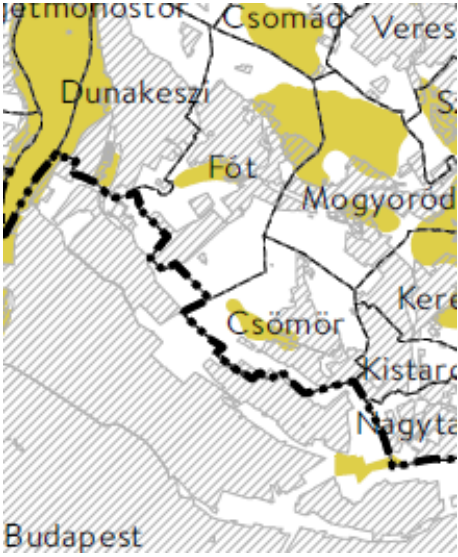
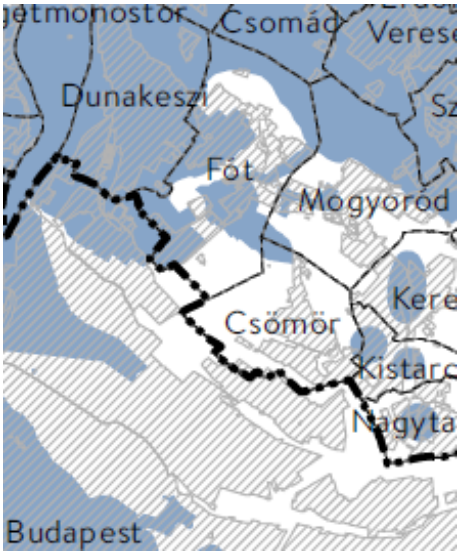


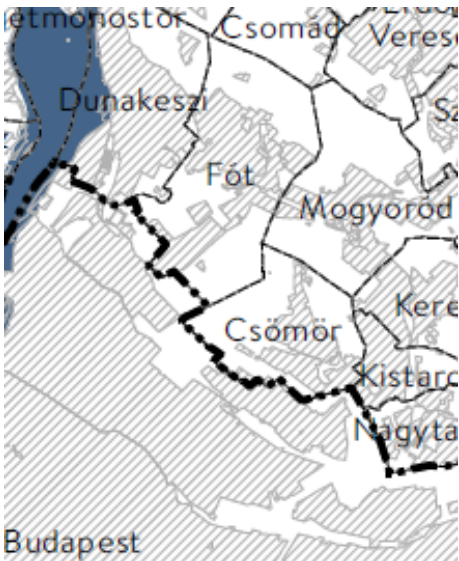
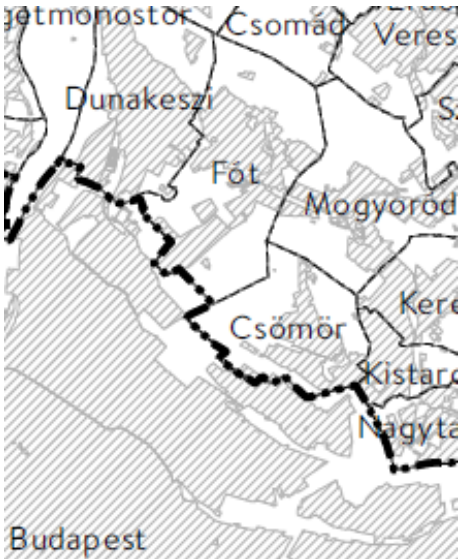
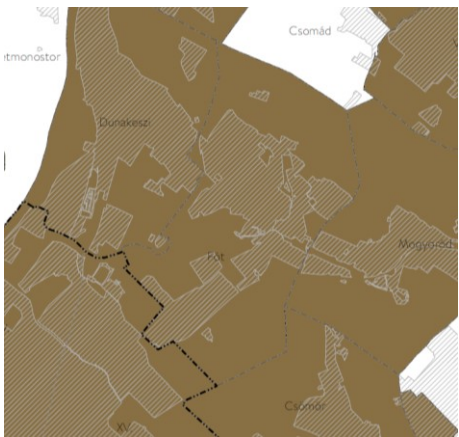
<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <p> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <p> Erdők övezete</p>		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
<p>3/4 . VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE</p> <p> Világörökségi területek által érintett települések</p> <p> Világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p> Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>

		<p>Fót területét nem érinti.</p>
--	--	---

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapította meg az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezeteket és a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezeteket.

Országos övezetek		
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		<p>Fót területét nem érinti.</p>
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		<p>Fót területét nem érinti.</p>


tájképvédelmi terület övezete		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
vízminőség-védelmi terület övezete		<p>Fót területét érinti.</p> <p>A módosítással érintett területeket nem érinti.</p>
	<p>A településrendezési eszközök készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, amely területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>A HÉSZ tartalmazza a területeket és előírásokat.</p>	

<p>nagyvízi meder övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>VTT-tározók övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>Kiemelt térségi övezetek</p>		
<p>ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>		<p>Fót területét érinti. A módosítással érintett területeket nem érinti bányaterület kijelölése.</p>

<p>rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>
<p>földtani veszélyforrás terület övezete</p>		<p>Fót területét nem érinti.</p>

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével megállapított Pest megye területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a települést a teljes közigazgatási területi lehatárolású logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

	<p>3.13.2. logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>
<p>9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású</p>	<p>A terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási területként kerül jelölésre. A területen a Posta Logisztika létesült, de a beépítettségi és zöldfelületi arány kedvezményének figyelembe vétele nélkül, a HÉSZ előírásainak megváltoztatása nem történik.</p>

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.	
---	--

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Az 5453/18 hrsz-ú telken 3,2879 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely Fót Város 2%-os települési térségének növekménye terhére kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza.

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:	
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	A terület települési térségben van. Megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Megfelel
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.	Az új beépítésre szánt terület a már kijelölt gazdasági területhez csatlakozik, annak telkén lévő területsávok gazdasági területként történő átsorolása történik. Ezért a település egyéb területein kijelölt, de még beépítetlen gazdasági területek nem befolyásolják a tárgyi módosítás szükségességét.
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	A tervezett rendeltetésnek megfelelő – Posta Logisztikai központ – meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható

	költsége és a beruházás helyhez kötöttsége miatt. Megfelel.
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölésre kerül a település más területén. Megfelel.

Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó további előírások:

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha	
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,	A tervezett területfelhasználás illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez Megfelel
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	Nem sért társadalmi érdeket Megfelel
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	A szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll. Megfelel
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. Megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.

	Megfelel
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület települési térségben van. Megfelel
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	Az új beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. Megfelel
(7) Az 5000 m ² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.	A területen a Posta Logisztika került elhelyezésre.
39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.	A természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan nem csökken. Megfelel
24. A települési térség növekménye	
40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.	Az új beépítésre szánt terület mértéke 3,2879 ha. A Fót települési térségének területe 1428,41 ha, a települési térség 2%-os növekménye 28,5682 ha. Megfelel

5.SZ. MELLÉKLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A 2019-ben elfogadott településszerkezeti terv alapján számított biológiai aktivitás értéke 13839,64, amely az előző tervhez képest + 203,33 értéket jelentett.

HATÁLYOS TERV SZERINT				MÓDOSÍTÁS SZERINT			
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLET	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKMUTATÓ	SZÁMÍTOTT ÉRTÉK	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLET	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKMUTATÓ	SZÁMÍTOTT ÉRTÉK
MEGNEVEZÉSE	HA	PONT/HA	PONT	MEGNEVEZÉSE	HA	PONT/HA	PONT
Erdőterület – védelmi erdő	3,2879	9,0	29,59	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3,2879	0,4	1,32
Általános mezőgazdasági terület	4,835	3,7	11,89	Erdőterület – védelmi erdő	4,835	9,0	43,52
Összesen			41,48	Összesen			44,84

Jelen módosítással **tovább „görgethető” biológiai aktivitásértéke + 3,36**

Helyi Építési szabályzat módosítása

RENDELETTERVEZET

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../ 2021. (.....) önkormányzati rendelete
Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Fót város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A HÉSZ 1. sz. Szabályozási Terv elnevezésű rajzi melléklete SZT-4 és SZT-6 jelű tervlapjának normatartalma helyébe a Fót Posta Logisztikai központ tömbjének „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területére a jelen rendelet 1. a). mellékletét képező SZT-M1a. jelű tervlap és jelen rendelet 1. b) mellékletét képező SZT-M1b. jelű tervlap lép.

2. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Vass György
polgármester

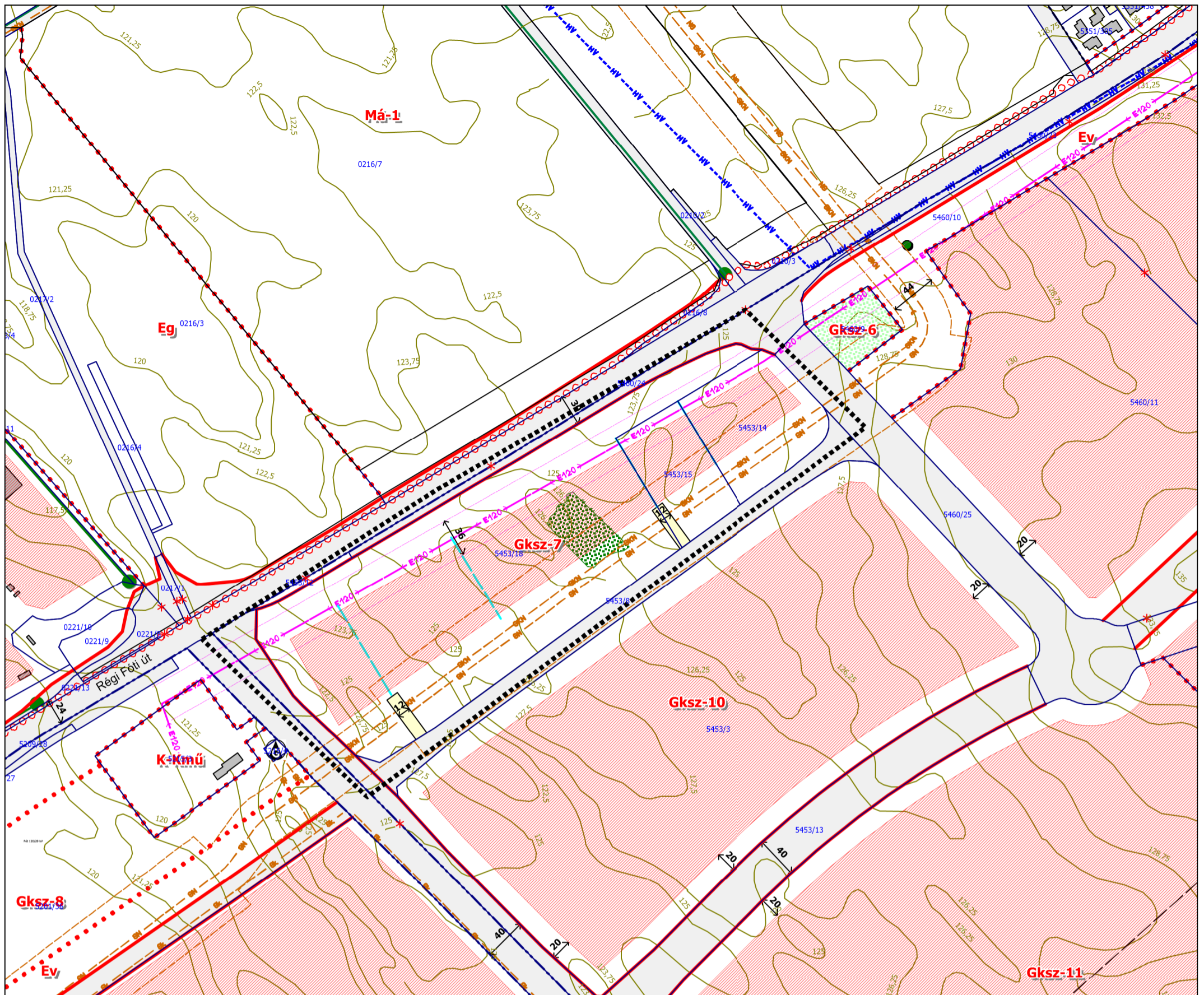
Dr. Mihályi Zsolt Apor
jegyző

Kihirdetve:
Fót, 2022.

Dr. Mihályi Zsolt Apor
jegyző







1.sz. melléklet

a) melléklet










Jelmagyarázat





Kötelező szabályozási elemek

-  Szabályozási vonal
-  **Gksz-3** Építési övezet, övezet jele
-  Övezeti határvonal
-  Építési hely
-  Szabályozási szélesség, előírt távolság
-  Telekújraosztással érintett terület

Másodlagos szabályozási elemek

-  Kötelező megszüntető jel
-  Zöldfelületként kialakítandó terület
-  Javasolt telekhatár
-  Telken belüli út vagy magánút területe
-  Tervezett kerékpárút
-  Magasépület elhelyezésére kijelölt terület
-  Módosítással érintett terület

Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Helyrajzi szám
-  Szintvonal, szintmagasság

Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536
 A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. **EGYEZTETÉSRE**
 Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása Fót, Posta Logisztikai központ tömbjének rendezése Szabályozási terv

Megrendelő **Fót Város Önkormányzata**

Lépték **M = 1:4000**

Dátum **2021.12.hó**

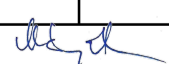
obeliszk stúdió

TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

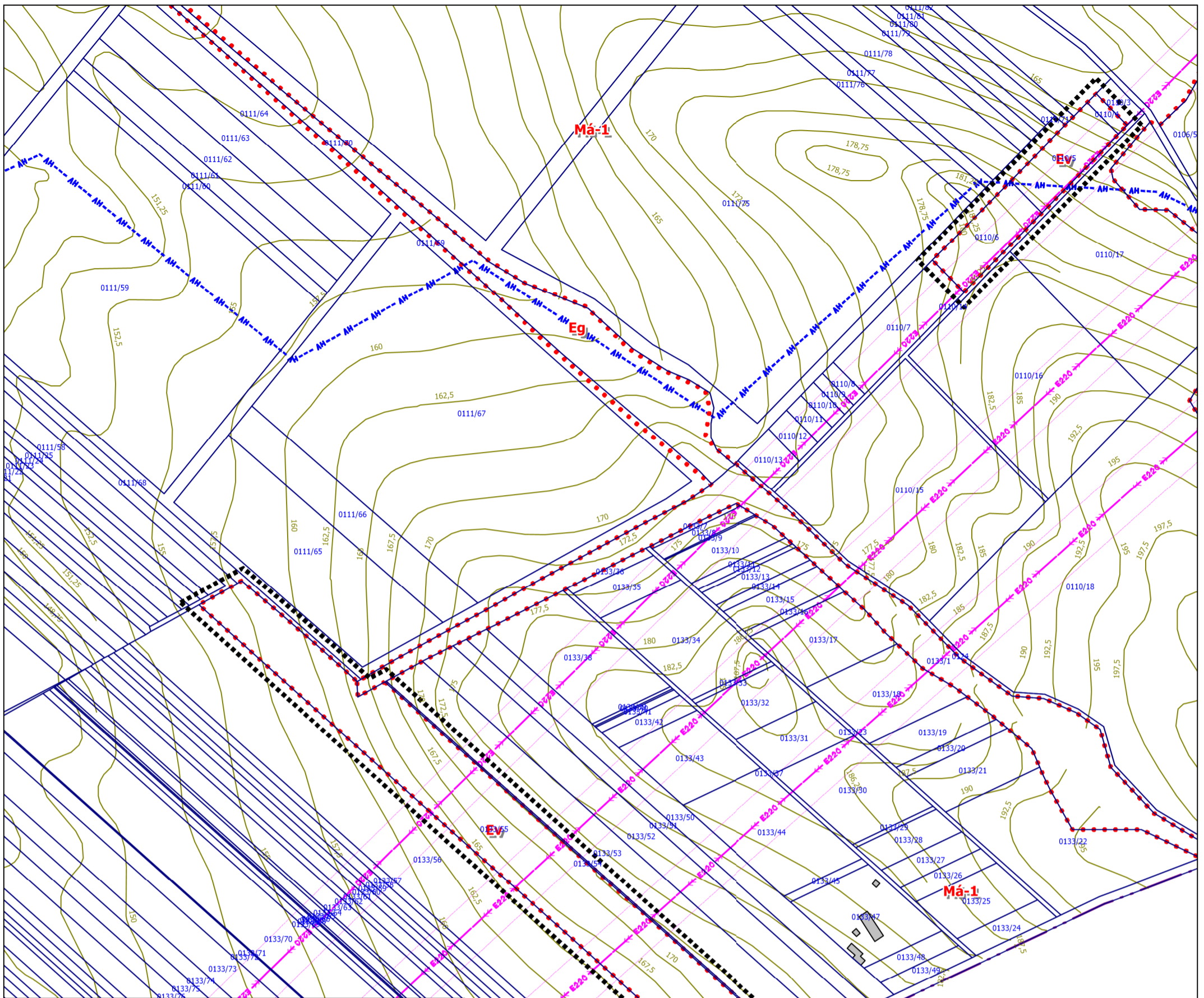
SZT-M1a

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521









b) melléklet










Jelmagyarázat





Kötelező szabályozási elemek

-  Szabályozási vonal
-  **Gksz-3** Építési övezet, övezet jele
-  Övezeti határvonal
-  Építési hely
-  Szabályozási szélesség, előírt távolság
-  Telekújraosztással érintett terület

Másodlagos szabályozási elemek

-  Kötelező megszüntető jel
-  Zöldfelületként kialakítandó terület
-  Javasolt telekhatár
-  Telken belüli út vagy magánút területe
-  Tervezett kerékpárút
-  Magasépület elhelyezésére kijelölt terület
-  Módosítással érintett terület

Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Helyrajzi szám
-  Szintvonal, szintmagasság

Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrzendők.

EGYEZTETÉSRE

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása Fót, Posta Logisztikai központ tömbjének rendezése Szabályozási terv

Megrendelő **Fót Város Önkormányzata**

Lépték **M = 1:4000**

Dátum **2021.12.hó**

obeliszk stúdió

TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

SZT-M1b

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521



TERVIRATOK

Főépítész feljegyzése a tartalomról

Főépítész feljegyzése a tartalomról

Fót Helyi építési szabályzatának módosítása a Budapest-Balaton kerékpárút kiszabályozása érdekében tárgyalásos eljárásban

A tárgyi helyi építési szabályzat tárgyalásos eljárásban történő módosításához készítendő szakmai tervdokumentációval kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatot teszem a vonatkozó jogszabály következők szerint idézett előírásaival szinkronban:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet:

3/A. §²² (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(4) Közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.

3/C. §²¹ Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Indokolás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Jelen tervdokumentációt a 314/2012. Kormányrendelet és 5. melléklete tartalmi követelményei szerint szükséges elkészíteni, a módosítás indoklásához szükséges mélységben. Szakági munkarészek nem készülnek.

Ennek indoka az, hogy a Fót Településrendezési eszközeinek megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarészei 2019-ban készültek.

Budapest, 2021. december „.....”

.....
Haszpra Éva

Fót Város Főépítésze,

TARTALOM

Összefoglaló	3
Előzmények	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
Terület elhelyezkedése	6
Településhálózati összefüggések, a terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	6
Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	7
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről	7
Pest megye területrendezési terve	14
Fót Város Településrendezési eszközei	15
Épített környezet vizsgálata	20
Területfelhasználás vizsgálata	20
Földhivatali állapot	20
Tulajdonviszonyok	21
Területhasználat	22
Településszerkezeti terv módosítási javaslata	23
Változtatási szándékok:	23
Településszerkezeti terv leírása	25
Változások	25
Település területi mérlege	27
Megfelelés a magasabb szintű terveknek	27
Új beépítésre szánt terület kijelölése	31
Biológiai aktivitás érték számítása	34
Javaslat a HÉSZ módosítására	35
Jóváhagyandó munkarészek	39
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	39
Határozati javaslat	39
1.sz. melléklet Településszerkezeti terv módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel határolt területre 41	
2.sz. melléklet Változások, ütemezések	43
3.sz. melléklet Település területi mérleg változása	44
4.sz. melléklet Területrendezési tervekkel való összhang igazolása	45
5.sz. melléklet Biológiai aktivitás érték számítása	54
Helyi Építési szabályzat módosítása	55
Terviratok	58