

**FÓT VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
2024.**

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSRE

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) a) szerint teljes eljárásban

**Módosított dokumentáció
egyeztetési tárgyalás alapján**

Obelisk Stúdió Kft.

2024. január hó

Megrendelő Fót Város Önkormányzata.
Vass György Polgármester
Péterffy Márton Főépítész

Generáltervező Obelisk Stúdió Kft.

TERVEZŐK:

településrendezés	Máyer Andrea	Obelisk Kft.	TT/1 É 01-1521	
közeledéstervezés	Jámbor László		TKÖ 13-10203	

Készült az Önkormányzattól adatszolgáltatásként megkapott közlekedés vázlattervek, engedélyezési és kiviteli tervek, valamint telepítési tanulmánytervek alapján, amelyek készítőit az egyes módosításoknál feltüntettük.

Budapest, 2024. január hó.



Előzmények

ELŐZMÉNYEK

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

Az elmúlt időszak gyakorlati alkalmazás során felmerült kérdések tekintetében, az önkormányzati módosítási szándékok, illetve új távlati elképzelések miatt, valamint az elfogadás óta a beérkezett lakossági, partnerségi kérések miatt szükséges a településrendezési eszközök módosítása - a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása, ezért Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat felülvizsgálatáról 2021. áprilisában az alábbi kérdések tekintetében:

- 2027/2 hrsz.-ú telek (nyugati ipar terület) beépítésre szánt övezetbe sorolása és helyette más területen Ev övezet kijelölése;
- Dózsa György út és a Kossuth Lajos utca menti zárt sorú beépítés felülvizsgálata, esetlegesen építési helyek jelölése;
- Városház központ szabályozásának, a Vörösmarty tér környezete övezeti besorolásának felülvizsgálata;
- Bartók Béla utcai szabályozási vonal felülvizsgálata;
- Baross utca — Deák Ferenc utca — Petőfi Sándor utca által határolt tömbben jelölt szabályozási vonal felülvizsgálata;
- Sport utca menti Lke-1/A jelű építési övezet felülvizsgálata;
- Árvácska utca mentén az előkert méretének felülvizsgálata;
- személygépjármű elhelyezésére vonatkozó előírások felülvizsgálata;
- Alagi utca mögötti (temető) tömb övezeteinek felülvizsgálata;
- 3708/2 hrsz-ú telek beépíthetőségének és a tömb körüli közterületek szabályozási szélességének felülvizsgálata;
- az Árpád-kori szent Márton templom megközelíthetőségének megvizsgálása;
- Az 5566/1,2,5,6 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségének vizsgálata;
- Telekalakításra vonatkozó előírások felülvizsgálata (pl. átmenő telkek esetében);
- Ady Endre utcai önkormányzati tulajdonú üres telek és környezete övezeti besorolásának felülvizsgálata;
- Intézményi övezetekkel szomszédos területeken településrendezési célok biztosítását szolgáló elővásárlási jog lehetőségének megvizsgálása;
- Fáy prérház melletti területek hasznosításának felülvizsgálata;
- A Munkácsy utca és a Károlyi István utca csomóponti kialakításának vizsgálata;
- Mogyoród felőli elkerülő út felülvizsgálata;
- Tó körüli terület előírásainak felülvizsgálata;
- A Jedlik Ányos utca szabályozási szélességének felülvizsgálata;
- Az önkormányzati tulajdonú telkek fejlesztési lehetőségeinek biztosítása;
- Ibolyás utcai parkoló helybiztosítása; .
- Fótliget területén a megengedett épületszám felülvizsgálata;
- A 025 tömb övezeti előírásainak felülvizsgálata;
- Vörösmarty utca, elkerülő útkereszteződésének felülvizsgálata a településhatárban;
- A telken belüli csapadékvíz kezelés általános előírásainak felülvizsgálata;
- A 098/15 helyrajzi számú telek közterületi megszüntetésének vizsgálata a lehetséges telekösszevonások függvényében;
- Véderdő övezeti lehatárolások pontosítása, felülvizsgálata;
- Rendeltetési egységek számának egyértelműsítése, rendeltetések felsorolásának felülvizsgálata;
- Értelmező rendelkezések bővítése (pl. ciszterna, létesítmények összes alapterülete);
- A rendeletben található elgépelések és a szabályozási tervlapon található grafikai hibák javítása;
- A térségi terület-felhasználási engedélyezési eljárás eredményeinek beépítése;
- Hajcsár út és folytatásának szabályozása.

Az eredeti tervezési program vizsgálata alapján **nem történik** módosítás, azaz a dokumentáció nem tartalmazza

- Hátsóterek méretének felülvizsgálata a lakóövezetekben;
- 5503/2 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal felülvizsgálata;
- Németh Kálmán utca menti Gksz-1 jelű építési övezet felülvizsgálata;
- Kertes mezőgazdasági területen a beépítési mód, az ITS függvényében az egyedi előírások felülvizsgálata;
- MO-tól a főváros felé eső terület előírásainak felülvizsgálata (Zsigri-tanya);
- 03/alátörései hrsz. beépíthetőségének vizsgálata;
- külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata;
- A Dózsa György út és Kossuth L. utcai csomópont kialakításának vizsgálata;
- A Dózsa György u. — Tessedik 5. u. — Budai Nagy Antal utcai kereszteződés felülvizsgálata;
- Dunakeszivel határos területek előírásainak felülvizsgálata;
- Buszforduló további hasznosításának felülvizsgálata;
- Vasútállomások környezetében P+R parkolók területigényének biztosítása - nem történik módosítás, mert a 71-es vasút terveinek módosítása miatt a tervek felülvizsgálata folyamatban van
- Záportárolók koncepciójának felülvizsgálata;
- Mezőgazdasági területeken lovastanyák kialakításának vizsgálata – nem történik módosítás;

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Fót Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- a **326/2019 (IX.25.) KT határozattal** megállapította Fót Város teljes közigazgatási területére vonatkozó **Településszerkezeti Tervét** (továbbiakban: TSZT)
- a **33/2019.(IX.26.) Önk. rendeletben** megállapította a város teljes közigazgatási területére érvényes **Helyi Építési Szabályzatot és a szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervet** (továbbiakban: HÉSZ és SZT).

Fót Város **településszerkezeti tervét** Fót város képviselőtestülete módosította

- a 35/2021.(III.04.) határozattal (Fót Város Településszerkezeti tervének módosítása a Móricz Zsigmond utca – Honfoglalás sétány – Könyves Kálmán utca – Ilyés Gyula utca által határolt tömb területére),
- a 232/2021.(XII.16.) KT-határozattal (Déli Vállalkozási Területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása)
- a 163./2022. (IX.29.) KT határozattal (Posta Logisztika területe) és
- a 251/2022.(XII.8.) KT határozattal (Csillagdomb területére)

Fót Város **Helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét** Fót város képviselőtestülete módosította

- a 16/2020. (IX.28.),
- a 7/2021. (III.9.), a 8/2021. (IV.15.), a 20/2021. (XII.20.),
- a 21./2022. (IX.30.) és a 27 /2022. (XII. 8.) önkormányzati rendeletekkel.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY

- Fót Város Önkormányzata 2022-ben kérelmezte Öreghegy területének települési térségből történő kivonását és 10 másik terület esetében azok települési térségbe történő átsorolását, valamint 2 terület esetében a település határától 200 méteren belül beépítésre szánt terület kivételes kijelölését.
- A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00323-14/2022. számon hozott határozata alapján a záradékolt dokumentáció mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a területfelhasználási engedélyt megadta.
- A térségi területfelhasználási engedély a záradékolt dokumentáció alapján az egyes átsorolásra kerülő területek esetén pontosan tartalmazza helyrajzi szám szerint a visszasorolásra kerülő területeket, így a térségi területfelhasználási engedély részleges felhasználásának nincs akadálya.

- A térségi területfelhasználási engedély a jogszabályok alapján 5 évig érvényes, amely 1 évvel kérelemre meghosszabbítható.

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A véleményezési dokumentáció az Állami Főépítész előzetes véleménye és a lakossági észrevételek alapján módosult:

- átszerkesztésre kerül három fejezetre
- A dokumentáció kiegészült a „Tervi előzmények” fejezettel, ami tartalmazza a hatályos településrendezési eszközök tervlapjait, azok jelmagyarázatát, ami a módosítások értelmezését is könnyebbé teszi;
- A dokumentáció kiegészül a módosítások egybeszerkesztett térképi ábrázolásával;
- A dokumentációban módosul
 - a Városcsopont területének szabályozása, ahol módosul a közpark besorolású terület nagysága, valamint a
 - a szabályozási terv módosításai közé bekerült Barackos kertvárosias lakóterületének egy részének újraszabályozása.
- A HÉSZ módosuló előírásai közül törlésre került az általános mezőgazdasági területek előírásainak módosítása lakossági kérelem és indoklása alapján, mert a módosuló előírások a nem tennék lehetővé a mezőgazdasági területen valóban mezőgazdasági művelést folytató gazdák pályázáson való részvételét;
- A HÉSZ módosuló előírásai közé lakossági kérésre új Má-4 övezet kerül.
- Előzőek alapján módosul a településszerkezeti terv módosításának leírása, számítása.

A véleményezési eljárás során beérkezett vélemények alapján

- a dokumentáció kiegészült
 - a térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező területek esetében az engedély számának feltüntetésével,
 - új beépítésre szánt területek vonatkozásában a vélemények alapján azok módosításával és a szükséges mértékű alátámasztó munkarészek kiegészítésével, indoklással
 - a településszerkezeti módosításokat összefoglaló ábrával, amelyek összegzik a TSzT leírásban szereplő „változások, ütemezések” ábrázolásait, a településszerkezeti terven és a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén is
 - a biológiai aktivitás érték számításának egységesítésével, ahol szükséges kiegészítésével és módosításával
 - a CXXXIX. tv-nek történő megfelelés igazolásának vélemények alapján módosítással, szükséges mértékű kiegészítésével,
 - összesítő táblázattal a települési térség növekménye igazolására és a zöld és erdőterület kijelölésének igazolására

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelen eljárás során az Állami főépítész által, a szakmai véleményezés során összehívott egyeztető tárgyalás alapján a dokumentáció módosításra került az alábbi kérdésekben

- a térségi terület-felhasználási engedély részlegesen kerül felhasználásra, figyelembevéve a PVKH Földügy véleményét
- DINPI véleményének figyelembevételével Keszi-hegy területére új jelölés kerül a védett növényállomány védelme érdekében

MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS RENDJE

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó folyamatot a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján teljes eljárásban Fót Város képviselőtestülete 2021.-ben indította el az előzetes vélemények megkérésével.

ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEZET	VÉLEMÉNY
1	PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	Részt kíván venni. Tájékoztat a betartandó jogszabályokról.
2	PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	Részt kíván venni. Tájékoztat, hogy - Fót területén az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartás szerint két nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon terület van, amelyek törölt bányatelkek. (Fót I. homok, és Fót II. homok). Kéri a területhasználatot úgy megtervezni, hogy az ásványi nyersanyag esetleges kitermelése ne lehetetlenüljön el. - Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepel Fót városa.
3	Csomád Község Polgármestere	Részt kíván venni.
4	XV. kerület Rákospalota Pestújhely Újpalota Önkormányzat	Részt kíván venni. Tájékoztat a kerület hatályos településrendezési eszközeinek elérhetőségéről.
5	Göd Polgármesteri Hivatala	Részt kíván venni.
6	Dunakeszi Város Önkormányzata	Részt kíván venni. Kéri, hogy az M2 gyorsforgalmi út – Rákóczi és Határ utak által határolt, Fót területéhez tartozó, kizárólag Dunakeszről megközelíthető területe területfelhasználása mezőgazdasági maradjon, beépítési intenzitása ne növekedjen.
7	Duna - Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Részt kíván venni. Tájékoztat a táj-és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekről.
8	PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	Részt kíván venni. Tájékoztat a termőföldről, az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekről és a magasabbrendű jogszabályokról.
9	PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdő felügyeleti Osztály	Részt kíván venni. Kéri, hogy erdőt érintő igénybevételét csak kivételes és indokolt esetben tervezzenek. Tájékoztat a betartandó jogszabályokról.
10	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Nem kíván részt venni.
11	BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Tájékoztat, hogy az M2 autópályát Budapest és Vác közötti szakasz fejlesztése érinti a város közigazgatási területét.
11	Pest Megyei Főépítész	Részt kíván venni. Tájékoztat a betartandó jogszabályokról.
12	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Részt kíván venni.

	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEZET	VÉLEMÉNY
13	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság	Abban az esetben kíván részt venni, ha határrendészeti szakterületet érint a módosítás.
14	BFKH Népegészségügyi Főosztály	Részt kíván venni. Természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.
15	Országos Atomenergia Hivatal	Részt kíván venni. Tájékoztat a 30 km-es körzetben található nukleáris létesítményekről.
16	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	Részt kíván venni. Tájékoztat a felszín alatti és felszíni vizek, vízi közművek vonatkozásában betartandó jogszabályokról. Papíralapú adatszolgáltatás ad az Országos vízminőségvédelmi terület övezetéről és Fót Város közigazgatási területét érintő kisvízfolyásokról.
17	PMKH Állami Főépítési Iroda	Részt kíván venni. Tájékoztat a betartandó jogszabályokról. Kéri a környezeti vizsgálat lefolytatását.
18	PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	Részt kíván venni. Felhívja a figyelmet a betartandó jogszabályokra. Kéri, hogy az adatszolgáltatás alapján a műemléki és régészeti védelemmel kapcsolatos adatok épüljenek be a tervekbe. Kéri a Károlyi kastély, a Fáy-Présház és Fót kapuját jelentő műemlék magtár, uradalmi ház és kiskastély területét érintő változások előzetes egyeztetését.

	PARTNEREK	VÉLEMÉNY
1	K.I.	A 0257 hrsz-ú telken a Gip jelkulcsot kéri javítani.
2	P.L.	A beépítési mélység vonatkozik-e településközponti vegyes területekre?
3	T.N.	Kéri, hogy a HÉSZ módosítás tegye lehetővé a 3187 hrsz-ú ingatlanon autószerelőműhely létesítését-
4	Önkormányzat, Építéshatóság	A 6708/1 és 6708/2 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozóan kéri az SZT módosítását Mk-1 övezetre
5	H.A.	Tűzép áthelyezésére tesz javaslatot.
6	K.S.	4259 hrsz-ú telekre vonatkozóan kéri a hátsókerti építési határvonalat 55 m-re módosítani, mert 2 lakóingatlant szeretne megvalósítani.
7	L.Gy.	HÉSZ módosításra tesz javaslatokat.
8	T.Gy.	Kéri a Petőfi Sándor utca – Baross utca – Deák Ferenc utca tömbben a feltárási út törlését.
9	F.Á.	Kéri a 1368 hrsz-ú telekről az út törlését.
10	T.G.	HÉSZ módosításra tesz javaslatokat.
11	Jász&Jász Kft.	Jelzi a szomszéd által ültetett növényzet elveszi a kilátást, ezért kéri szabályozni.

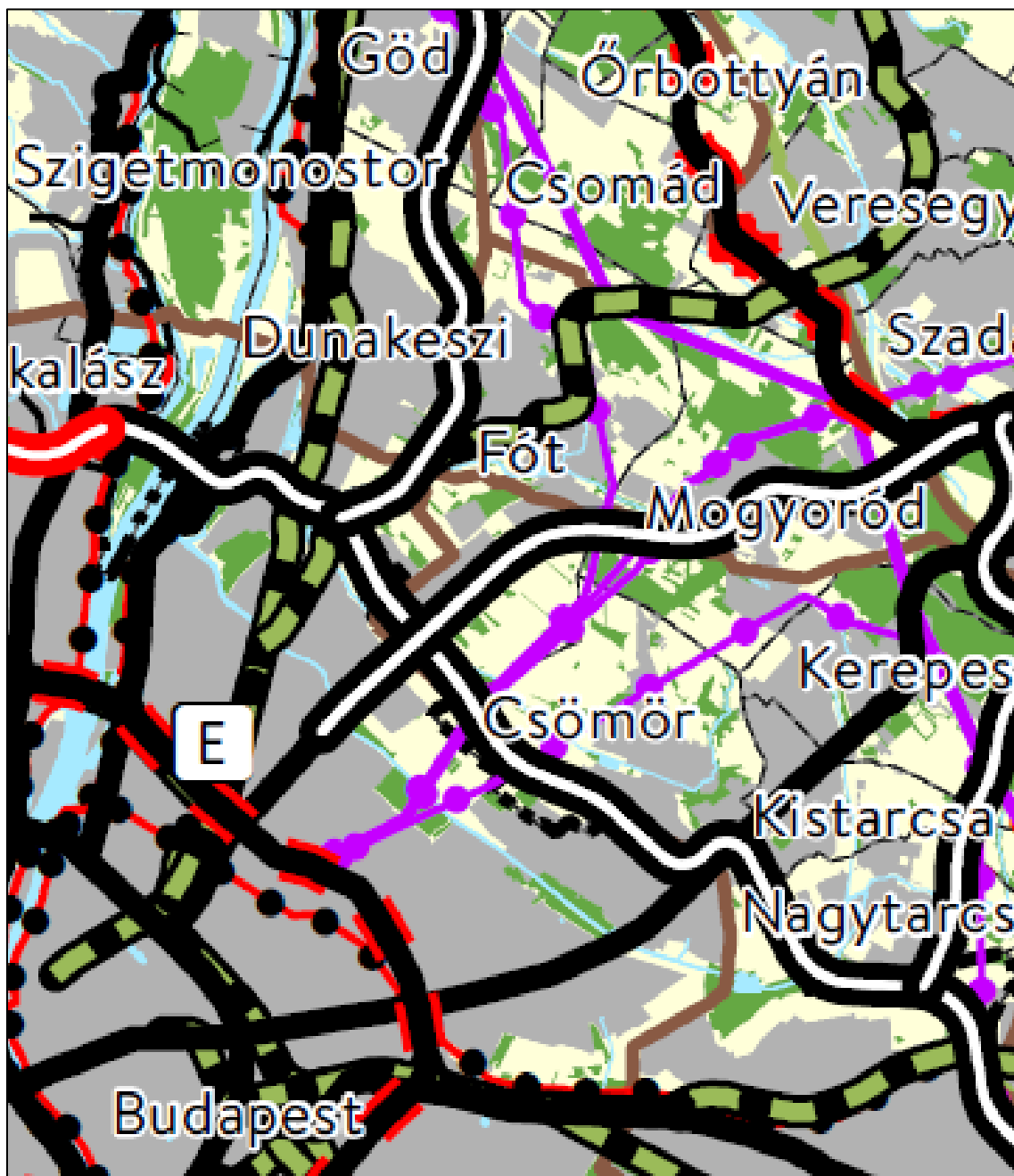
	PARTNEREK	VÉLEMÉNY
		Tömör betonkerítés szabályozását kéri.
11	E.D.	Kéri , hogy az Egyenes dűlő szabályozása a villamoshálózat bővítését nem korlátozza.
12	B.L.G.	Kéri, hogy a Kosztolányi utca tervezett szabályozása úgy valósuljon meg, hogy a meglévő ingatlanokból ne kelljen bontani, és a 2868 hrsz-ú ingatlan két utcára nyíljon.
13	M.G.	Kéri, hogy a Patak sor 21a, 1154 hrsz-ú telek egy övezetbe tartozzon.
14	K.T.	Árvácska utca 66. miatt kéri, hogy az Lke-10 építési övezetben a gépkocsi telken belüli elhelyezése és távlati biztosítása legyen az előírás.
15	Cs.J.	Kéri, hogy a 6525 és 6526 hrsz-ú telkek besorolása Mk-2 legyen.
16	K.T.	Többlakásos lakóépületek és klíma elhelyezésével kapcsolatos problémákra hívja fel a figyelmet.
17	dr. Sz.G.	A mezőgazdasági övezetekben szükséges mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény fogalmának pontosítását kéri.
18	M.E.	Forgalomlassító létesítést kéri a 48-as Ifjúság utca és Berda József utca kereszteződésénél.
19	D. K.K.	Kéri, hogy a Törökszegfű utca 20. alatti ingatlan besorolása Mk övezet legyen,
20	K.J.F.	Kéri, hogy a 0145/1 hrsz-ú telek övezeti besorolása tegye lehetővé a telephely működését.
21	M.D.	Kérdezi, hogy új lakóövezetek bővítését mi indokolja, továbbá kéri, hogy új beépítésre szánt területek ne kerüljenek kijelölésre.

TERVI ELŐZMÉNYEK

HATÁLYOS MAGASABB RENDŰ TERVEK

OTRT - ORSZÁG SZERKEZETI TERVE 2018

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019 január-2-án lépett hatályba.

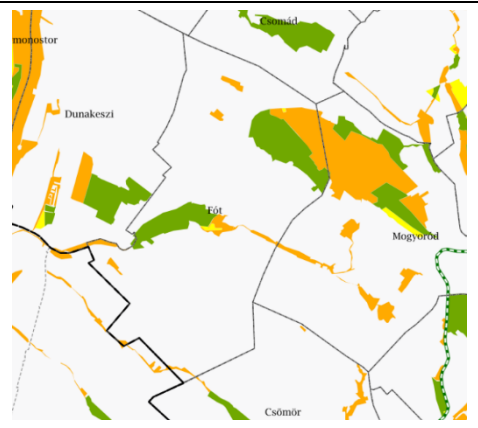


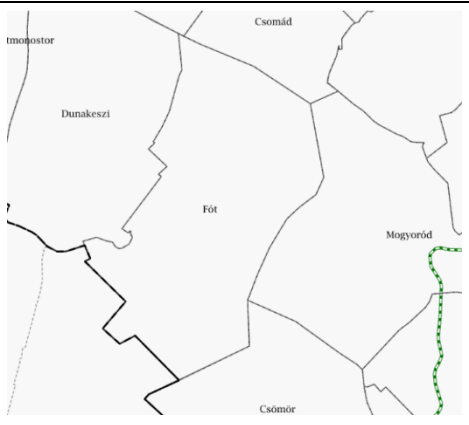
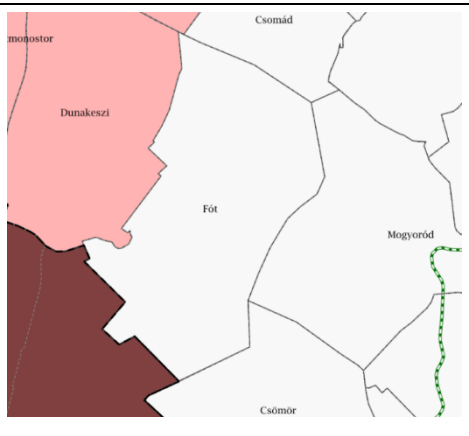
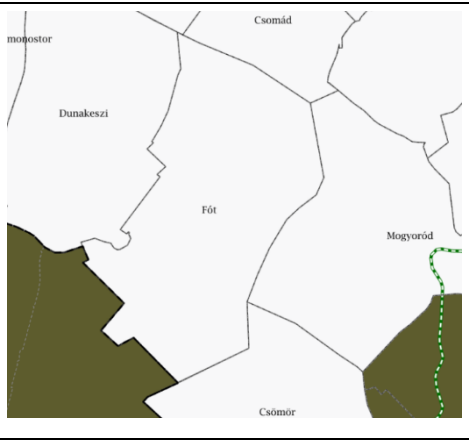
Az OTRT részlete

Országos területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség Közelkedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Nagysebességű vasútvonal (tervezett) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő) - Országos kerékpárút - Országos kikötő (meglévő) - Határkikötő (meglévő)	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 - VTT-tározó (meglévő) - VTT-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 - Országghatár - Megeghatár - Település közigazgatási határa

Az OTRT jelmagyarázata

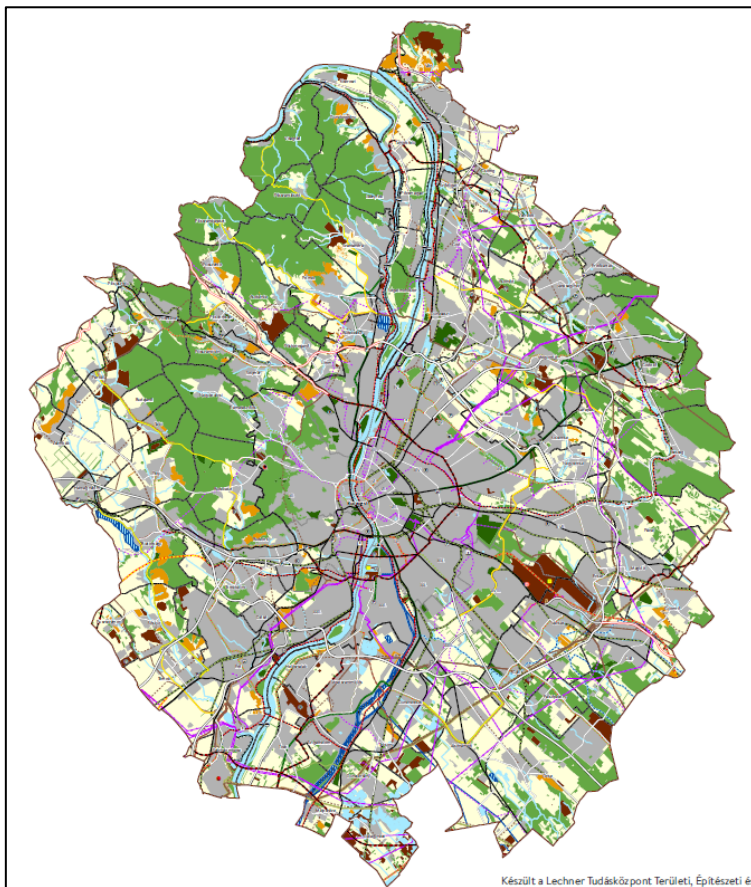
Országos és kiemelt térségi övezetek

3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Fót területét érinti.
--	--	------------------------------

3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.
3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete		Fót területét érinti.
3/4 . VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések		Fót területét nem érinti.
3/5 HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések		Fót területét nem érinti.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE 2018

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete tartalmazza a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervét.



Készült a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertés mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Közlékedési 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 teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- ⊙ 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)
- Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Víz 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

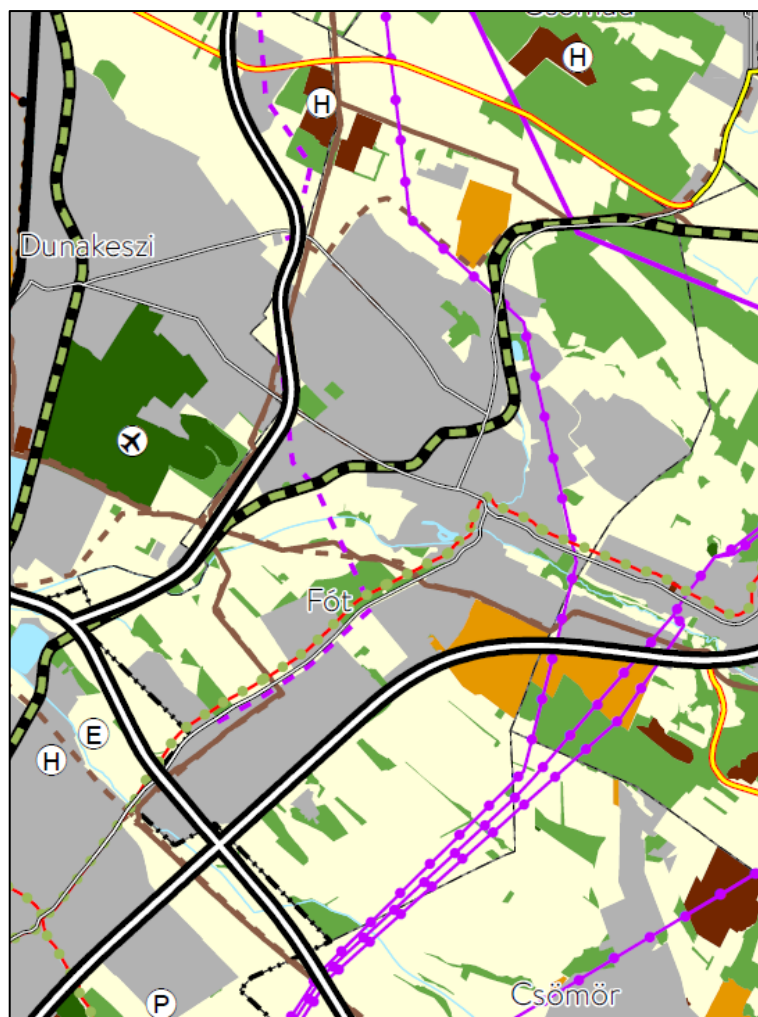
- * Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- * Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- ⊙ Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve és jelmagyarázata

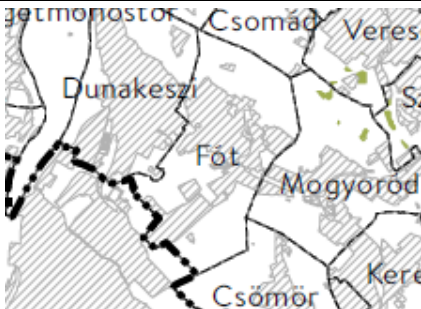
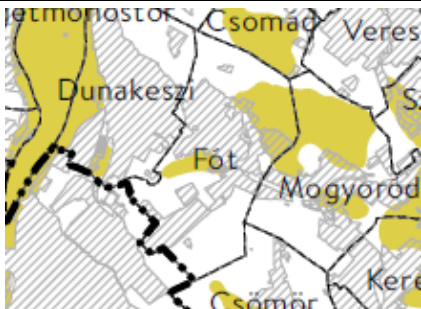
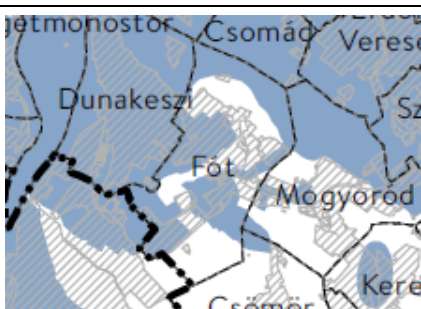
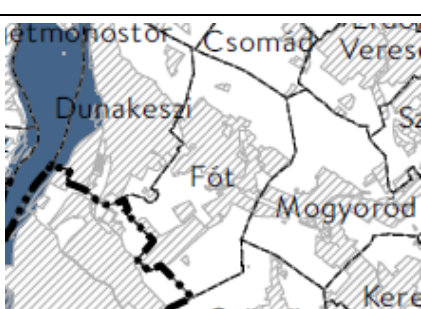
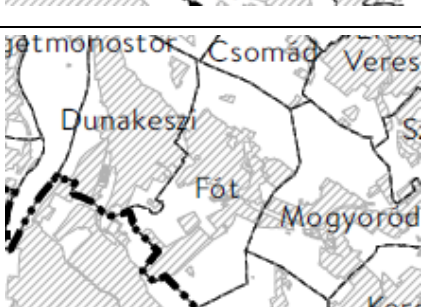
A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervének részlete Fót területére vonatkozóan

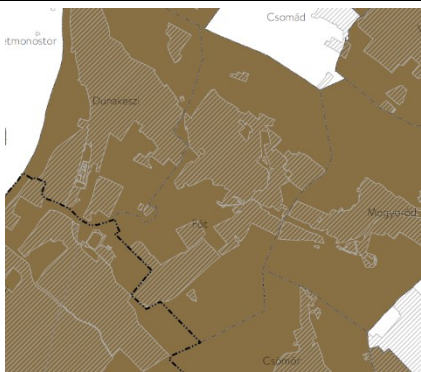
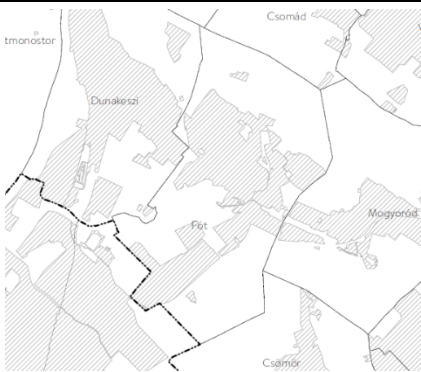
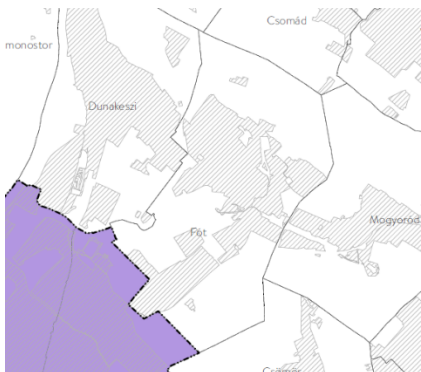


Országos övezetek

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		Fót területét nem érinti.

Országos övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Fót területét nem érinti.
tájképvédelmi terület övezete		Fót területét érinti, a tervezési területet nem érinti.
vízminőség-védelmi terület övezete		Fót területét érinti.
nagyvízi meder övezete		Fót területét nem érinti.
VTT-tározók övezete		Fót területét nem érinti.

Kiemelt térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete		Fót területét érinti.
rendszeresen belvízjárta terület övezete		Fót területét nem érinti.
földtani veszélyforrás terület övezete		Fót területét nem érinti.

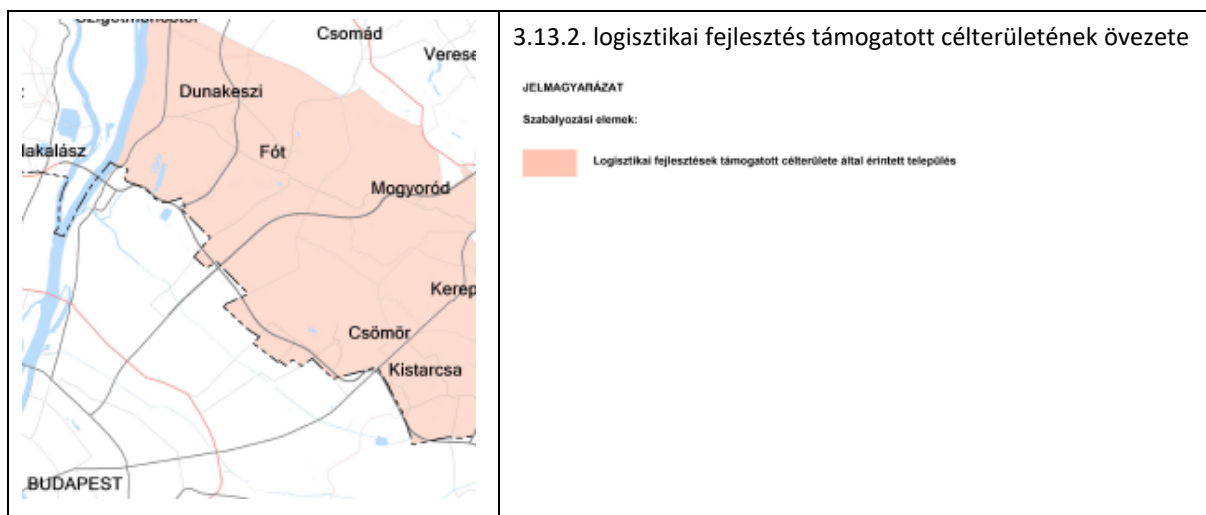
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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) kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).

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



A célterületre vonatkozó előírás

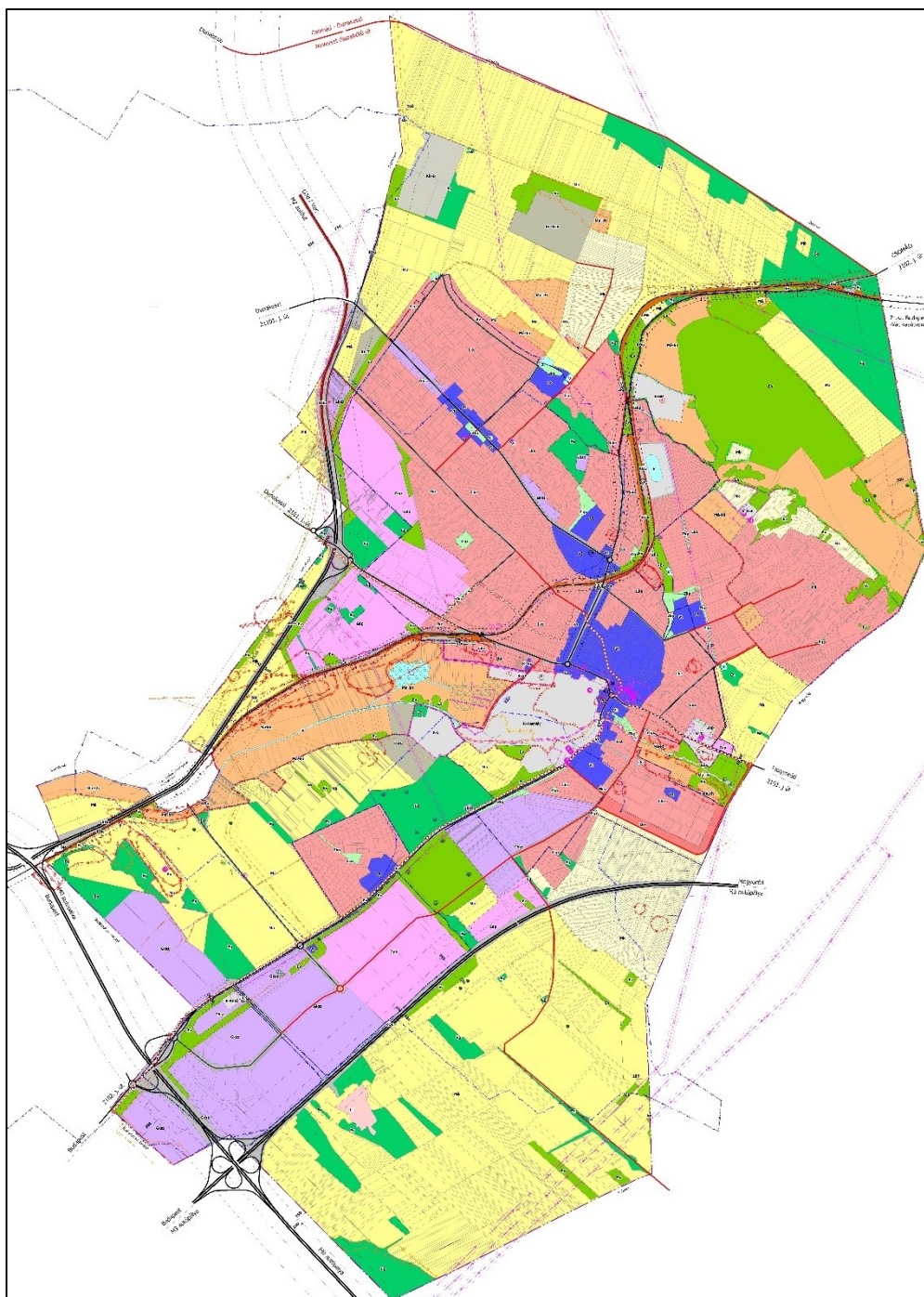
9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai 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.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Fót Város Településszerkezeti Tervét (TSzT) a 326/2019. (IX.25.) KT határozattal fogadta el a képviselő testület, majd módosította a

- a 35/2021.(III.04.) határozattal (Fót Város Településszerkezeti tervének módosítása a Móricz Zsigmond utca – Honfoglalás sétány – Könyves Kálmán utca – Ilyés Gyula utca által határolt tömb területére),
- a 232/2021.(XII.16.) KT-határozattal (Déli Vállalkozási Területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása),
- a 163./2022. (IX.29.) KT határozattal (Posta Logisztika területe),
- a 251/2022.(XII.8.) KT-határozattal Fót, Csillagdomb területére.



Fót TSzT (egységes szerkezetben 2022. december.)

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 szabadterei 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-kh - 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 területtel Kb-L - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület 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 - pufferterület határa - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó I - Országos ökológiai hálózat - magterület határa - Tájékvédelmi 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 gyűjtőút - Tervezett gyűjtőút - 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 Alaptérképi elemek - Telekhatár - Épület
--	--	--

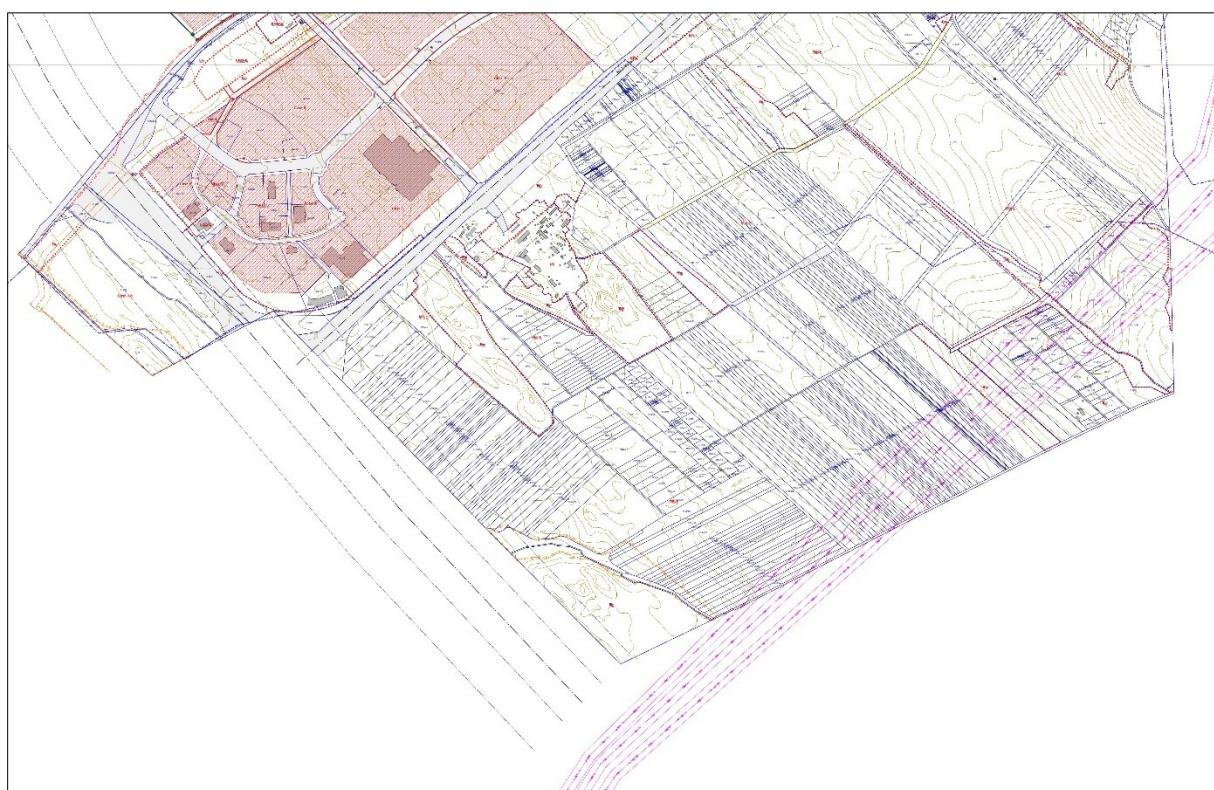
Fót TSzT jelmagyarázata

SZABÁLYOZÁSI TERV

Fót Helyi Építési Szabályzatát a 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el, majd módosította a 16/2020. (IX.28.), a 7/2021. (III.9.), a 8/2021. (IV.15.), a 20/2021. (XII.20.), a a 21/2022. (XI.30) és a 27/2022. (XII.8.) Ök. rendelettel.







SZT 1-6 szelvénye, egységes szerkezetben



Fót SzT jelmagyarázata

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY

Fót Város Önkormányzata 2022-ben kérelmezte Öreghegy területének települési térségből történő kivonását és 10 másik terület esetében azok települési térségbe történő átsorolását, valamint 2 terület esetében a település határától 200 méteren belül beépítésre szánt terület kivételes kijelölését.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00323-14/2022. számon hozott határozata alapján a záradékolt dokumentáció mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a területfelhasználási engedélyt megadta. A térségi területfelhasználási engedély a jogszabályok alapján 5 évig érvényes.

A térségi területfelhasználási engedély az egyes átsorolásra kerülő területek esetén pontosan tartalmazza helyrajzi szám szerint a visszasorolásra kerülő területeket, így a térségi területfelhasználási engedély **részleges felhasználásának nincs akadálya**.

Az engedély a következő területekre vonatkozik:

1. Fót Város hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre szánt területbe sorolt területek, amelyek a BATrT szerkezeti tervén „települési térség” térségi területfelhasználási kategóriába soroltak és az engedély alapján átsorolásra kerülnek a mezőgazdasági térségbe átsorolásához hozzájárult az „I-1” – „I-2” jelű területek vonatkozásában.
2. Fót Város hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre nem szánt területbe sorolt területek, amelyek a BATrT szerkezeti tervén „mezőgazdasági térség” térségi területfelhasználási kategóriába soroltak és az engedély alapján átsorolásra kerülnek települési térségbe, illetve a közigazgatási határtól számított 200 méteren belüli területek beépítésre szánt területté történő átsorolásához hozzájárult az „II-1” – „II-10” jelű területek vonatkozásában.

	TERÜLET MEGNEVEZÉSE	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	
			M2	HA	M2	HA
I-1	Öreghegy	Lke → Mk Eg → Mk* Ev → Mk*			936 090,00 39 569,00 1 066,00	93,61 3,96 0,11
	Öreghegy összesen				976 725,00	97,67
I-2	0257/2 HRSZ	Gáp → Má			36 245,00	3,62
II-1	Keszihegy I.	Má → Lke	140 210,00	14,02		
II-2	Keszihegy II.	Má → Lke	55 425,00	5,54		
II-3	Kurjancs alatti terület	Má → Lke	14 374,00	1,44		
II-4	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)	Eg → Vt	16 695,00	1,67		
II-5	05-ös tábla	Má → Gksz	409 786,00	40,98		
II-6	Flórapark 1.- Vt	Má → Vt	140 914,00	14,09		
II-7	Flórapark 2. -Vt	Má → Vt	31 092,00	3,11		
II-8	Flórapark 3. -Vi	Má → Vi	9 800,00	0,98		
II-9	Flórapark 4 -Gáp	Má → Gáp	126 142,00	12,61		
II-10	Kisalagi köztemetőmelletti területek	Má → Gksz	68 532,00	6,85		
	Összesen		1 012 970,0	101,30	1 012 970,00	101,30

*Öreghegy területén a cserével érintett területen jelenleg Eg és Ev véderdő jelölt Fót településszerkezeti tervén, amely területek átsorolására kizárólag abban az esetben kerül sor, ha azt Fót más területén ki lehet jelölni.

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

A MATrT 40.§ (8) előírása alapján a területcsere eljárás alapján bevonásra kerülő területeket nem kell a települési térség növekményébe beszámítani.

Az új beépítésre szánt területekre vonatkozik az OTÉK 10.§-a, amelynek előírásait be kell tartani.

Településszerkezeti egységek területét érintő területek, amelyekre a területfelhasználási engedély vonatkozik:



Jelen eljárásban a térségi területfelhasználási engedély részlegesen kerül felhasználásra az alábbi területek vonatkozásában:

A tervezési programnak megfelelően a térségi területfelhasználási engedélyben szereplő területek közül jelen eljárásban átsorolásra kerülő

• új beépítésre szánt területek:

	TERÜLET MEGNEVEZÉSE	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	
			M2	HA
II-3	Kurjancs alatti terület	Má → Lke	14 374,00	1,44
II-4	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)	Eg → Vt	16 695,00	1,67
	Összesen		31 069,00	3,1069

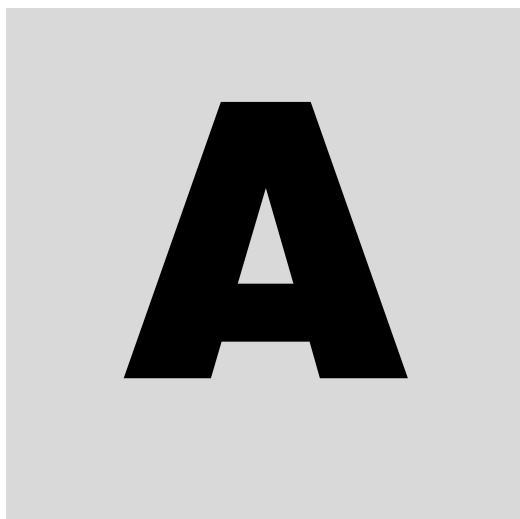
• új beépítésre nem szánt területek (Öreghegy területéből átsorolásra kerülnek):

	TERÜLET MEGNEVEZÉS	ÉRINTETT TELKEK (HRSZ SZERINT)						
		ÖREGHEGY						
II-3	Kurjancs alatti terület átsorolása kapcsán	6708	6709	6710	6713/1	6713/2	6714	6799/2
		6715	6776 (734 m2)					
II-4	Királydomb átsorolása kapcsán	6698/1	6999	6700/2 (160 m2)	6701	6702	6703	6704
		6705	6706					

(dőlt betűkkel jelölve a részben érintett telkek és érintett területük)

Településszerkezeti egységek jelen
eljárásban változással érintett területei





Alátámasztó
munkarészek

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSOK

Öreghegy átsorolása beépítésre nem szánt területtől a PE/AF/00323-14/2022. számú határozattal megadott területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a területfelhasználási engedély alapján történik.

Jelen eljárásban települési térségbe és beépítésre szánt területtől átsorolásra kerülő területek

	TERÜLET MEGNEVEZÉSE	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	
			m ²	ha
II-3	Kurjancs alatti terület	Má → Lke	14 374,00	1,44
II-4	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)	Eg → Vt	16 695,00	1,67
	Összesen		31 069,00	3,1069

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység területe az átsorolása után +1,4374 ha-ral nő.

Településközponti vegyes terület területfelhasználási egység területe az átsorolása után +1,6695 ha-ral nő.

Jelen eljárásban mezőgazdasági térségbe és beépítésre nem szánt területtől átsorolásra kerülő területek Öreghegy területéből

	TERÜLET MEGNEVEZÉS	ÉRINTETT TELKEK							TERÜLET m ²
		ÖREGHEGY							
II-3	Kurjancs alatti terület	6708	6709	6710	6713/1	6713/2	6714	14374,00	
		6799/2	6715	6776 (734 m2)					
II-4	Királydomb	6698/1	6999	6700/2 (160 m2)	6701	6702	6703	16695,00	
		6704	6705	6706					
Összesen								31069,00	

(dőlt betűvel jelölve a részben érintett telkek és érintett területük)

Öreghegy települési térségbe sorolt területe jelen eljárásban történő átsorolása után csökken 3,1069ha-ral, területe 94,5656 ha-ra változik.

Későbbi eljárás során felhasználható részei a térségi engedélynek:

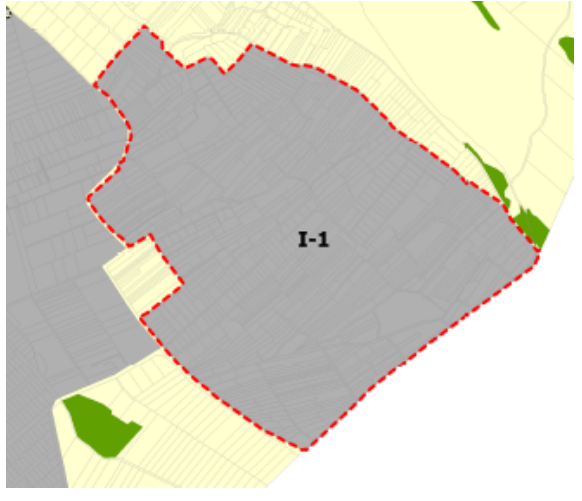
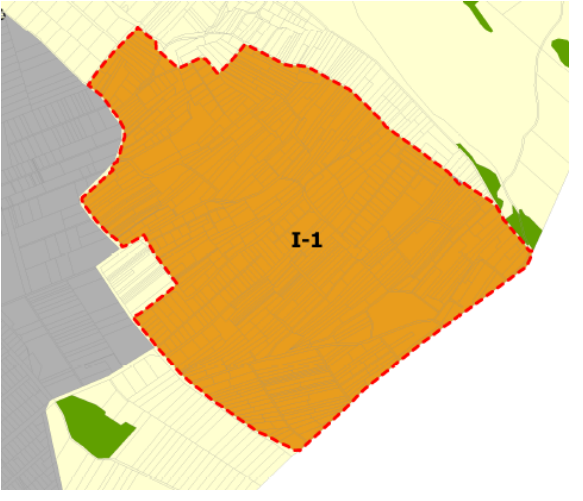
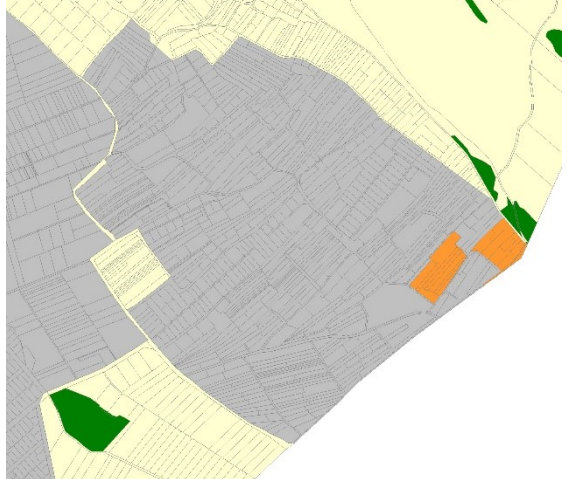
	TERÜLET MEGNEVEZÉSE	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	
			m ²	HA	m ²	HA
I-1	Öreghegy	Lke → Mk Eg → Mk* Ev → Mk*	14374	1,4374	936 090,00 39 569,00 1 066,00	93,61 3,96 0,11
	Öreghegy összesen				976 725,00	97,67
I-2	0257/2 HRSZ	Gáp → Má			36 245,00	3,62
II-1	Keszihegy I.	Má → Lke	140 210,00	14,02		
II-2	Keszihegy II.	Má → Lke	55 425,00	5,54		
II-5	05-ös tábla	Má → Gksz	409 786,00	40,98		
II-6	Flórapark 1.- Vt	Má → Vt	140 914,00	14,09		
II-7	Flórapark 2. -Vt	Má → Vt	31 092,00	3,11		
II-8	Flórapark 3. -Vi	Má → Vi	9 800,00	0,98		
II-9	Flórapark 4 -Gáp	Má → Gáp	126 142,00	12,61		
II-10	Kislagi köztemetőmelletti területek	Má → Gksz	68 532,00	6,85		
	Összesen		981 901,0	98,19	981 901,00	98,19

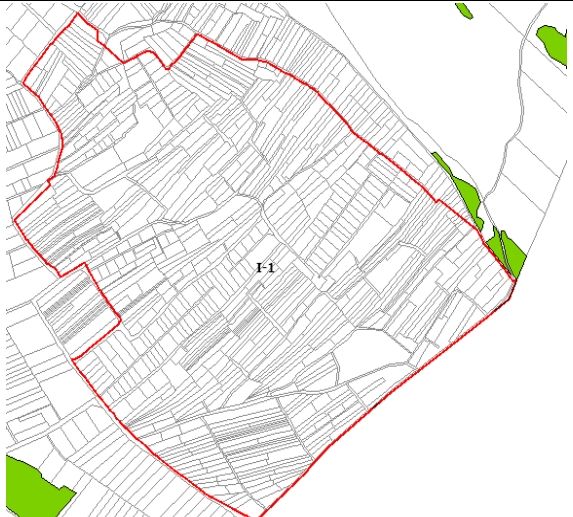
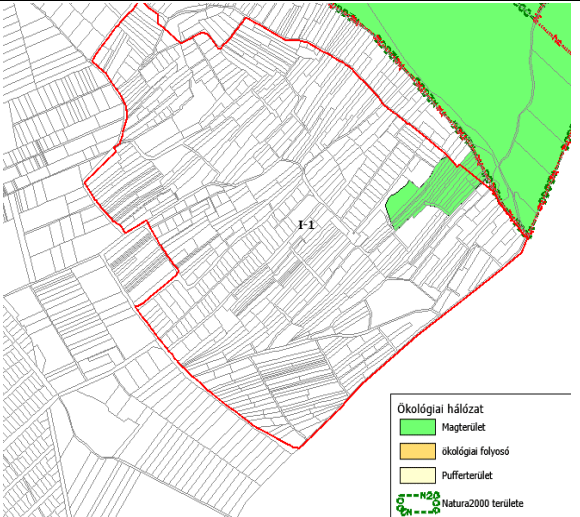
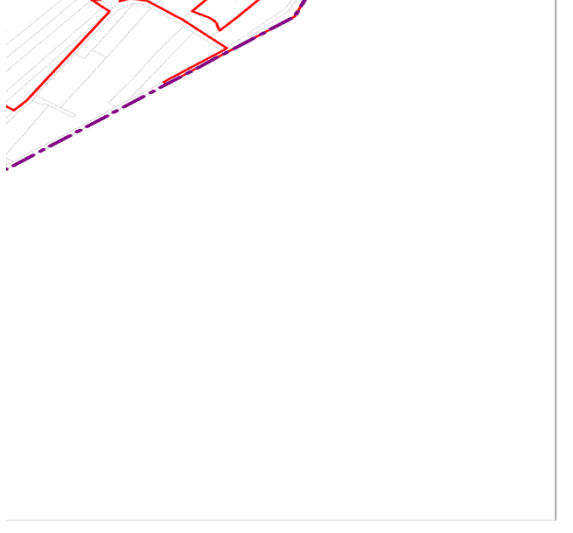
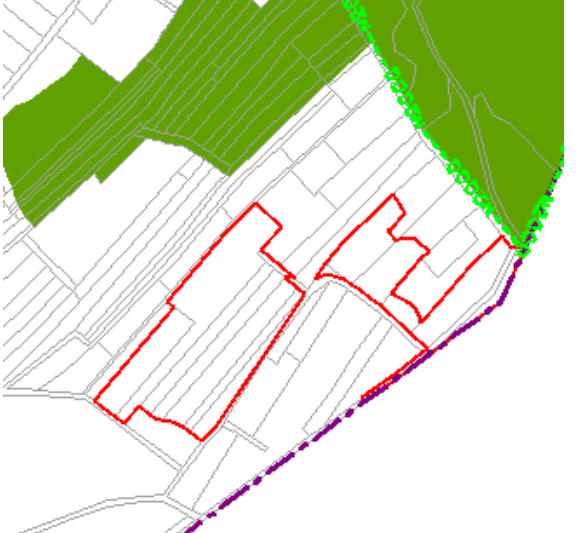
*Öreghegy területén a cserével érintett területen jelenleg Eg és Ev véderdő jelölt Fót településszerkezeti tervén, amely területek átsorolására kizárólag abban az esetben kerül sor, ha azt Fót más területén ki lehet jelölni.

ÖREGHEGY TERÜLETE

Öreghegy átsorolása beépítésre nem szánt területté a PE/AF/00323-14/2022. számú határozattal megadott területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a területfelhasználási engedély alapján történik.

Öreghegy a fóti volt zártkertek közül a legnagyobb kiterjedésű terület. A domboldalon elhelyezkedő, meredek területről páratlan kilátás nyílik a környékre, emiatt a lakó-funkció egyre nagyobb teret hódít. Jelenleg kb. 1000 állandó lakosa van a területnek. A kertés mezőgazdasági területeken a településrendezési eszközök 2019. évi elfogadásakor az OTÉK akkor hatályos előírásai alapján létesíthető lakóépület a zártkerti művelés alól kivett telkeken.

	
Öreghegy a BATrT térségi övezeti besorolásán	Öreghegy térségi övezeti besorolása a területfelhasználási engedély alapján
	
Öreghegy térségi övezeti besorolása a területfelhasználási engedély felhasznált részei alapján	

	
Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartott erdőterületei Öreghegy területén	Öreghegy területe a természetvédelemmel érintett területek feltüntetésével
	
Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartott erdőterületei Öreghegy változással érintett területén	

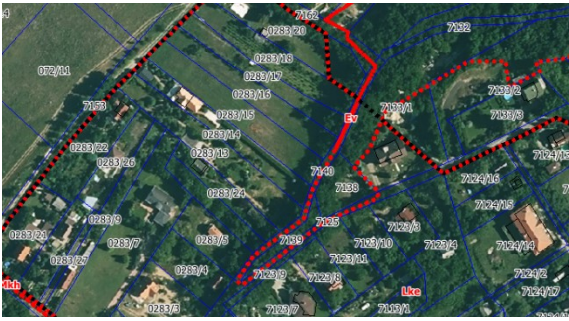
Erdőterületek Öreghegy területén

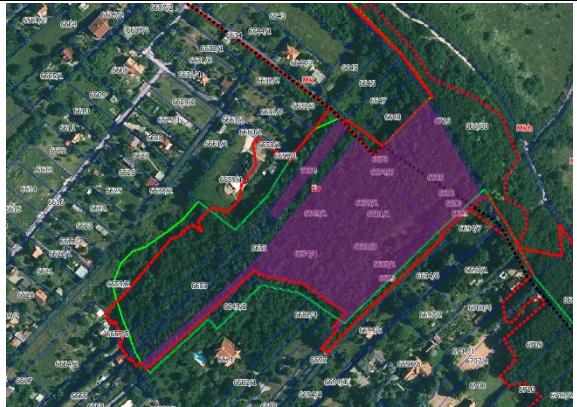
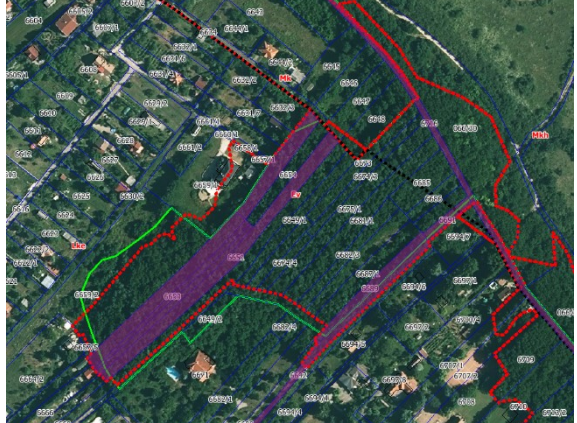
A telkek átsorolására az erdőterületek pótlása esetén és biológiai aktivitás érték szinten tartása miatt további erdőterületek kijelölése esetén van lehetőség, amit elsősorban a terület tulajdonosainak kellene megfelelő telekterületekben biztosítani.

Eg jelű erdőterületek

	6800 hrsz-ú telek területe, amely természetes személyek tulajdona, művelési ága fásított terület. Partnerségi kérelem nem érinti. A településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.
---	---

Ev jelű erdőterületek

Terület 1.	
Öreghegy észak-keleti részén található terület, -7125, 7133/1, 7138, 7139 és 7140 hrsz-ú telkek érintett területe -, amely a hatályos tervekben Ev területbe sorolt.	
	A magántulajdonú telkek közül a 7133/1 hrsz-ú telek zártkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület, amelyen az épületek az erdőterületi kijelöléssel nem érintett részekben létesültek. A 7138, 7139 hrsz-ú telkek erdősültek. A településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.
Terület 2.	
Öreghegy területét érintő ökológiai hálózat magterületéhez kapcsolódóan kijelölt véderő terület (Ev).	
 Ökológiai hálózat területe és a hatályos Ev területfelhasználási egység határa a légifotóra illesztett telekállományon	Az erdőterület kijelölése a hatályos terven a BATrT 2011 és a TSZT 2004 alapján történt 2019-ben. A légifotóra illesztett ökológia hálózat és településszerkezeti egység határa alapján jól látszik, hogy az érintett telkek nagyrészt erdősültek. A véderő övezeti határának korrigálása az ökológiai hálózat határához indokolt lehet.
	Ökológia hálózat magterülete - nem érinti az ökológia hálózat a 6659/1 és 6692 hrsz-ú telket. Mindkét telek természetes személyek tulajdona földhivatali nyilvántartás szerint.

	Ökológia hálózat magterülete - teljes területén érinti az önkormányzati tulajdonú 6681/2 hrsz-ú teleket, a 6649/1, 6649/2, 6650, 6654, 6655, 6672/1, 6673, 6674/3, 6674/4, 6675/1, 6681/1, 6682/3, 6684/1, 6685, 6686, 6687/1, 6689, 6690 hrsz-ú természetes személyek tulajdonában lévő telkeket, amelyek közül 6649/2 zártkerti művelés alól kivett terület.
	Ökológia hálózat magterülete - kis mértékben érinti a 6651, 6652, 6653, 6655, 6656, 6689 és 6691 (zártkerti művelés alól kivett terület) és a 6692, 6716 (Önkormányzatok területe) telkeit, ezeknek esetében Ev terület területfelhasználási egység határ telekhatárra illesztett, módosítás nem indokolt.

Az országos ökológiai hálózat által érintett mezőgazdasági övezetek területén Fóton a beépítési lehetőségeket korlátozó övezetek kerültek kijelölésre. Öreghegy területén kertes mezőgazdasági területek és erdőterületek kerültek kijelölésre.

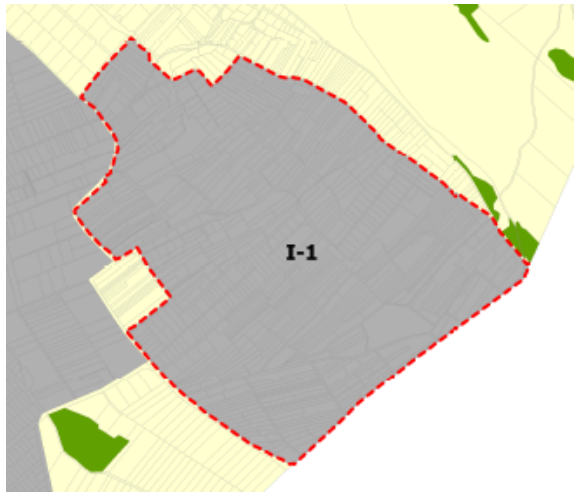
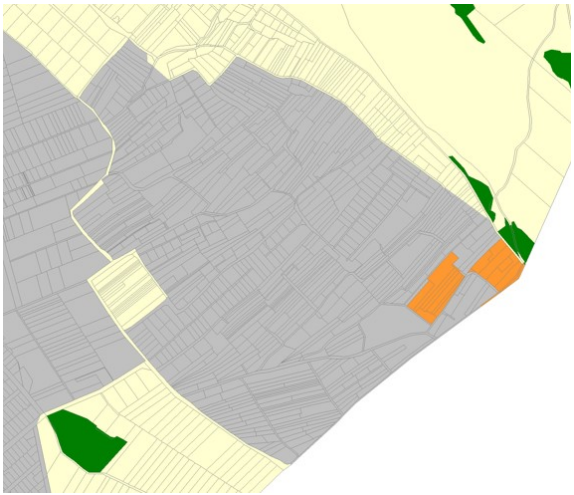
A kertes mezőgazdasági terület nem beépítésre szánt terület, de a beépítést megengedő övezet. Az érintett területeken a kijelölése esetén az ökológiai hálózat magterülete sérülhet, így a terület területfelhasználásán és övezeti besorolásán nem történik változtatás.

Fót területén az átsorolások során nem csökkenhet

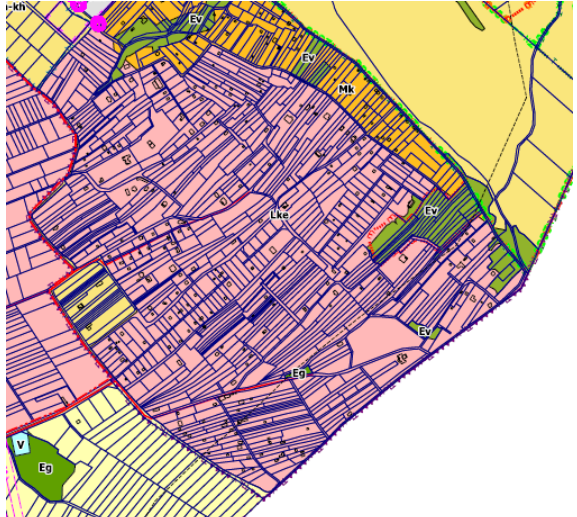
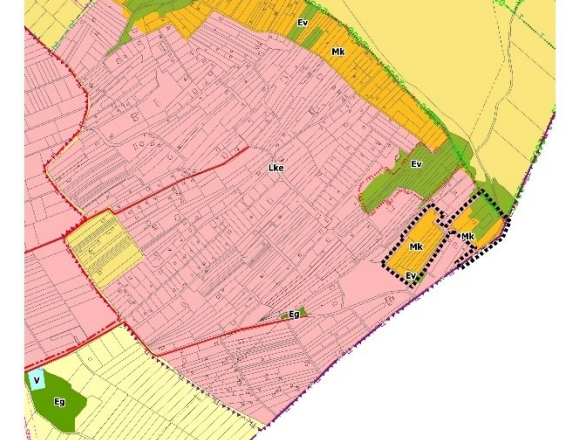
- sem az erdőterületek mértéke,
- sem a biológiai aktivitás értéke.

A terület átsorolása más területen új erdőterület kijelölése esetén lenne lehetséges, erre nincs mód, így **nem történik változtatás az erdőterületekkel érintett területek besorolásában.**

Átsorolásra kerülő területek

	
Öreghegy a BATrT térségi övezeti besorolásán	Öreghegy térségi övezeti besorolása a területfelhasználási engedély részleges felhasználása alapján

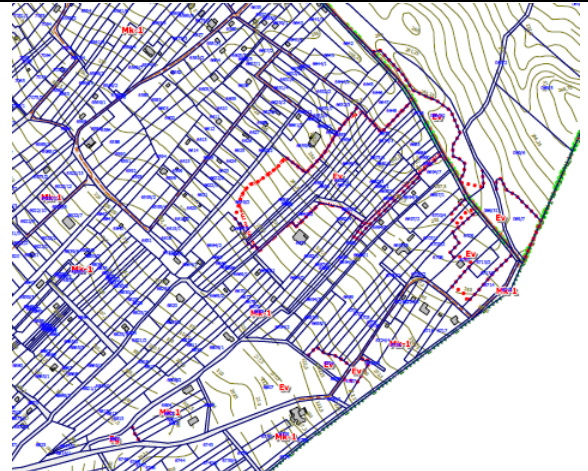
Településszerkezeti terv

	A hatályos településszerkezeti terv Öreghegy területének nagy részét Lke kertvárosias lakóterületbe sorolja, néhány kisebb összefüggő területet erdő területbe (Ev és Eg). Az országos ökológiai hálózat magterületével érintett telkeket Ev véderdő területbe sorolja. Lke: 93,6084 ha Eg: 0,1067 ha Ev: 3,957 ha Ev és Eg területek besorolása nem változik.
Öreghegy Fót hatályos Településszerkezeti Terve 2019.	
	A kertvárosias lakóterületek egy része átsorolásra kerül Mk kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe. Öreghegy területén az Ev és Eg területek besorolása nem változik, érintett területen Ev terület nem változik. Lke>Mk 24578 m² Lke: 91,1506 ha
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására	

Biológiai aktivitás érték

$L_{ke} > M_k: 2,4578 \cdot (5,0 - 2,7) = + 5,65294$

Szabályozási terv

	Öreghegy területe Mk-1, Ev és KÖu övezetekbe sorolt. A szabályozási terv nem módosul.
Öreghegy területe a hatályos HÉSZ szabályozási terve szerint	

0257/2 HRSZ-Ú TELEK TERÜLETE

Változtatás nem történik.

KESZIHEGY

Keszihegy I.. - 025/59-65, 025/72, 025/91-98, 025/100 és 025/147, /148, /150 hrsz-ú telkek területe

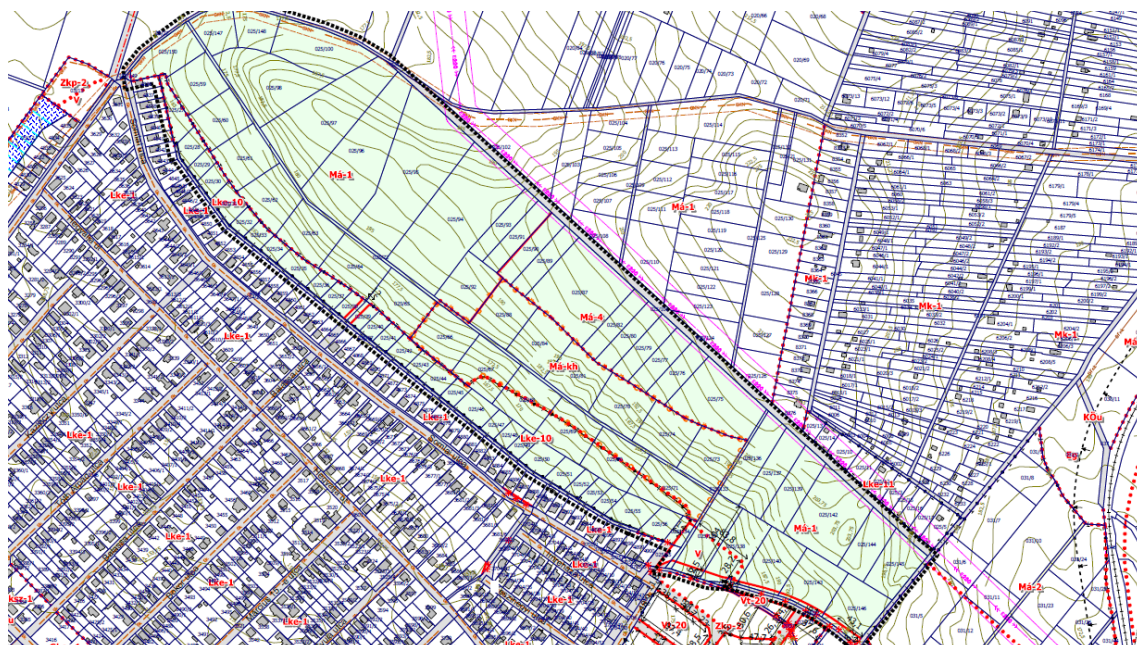
Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Keszihegy II. A 025/59-65, 025/72, 025/91-98, 025/100 és 025/147, /148, /150 hrsz-ú telkek területe

Változtatás nem történik

Keszihegy területe

Az egyeztetési folyamat során a DINPI jelezte, hogy Keszi-hegy területén kéri jelölni „védett fajok ismert tömeges előfordulása” jelzést, amelyhez lehatárolást ad.



KURJANCS ALATTI TERÜLET

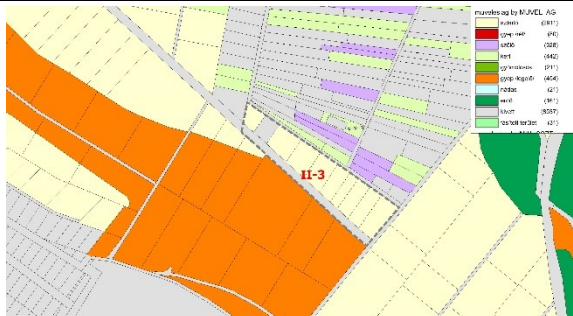
(025/3, 025/5, 025/10-17 és a 025/101 hrsz-ú telkek érintett része)

Kurjancs kertés mezőgazdasági területe és Keszi-hegy területe közé ékelődő, nagyobb részt beépült telkek területe, a Törökszegfű utca déli oldalának teleksora.

A terület átsorolása beépítésre szánt területté a PE/AF/00323-14/2022. számú határozattal megadott „területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére” területfelhasználási engedély alapján történik.

Az új lakóterület kijelölését indokolja, hogy a telkek már lakó épületekkel beépületek, a lakóterületi kijelölés legalizálja a hatályos állapotot. A telkek megközelítése, feltárása biztosított, a közmű infrastruktúra a meglévő hálózatok felől biztosíthatók.

	A terület telkeinek nagy része beépült.
Kurjancs alatti terület légifotón	Törökszegfű utca (forrás: Google Earth)
	
A terület a BATrT térségi övezeti besorolásán	Térségi területfelhasználási engedély részleges felhasználása alapján
	
Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartott erdőterületei	Ökológiai hálózat területe

	A 2021. évi adatszolgáltatás tartalmazza az egyes telkek művelési ágát és minőségi osztályát. A terület nagy része szántó művelési ágú, minőségi osztálya 7, a 025/14 hrsz-ú telkek művelés alól kivett terület.
Kurjancs alatti terület földhivatali alaptérkép szerinti művelési ága	

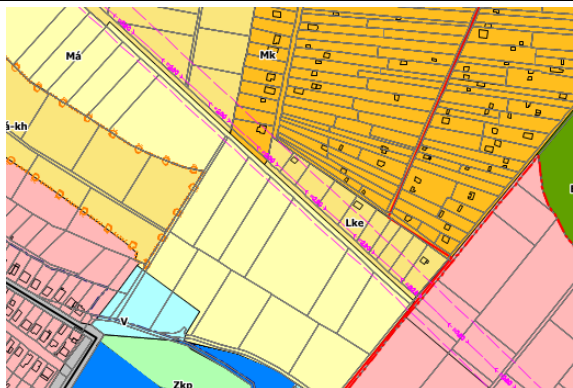
Tulajdonviszonyok

HRSZ	FEKVÉS	OBJEKTUM	TULAJDON	TERÜLET
				m ²
025/10	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 375
025/11	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 392
025/12	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 378
025/13	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	766
025/14	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	776
025/15	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	730
025/16	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 119
025/17	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 165
025/3	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 051
025/5	külterület	nem közterület földrészlet	Természetes személyek területe	1 674
025/101	külterület	közterület földrészlet	Állami területek	2 948
Összesen				14 374

Új lakóterület kijelölésének indoklása

Fót településszerkezeti tervében és szabályozási tervében több területen van kijelölt, még be nem épült lakóterület. Ez a terület azonban már nagyrészt beépült, nem jelent aránytalan terhelést sem a közlekedési, közmű és humán infrastruktúra tekintetében.

Településszerkezeti terv

	A hatályos településszerkezeti terv a területet általános mezőgazdasági (Má) területbe sorolja.
Kurjancs alatti terület Fót Településszerkezeti Tervén 2019.	

	A javaslat a településszerkezeti terven a területet kertvárosias lakóterületbe sorolja át. A terület 5%-án a részletes szabályozás során közparkot vagy véderdőt kell kialakítani. Ez a területen nem alakítható ki, így az a település területén városközpont új közpark területén kerül kialakításra. A kijelölendő közpark területe 718,7 m².
Javasolt TSZT szerinti besorolás	

Biológiai aktivitás

A biológiai aktivitásérték számításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg. A Korm. rendelet 18.§ szerint:

„ (7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét - a (9) bekezdésben foglalt kivétellel

- a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani ...

(8) A 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók az OTÉK-ban meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő - kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott - zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, ...”

A kertvárosias lakóterületek (Lke) építési övezeteinek vonatkozásában az OTÉK 45%-os minimális zöldfelületi arányt ír elő, azonban a tervezési terület építési telkeinek minimális zöldfelületi arányát a tervezett szabályozás 50%-ban állapítja meg.

Má területből átszórni kívánt terület mértéke 1,4374 ha

Bia érték változása

$Má > Lke = 1,4374 * (-3,7+3) = -2,31838$

Összesen -2,31838

Az új lakóterületi kijelölés területén nincs lehetőség az új lakóterület 5%-nak (718,7 m²) megfelelő közpark kialakítására, az a város területén kialakításra kerülő Zkp területen kerül beszámításra. (A városközpont területén kijelölésre kerülő közpark mérete 9035 m², a nyugati lparterületen 1060 m².)

Szabályozási javaslat

A terület átsorolásra kerül Lke-11 kertvárosias lakóterület építési övezetébe, és a területre a „telekalakítással érintett terület” lehatárolása jelölésre kerül.

Az Lke-11 építési övezet beépítési paraméterei

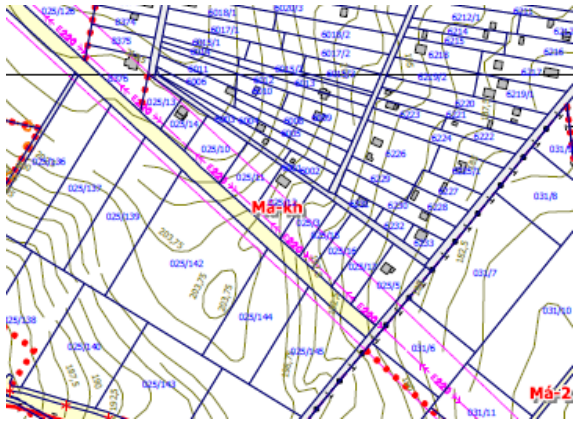
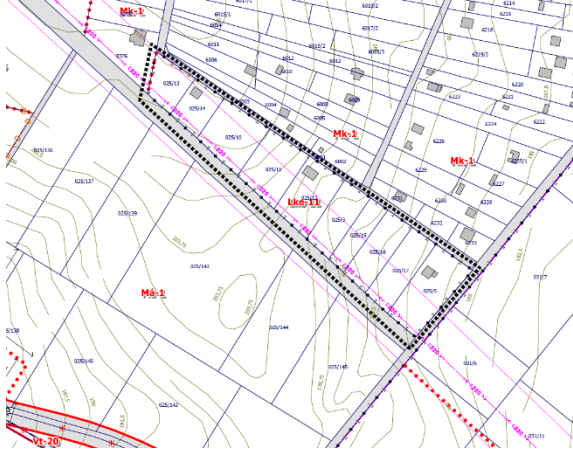
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT									ÉPÜLETR E ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍ TÉSI MÓD	LEGKISEB B TELEKMÉ RET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜ LETI MUTATÓ	LEGKISEB B ZÖLDFEL ÜLET MÉRTÉKE	ELŐKE RT	OLDALK ERT	HÁTSÓKE RT	LEGNAGY OBB ÉPÜLET- MAGASS ÁG	
3			TEREPSZI NT FELETT	TEREPSZI NT ALATT	LEGKISEBB MÉRTÉKE							
4					m²	%	%	m²/ m²	%	m	m	m
16	Lke-11	SZ	2ha	10%	10%	-	90%	10	5,0	40	3	

Hatályos HÉSZ tartalmazza az Lke-11 jelű építési övezet előírásait, azok nem változnak.

(4) Lke-11 jelű építési övezetben

- a) Kizárólag lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- b) Telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el.
- c) A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg a legnagyobb terepszint feletti beépítettséget.
- d) Önálló terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

Szabályozási terv

	Hatályos Szt a területet Má építési övezetbe sorolja.
Területe a hatályos HÉSZ szabályozási terve szerint	
	SZT javaslat: a telek Lke-11 építési övezetbe sorolt része kerül. A terület egészére rákerül a „telekalakítással érintett terület” lehatárolása.
Javasolt szabályozás	

KIRÁLYDOMB II. TERÜLETE

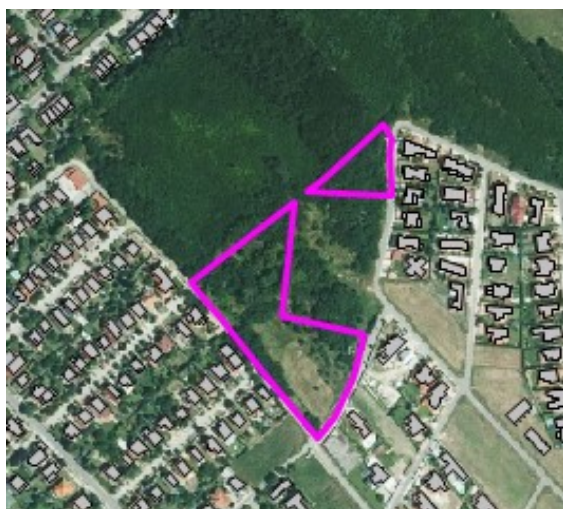
3965/6, /7, /8 és /9 hrsz-ú telkek érintett területe

Királydomb érintett területe a korábbi tervekben kereskedelmi gazdasági szolgáltató területet vesz közre. A teljes területen a környező lakóterületek távlati kiszolgálását biztosító településközponti vegyes területet kíván Fót szabályozni.

A terület átsorolása beépítésre szánt területté a PE/AF/00323-14/2022. számú határozattal megadott „területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére” területfelhasználási engedély alapján történik.

A jelenleg Gksz területfelhasználási egységbe sorolt területe már a 2004-es településszerkezeti terven beépítésre szánt területként szerepelt. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként a fejlesztése nem történt meg.

A terület jelenleg beépítetlen. A területen belterületi telkek nyilvántartottak.

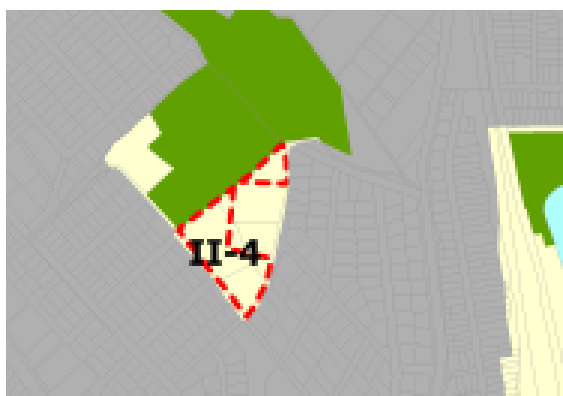


Királydomb II. területe légifotón

A terület jelenleg fás-ligetes terület.



Terület képe a Google Earth utcaképén.



Királydomb II. a BATrT térségi övezeti besorolásán

A teljes terület a mezőgazdasági térségnek jelölt. A jelenleg Gksz területfelhasználási egységbe sorolt területe a 2019. évi TSZT és HÉSZ készítése során került beépítésre szánt területbe, mert a BATrT 2015 alapján a mezőgazdálkodási térség 10%-án bármely területfelhasználási egység kijelölhető volt.

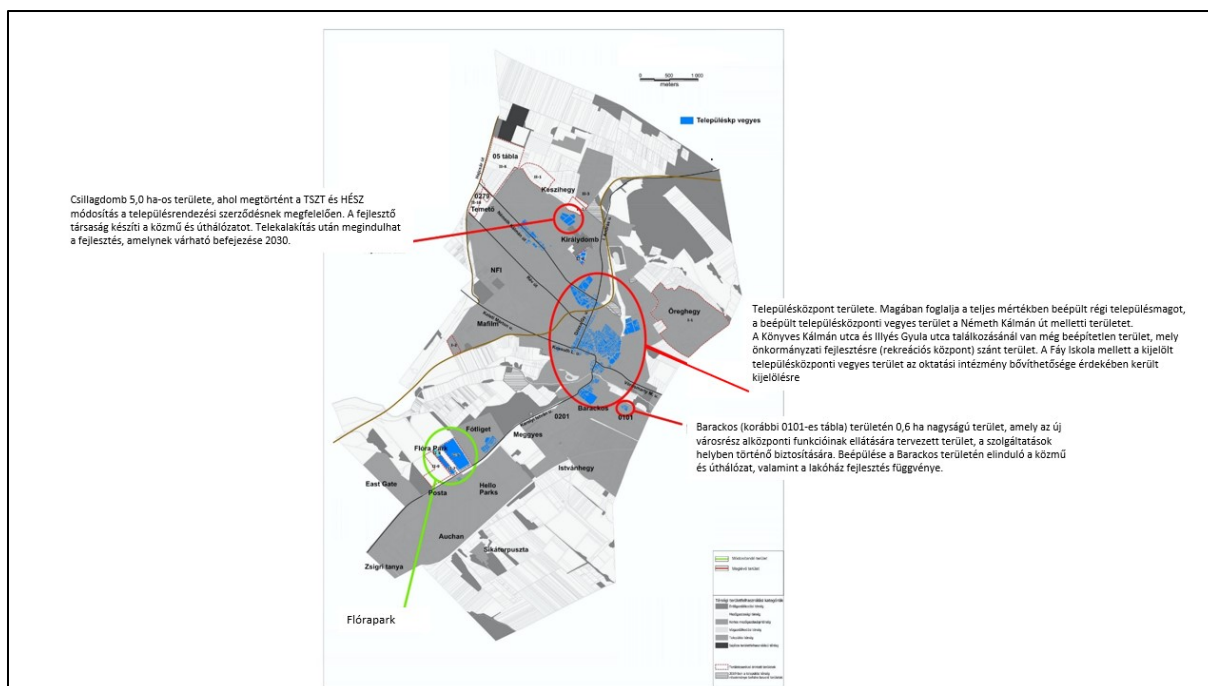
Erdőtervezett erdőterületek	Királydomb II. és Fót védett területi
	A 2021. évi adatszolgáltatás tartalmazza az egyes telkek művelési ágát és minőségi osztályát. A telkek területe kivett terület.
Királydomb II. földhivatali alaptérkép szerinti művelési ága	

Tulajdoni viszonyok

HRSZ	FEKVÉS	OBJEKTUM	TULAJDON	TERÜLET
				m ²
3965/6	belterület	nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	3 617
3965/7	belterület	nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	983
3965/8	belterület	nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	8 272
3965/9	belterület	nem közterület földrészlet	Gazdasági társaságok területe	3 823
Összesen				16 695

Új településközponti vegyes terület kijelölésének indoklása

Fót területén található még nem beépült, kijelölt településközponti területek:



A település belterületén rendelkezésre álló és már korábban e célra kijelölt területek beépítése részben megkezdődött, másrészt viszont az ingatlanok beépítése a tulajdon szerkezeti adottságok, illetve ingatlan fejlesztési igények miatt belátható időn belül nem valósítható meg.

Településszerkezeti terv

	A hatályos településszerkezeti terv a területet véderdő és kereskedelmi szolgáltató területbe sorolt. A TSZT-n már beépítésre szánt Gks terület mértéke 1,1025 ha.
A terület Fót Településszerkezeti Tervén 2019.	
	A javaslat a településszerkezeti terven a területet településközponti vegyes területbe sorolja át. A terület 5%-án közparkot kell kialakítani, amely a déli részre kerül.
Javasolt TSZT szerinti besorolás	

Biológiai aktivitás

A biológiai aktivitásérték számításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg. A Korm. rendelet 18.§ szerint:

„(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét - a (9) bekezdésben foglalt kivétellel - a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani ...

(8) A 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók az OTÉK-ban meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő - kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott - zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, ...”

A településközponti vegyes (Vt) építési övezet esetében az OTÉK 10% minimális zöldfelületet határoz meg, Királydomb területén a településközponti vegyes övezetekben az előírt legkisebb zöldfelület 40% nál kisebb nem lehet. Az intézményi területek esetében az OTÉK-ban elvárt minimális zöldfelület mértéke, a be nem épített terület 50%-a,

Bia érték változása

$$Ev > Vt = 1,5437 * (-9+3) = -9,2622$$

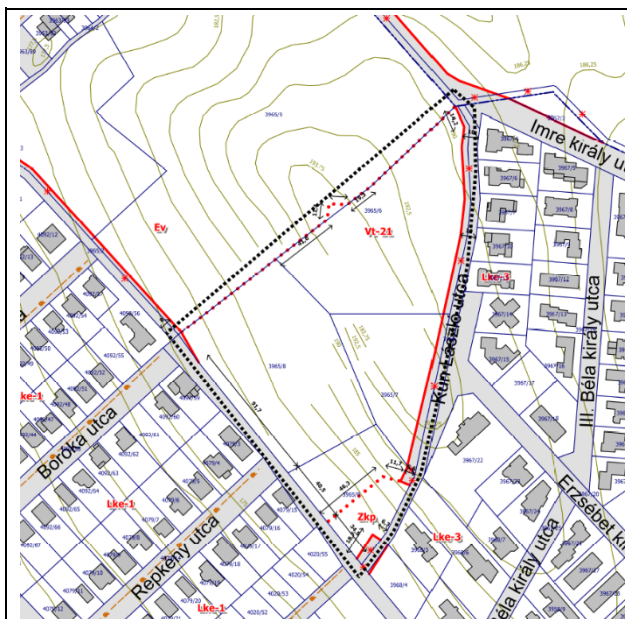
$$Gksz > Vt = 1,1025 * (-,5+3) = + 2,75625$$

$$Ev > Zkp = 0,1436 * (-9+6) = -0,4308$$

Összesen -6,93675

Szabályozási javaslat

	Hatályos Szt a területet Gksz-2 építési övezetbe és Ev övezetbe sorolja.
Területe a hatályos HÉSZ szabályozási terve szerint	



SZT javaslat: a telek Vt-21 építési övezetbe és Zkp-1 övezetbe kerül.

A terület egészére rákerül a „telekalakítással érintett terület” lehatárolása.

Javasolt szabályozás

Szabályozási előírások

Az Vt-21 építési övezetben

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETR E ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍ TÉSI MÓD	LEGKISEB B TELEKMÉ RET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜ LETI MUTATÓ	LEGKISEB B ZÖLDFEL ÜLET MÉRTÉKE	ELŐKE RT	OLDALK ERT	HÁTSÓKE RT	LEGNAG YOBB ÉPÜLET- MAGASS ÁG
3				TEREPSZI NT FELETT	TEREPSZI NT ALATT		LEGKISEBB MÉRTÉKE				
4			m ²	%	%		m ² / m ²	%	m	m	m
39	Vt-21	SZ	5000	10%	10%	-	90%	10	5,0	40	3

05-ÖS TÁBLA - 05/29, 05/31-51, 025/54-88 ÉS A 05/110, 05/112 HRSZ. FÖLDRÉSZLETEK

Változtatás nem történik.

FLÓRAPARK TERÜLETE

Változtatás nem történik.

KISALAGI KÖZTEMETŐ MELLETTI TERÜLETEK TERÜLETE (0279/90 ÉS 0279/124 HRSZ-Ú TELKEK TERÜLETÉN)

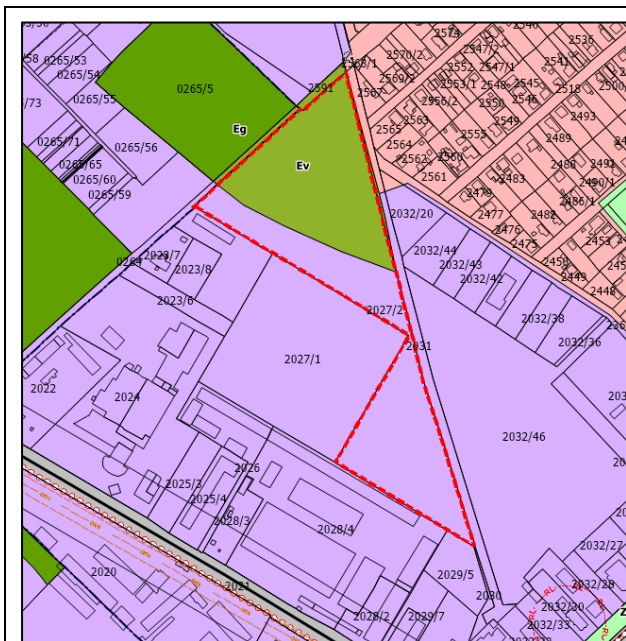
Változtatás nem történik

ÖNKORMÁNYZATI ELHATÁROZÁSOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSOK

2027/2 HRSZ.-Ú TELEK (NYUGATI IPAR TERÜLET 1.)

A telkek kedvezőbb kialakítása és a kiépített vízelvezető rendszer miatt a terület szabályozásának és így a településszerkezeti tervnek is a módosítása történik.

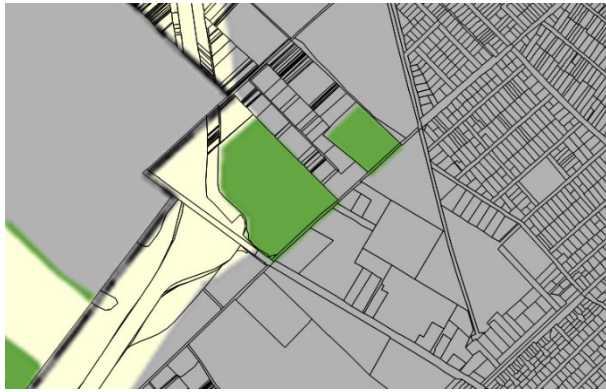
Az érintett területen az eddig beépítésre nem szánt területen – véderdő terület - beépítésre szánt terület kijelölésére és szabályozására kerül sor.



A telkek északi része véderdő terület övezetébe sorolt.



Légifotó a területről (Google Earth 2023)



A terület a BudAgglo 2018. besorolása szerint települési térség.

MATrT (BudAgglo) 2018

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

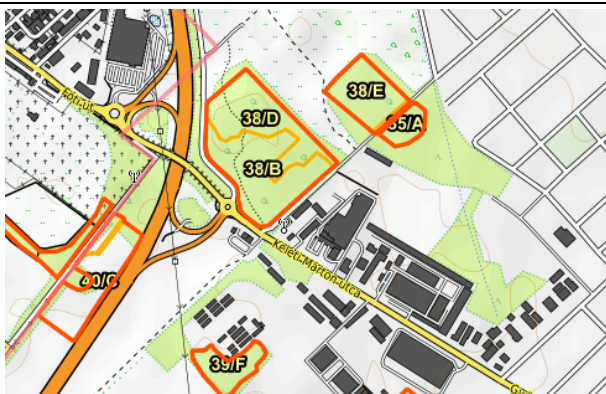
...

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

és

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve**, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.



Erdészeti információ
forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu

Az erdészeti térkép szerint a területet a 35/A erdőtag érinti, területe 0,79 ha.

A csereerdősítésre a 0220/5 hrsz-en kerül sor, ahol új erdőterület kijelölésére kerül sor („Új erdőterület kijelölése”).

Az új gazdasági terület kijelölését indokolja,

- helyhez kötöttség
- a kiépített vízelvezető rendszer miatt a terület megközelítését módosítani kell
- a területen jelentős feltöltések történtek, amelyek miatt a terület megközelítését módosítani kell,
- továbbá a Nyugati Iparterület jelentős részén a Filmgyárhoz kapcsolódó beruházások vannak (kiemelt beruházásban) és
- a Déli Iparterületen nagy területeken indultak el az építkezések, a kijelölt területek és még beépíthető területek jelentősen csökkentek

Új beépítésre szánt területek kijelölése települési térségben

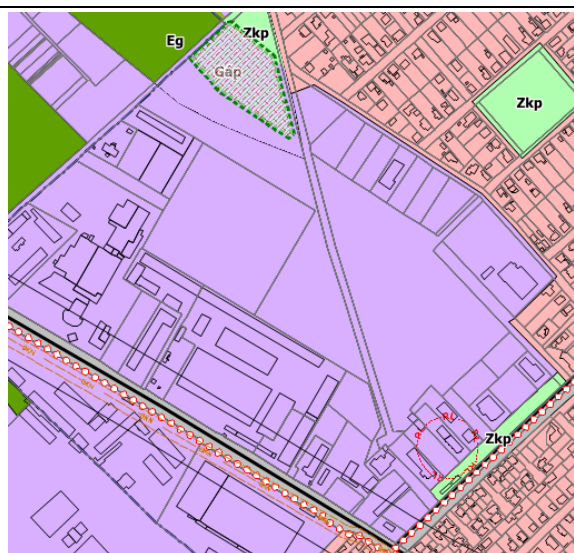
A terület a MATrT (BudAgglo) 2018 alapján települési térségbe sorolt.

A telkek kedvezőbb kialakítása és beépíthetősége érdekében a területen kijelölt erdőterület helyett általános gazdasági terület kerül kijelölésre. A beépítésre szánt terület a kiépített vízelvezető rendszer figyelembe vételével, az úthálózat áttervezésével történik.

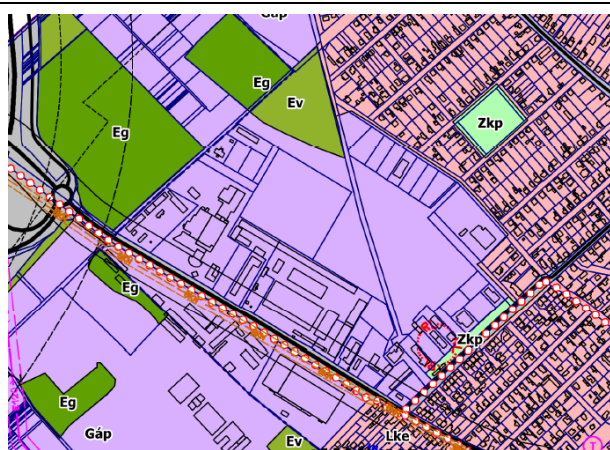
A területen a közterületek szabályozásnak módosítása miatt összesen 10082 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik a települési térségben.

Az erdőterület visszaváltása a 0220/5 hrsz-ú telken történik. A területen ezzel együtt 1060 m² közpark kerül kialakításra.

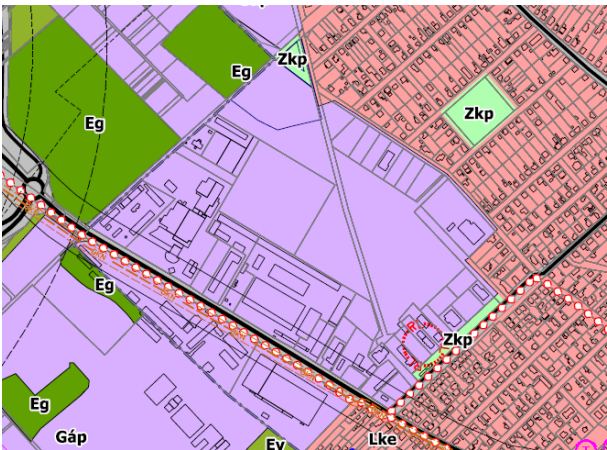
A kijelölés helyhez kötött, máshol nem megvalósítható.



Településszerkezeti terv



A hatályos terv beépítésre nem szánt Ev és Gáp területbe sorolja.

Fót Település-szerkezeti Tervén  TSZT javaslat	A javaslat a területet átsorolása általános ipari területfelhasználásba és közpark területfelhasználású területbe.
---	---

Biológiai aktivitásérték változása

$$Ev > Gáp \ 1,9199 * (-9,0+0,6) = -16,12716$$

$$Ev > Zkp \ 0,37597 * (-9,0+6,0) = -1,12791$$

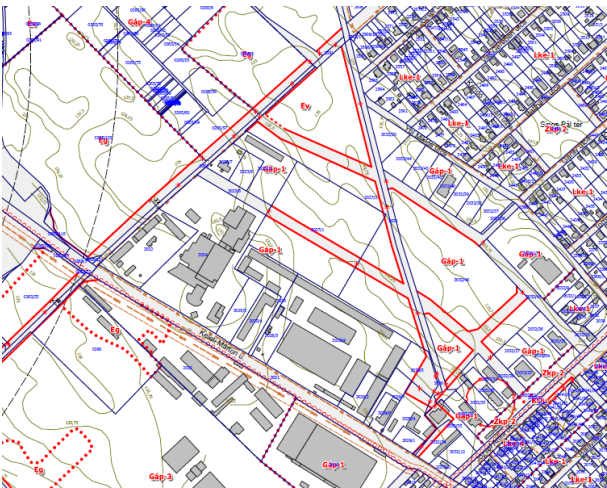
összesen -17,25507

Az erdőterület mértéke 2,2959 ha Az erdőterület pótlása a 0220/5 hrsz-ú telken történik, amely mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt.

$$Má > Ev \ 2,2959 * (-3,7+9,0) = 12,16827$$

Biológiai aktivitás érték szinten tartásához további erdőterületet vagy közparkot kell kijelölni.

Szabályozási javaslat

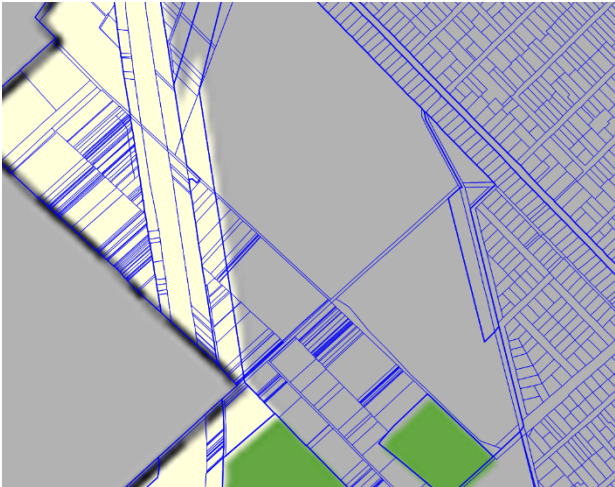
 Hatályos szabályozás	
---	--

	Szabályozási terv a gazdasági területeket Gáp-1 építési övezetbe sorolja. A zsákutcák végén 32*32 méteres fordulók kerülnek szabályozásra.
Szabályozási javaslat	

Az építési övezeti besorolás, az építési paraméterek nem változnak.

NYUGATI IPARTERÜLET 2.

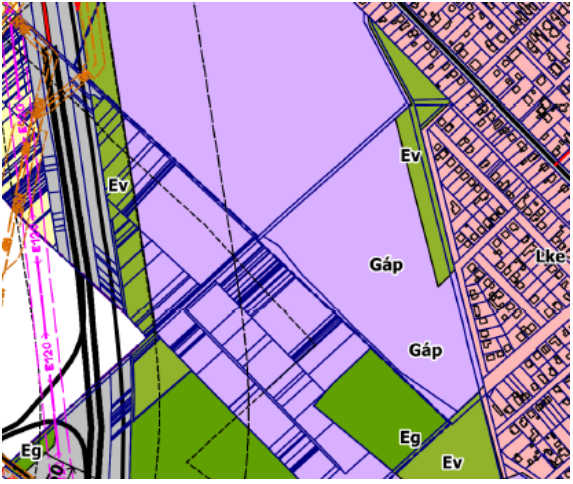
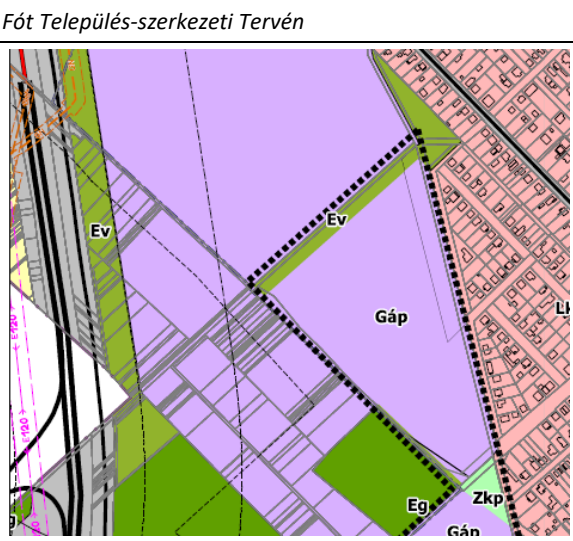
A telek tulajdonosa kérte a jobb hasznosítás érdekében az erdőterület áthelyezését a telkén, továbbá a terület megközelítése érdekében új út kerül szabályozásra a Hajcsár útig.

	Légifotó a területről: a TSZT-n erdőnek jelölt területen nincs meglévő erdőterület
 A terület a BudAgglo 2018. térségi övezetében	A MATrT (BudAgglo) 2018 térségei alapján: nem érinti erdőgazdálkodási térség.
 forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu	A NÉBIH erdőtérkép nyilvántartása alapján: a területe nem nyilvántartott erdő.

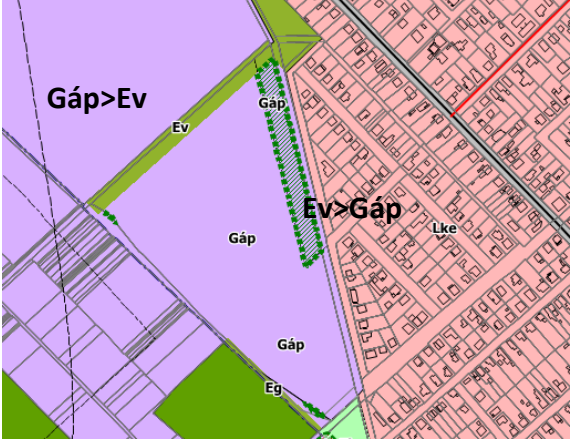
Új beépítésre szánt területek kijelölése települési térségben

Az új gazdasági terület kijelölését indokolja a helyhez kötöttség

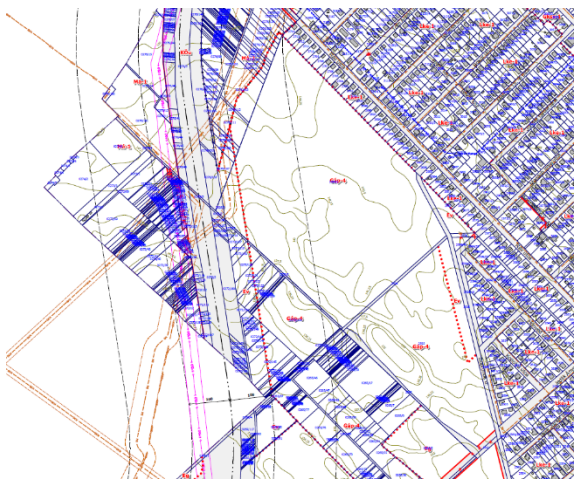
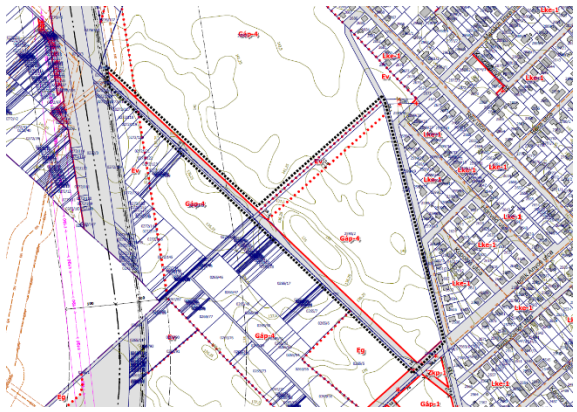
Településszerkezeti terv

	A hatályos terv beépítésre nem szánt Ev és Gáp területbe sorolja.
	A javaslat a területet átsorolására Gáp területfelhasználásba és Ev véderdőbe.
TSZT javaslat	

Biológiai aktivitásérték változása

	A 2593/2 hrsz-ú telken, a Sopronok utca mentén kijelölt erdőterület részben a 2594 hrsz-ú közterületre, részben a párhuzamosan a 2593/2 hrsz-ú telken kerül kijelölésre. A területen összesen 7 071 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A kijelölt új erdőterület 7300 m². Biológiai aktivitás érték változása: Ev>Gáp $0,7071 \times (-9,0 + 0,5) = -6,01035$ Gáp >Ev $0,7300 \times (-0,5 + 9,0) = 6,205$
---	---

Szabályozási javaslat

	A hatályos szabályozási terven Gáp-4 építési övezetbe és Ev övezetbe sorolt.
<i>Hatályos szabályozás</i>	
	Szabályozási terv javaslata az övezeti határok módosítása mellett 16,0 méteres utat szabályoz a Hajcsár útig.
<i>Szabályozási javaslat</i>	

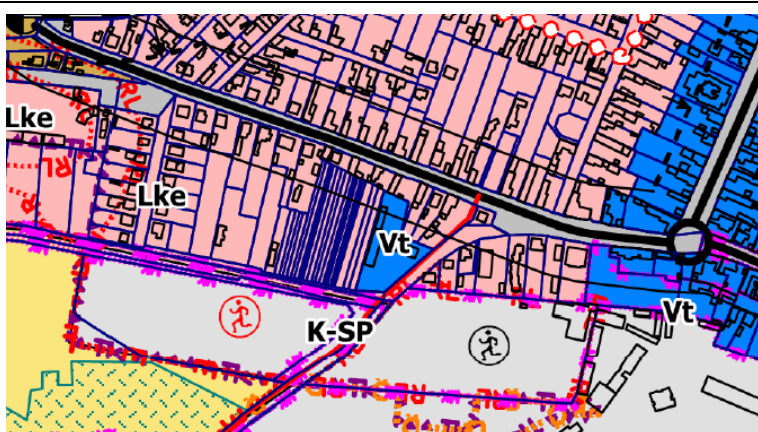
Az építési övezeti besorolás, az építési paraméterek nem változnak.

SPORT UTCA MENTI LKE-1/A JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET FELÜLVIZSGÁLATA

A Fóti KÖH területe a Malom utcáról nyílóan, részben a Sport utca mentén, a sportterülettel szemben található.

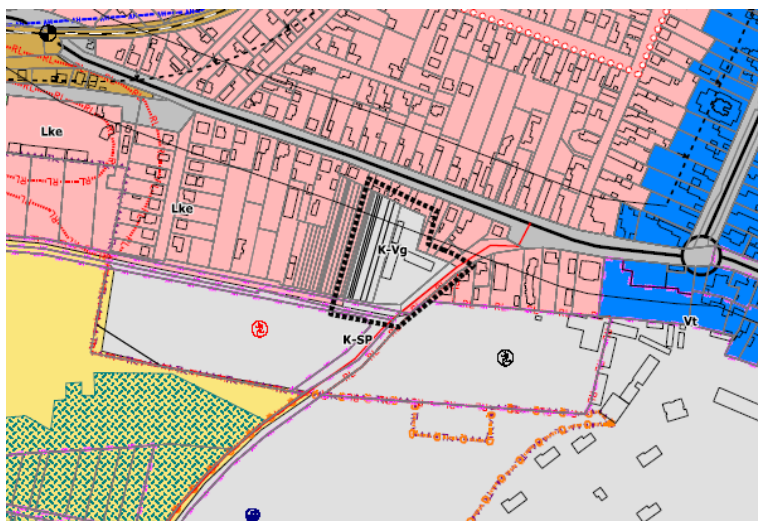


A tervezett módosítással a hatályos Szt-n jelölt Lke-1/A és Vt-16/A területek helyett a meglévő és tervezett rendeltetésnek megfelelő intézményi terület (Vi-1) kerül kijelölésre. A tervezett változtatás településszerkezeti tervet és szabályozási tervet is érint. A változással érintett terület települési térségbe sorolt a magasabb szintű tervekben.



A hatályos településszerkezeti terv a területet részben Vt, részben Lke területbe sorolta.

2020-ban a terület vonatkozásában a Hész módosítása során a településszerkezeti terv módosítására nem került sor.



Indokolt a terület területfelhasználásnak felülvizsgálata és a rendeltetésnek megfelelően módosítása.

A tervezett változtatás során a biológia aktivitás érték változik.

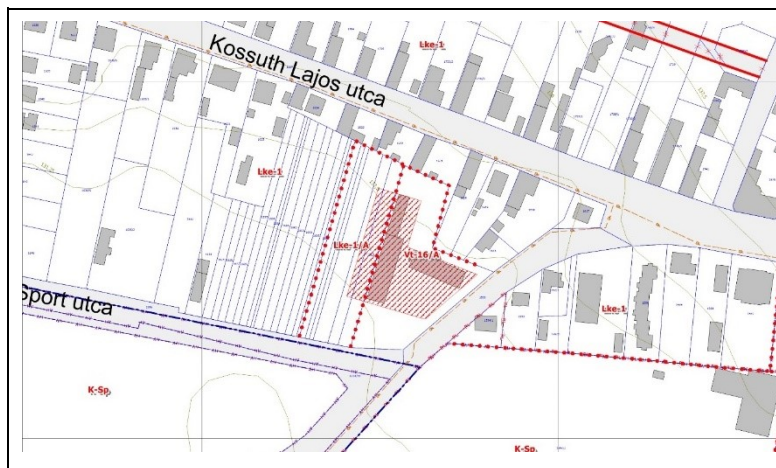
Biológiai aktivitásérték változása

Lke > K-Vg: 0,3281 ha

Vt > K-Vg: 0,3968 ha

Bia érték változása

$$0,3281 \cdot (1,5 - 2,7) + 0,3968 \cdot (1,5 - 0,5) = -0,00308$$



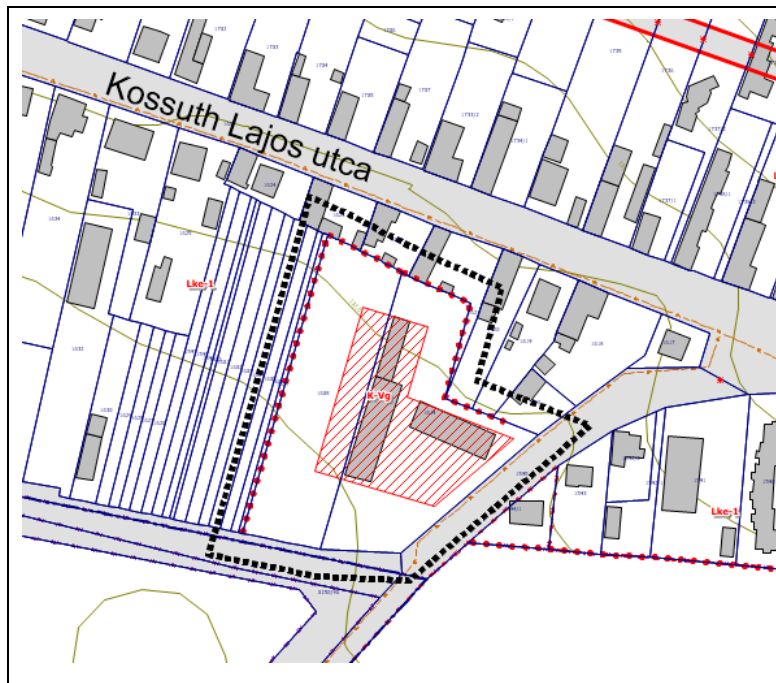
A telkek Vt-16/A és Lke-1/A építési övezetbe soroltak. A terület övezeti besorolásának felülvizsgálata történik.

A Sport utca – Kossuth Lajos utca - Kossuth köz által határolt területen az Lke-1 övezet területei nem módosulnak.

Hatályos övezeti paraméterek

	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		Szint-területi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előker t	Oldalkert t	Hátsókert	Legnagyobb épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4					m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	
5/A	Lke-1/A	Z	800	30%	30%	-	50%	K			5,0
33/A	Vt-16/A	Z	800	50%	55%	0,80	40 %	5,0			7,5

Szabályozási javaslat



A szabályozási terv javaslata az eddigi Lke/A és Vt-16/A övezetbe sorolt telkeket új K-Vg építési övezetbe sorolja.

Javasolt övezeti paraméterek:

	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	Előke	Oldalke	Hátsóke	Legnagyobb épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4					m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m
40	K-Vg	Z	800	40%	40%	0,80	40%	5,0			7,5

A HÉSZ 37. §-a kiegészül :

„(8) A különleges városgazdálkodási terület K-Vg építési övezet területén

a) elhelyezhető

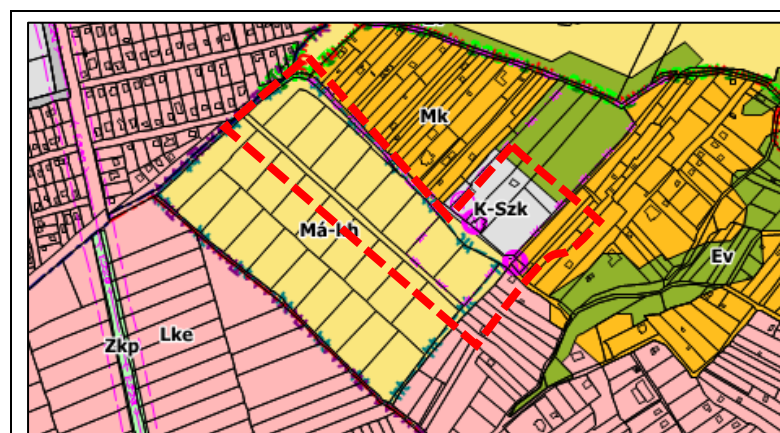
aa) igazgatás, iroda

ab) kiegészítő rendelkezésként raktározás;

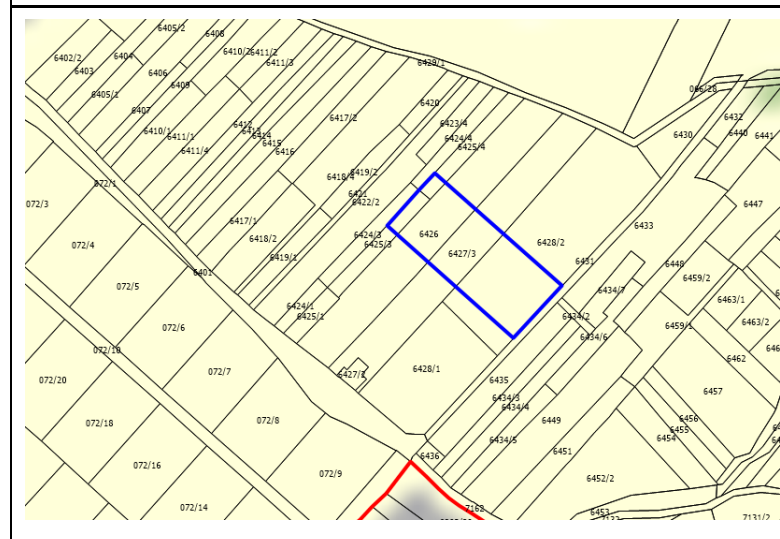
b) a kertvárosias lakóterület felé a csatlakozó épületmagasság 5,0 m lehet.

FÁY PRÉSHÁZ MELLETTI TERÜLETEK HASZNOSÍTÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA,

A Fáy-présház környezetében található területek hasznosításának vizsgálata történik.



A Fáy-présház környezetének övezeti besorolása a jelenleg K-Szk különleges szabadtéri színpad, amely az elnevezését a jelenleg itt található romos szabadtéri színpadról kapta. Az épület bontása mellett az önkormányzat szándéka a területen a kulturális jelleg biztosítása, ennek megfelelően az építési övezet elnevezése megváltozik „Különleges kulturális terület (K-Kult).



A jelenlegi mezőgazdasági térségből 0,5553 ha területen különleges beépítésre szánt kulturális terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre a települési térség 2%-os növekménye terhére.



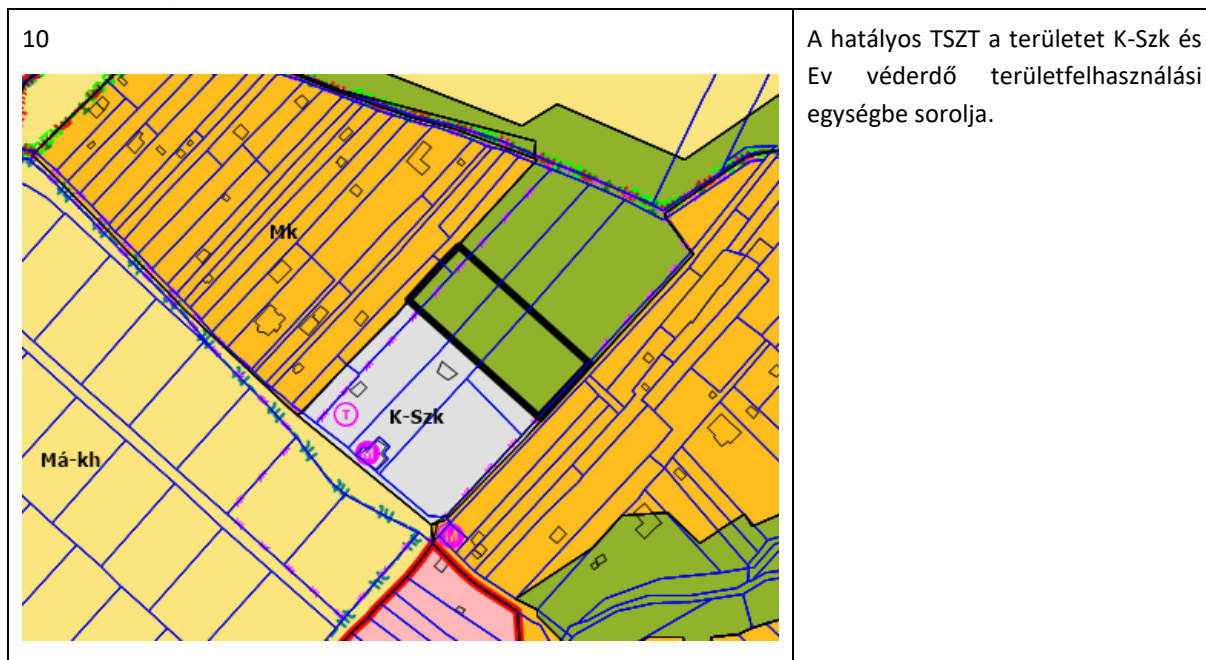
Védettségek

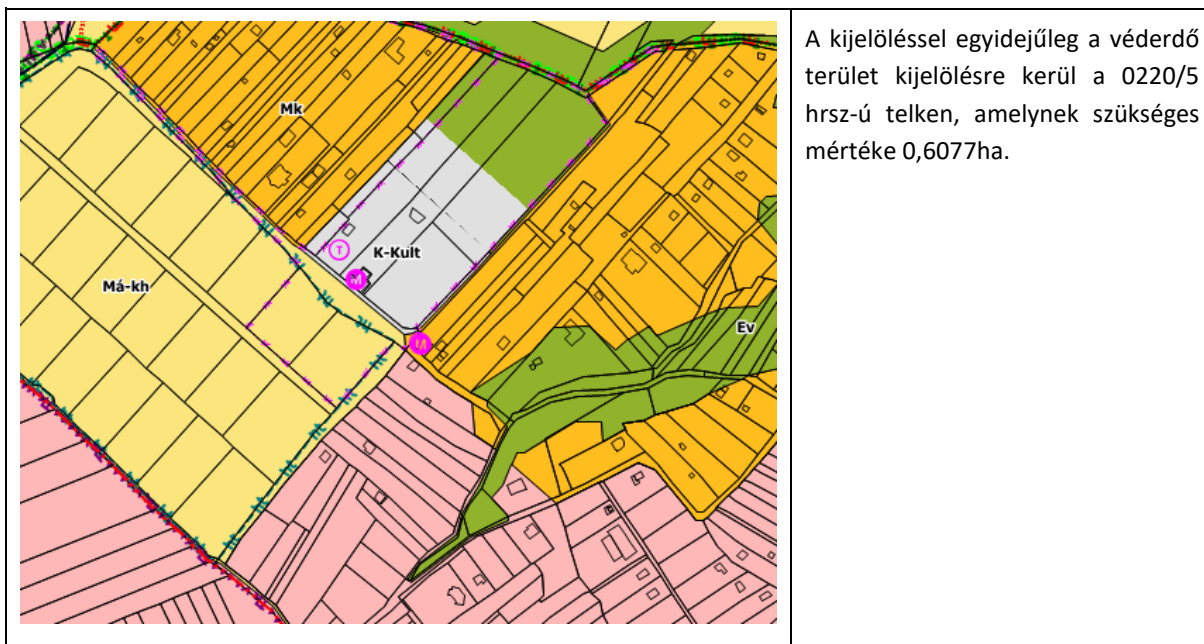
A területen található a két műemlék épület.

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	CÍM	NÉV	VÉDELEM
7016	7028	Öreghegy	Fáy András présháza	Műemlék
7020	7026	Vörösmarty u. 2.	Római katolikus plébániaház	Műemlék

Az átsorolással a műemléki védelem helyzete nem változik, a védelem továbbra is biztosított.

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására





A kijelöléssel egyidejűleg a véderdő terület kijelölésre kerül a 0220/5 hrsz-ú telken, amelynek szükséges mértéke 0,6077ha.

Biológiai aktivitásérték változása

Biológiai aktivitás

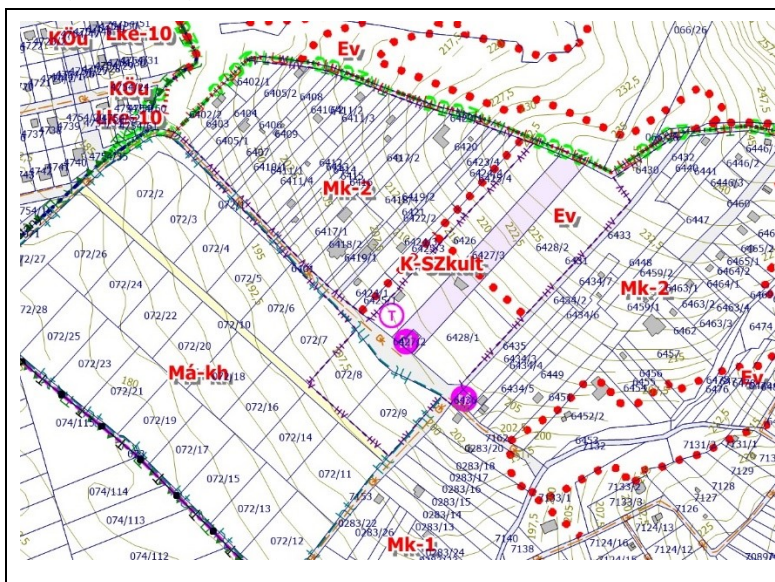
K-Kult: 3,2

Ev: 9,0

Bia érték változása

$Ev > K-Kult: 0,5553 \text{ ha} \times (3,2 - 9,0) = - 3,22074$

Hatályos szabályozás



A hatályos szabályozás a területet K-Szkult és Ev övezetbe sorolta. A terület megközelítésére szolgáló út nem szabályozott.

Szabályozási Javaslat

Előírások az építési övezetre

37.§ (5) K-Szk jelű - különleges beépítésre szánt szabadtéri színpad kulturális építési övezet

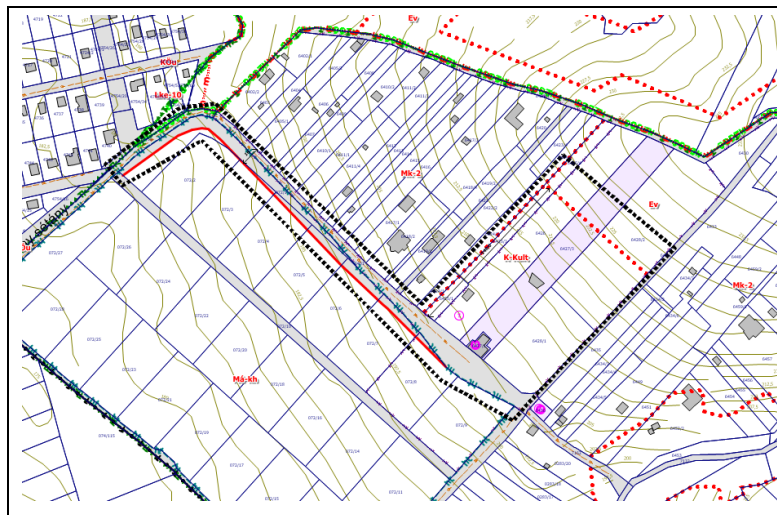
a) A területen egy főépítmény helyezhető el.

b) Az övezet területén a tervezett közművesítettség- településhigiéniai és talajvédelmi okokból - mértéke hiányos.

Építési övezetek jellemzői

	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
54	K-Szk	SZ	2,5 ha	10%	10%		40%	5,0	5,0	10,0	7,5

Szabályozási javaslat



Kiszabályozásra kerül a megközelítő út, valamint az övezeti határok pontosítása történik.

Előírások módosítása

A HÉSZ 37.§ (5) pontja az alábbiak szerint módosul

„(5) K-Kult jelű - különleges beépítésre szánt kulturális célú építési övezet

a) A területen kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és sport rendeltetés helyezhető el.

b) A területen egy főépítmény helyezhető el.

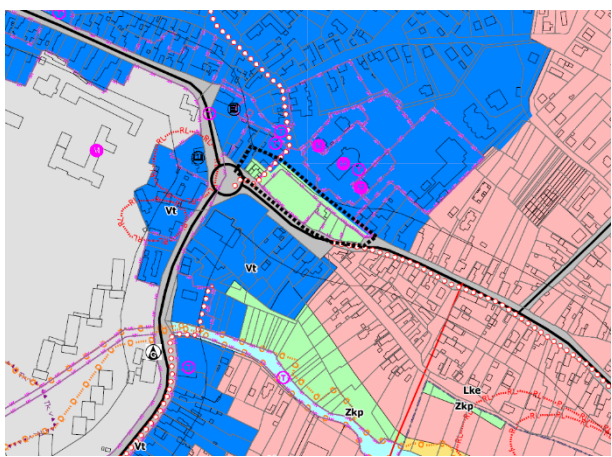
c) Az övezet területén a tervezett közművesítettség- településhigiéniai és talajvédelmi okokból - mértéke hiányos.

	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	
68	K-Kult	SZ	1000 2000	40 % 15%	40% 20%		40% 60%	5,0	5,0	10,0	7,5

VÁROSKÖZPONT SZABÁLYOZÁSÁNAK, A VÖRÖSMARTY TÉR KÖRNYEZETE ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A szabályozási vonalak felülvizsgálata történik, annak érdekében, hogy a templom tengelyében gyalogos tengely alakuljon ki, és egy nagyobb összefüggő közterület alakuljon ki, amelyet a templom, az átépítésre kerülő abc, a városháza és a művelődési ház határoz meg.

Településszerkezeti terv

	A hatályos TSzT a városközpont területét Vt területfelhasználási egységbe sorolja. A Fóti templom előtti közpark nem jelölt.
	A városközpont területén a kijelölt új közpark. területe 2692 m², továbbá a Fóti templom előtti közpark jelölésre kerül. A biológiai aktivitás változása: $0,9035 * (-,5+6) = + 4,96925$

Biológiai aktivitásérték változása

Biológiai aktivitás

Vt: 0,5

Zkp: 6,0

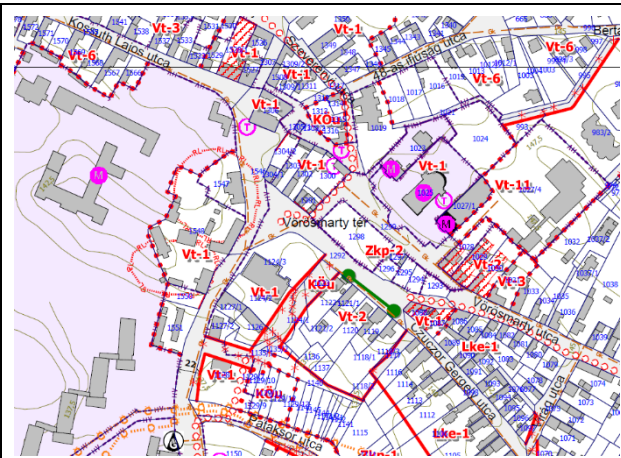
Bia érték változása

$V_i > Z_{kp}: 0,9035 * (-,5+6) = + 4,96925$

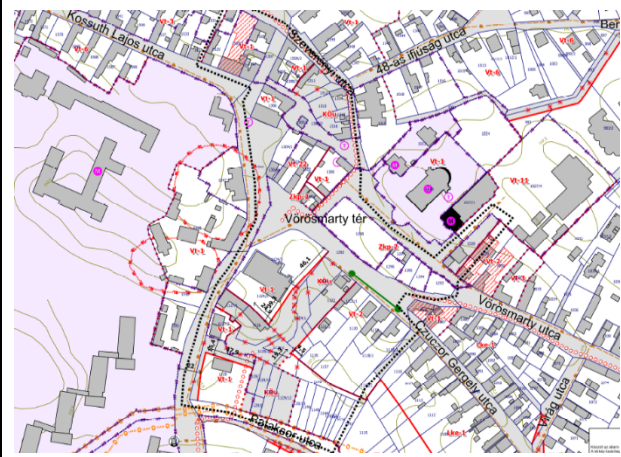
Szabályozási javaslat

A területen tervezett az új városháza épülete, amelynek kialakítása érdekében új övezet kerül meghatározásra.

Az új városháza vázlatterve elkészült, a szabályozási paraméterek ennek megfelelően kerültek megállapításra.



A hatályos szabályozási tervlapon a végrehajtott telekalakítások esetében a szabályozási vonalak, kötelező megszüntetés törlésre kerül. (Rendőrség mellett a 1117 hrsz-ú közterület határán.

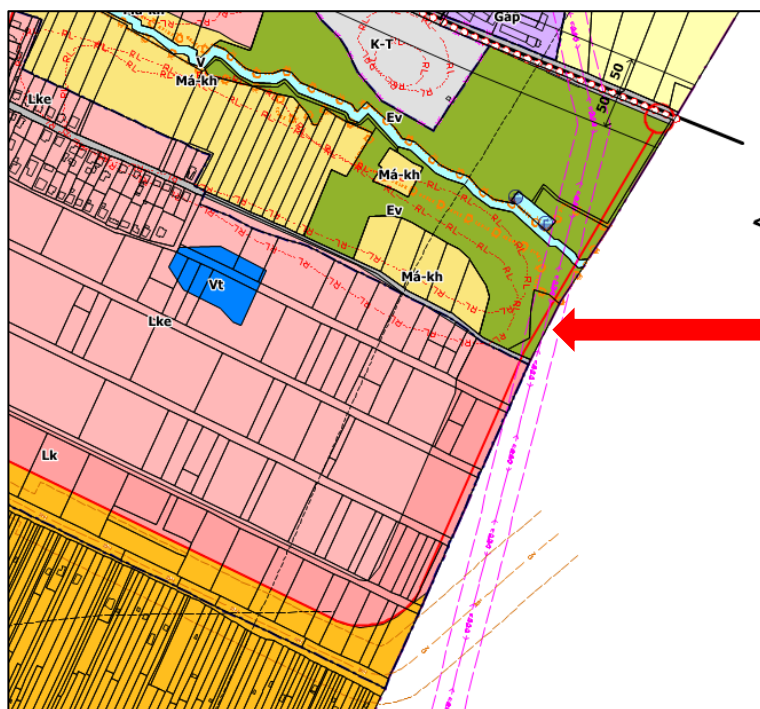


A városközpont parkolásának biztosítására a közterületek kerülnek kijelölésre a volt abc területétől délre és a városházától északra, valamint az iskola parkolásának érdekében a 1028 hrsz-ú telken.

Építési övezetek jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETRE ELŐÍRT
2	JELE	BÉPÍTÉSI MŰV	LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BÉPÍTETTSÉG		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
42	Vt-22	Z	1000	50%	50%	--	10%	0			10,5

MOGYORÓD FELŐLI ELKERÜLŐ ÚT FELÜLVIZSGÁLATA



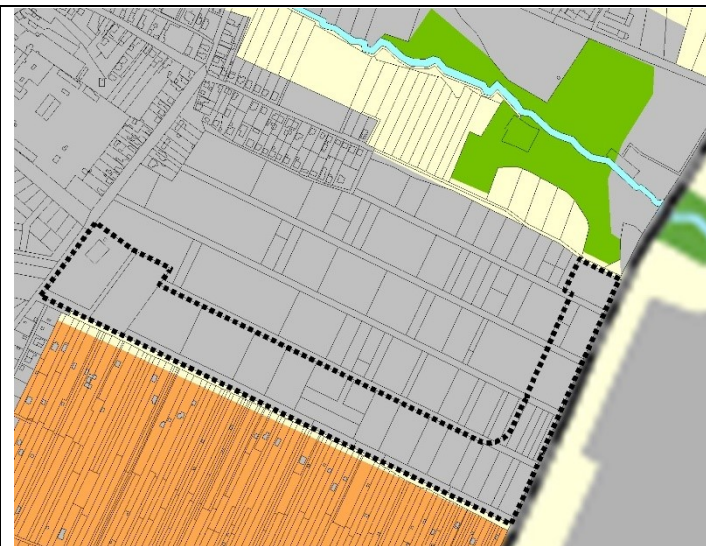
A Barackos elkerülő út jelenleg a TSzT-n és a Szabályozási terven is a településhatár mellé tervezett. Az ITS megállapításainak figyelembevételével az az elkerülő út felülvizsgálata történik.

Barackos területén az elkerülő gyűjtőút törlésre kerül Önkormányzati elhatározás szerint.

Az út továbbvezetése a gázvezeték védőtávolsága mellett megmarad, de annak csomópontja a Régi Fóti úttal nem megvalósítható, így gyűjtőút szerepe kérdésessé vált.

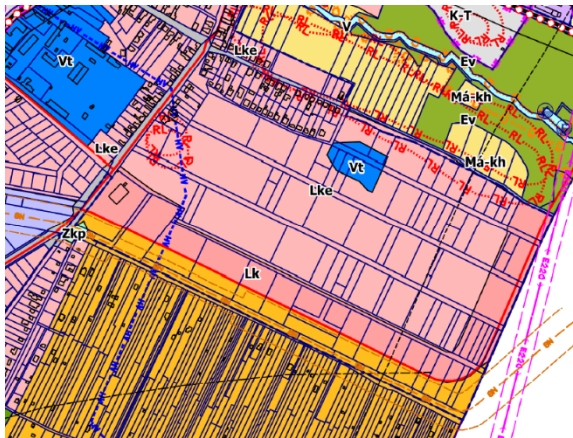
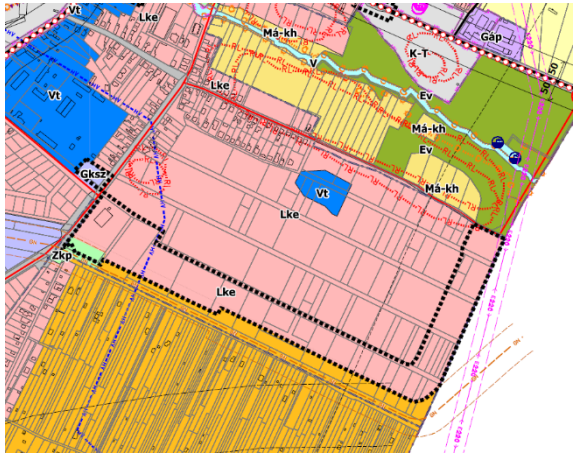
BARACKOS LAKÓTERÜLETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Barackos lakóterületének fejlesztése az eltérő tulajdonosi szándékok és érdekellentétek miatt évek óta húzódik. A 2019. évi módosítás során kisvárosias lakóterület került kijelölésre, ennek módosítása történik és további lakóterület kijelölése a gázvezeték védőtávolságáig, annak érdekében, hogy a terület fejlesztése elinduljon.



A területet a Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve települési térségbe sorolja.

Budapesti agglomeráció térségei a tervezési területtel összevetve

	Barackos lakóterületén a településszerkezeti terven kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység felülvizsgálata történik, amely terület kertvárosias lakóterület besorolást kap. Ezzel egyidejűleg a tervezett 22,0 méteres elkerülő út törlésre és a lakóterület a gázvezeték védőtávolságáig kiterjesztésre kerül.
	Új beépítésre szánt kertvárosias lakóterület mértéke 33 009,4m². Új zöldterület kerül kijelölésre 5%-os mértéknek megfelelően, csatlakozva a már kijelölt közparkhoz.

Biológiai aktivitásérték változása

Biológiai aktivitás

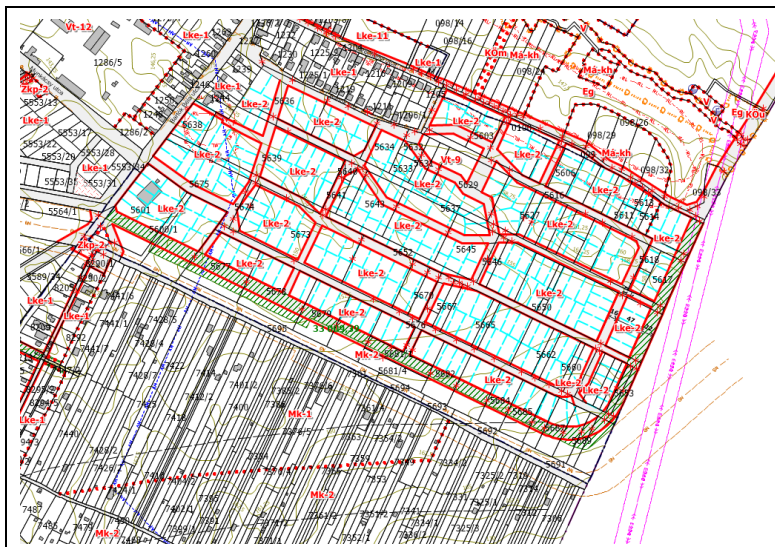
$$Lk > Lke: 9,3057 \times (2,7 - 1,2) = 13,9586$$

$$Mk > Lke: 1,47096 \times (2,7 - 5,0) = -3,3832$$

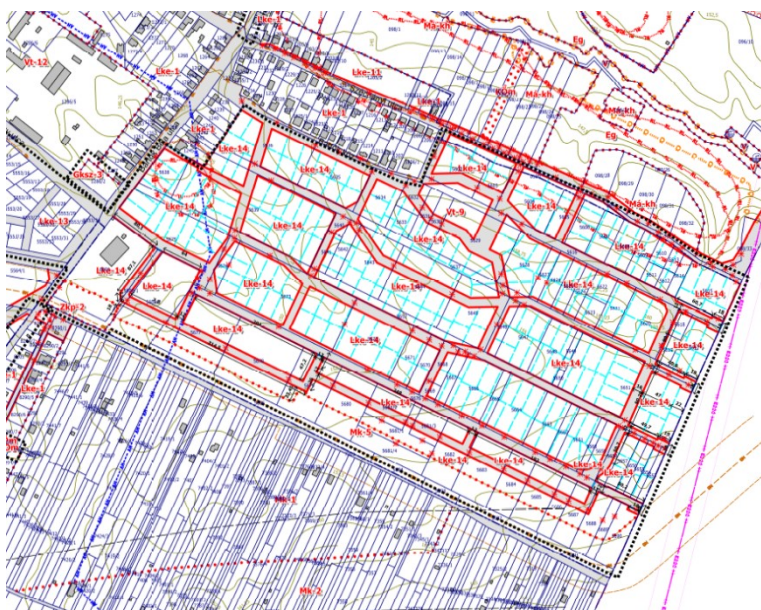
$$Mk > Zkp: 0,3516 \times (9,0 - 5,0) = 1,4064$$

$$\text{Változás: } +11,9818$$

Szabályozási javaslat

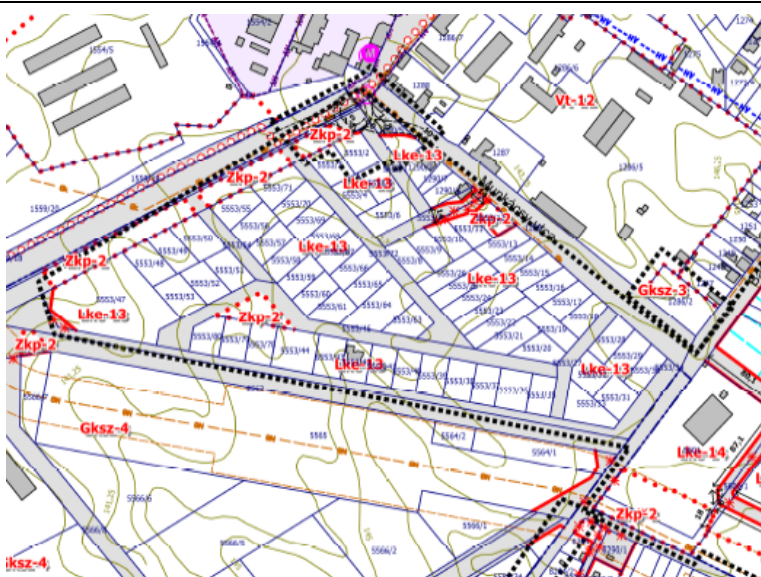


Hatályos szabályozás Lke-2 építési övezetbe sorolja.



A mogoródi határ melletti 22 méteres út törlésre kerül. A törölt út területén és a jelenleg Mk-2 besorolású területen a gázvezeték védőtávolságáig kertvárosias lakóterület tervezett.

A gázvezeték mellett a telekosztás során a telkek két övezetbe kerülnek: az északi oldaluk Lke-14 építési övezetbe, míg a déli oldaluk Mk-3 övezetbe.



Lakossági kérésre módosul az övezeti besorolása Barackos másik lakóterületnek is, ahol a jelenlegi Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezet helyett Lke-13 építési övezet kerül meghatározásra, a szerzett jogok megtartása érdekében.

Javaslat az előírások módosítására

A 26. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(8) A kertvárosias lakóterületek Lke-3, Lke-13 és Lke-14 jelű építési övezeteinek telkein

a) az építési övezetben előírt legkisebb telekterület méreténél kisebb telek esetében legfeljebb egy lakórendeltetés létesíthető,

b) az építési övezetben előírt legkisebb telekterület méretét meghaladó méretű telek esetében két lakás és a telek területének minden, a legkisebb telekterület felét meghaladó területrésze után további egy lakórendeltetés létesíthető.

Építési övezetek jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETR E ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍ TÉSI MÓD	LEGKISEB B TELEKMÉ RET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜ LETI MUTATÓ	LEGKISEB B ZÖLDFEL ÜLET MÉRTÉKE	ELŐKE RT	OLDALK ERT	HÁTSÓKE RT	LEGNAG YOBB ÉPÜLET- MAGASS ÁG
3				TEREPSZI NT FELETT	TEREPSZI NT ALATT			LEGKISEBB MÉRTÉKE			
4					m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m
18	Lke-13	O	800	30%	30%	-	50%	K			5,0
19	Lke-14	SZ	800	26%	31%	-	50%	5,0	-		5,5

Megfelelés a magasabbrendű jogszabályoknak

Új beépítésre szánt terület kijelölése települési térségben	Barackos lakóterület bővítése a kiszabályozott út területével
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,	települési térségben van, megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	nem okozza, 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.	-
(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	helyhez kötött, nem alakulnak ki új beépíthető telkek,

Új beépítésre szánt terület kijelölése települési térségben	Barackos lakóterület bővítése a kiszabályozott út területével
aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége 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.	kijelölésre kerül közpark, 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,	település meglévő területén belül van, megfelel
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	nem sérti, megfelel
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	műszaki infrastruktúra kiépült, 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.	Barackos kijelölt lakóterülete a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb van,
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	nem irányul, megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	települési térségben belül van, megfelel

Új beépítésre szánt terület kijelölése települési térségben	Barackos lakóterület bővítése a kiszabályozott út területével
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nemszánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.	--
(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.	5 ha-nál kisebb, 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.	-
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.	erdőt nem érint, megfelel

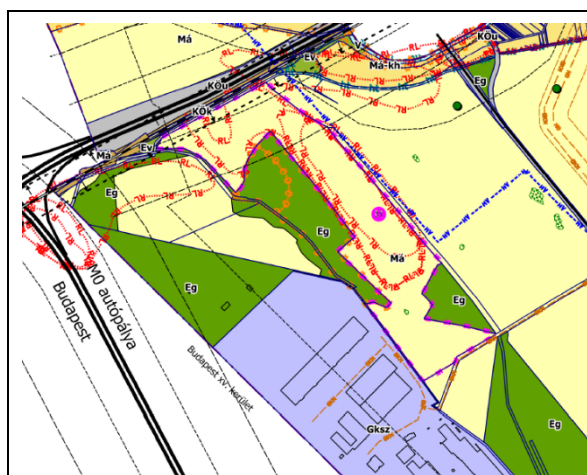
ÚJ ERDŐTERÜLET KIJELÖLÉSE A 0220/5 HRSZ-Ú TELKEN

Fót területén több területen erdőterületek áthelyezése történik, valamint új beépítésre szánt területek kijelölése is történik. A MATrT előírásainak megfelelően és a biológiai aktivitás érték megtartása érdekében új erdőterület kerül kijelölésre a 0220/5 hrsz-ú telken. Az új erdőterület kijelölése nem érinti a telek régészeti védettséggel érintett részét, csatlakozik meglévő erdőterülethez.

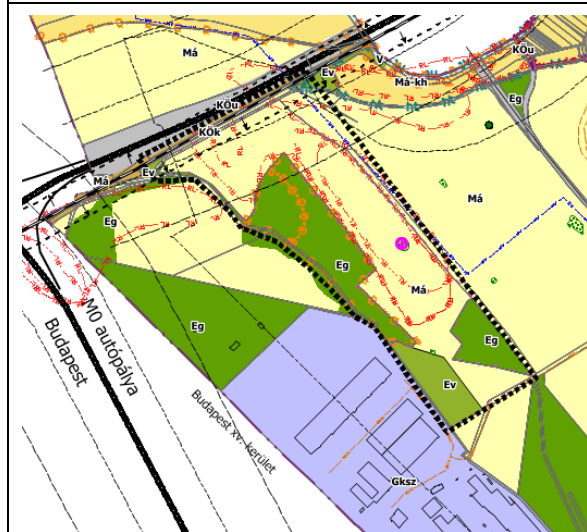
Erdőterületeket érintő módosítások	változás	változás területe (ha)	Kijelölendő erdő
Királydomb II.	Ev > Vt	1,5437	1,5437
	Gksz > Vt	1,1025	
	Ev > Zkp	0,1436	0,1436
2027/2 hrsz.-ú telek (nyugati ipar terület 1.)	Ev> Gáp	1,9199	2,2959
	Ev> Zkp	0,37597	
Nyugati Iparterület 2.	Ev>Gáp	0,7071	- 0,1947
	Gáp >Ev	0,7300	

Fóti-tó környezetében rekreációs terület felülvizsgálata	K-Rek > Ek	2,5683	- 2,5683
Kerékpárút tervei alapján szabályozási vonal korrigálása Fóti út mentén	KÖu > Eg	0,0714	-0,0714
	Gksz > KÖu	0,0014	
	Eg > KÖu	0,1006	0,1006
	Ev > KÖu	0,2937	0,2937
	Má > KÖu	0,1707	
Turbó körforgalom	Eg > KÖu	0,613	0,0613
	KÖu > Gksz	0,0011	
	Gksz > KÖu	0,1032	
Új erdőterület kijelölése a 0220/5 Hrsz-ú telken	Má > Ev	2,2493	-2,2493
Összesen			-0,0896

A kijelölt erdő területe megfelel.



A terület mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik.

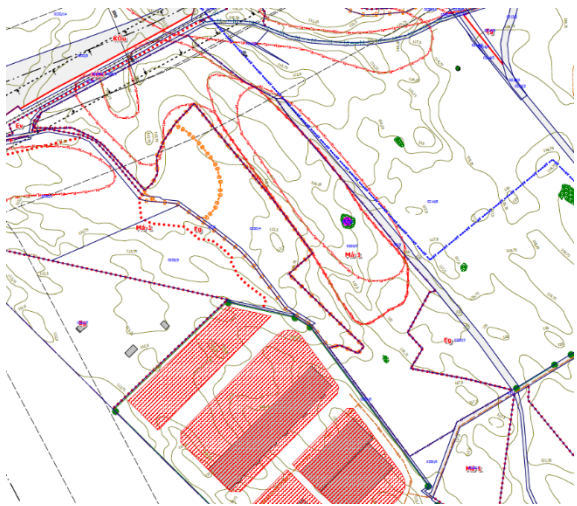
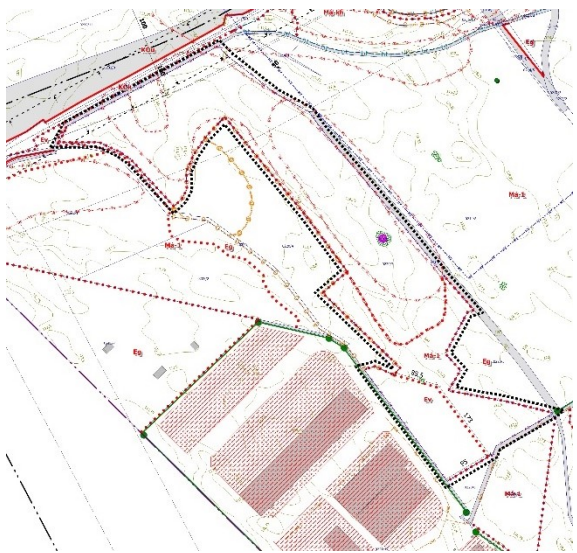


A területen véderdő kijelölése történik 2,2493 hektár területen.

Biológiai aktivitás érték változása:

$Má > Ev \ 2,2493 \times (9,0-3,7) = + 11,9213$

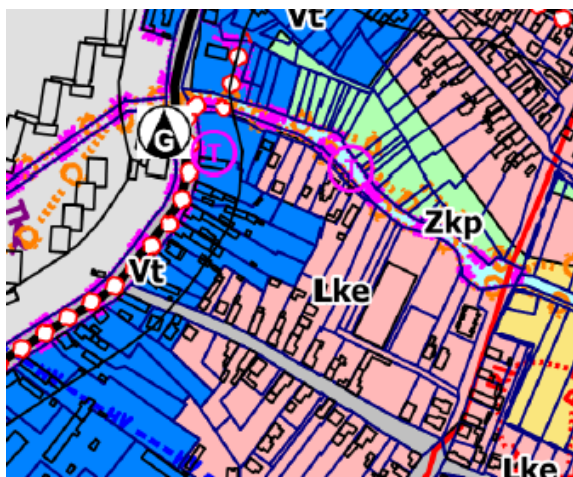
Szabályozási javaslat

	A hatályos szabályozási terv Má-1 övezetbe sorolja
	Az érintett terület Ev övezetbe kerül.

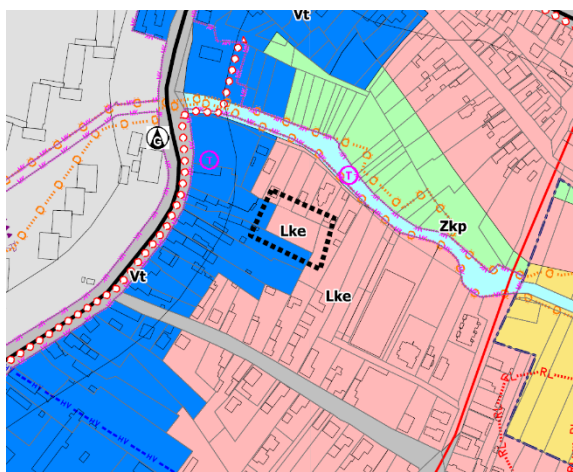
PATAKSOR UTCA - 1154 HRSZ

Öregfalú területén található a Mogyoródi pataktól délre a telek. Az 'L' alakú telek a hatályos tervek szerint két övezetbe tartozik. Az utca felőli része Lke-1 építési övezetbe, a telektömb belseje felé eső rész pedig Vt-6 építési övezetbe. A tulajdonos kérte a telek övezeti megosztottságának megszüntetését és a teljes telek kertvárosias lakóterület övezeti besorolását. Az átsorolás településszerkezeti tervet is érint. A telektömb belsejének feltárása és a mélyebb telkek megosztása nem várható, így az átsorolásnak akadálya nincs.

Településszerkezeti terv



Az átsorolásra kerülő terület nagysága 1099 m².

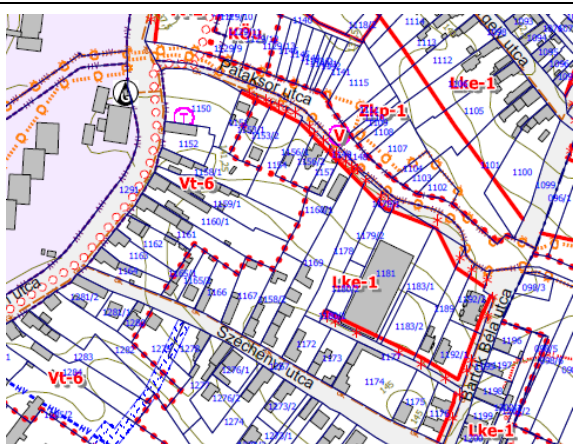


A telek teljes területe Lke területfelhasználási egységbe kerül.

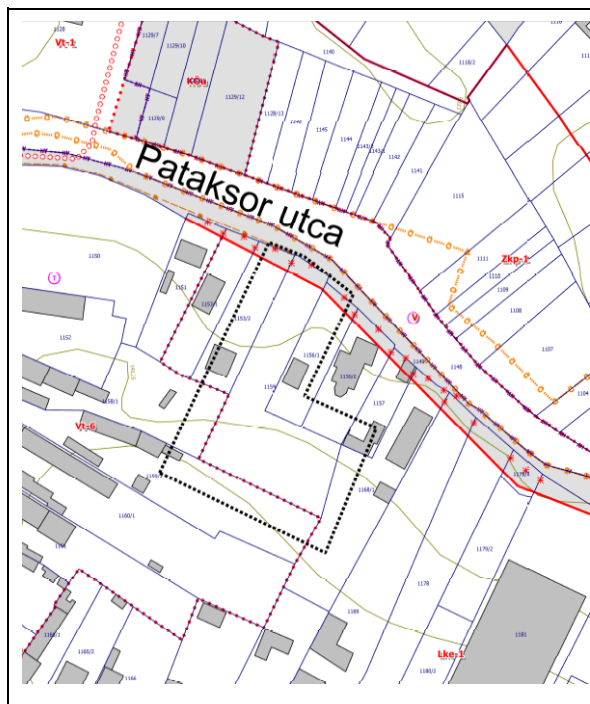
Biológiai aktivitás érték változása:

$$Vt > Lke \quad 1099/10000 * (2,7 - 0,5) = + 0,24178$$

Szabályozási javaslat



A hatályos szabályozási terv az utcafronti telekrész Lke-1, a tömbbelsőben lévő Vt-4 építési övezetbe sorolta.

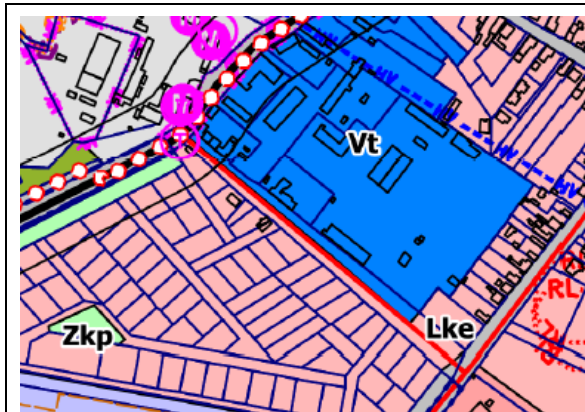


A telek teljes területe Lke-1 építési övezetbe kerül.

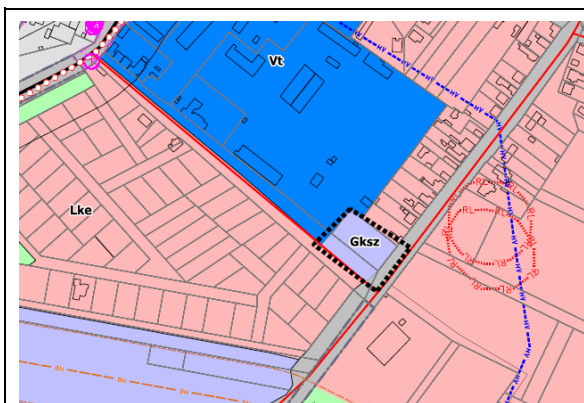
MORZSAÜZEM

A Bartók Béla utca – Munkácsy utca sarkán található telek az egykori tsz gazdasági területének része volt. A 2019. évi módosításkor a terület nagyobb része településközponti vegyes területfelhasználási egységbe került, a Bartók Béla utca felé eső része pedig kertvárosias lakóterület lett.

A tulajdonos kérte a terület átsorolását a morzsaüzem jogszerű további működése és fejlesztetősége érdekében.



A telek kertvárosias lakóterületbe sorolt a hatályos TSzT.



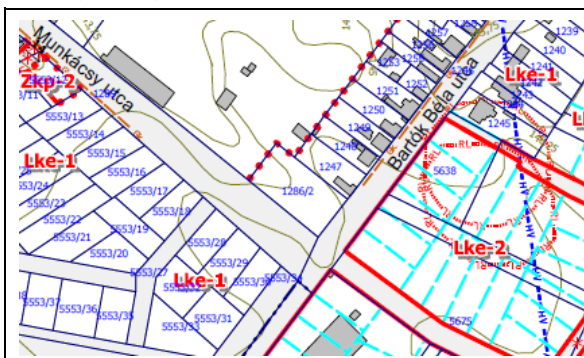
A létesítmény elismerése érdekében kereskedelmi szolgáltató besorolást kap.

Az új gazdasági terület kijelölése igazolható, mert helyhez kötött, máshol aránytalan költséggel lehetne megvalósítani. Többletterhelést nem jelent, hiszen a tevékenységet az adott helyen működtetik évek óta folytatják.

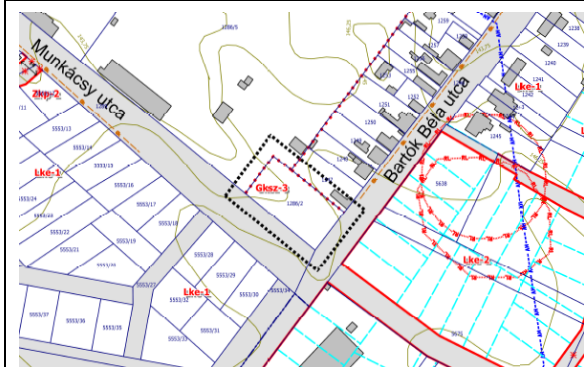
Biológiai aktivitás érték változása:

Lke > Gks: $0,2966 \text{ ha} \times (0,4-2,7) = -0,68218$

Szabályozási javaslat



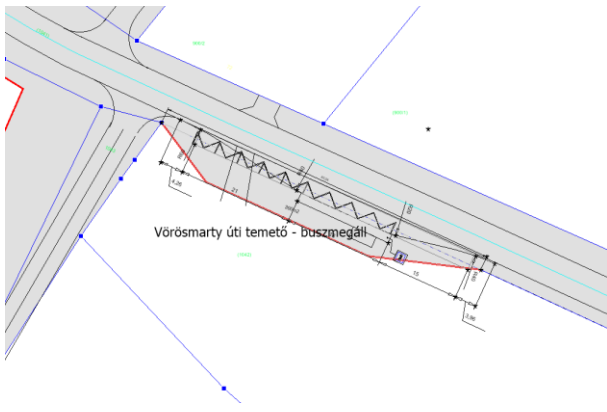
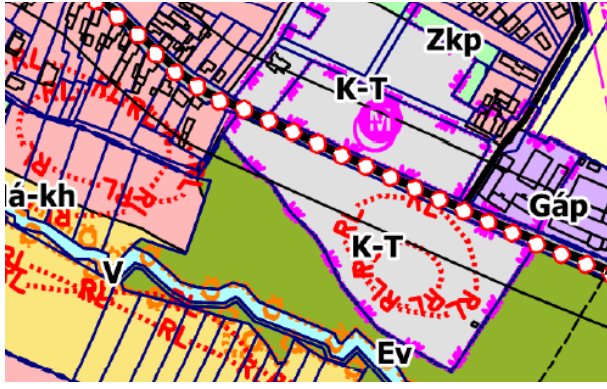
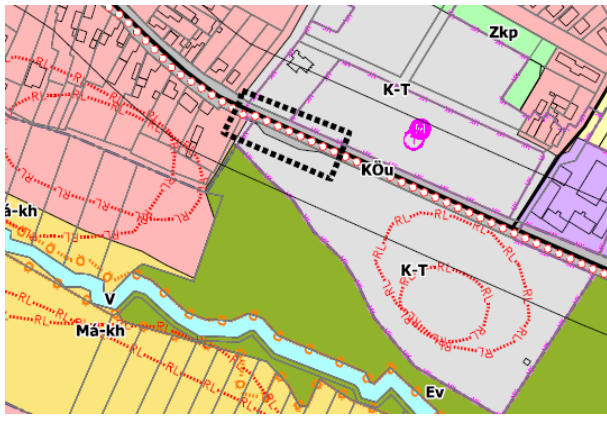
A hatályos terven Lke-1 építési övezetbe sorolt.



A szabályozási terv módosítási javaslata.

A 2019. évi módosítás előtti besorolásnak megfelelő építési övezet kerül megállapításra.

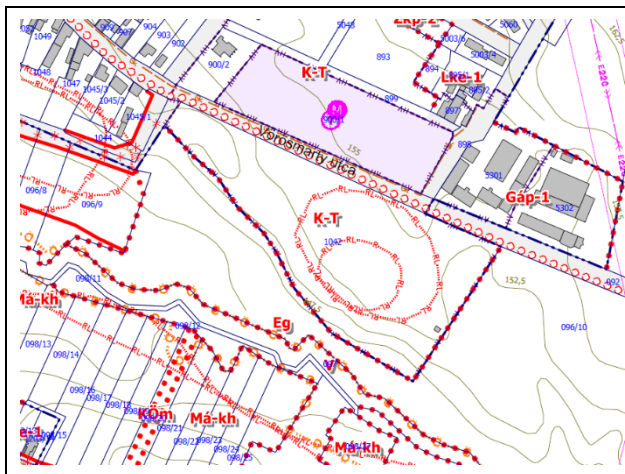
BUSZMEGÁLLÓ VÖRÖSMARTY UTCÁBAN

	A megtervezett kialakítással a buszmegálló nem építhető meg, ezért a szabályozási terv módosítása szükséges. A buszmegálló terveit a NA-LA-Mi Mérnökiroda készítette.
	A buszöböl a beépítésre szánt temető területéből kerül kialakításra.
	A terület Köu közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe kerül.

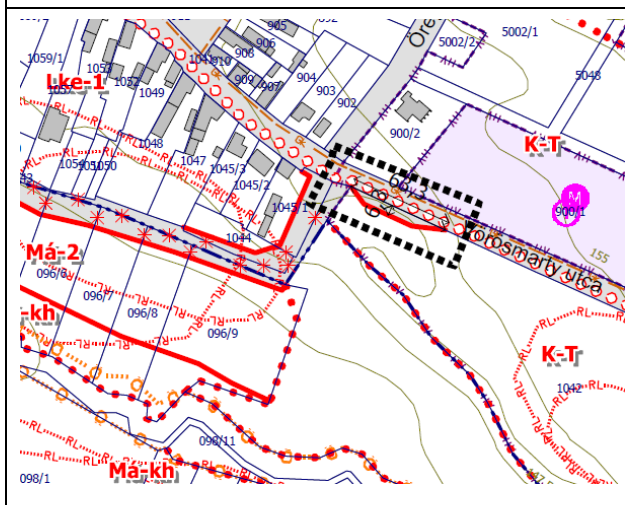
Biológiai aktivitás érték változása:

$K-T > Köu \ 0,02966 \text{ ha} \times (0,6-3,0) = -0,071184$

Szabályozási javaslat



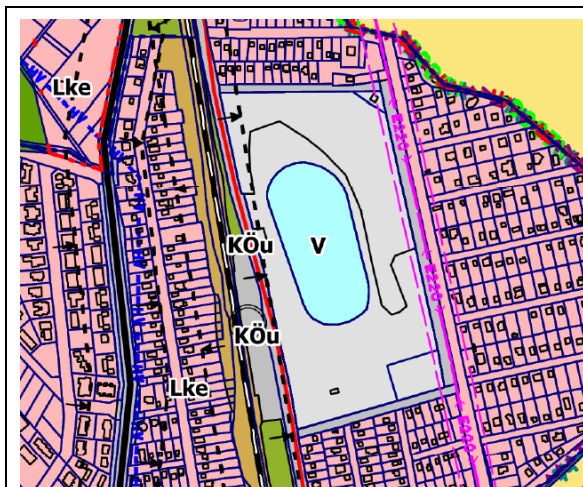
A hatályos szabályozási terv a területet Különleges beépítésre szánt temető övezetébe sorolja.



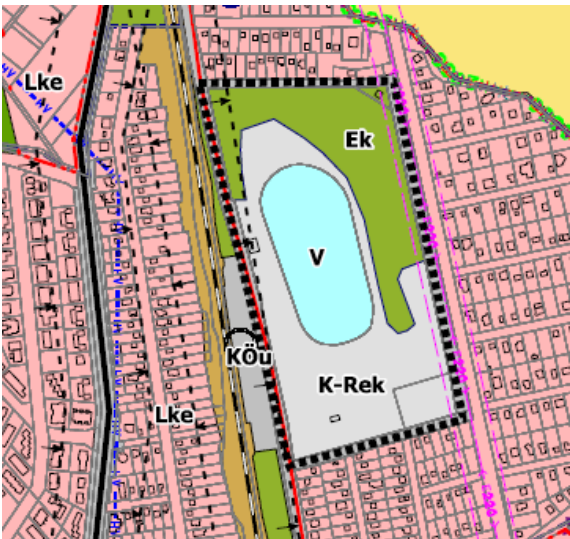
Javaslat a kiszabályozásra.

FÓTI-TÓ KÖRNYEZETÉBEN REKREÁCIÓS TERÜLET FELÜLVIZSGÁLATA

A településszerkezeti terven nem került jelölésre a szabályozási terven kiszabályozott rekreációs erdőterület. Ennek pontosítása történik.



Hatályos TSZT részlete, amelyen látszik az erdő kontúrja, a színezése hiányzik.

	Javaslat a módosításra, közjóléti erdő kijelölésével.
---	--

Biológiai aktivitás érték változása:

K-Rek > Ek: $2,5683 \text{ ha} \times (9,0-3,0) = 81,67194$

Szabályozási terv

Nem változik.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

DÓZSA GYÖRGY ÚT ÉS A KOSSUTH LAJOS UTCA MENTI ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS FELÜLVIZSGÁLATA, ESETLEGESEN ÉPÍTÉSI HELYEK JELÖLÉSE



A zárt sorú beépítési mód felülvizsgálata a meglévő épületállomány figyelembevételével történik meg.

Javaslat az előírások pontosítására:

A Vt-4 jelű építési övezetben

c) A Dózsa György út mentén az épületek hézagosan zárt sorú építési móddal is elhelyezhetők, ahol

ca) a minimális építménymagasság 4,5 m,

cb) ha a szomszédos épület a legkisebb építménymagasságot nem éri el, akkor a csatlakozó épület magassága legfeljebb 1,5 méterrel haladhatja meg.

HÁTSÓKERTEK MÉRETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Lakossági kérelemre a hátsóterek mértékének felülvizsgálata történik.

A hatályos előírások szerint:

„25.§ (3) Az utcai telekhatártól mért 40 méternél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerter építési határvonala is.”

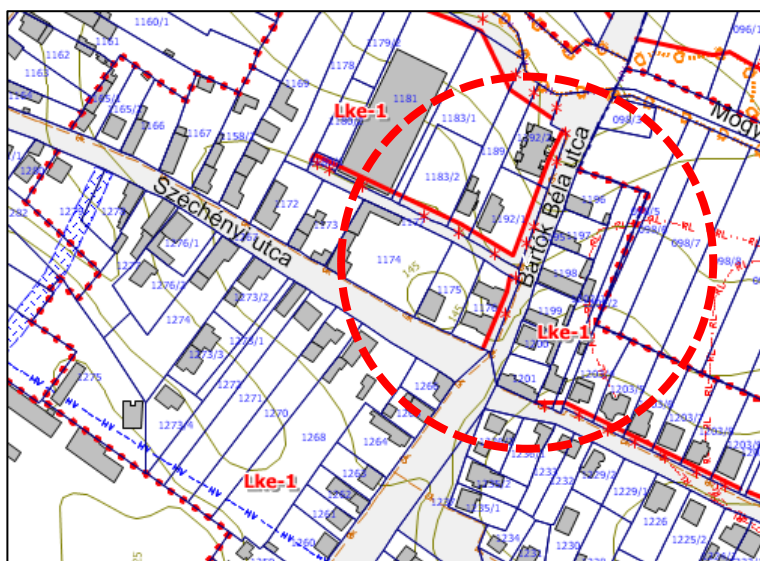
Javaslat az előírások pontosítására:

25. § (3) bekezdése módosul.

„(3) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél mélyebb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, kivéve, ha

- a) az övezeti előírások másként rendelkeznek,
- b) az építési helyet a SZT másként jelöli.”

BARTÓK BÉLA UTCAI SZABÁLYOZÁSI VONAL FELÜLVIZSGÁLATA,

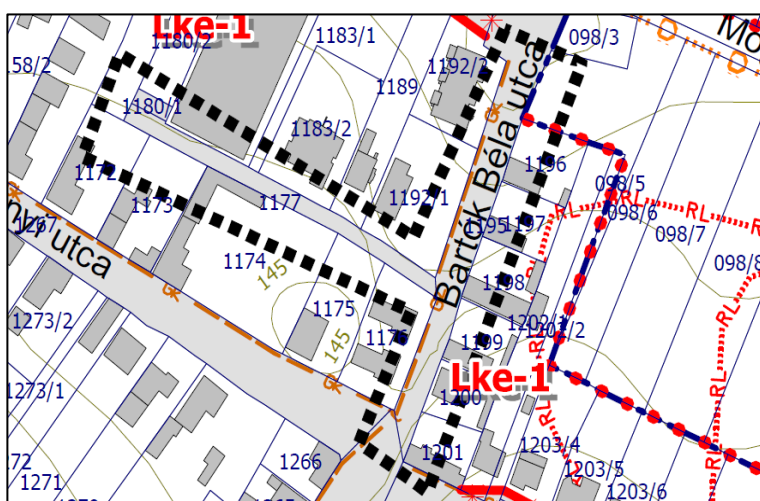


A Bartók Béla utcában a szabályozási vonallal érintett telkek vizsgálata történik.

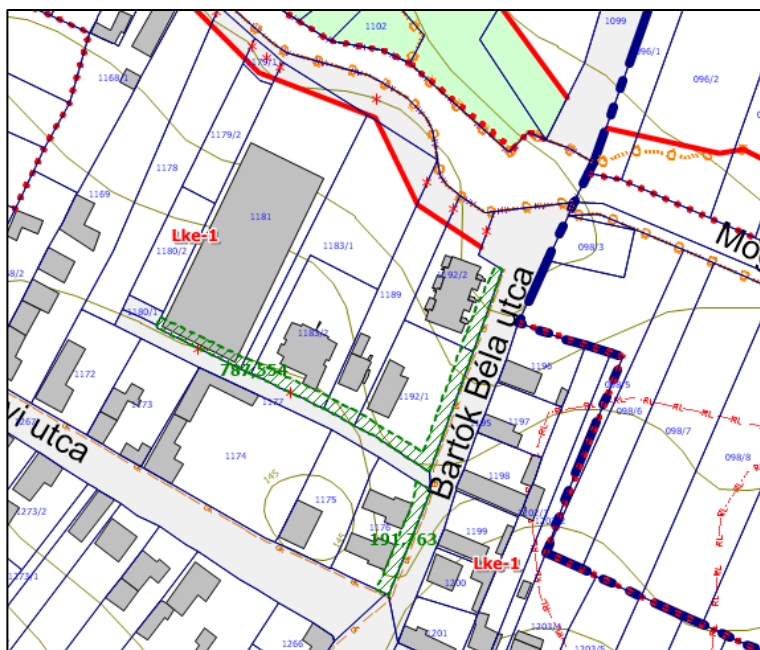
A módosítás településszerkezetet nem érint.



Elkészült a Bartók Béla utca és a Széchenyi köz útterve (NA-LA-Mi Kft.), amely alapján a jelenleg épületeken átmenő szabályozási vonal törölhető.



Szabályozási Javaslat



A kialakult állapotnak megfelelően a szabályozási vonal törlése történik, mivel az az épületek bontása nélkül nem hajtható végre.

BAROSS UTCA – DEÁK FERENC UTCA – PETŐFI SÁNDOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBBEN JELÖLT SZABÁLYOZÁSI VONAL FELÜLVIZSGÁLATA.

A tömbbelső telkeinek közterületi kapcsolatát biztosító út felülvizsgálata történik

A 2019. évi HÉSZ készítésekor az önkormányzati szándék a tömbbelső feltárása volt.

Az érintett telkek tulajdonosai kérték az út szabályozásának törlését, amely a tulajdoni viszonyok alapján indokolt.



A terület közlekedési rendszere,
kiszolgálása megoldott.

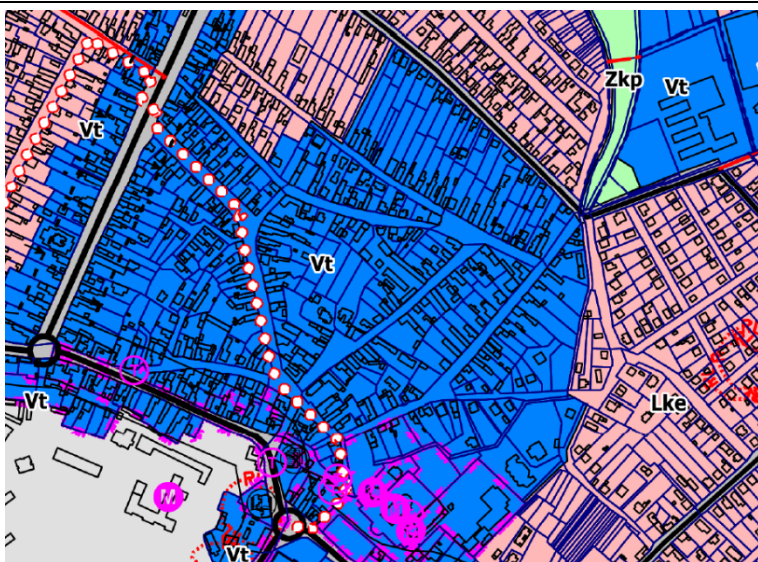
A terület közművekkel ellátott.

A tömb beépített, a telkek belső
zöldfelületei karbantartottak.
Közpark nem érinti.

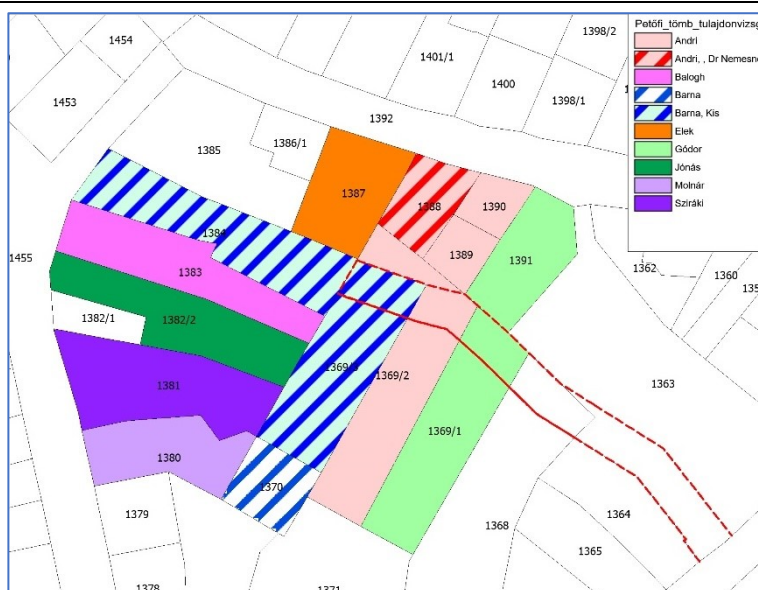
A területet kulturális örökségvédelem nem érinti.



A légifotón jól látszik, hogy a területen az alaptérképen fel nem tüntetett épületek is vannak, valamint a zárvány telkek zöldterületként fenntartottak.



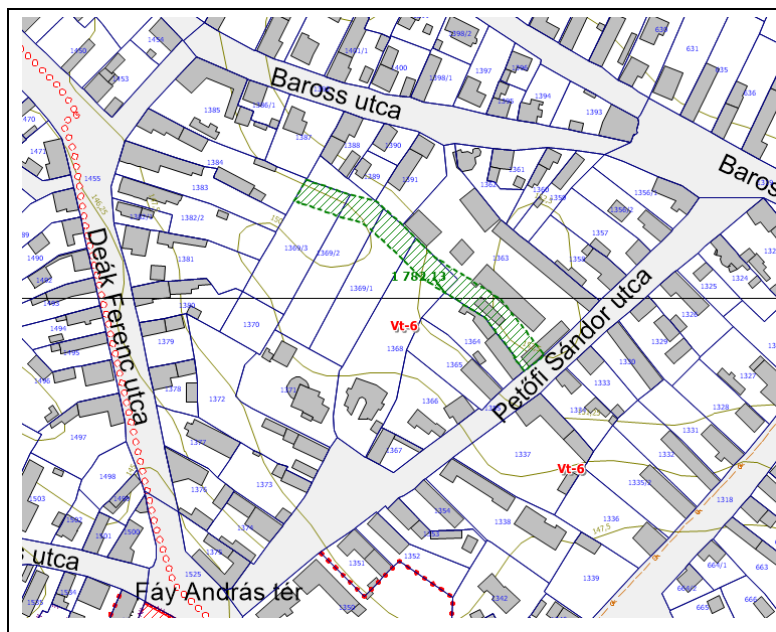
Hatályos településszerkezeti terv a tömb területére Vt területfelhasználási egységbe sorolja.
Változtatás nem tervezett.



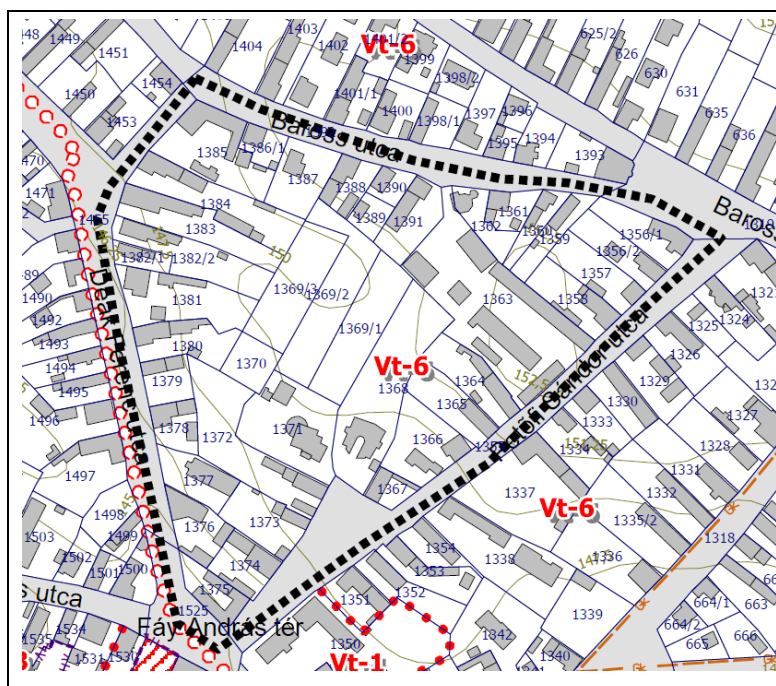
A tulajdoni viszonyokat ábrázoló térképen jól látszik, hogy a tömbbelső közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkei azonos tulajdonban vannak a Baross utca és Deák Ferenc utca felől feltárt telkekkel.

Tulajdonviszonyok

HRSZ	Cím	TULAJDON	
1368	Petőfi Sándor utca 12.		Füle Á. Hámori H. Hámori N.
1370		Természetes személyek területe	Barna J.
1380	Deák Ferenc utca 9.	Természetes személyek területe	Molnár J.
1382/2		Természetes személyek területe	Jónás B. Jónásné M. A.
1383	Deák Ferenc utca 17.	Természetes személyek területe	Balogh S-né Balogh S
1381	Deák Ferenc utca 11.	Természetes személyek területe	Sziráki I. és I-né
1384	Deák Ferenc utca 19.	Természetes személyek területe	¾ Barna J. ¼ Kis S-é
1387	Baross Gábor utca 1387 HBSZ.	Természetes személyek területe	Elek Erzsébet
1388	Baross Gábor utca 14.	Természetes személyek területe	2/4 Andri G. 2/4 DR. Nemesné Kurucz K.
1389	Baross Gábor utca	Természetes személyek területe	Andri G.
1390	Baross Gábor utca 12.	Természetes személyek területe	Andri G.



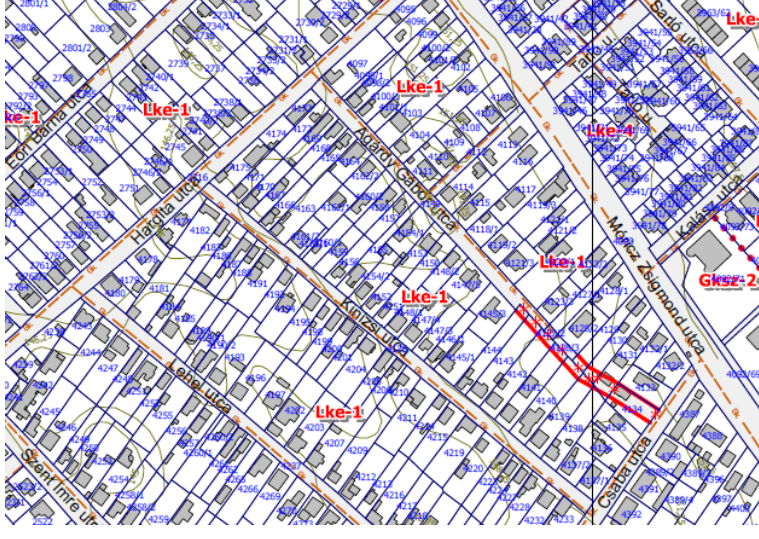
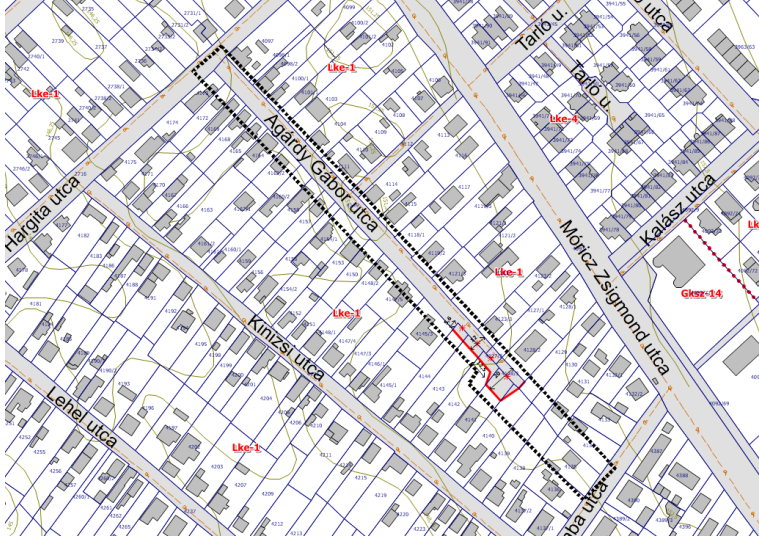
A közterület törlésével a tömbben új beépítésre szánt terület kijelölése történik.



A javasolt szabályozási terven a szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

AGÁRDY UTCA

Önkormányzatnak az út kialakítása miatt szükséges kisajátítások és az út kiépítése aránytalan terhet jelent, ezért az Agárdy utca lerövidítése mellett döntöttek. A zsákutca végén 20*20 méteres forduló kerül kialakításra.

	Hatályos szabályozás
	Szabályozási javaslat A kialakuló zsákutca hossza 162 m, ami az OTÉk-nak megfelel.
	A tulajdonosok kérésére az út törlésre kerül.

ÁRVÁCSKA UTCA MENTÉN AZ ELŐKERT MÉRETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Fóttfűrdőn az Árvácska utca mindkét oldala Lke-10 kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

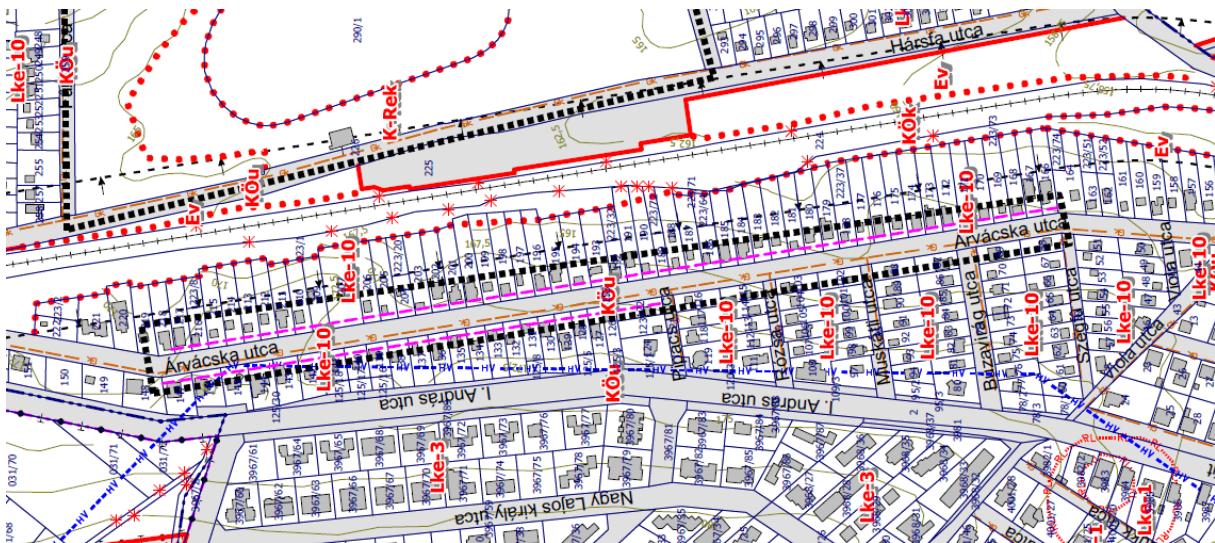
Az HÉSZ 3.sz. melléklete „Az építési övezetek jellemzői” szerint az előkert mértéke kialakult. Az övezeti előírás felülvizsgálata történik.

A kialakult helyzetre sem a HÉSZ-ben használt fogalmak és előírások, sem a TKR előírásai nem adnak megfelelő iránymutatást:

3. § E rendelet alkalmazásában:

- Kialakult:** Az a meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum-elhelyezés, beépítési mód, útkialakítás, növénytelepítés, közműelhelyezés stb. által – jött létre.
- Kialakult beépítés:** Az olyan beépítés, ahol a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épületek elhelyezésének módja, rendeltetése (területfelhasználás) a terület korábbi beépítése következtében már jellemzően meghatározott, kialakult.
- Kialakult beépítésű telektömb (kialakult állapot):** az a telektömb, ahol a telkek legalább 70%-a beépített. A beépített telkek arányának számítása során csak azok a telkek vehetők figyelembe, amelyeken az építés – építésügyi hatósági engedély alapján – megkezdődött.

A szabályozási terven a kialakult állapotnak megfelelő előkert építési határvonal jelölésre kerül, az új szabályozási elem jelkulccsal

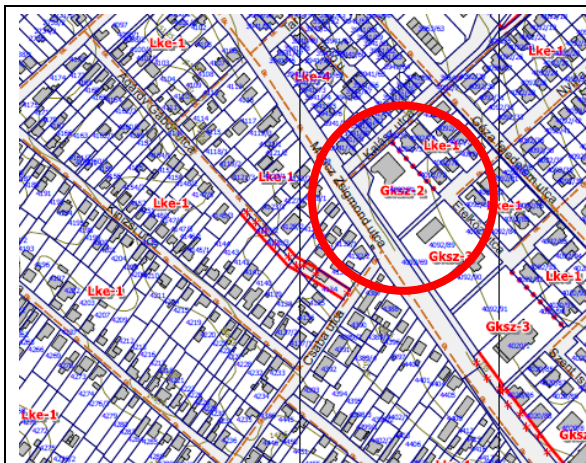


A HÉSZ-ben az értelmező rendelkezések köre kibővül:

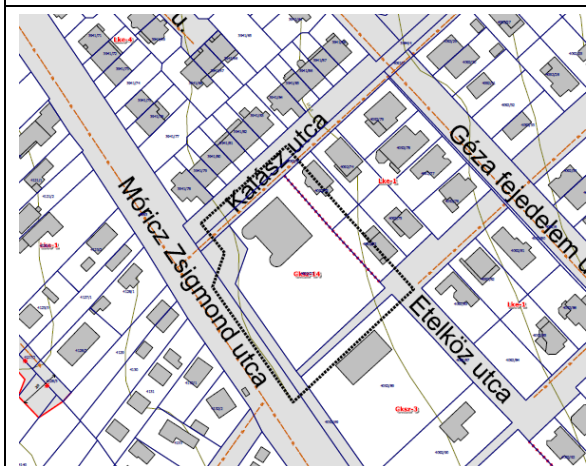
előkert építési határvonal: az az előkertet meghatározó határvonal, amelyre az épületet kötelezően helyezni kell, a beépítési mód egyéb szabályaival meghatározottak szerint.

MÓRICZ ZS, UTCA – KALÁSZ UTCA – ETELKÖZ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

4092/71 hrsz-ú telken a meglévő épület nem felel meg az övezeti paramétereknek, annak felújítása nem lehetséges. A településképi véleményezésre beadott anyag alapján javasolt új övezetbe sorolása.



A hatályos szabályozás a telket Gksz-2 építési övezetbe sorolja, amelynek építménymagassági előírásait a meglévő épület meghaladja.



A telek területére új övezet kerül megállapításra.

Az új övezet Gksz-14 előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETR E ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍ TÉSI MÓD	LEGKISEB B TELEKMÉ RET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜ LETI MUTATÓ	LEGKISEB B ZÖLDFEL ÜLET MÉRTÉKE	ELŐKE RT	OLDALK ERT	HÁTSÓKE RT	LEGNAG YOBB ÉPÜLET- MAGASS ÁG
3			TEREPSZI NT FELETT	TEREPSZI NT ALATT	LEGKISEBB MÉRTÉKE						
4					m²	%	%	m²/ m²	%	m	m
54	Gksz-14	SZ	1000	50%	55%	0,80	20%	10			10

SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

Magasabbrendű jogszabály változásával szükséges összhangba hozni a személygépjárművek elhelyezésével kapcsolatos előírásokat.

Pontosításra kerülnek azok az esetek, amikor a parkolóhelyek elhelyezhetőek 500 méteres körzeten belül.

Javaslat az előírásokra:

19. §

„(2) Lakó rendeltetésű épület létesítése esetén, amennyiben egy rendeltetési egységnél többet tartalmaz, akkor rendeltetési egységenként legalább 1db gépjármű épülettel **egy tömegben, építési helyen** belüli elhelyezéséről gondoskodni kell.

(3) Meglévő épület új rendeltetési egységgel történő bővítése esetén rendeltetési egységenként legalább 1db gépjármű ~~épületen~~ épülettel **egy tömegben, építési helyen** belüli elhelyezéséről gondoskodni kell.”

...

„(6) A létesítendő személygépjármű várakozóhelyek számát a rendeltetések szerint, a vonatkozó külön jogszabály előírásai és a (2)-(3) alapján kell meghatározni, kivéve, ha övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(7) Parkolóhely az egyéb jogszabályokban előírt kötelező, új parkoló férőhelyek esetén a létesítmény 500 méteres körzetében közterületen és önálló parkoló területen, vagy más telken is biztosítható.

a) ~~azon telkeknél, ahol a ki-, és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető,~~

b) ~~a telken már meglévő épület áll és a ki-behajtás nem létesíthető,~~

c) ~~a telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, vagy~~

d) ~~önkormányzattal kötött írásbeli megállapodás alapján, és~~

e) ~~a parkolóhelyeket településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építtető vagy tulajdonos nem igazolja.”~~

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN AZ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A mezőgazdasági területen a létesíthető rendeltetések felülvizsgálata történik, mert a területek elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása.

Az általános mezőgazdasági területeken a módosítási szándékok törlésre kerültek, lakossági vélemények figyelembevételével.

Az **Má-kh** jelű (korlátozott használatú mezőgazdasági terület) övezetében:

46.§ (2) d) a természetvédelem szempontok figyelembevételével helyezhető el elhelyezhető az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos tárolás építményei.

INTÉZMÉNYI ÖVEZETEKSEL SZOMSZÉDOS TERÜLETEKEN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK BIZTOSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG LEHETŐSÉGÉNEK MEGVIZSGÁLÁSA

Az elővásárlási jogot az intézményi övezetekkel szomszédos telkekre a HÉSZ 5.sz. melléklete tartalmazza, amelynek felülvizsgálatára kerül sor.

FÓTLIGET TERÜLETÉN A MEGENGEDETT ÉPÜLETSZÁM FELÜLVIZSGÁLATA

Fótliget területén az egy telken létesíthető épületek számának felülvizsgálata történik. A kertvárosias lakóterületek közül Fótliget területén az Lke-5, Lke-6 és Lke-7 építési övezetek vannak, amelyek Fót más területein nem találhatók.

A 26.§ (9) Fótliget kertvárosias lakóterületén

a) lakó rendeltetésen kívül egyházi-, és egészségügyi rendeltetés helyezhető el.

b) nem helyezhető el szállás jellegű, kereskedelmi, oktatási rendeltetés,

c) a teljes terület mértékére vetítve legalább 1 db lakó rendeltetési egység létesítendő 375 m²-ként.

d) lakásonként legfeljebb 3 m² alapterületű, 2,0 m belmagasságú kukatároló a kerítéssel egybeépítve létesíthető.

e) a telkek oldalhatárától számított 3 méteren belül 1 métert meghaladó szintkülönbséget áthidaló, le- vagy felhajtó lejtő (rampa) nem létesíthető.

f) az építmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 7 métert.

A rendelet módosul:

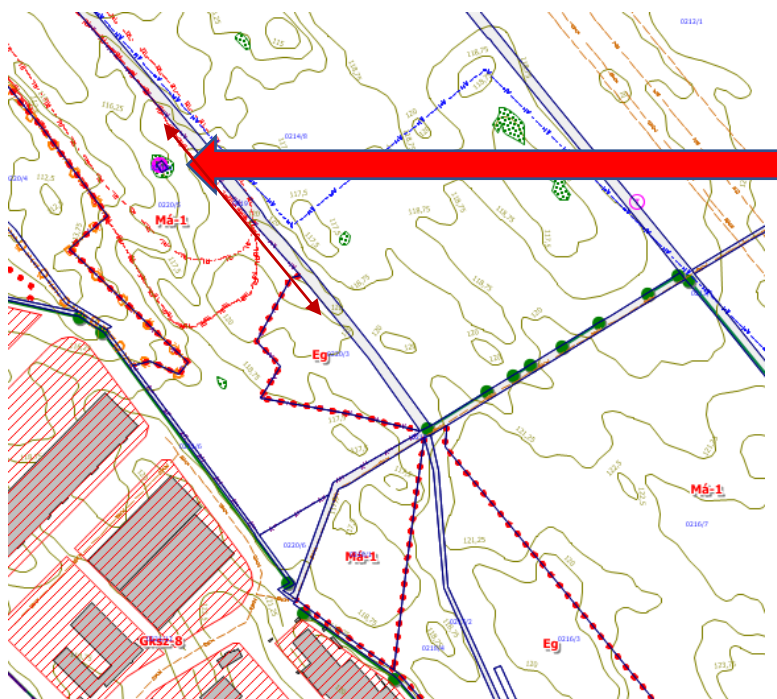
. 26.§ (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) A kertvárosias lakóterületek az Lke-5, Lke-6 és Lke-7 építési övezetekben”

A R. 26.§ (9) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„g) telkenként 2 épület létesíthető.”

AZ ÁRPÁDKORI SZENT MÁRTON TEMPLOM MEGKÖZELÍTHETŐSÉGÉNEK MEGVIZSGÁLÁSA,



A Szent Márton templom romja az East Gate Business parktól Északra található, a szántóföld közepén van egy facsoportban. Jelenleg nehezen megközelíthető és nehezen található meg.

A megközelíthetőségének vizsgálata történik meg.

A romtemplom és környezete megközelítése a meglévő külterületi utakon biztosítható.

Az Alagi út két oldalán található területeket Fót városa beépítésre szánt területként kívánja hasznosítani, erre a területcserére irányuló téréségi területfelhasználási engedély alapján lehetőség van. Jelen eljárásban nem kerülnek kijelölésre új beépítésre szánt területek az Alagi út két oldalán.

Ezzel egyidejűleg a Fóti Szent Márton Romtemplom megfelelő megközelítését és méltó bemutatását is meg lehet oldani.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKEN LOVASTANYÁK KIALAKÍTÁSÁNAK VIZSGÁLATA

Fót több területén felmerült igény lovastanyák kialakítására. A rendeltetés megengedésének, feltételrendszerének vizsgálata történik.

Ennek érdekében a Má-3 övezet előírásai módosulnak:

f) Az Má-3 jelű övezet területe ~~az~~ ökológiai hálózat kijelöléssel érintett **059/1-24 hrsz-ú telkek** területe, ahol építmény

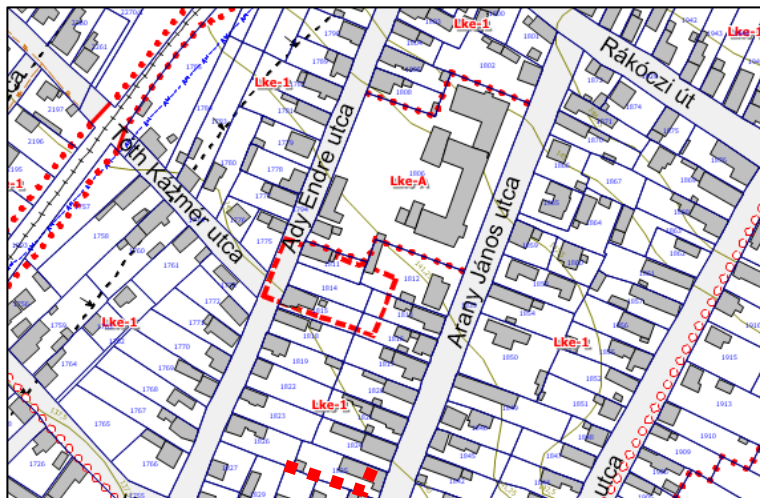
fa) 5000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 10 %-os beépítettséggel,

fb) a természetvédelmi szempontok figyelembevételével,

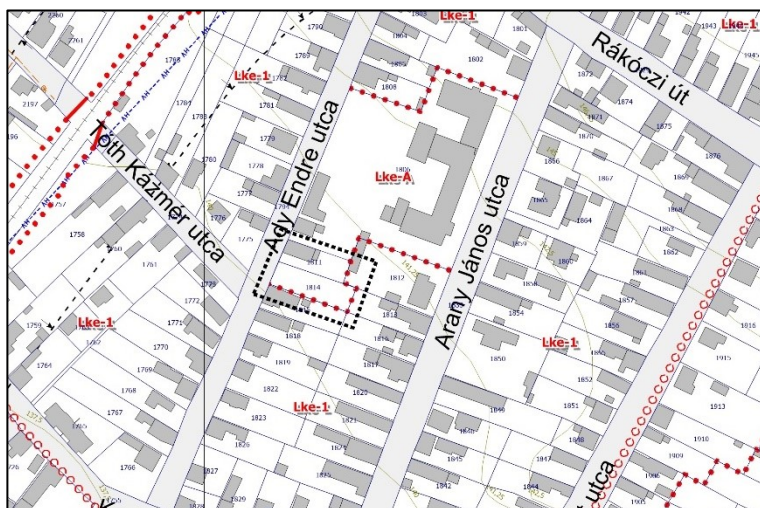
fc) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetéssel,

fd) a bruttó alapterület legfeljebb 1/3-án, de legfeljebb bruttó 150m²-t nem meghaladó lakó rendeltetéssel helyezhető el.”

ADY ENDRE UTCAI ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ ÜRES TELEK ÉS KÖRNYEZETE ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

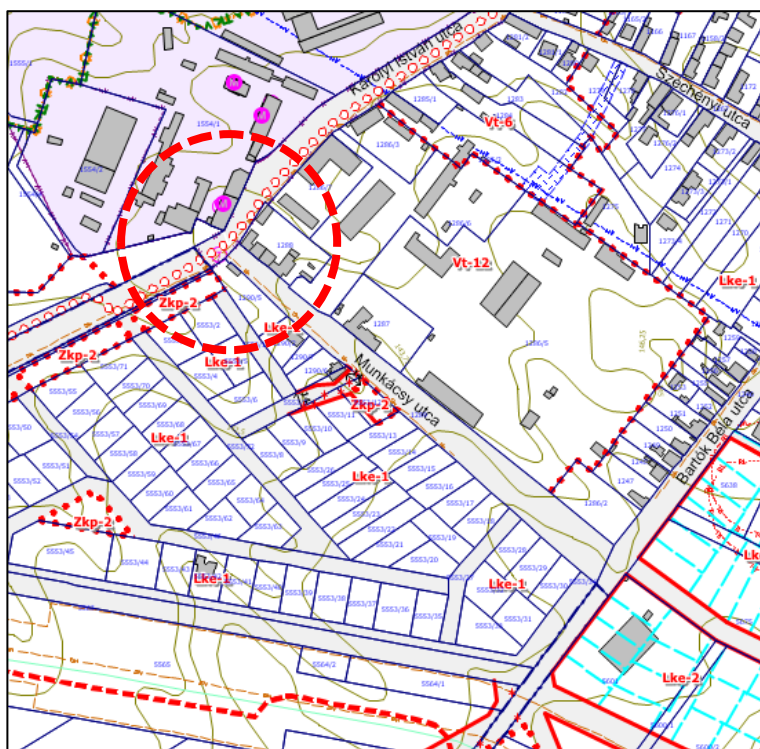


Fótújfaluban a Garay János Általános Iskolától délre található beépítetlen 1814 hrsz-ú telek és környezete építési övezeti besorolásának vizsgálata történik, annak érdekében, hogy az iskola ebédlője a telken elhelyezhető legyen.

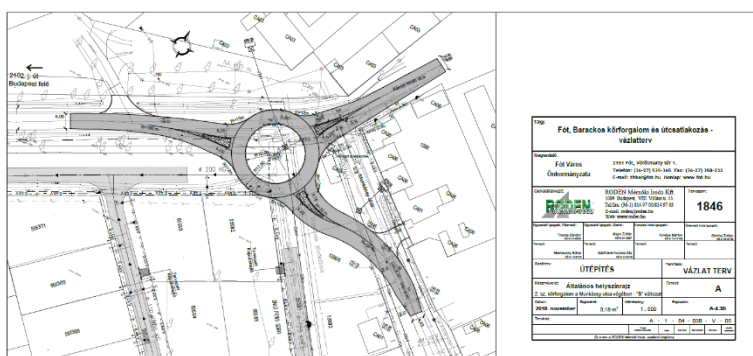


A telek a szomszédos iskola területével megegyezően Lke-A építési övezetbe kerül. A településszerkezeti terv nem változik, mert a teljes terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt.

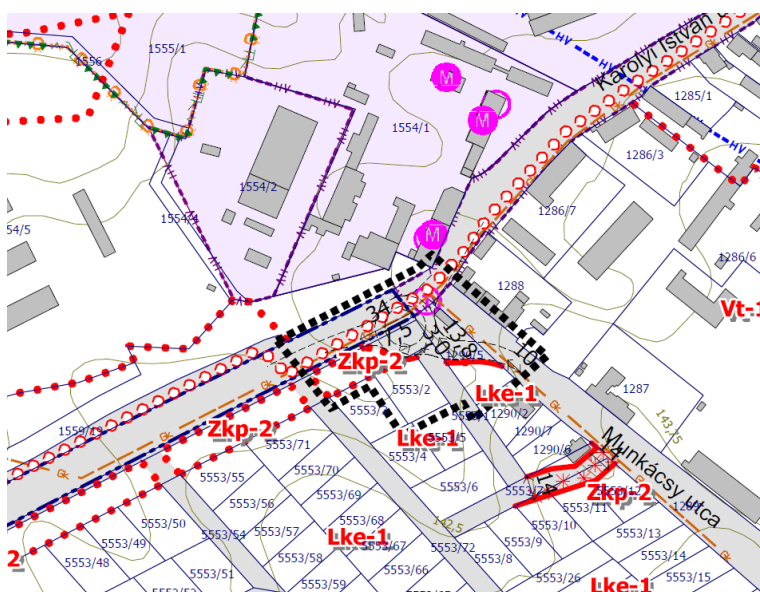
A MUNKÁCSY UTCA ÉS A KÁROLYI ISTVÁN UTCA CSOMÓPONTI KIALAKÍTÁSÁNAK VIZSGÁLATA



A Munkácsy utcában a 1286/5 hrsz-ú telekre tervezett iskola várható forgalma miatt a kereszteződésbe körforgalom tervezett, amelynek szabályozása szükséges.

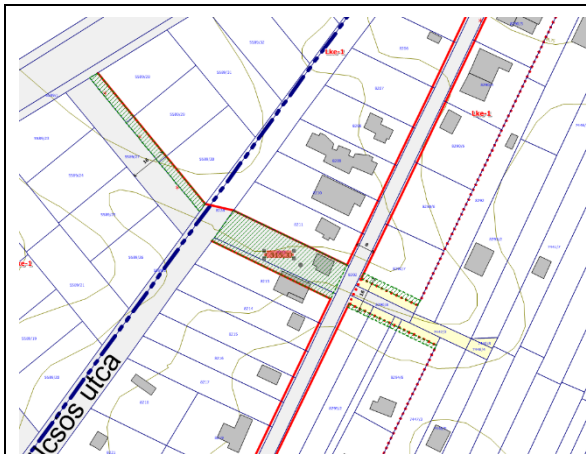


A csomópont terveit a Roden Kft. vázlattervi szinten elkészítette, ennek felhasználásával kerül sor a szabályozási terv módosítására



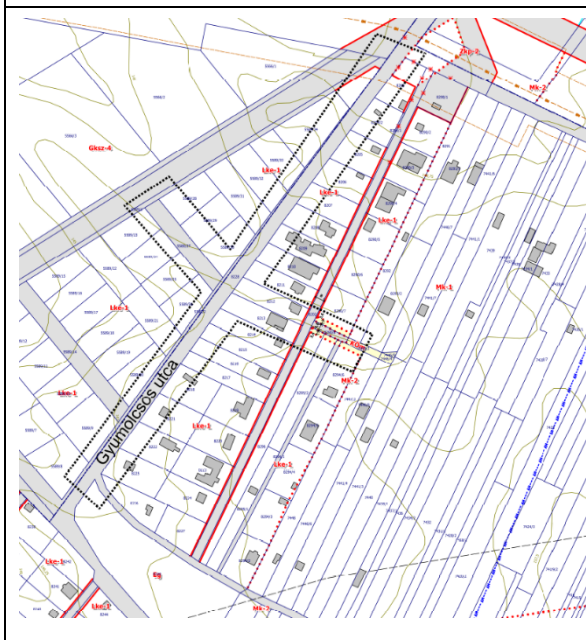
A szabályozási javaslat.

GYÜMÖLCSÖS UTCA MENTÉN SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATA



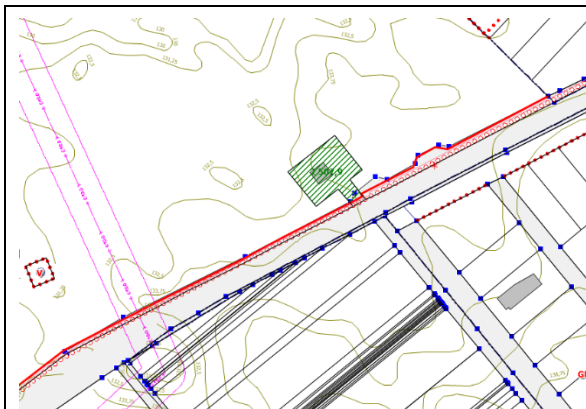
Sátorfák volt zártkerti területét a 2004-es tervek lakóterületéé fejleszthetőnek jelölték ki. A területen kiszabályozott 16 méteres gyűjtőút annak területét szolgálta volna ki.

Sátorfák ezen területe kertes mezőgazdasági terület maradt. A feltáró útvonal 16 m-es szélességű szabályozása nem indokolt.



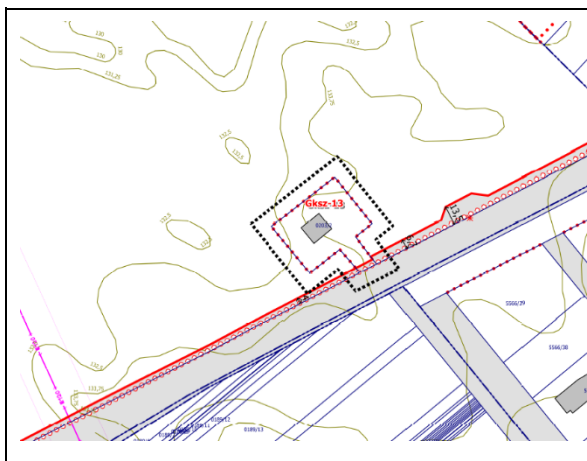
Szabályozási javaslat.

0203/5 HRSZ-Ú TELEK FELÜLVIZSGÁLATA



A 2019. évben elfogadott településszerkezeti terven a telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba került. A szabályozási terven a terület erdőterület maradt.

A telek a Fóti út melletti régi vízmű telephely területe, amelyet a tulajdonos jelenleg is gazdasági rendeltetésre használja.



Szabályozási javaslat.

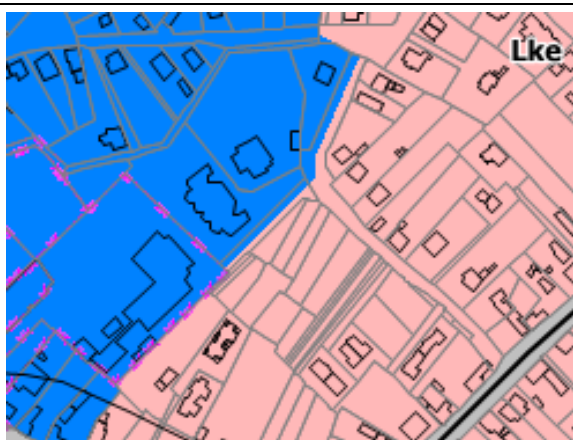
IBOLYÁS UTCA FELÜLVIZSGÁLATA ÉS PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

Az Ibolyás utca szabályozásának felülvizsgálata során az utcai szabályozási vonal módosítása és a parkoló terület felülvizsgálata történik.

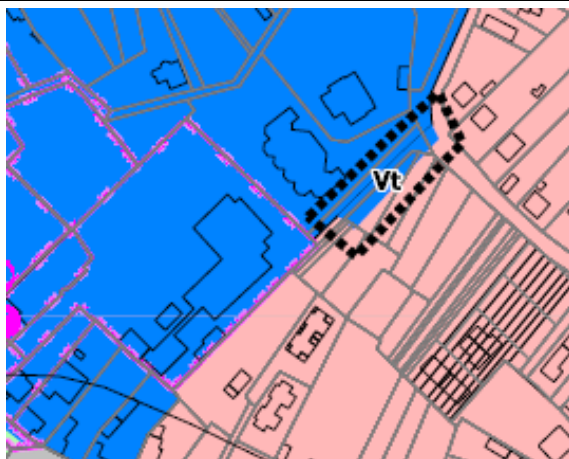


Ófaluban az Ibolyás utcában a Mandák-villa előtt kialakult parkoló szabályozási tervi rögzítése történik, az elkészült telekalakítási vázrajz alapján.

Településszerkezeti terv



A hatályos terv a területfelhasználási egységeket elválasztó közterületek felezővonalában állapítja azok határát.



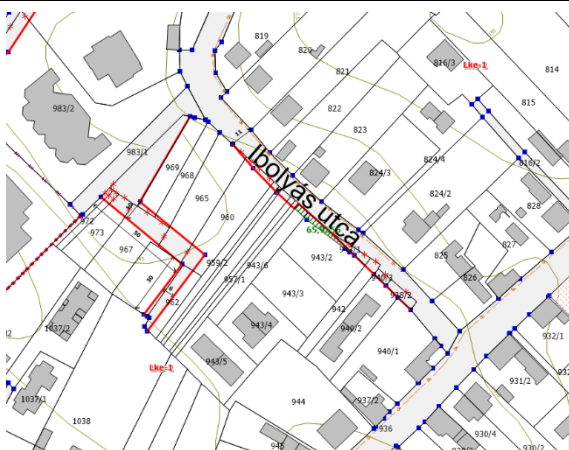
A településszerkezeti egységek határának pontosítása történik.

598 m² terület kerül átsorolásra Vt területfelhasználási egységbe.

Biológiai aktivitás változása

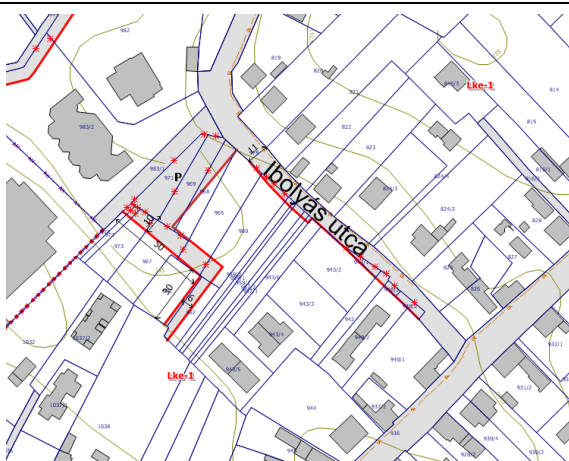
$L_{ke} > V_t: 598/10000 \times (-2,7+5) = -0,13156$

Szabályozási javaslat



Hatályos szabályozás

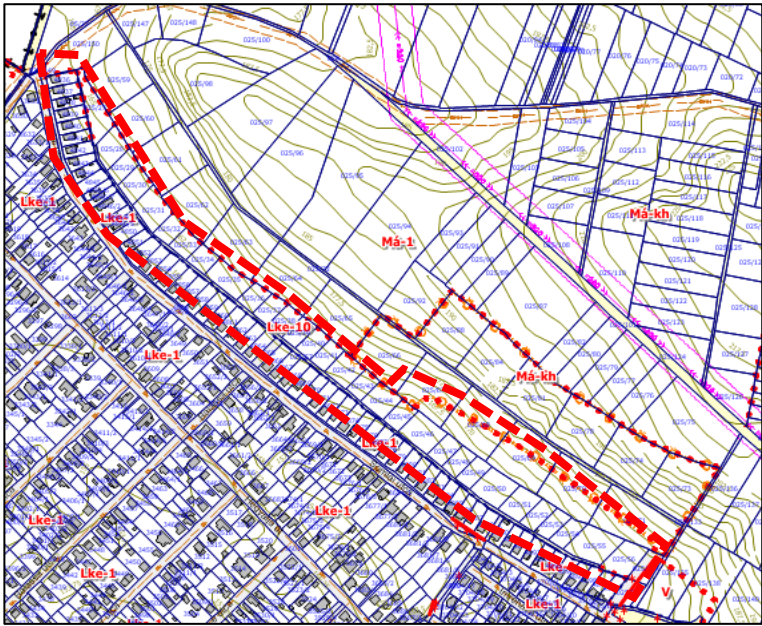
Az Ibolyás utca szabályozásának felülvizsgálata során az utcai szabályozási vonal módosítása és a parkoló terület felülvizsgálata történik..



szabályozási javaslat

Az Ibolyás utcai parkoló szabályozása a telekalakítási javaslat alapján kerül feltüntetésre.

A 025 TÖMB ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA



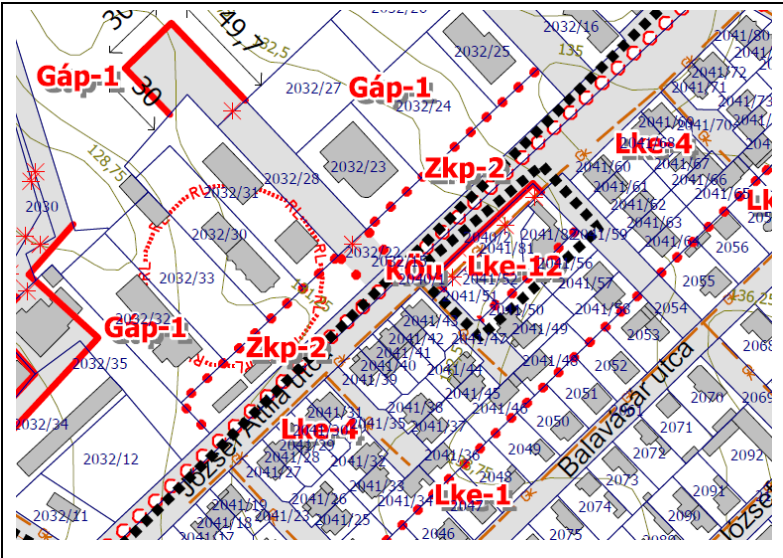
Keszi-hegy alatti terület még beépítettlen terület jelenleg Lke-10 építési övezetbe sorolt területre az építési övezet előírásainak felülvizsgálata történik.

A terület megközelítése nem biztosított.

A területre telekosztással érintett terület jelölése történik.

JÓZSEF ATTILA UTCÁBAN 2040/2, 2041/51-52, 2041/81-82 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Az érintett telkek mérete, jelenlegi beépítése nem illeszkedik a jelenlegi övezeti besorolásához, amely sorházas beépítéseket szabályoz ki. Új övezet kerül meghatározásra a területen.



Szabályozási javaslat											

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ÖVEZET		TELEKRE ELŐÍRT								ÉPÜLETR E ELŐÍRT
2	JELE	BEÉPÍ TESI MÓD	LEGKISEB B TELEKMÉ RET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		SZINTTERÜ LETI MUTATÓ	LEGKISEB B ZÖLDFEL ÜLET MÉRTÉKE	ELŐKE RT	OLDALK ERT	HÁTSÓKE RT	LEGNAG YOBB ÉPÜLET-MAGASS ÁG
3				TEREPSZI NT FELETT	TEREPSZI NT ALATT			LEGKISEBB MÉRTÉKE			
4					m²	%	%	m²/ m²	%	m	m
17	Lke-12	SZ	500	30	30	-	50%	K			5,5

A TELKEN BELÜLI CSAPADÉKVÍZ KEZELÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA

A telken belüli csapadékvíz szikkasztás, tárolás és felhasználás előírásainak felülvizsgálata történik.

Javaslat az előírások pontosítására

3.§ pontosítása

1. Ciszterna: terepszint alatt elhelyezett zárt esővízgyűjtő tartály;

18. § (4) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezetekben)

„b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve

ba) a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, és csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

bb) csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna elő- és oldalkertben a 23.§ (4) bekezdése szerint helyezhető el.”

23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna az építési hely szélességében az elő- és hátsókert legkisebb méretén belül is elhelyezhető,

a) telekhatártól mért legalább 1,5 méteres védőtávolsággal, és

b) a szomszédos telken álló meglévő épülettől legalább két méter védőtávolsággal.”

RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁNAK EGYÉRTELMIKÉSE, RENDELTETÉSEK FELSOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Az egyes építési övezetekben és övezetekben az elhelyezhető rendeltetések és az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata történik.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK BŐVÍTÉSE (PL. CISZTERNA, LÉTESÍTMÉNYEK ÖSSZES ALAPTERÜLETE)

A HÉSZ használata szükségessé vált az értelmező rendelkezések körének kiegészítése.

3. § kiegészül

12. Ciszterna: terepszint alatt elhelyezett zárt esővízgyűjtő tartály;

4. ——— Kialakult: Az a meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján — telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület, építmény, objektum elhelyezés, beépítési mód, útkialakítás, növénytelepítés, közműelhelyezés stb. által — jött létre;

5. ——— Kialakult beépítés: Az olyan beépítés, ahol a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épületek elhelyezésének módja, rendeltetése (területfelhasználás) a terület korábbi beépítése következtében már jellemzően meghatározott, kialakult;

6. ——— Kialakult beépítésű telektömb (kialakult állapot): az a telektömb, ahol a telkek legalább 70%-a beépített. A beépített telkek arányának számítása során csak azok a telkek vehetők figyelembe, amelyeken az építés — építésügyi hatósági engedély alapján — megkezdődött;

7. ——— Kiegészítő építmény: a szabályzat alkalmazása szempontjából kiegészítő épületnek minősül a fő rendeltetés szerinti épületet kiegészítő funkciót tartalmazó, annál nem nagyobb alapterületű és magasságú épület, mint

a) ——— járműtároló,

b) ——— nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló),

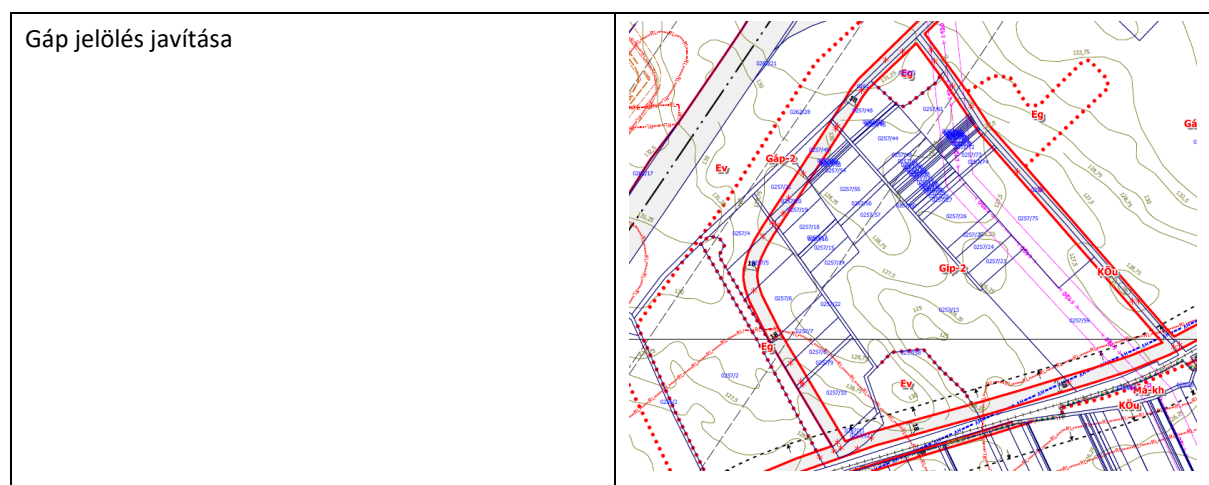
c) ——— kazánház,

d) ——— műterem;

8. — Magasépület: a magasépítmények körébe tartozó magasház, amely esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 60,0 méter;
9. — Munkásszállás: olyan, a munkaadó tulajdonát képező vagy általa bérelt szállás jellegű önálló rendeltetési egység, szálláshely szolgáltatási önálló rendeltetési egység vagy lakóépület, amely helyiségenként legalább egy, a munkaadóval munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye a településen;
10. — Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek: Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket;
12. — Technológiai célú építmények: olyan építmény, mely elsősorban a telken elhelyezkedő üzem vagy rendeltetés működéséhez szükséges gépeknek és berendezéseknek ad helyet; csak olyan huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmaz, mely ezen berendezések működtetéséhez feltétlenül szükségesek (például: kémény, szélmotor, kürtő stb.);
13. — Telek be nem építhető része: a telek szabályozási tervben (SZT) lehatárolt része, ahol — külön előírás hiányában — az övezeti előírások alapján az elő-, oldal- és hátsókertben elhelyezhető megengedett műtárgyak és melléképítmények, továbbá út- és térburkolatok az egyéb előírások keretei között elhelyezhetők, de a telek beépítési mértékébe beszámító építmények nem;
14. — Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmények által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya;”
15. — Üzemszerű állattartás:
- a) — 5 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - b) — 15 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
 - c) — 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
 - d) — 50 darabnál több prémes állat tartása,
 - e) — egyéb állat eladásra történő tenyésztése;
16. — Zárványtelek: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.”

A RENDELETBEN TALÁLHATÓ ELGÉPELÉSEK ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON TALÁLHATÓ GRAFIKAI HIBÁK JAVÍTÁSA.

A szabályozási tervlap grafikai hibáinak javítása történik.



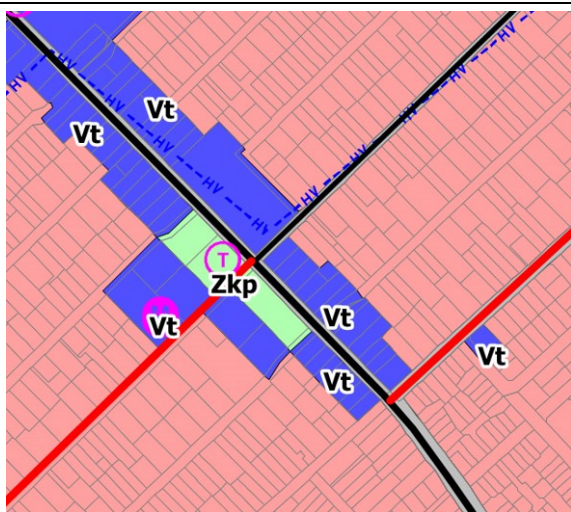
A HAJCSÁR ÚT SZABÁLYOZÁSA

A szabályozási terven a Hajcsár útterületének feltüntetése történik, meglévő tervek alapján, tájékoztató elemként.

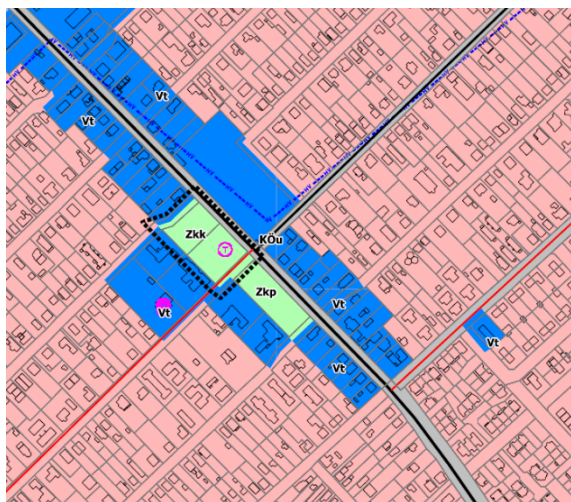
NÉMETH KÁLMÁN ÚT MENTÉN ZKK ÖVEZET KIALAKÍTÁSA

A módosítással érintett területen a Vt-4 övezet határának pótlása mellett a közkert szabályozása történik.

Településszerkezeti terv javaslat



A hatályos településszerkezeti terven a terület beépítésre nem szánt zöldterület, közpark.

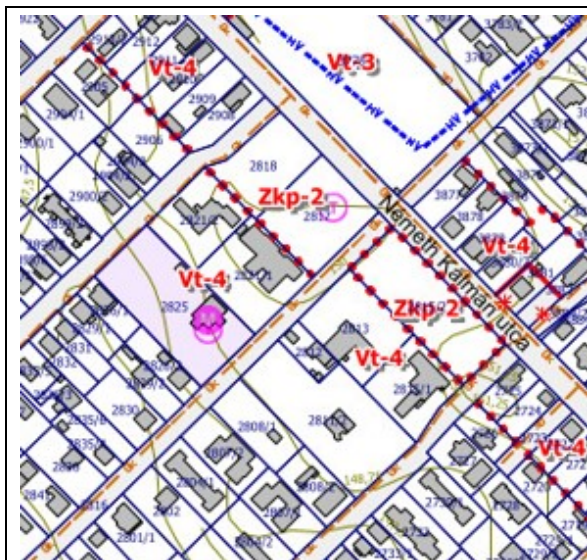


A TSzT javaslat a a 2817 és 2818 hrsz-ú telkek területét beépítésre nem szánt zöldterület, közkert területfelhasználási egységbe sorolja át.

Biológia aktivitás

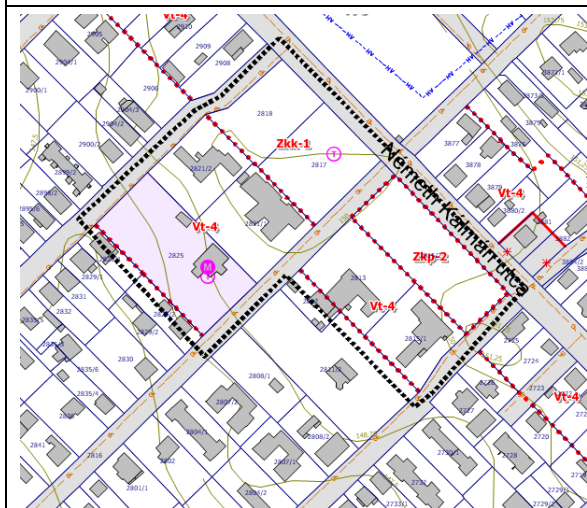
Változás nem történik, mert a „Zöldterület 3 ha alatt” biológiai aktivitás értéke 6.

Szabályozási javaslat



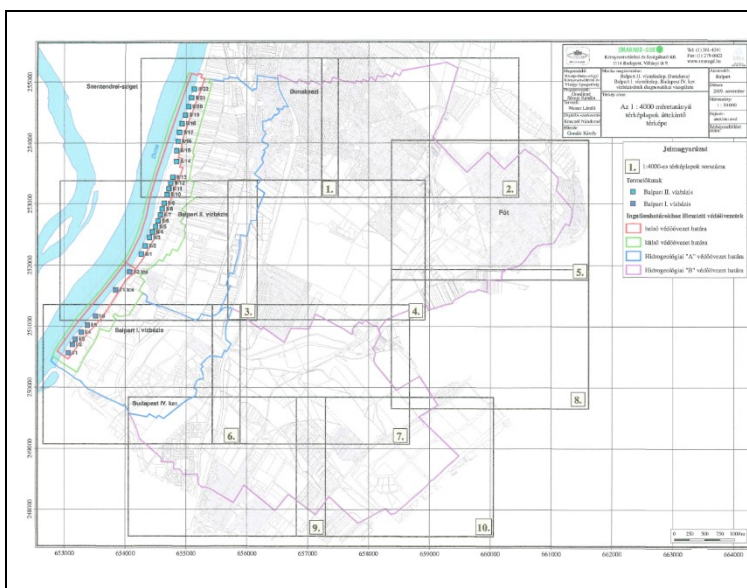
A hatályos Szt-n a 2817 és 2818 hrsz-ú telkeken Zkp-2 övezet szabályozott.

A Vt-4 övezet határa nem jelölt.



A Vt-4 övezet határvonalának pótlása történik a 2813 és 2815/1 hrsz-ú telkek határvonalán és Zkk-1 övezet szabályozása történik a 2817 és 2818 hrsz-ú telkeken.

FÓTI HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET ÚJ LEHATÁROLÁS



Az adatszolgáltatás alapján a tájékoztató elemként feltüntetett hidrogeológiai védőterület az új lehatárolnak megfelelően kerül feltüntetésre.

KERÉKPÁRÚT TERVEI ALAPJÁN SZABÁLYOZÁSI VONAL KORRIGÁLÁSA FÓTI ÚT MENTÉN

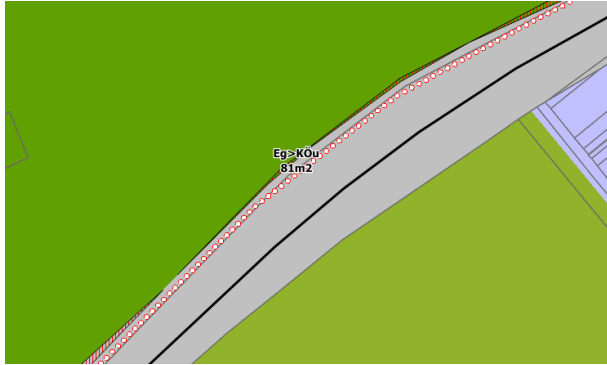
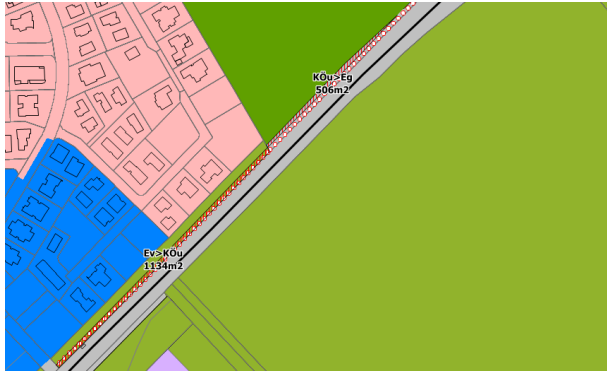
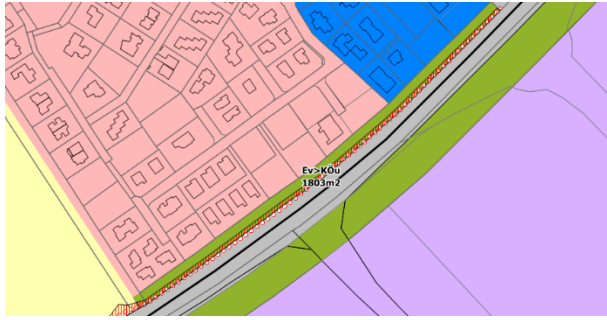
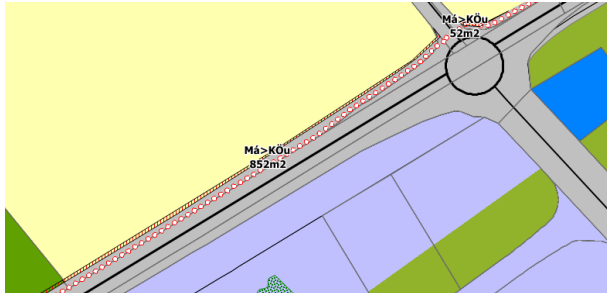
A módosított kerékpárút határvonala nem illeszkedik a hatályos szabályozáshoz, ezért azt módosítani szükséges. Módosul a településszerkezeti terv.

A kerékpárút terveit a NA-LA-Mi Mérnökiroda készítette.

Településszerkezeti terv javaslat



Módosuló területek	
	KÖu > Eg: 145 m2
	Eg > KÖu: 6 m2
	KÖu > Eg: 63 m2 Gksz > KÖu: 14 m2
	Eg > KÖu: 919 m2

	Eg > KÖu: 81 m2
	KÖu > Eg: 506 m2 Ev > KÖu: 1134 m2
	Ev > KÖu: 1803 m2
	Má > KÖu: 803 m2 Má > KÖu: 52 m2
	Má > KÖu: 852 m2

Változások összesen	KÖu > Eg: 714 m ²
	Gksz > KÖu: 14 m ²
	Eg > KÖu: 1006 m ²
	Ev > KÖu: 2937 m ²
	Má > KÖu: 1707 m ²

Biológia aktivitás

KÖu > Eg: $0,0714 \times (9-0,6) = +0,59976$

Gksz > KÖu: $0,0014 \times (0,6-0,4) = 0,00028$

Eg > KÖu: $0,1006 \times (0,6-9) = -0,84504$

Ev > KÖu: $0,2937 \times (0,6-9) = -2,46708$

Má > KÖu: $0,1707 \times (0,6-3,7) = -0,52917$

Változás összesen -3,24125

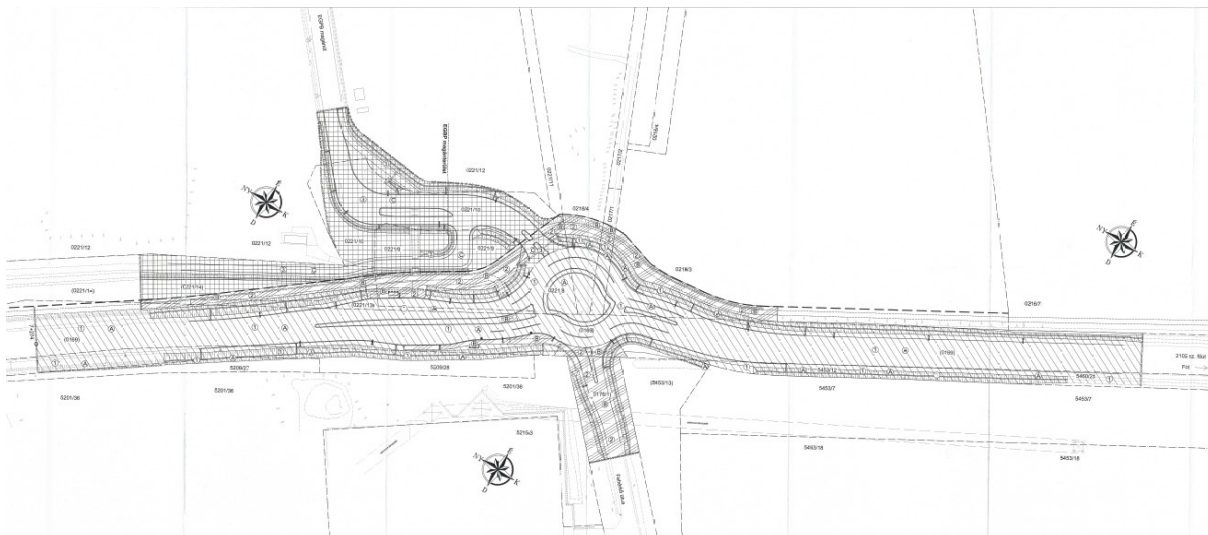
Szabályozási javaslat

Az övezeti határok pontosítása történik a szabályozási terven.

TURBÓ KÖRFORGALOM

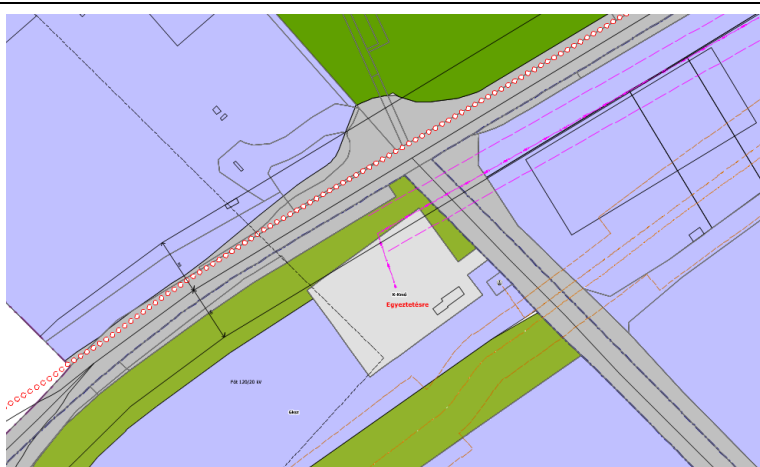
Az East Gate előtti turbó körforgalom szabályozására kerül sor.

A turbó körforgalom terveit a Közlekedés Kft. készítette, ennek a tervnek a szabályozása történik, az adatszolgáltatás alapján.



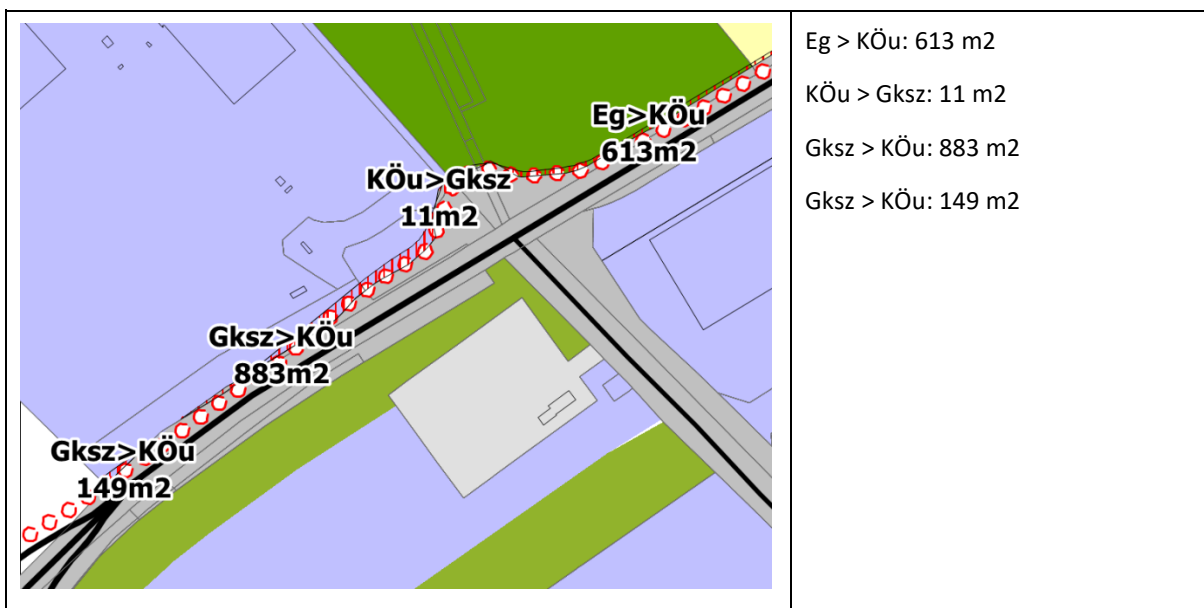
Engedélyezési terv

Településszerkezeti terv



A tervnek megfelelően kerül szabályozásra a körforgalom, és módosul a TSZT.

Módosuló területek



Biológiai aktivitás

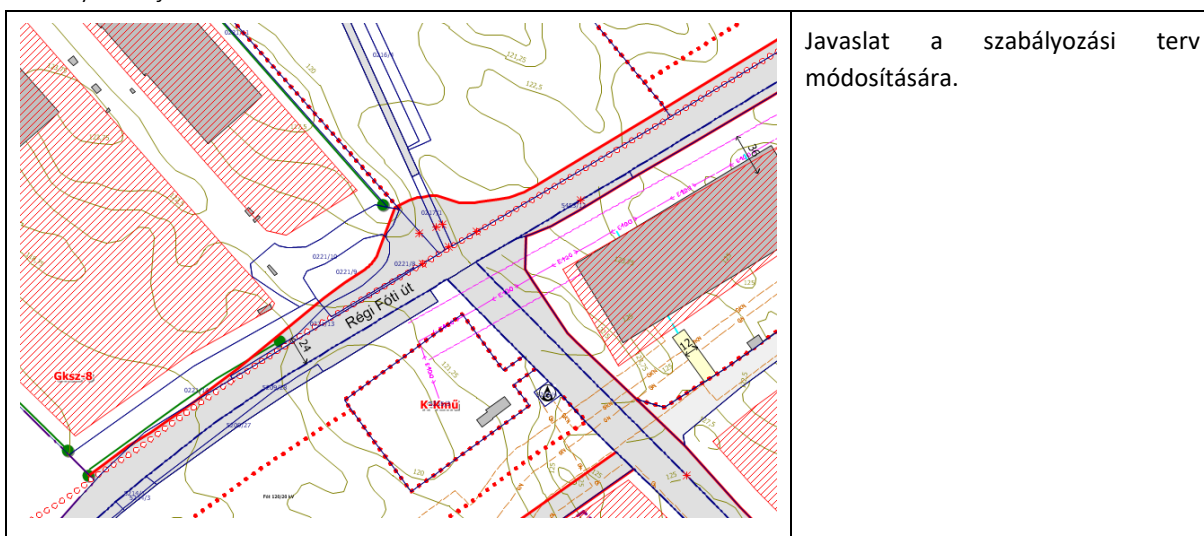
$$\text{Eg} > \text{KÖu}: 0,0613 \times (0,6-9) = -0,51492$$

$$\text{KÖu} > \text{Gksz}: 0,0011 \times (0,4-0,6) = -0,00022$$

$$\text{Gksz} > \text{KÖu}: (883+149)/10000 \times (0,6-0,4) = 0,02064$$

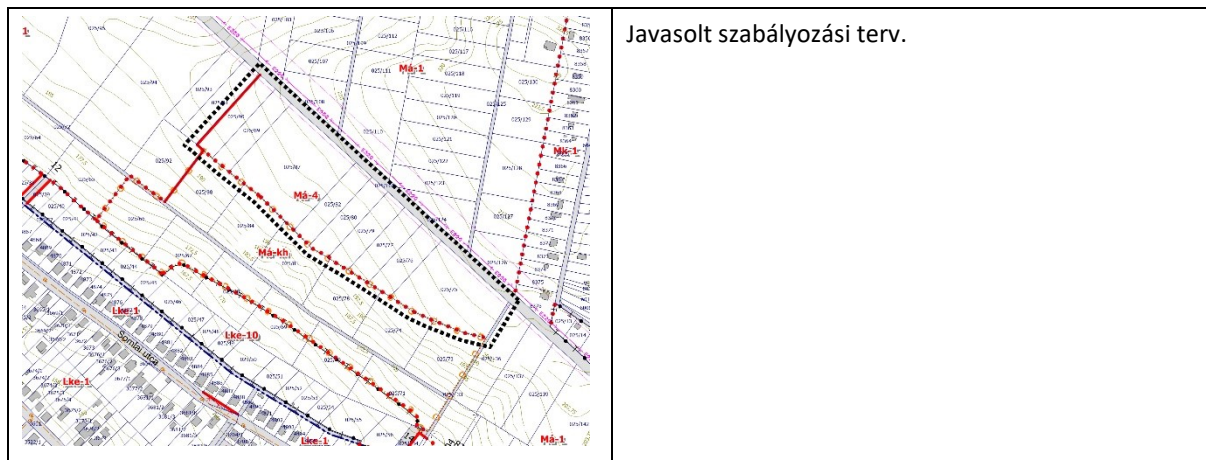
Változás összesen - -0,4945

Szabályozási javaslat



ÚJ MÁ-4 ÖVEZET KIALAKÍTÁSA KESZI-HEGYEN

Lakossági kérésre módosul a terület övezeti besorolása Má-4 övezetre, mert a hatályos előírások nem teszik lehetővé sem növénytermesztéshez, sem állattartáshoz kapcsolódó építmény elhelyezését.



Javaslat az övezeti előírások módosítására:

A HÉSZ 46. § (1) bekezdése bb) alpontja kiegészül:

„(1) Az Má jelű (általános mezőgazdasági terület) övezetében

a) elhelyezhetők:

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,

ab) az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,

b) nem létesíthetők:

ba) a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági rendeltetés építményei védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 50 méteren belül,

bb) az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 100 méteren belül, **kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.**

és új „g)” pont szabályozza az Má-4 övezet területét.

g) Má-4 jelű övezetben nem létesíthetők:

ga) a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági rendeltetés építményei védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 15 méteren belül,

gb) az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 25 méteren belül, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR JELÖLÉSE A ZSIGRI-TANYA TERÜLETÉN

Önkormányzati kérésre jelölésre kerül a tervezett belterületi határ a már régóta beépítésre szánt területen.

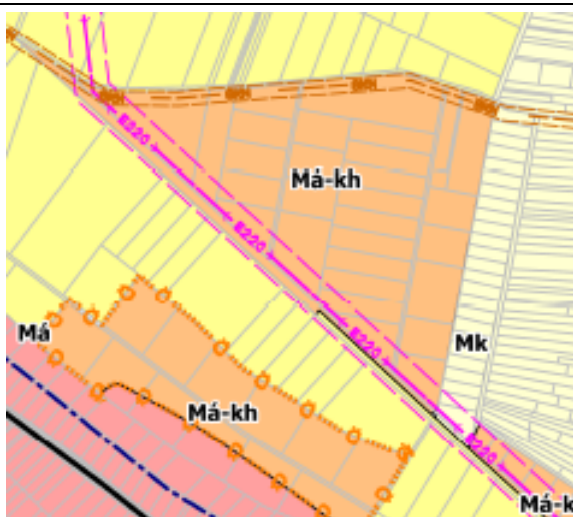
025/21, ÉS 025/102-132 HRSZ-Ú TELKEKET ÉRINTŐ MÁ TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELÖLÉSE

Keszihegy feletti területen hibásan Má-Kh területként került jelölésre a 2019. évi módosításkor.

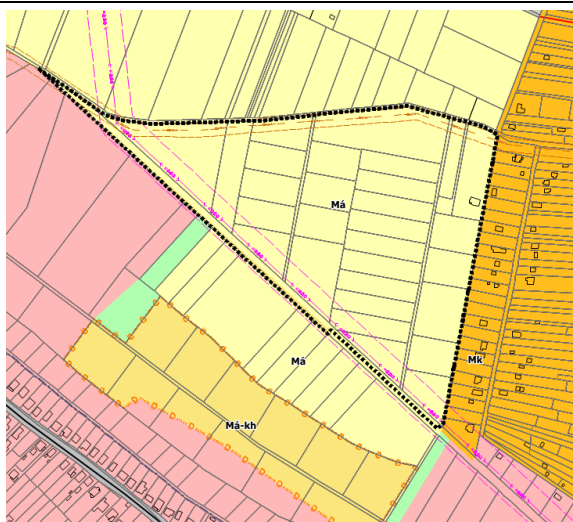
Korábban 2 korlátozott használatú mezőgazdasági terület volt:

- a terület védeltsége érdekében korlátozott,
- a jövőbeni fejlesztésre kijelölt „tartalék” területek érdekében korlátozott.

A területet nem érinti természetvédelmi védeltség, nem része az ökológiai hálózatnak, nem érinti sem Natura 2000 terület, sem országosan védett természeti terület, sem helyi védett terület.



Az érintett területet a hatályos településszerkezeti terven Má-Kh.



A településszerkezeti terven Má területfelhasználási egységbe kerül.

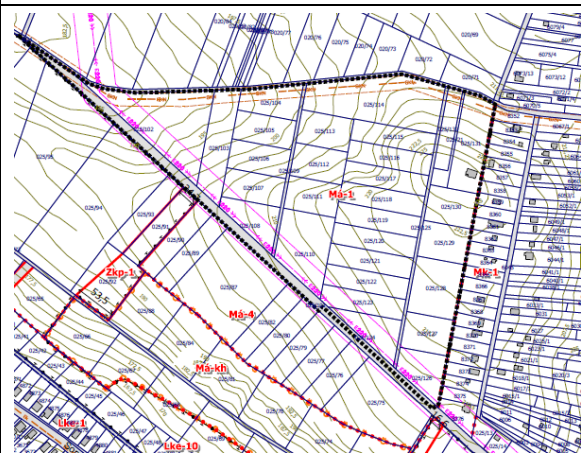
Biológiai aktivitás

Nem változik.

Szabályozási terv



Hatályos szabályozási terven Má-kh beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.



A szabályozási javaslat szerint Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

Fót város PE/AF/00323-14/2022.számon térségi területfelhasználási engedélyt kapott területcserére, és beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére.

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

A MATrT előírása alapján a területcsere eljárás alapján bevonásra kerülő területeket nem kell a települési térség növekményébe beszámítani.

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben 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.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

A fentiek alapján nem minősülnek a települési térség 2%-os terhére bevont új területeknek a térségi területfelhasználási engedély alapján átsorolásra kerülő területek.

Területi mérleg

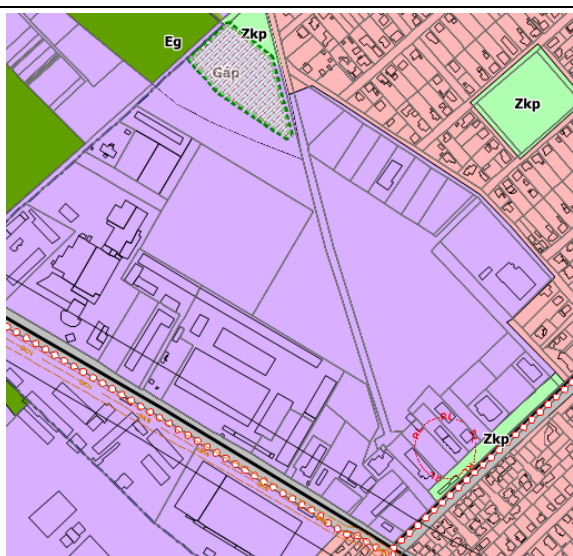
A „területcsere területrendezési hatósági eljárás” alapján átsorolni – települési térségbe bevonni és onnan kivonni kívánt területek megosztásának kimutatása az egyes területek érintettsége alapján:

	Terület megnevezése	Településszerkezeti változás	Települési térség		Mezőgazdasági térség	
			m2	ha	m2	ha
I-1	Öreghegy	Lke → Mk Eg → Mk* Ev → Mk*			936 090,00 39 569,00 1 066,00	93,61 3,96 0,11
	Öreghegy összesen				976 725,00	97,67
II-3	Kurjancs alatti terület	Má → Lke	14 374,00	1,4374		
II-4	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)	Eg → Vt	16 695,00	1,6695		
	Összesen		31 069	3,1069	31069	3,1069

*Öreghegy területén a cserével érintett területen jelenleg Eg és Ev véderdő jelölt Fót településszerkezeti tervén, amely területek átsorolására kizárólag abban az esetben kerül sor, ha azt Fót más területén ki lehet jelölni.

Főt területén új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre települési térségben, valamint a mezőgazdasági térségben.

1. Nyugati Iparterület 1.



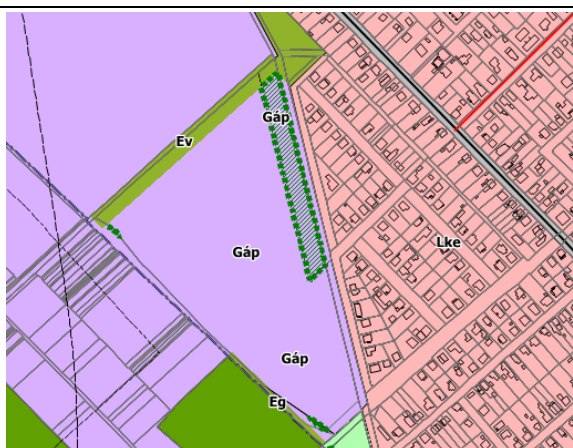
A telkek kedvezőbb kialakítása és beépíthetősége érdekében a területen kijelölt erdőterület helyett általános gazdasági terület kerül kijelölésre. A beépítésre szánt terület kijelölése a kiépített vízelvezető rendszer figyelembe vételével, az úthálózat áttekintésével együtt történik.

A területen összesen 10 082 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

Az erdőterület visszaváltása a 0220/5 hrsz-ú telken történik. A területen északi részén egyúttal 1060 m² közpark kerül kialakításra.

A kijelölés helyhez kötött, máshol nem megvalósítható.

2. Nyugati Iparterület 2.



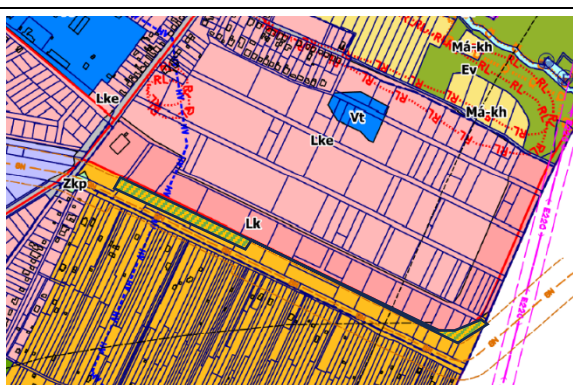
A 2593/2 hrsz-ú telken, a Sopronok utca mentén kijelölt erdőterület részben a 2594 hrsz-ú közterületre, részben a párhuzamosan a 2593/2 hrsz-ú telken kerül kijelölésre. Az YBI Miklós utca tovább vezetésének szabályozása minimális korrekció történik a beépítésre szánt terület határán.

A területen összesen 7 071 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A kijelölt új erdőterület 7300 m².

A kijelölés helyhez kötött, máshol nem megvalósítható.

3. Barackos lakóterület

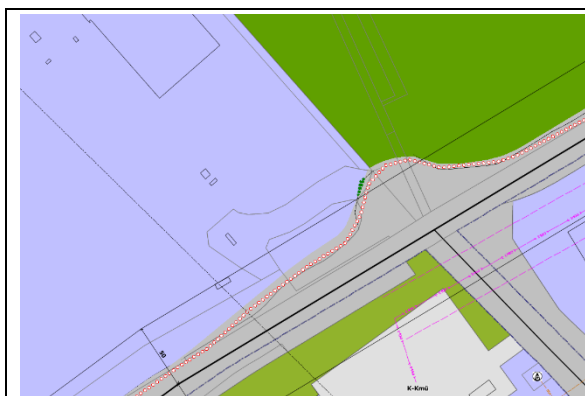


Barackos lakóterületén a településszerkezeti terven kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység felülvizsgálata történik, amely terület kertvárosias lakóterület besorolást kap. Ezzel egyidejűleg a tervezett 22,0 méteres elkerülő út törlésre és a lakóterület a gázvezeték védőtávolságáig kiterjesztésre kerül.

Új beépítésre szánt kertvárosias lakóterület mértéke, amely kertes mezőgazdasági területből kerül átsorolásra 1,4709 ha.

A kijelölés helyhez kötött, máshol nem megvalósítható.

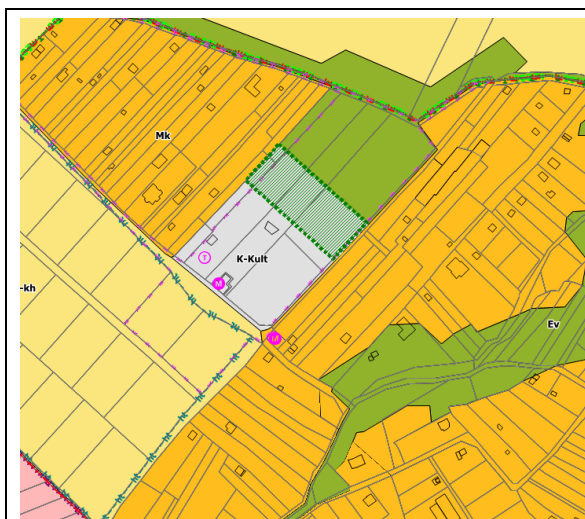
4. Turbó körforgalom kialakítása miatt kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése



A körforgalom szabályozása miatt 11,35 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A kijelölés helyhez kötött, máshol nem megvalósítható.

5. Fáy présház környezete



Az új beépítésre szánt terület a 6425/3, 6425/4, 6426, 6427/3, 6428/2 hrsz-ú telkek érintett területe.

A jelenlegi mezőgazdasági térségből 0,5553 ha területen különleges beépítésre kulturális terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

A területet erdőtervezett erdő nem érinti.

A hatályos TSZT véderdő területfelhasználási egységbe sorolja.

A kijelöléssel egyidejűleg a véderdő terület kijelölésre kerül.

A területet erdőtervezett erdő nem érinti.

Területi mérleg a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete alapján:

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
23.	Fót	1428,41	3740,61	38,19

A 2019-évből a települési térség növekménye terhére bevont területeket a területi mérleg nem tartalmazhatta, így a korrigált területi mérleg a következő lenne:

23.	Fót	(1428,41 + 23,809 =) 1452,219	3740,61	38,19 38,82
-----	-----	----------------------------------	---------	---------------------------

A Fót települési térségének területe 1428,41 ha, a **települési térség 2%-os növekménye 28,5682 ha.**

A TSZT 2019 évi elfogadása és a CXXXIX. törvénnyel való összhang megteremtése óta -elfogadva a 35/2020.(III.04.) KT határozattal- a települési térségben a következő új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre:

1. A TSZT módosítás a Móricz Zsigmond utca -Honfoglalás Sétány – Könyves Kálmán utca – Ilyés Gyula utca által határolt tömb területén új beépítésre szánt terület mértéke: 0,75 ha.

2. TSzT módosítása a Fót Déli Vállalkozási Területhez tartozó 5460/9, 5460/26-42 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan új beépítésre szánt terület mértéke: 0,752835 ha.

3. Posta Logisztika TSzT módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke: 3,2879 ha.

Összesen eddig kijelölt új beépítésre szánt terület mértéke: 4,790735

Eddigi módosítások után felhasználható terület mértéke: 23,7775 ha

Területfelhasználás/ övezet	területe
Jelen módosítás során összesen kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek települési térségben	
Nyugati Iparterület 1. területén általános gazdasági terület kijelölése	1,0082 ha
Nyugati Iparterület 2. területén általános gazdasági terület kijelölése	0,7071 ha
Barackos lakóterületének bővítése kertvárosias lakóterület kijelölésével	1,4709 ha
Turbó körforgalom kialakítása miatt kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése	0,001135 ha
Települési térségbe bevonásra kerülő új beépítésre szánt területek	
Fáy prészház környezetében Különleges beépítésre szánt kulturális terület	0,5553 ha
Összesen	3,7507 ha

Továbbiakban felhasználható terület mértéke: 4,0268 ha.

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

A MATrT előírása alapján a területcsere eljárás alapján bevonásra kerülő területeket nem kell a települési térség növekményébe beszámítani.

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben 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.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcsereére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

A fentiek alapján nem minősülnek a települési térség 2%-os terhére bevont új területeknek a térségi területfelhasználási engedély alapján átsorolásra kerülő területek.

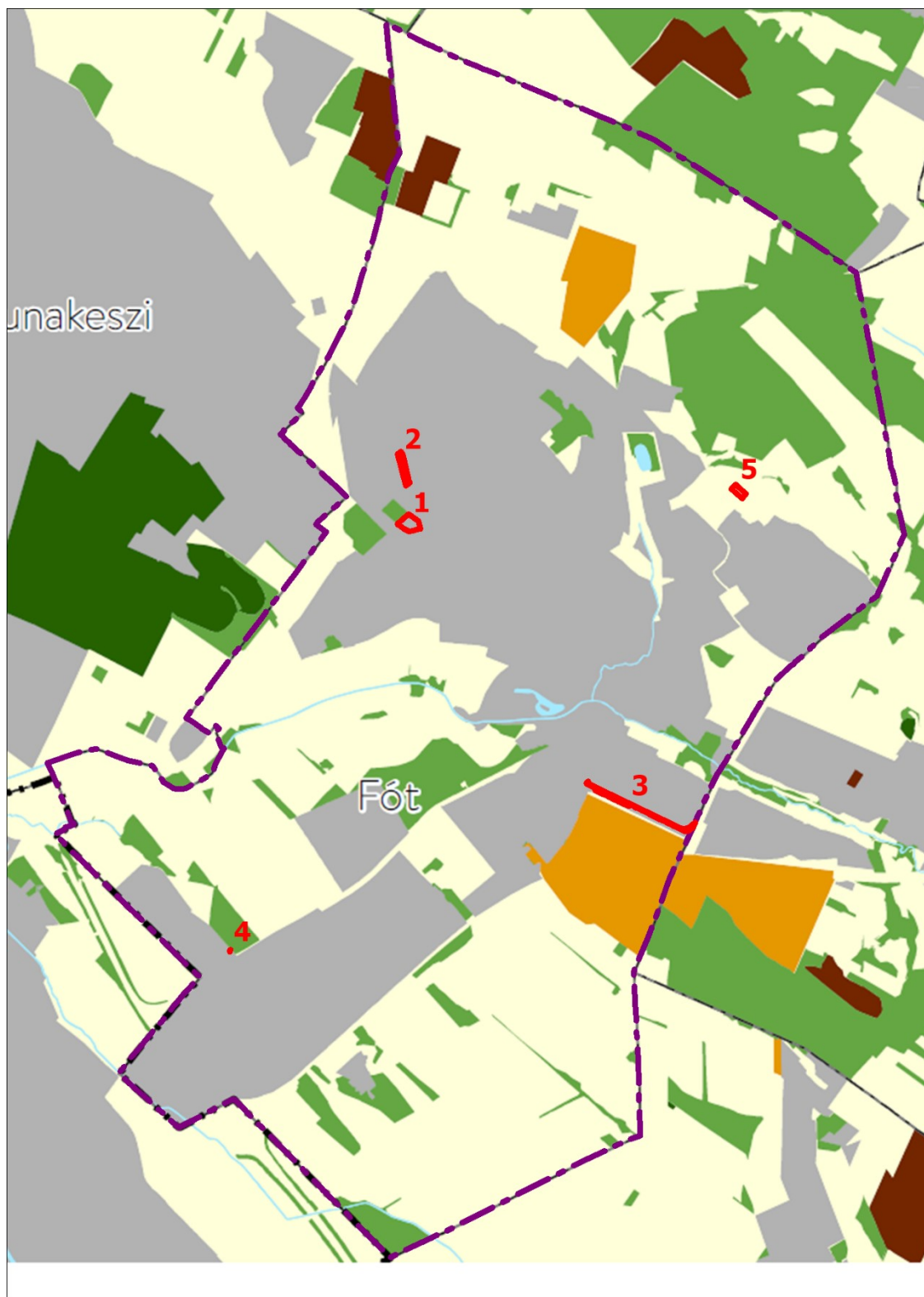
MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
12. § (1) Ha jogszabály új 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,	Települési térsgben van. Megfelel	Települési térsgben van. Megfelel	Települési térsgben van. Megfelel	Csatlakozik a meglévő települési területhez Megfelel	Meglévő különleges beépítésre szánt szabadtéri színpad kulturális területhez csatlakozik. Megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térsgben 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.	-	-	-	-	-
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetés- nek megfelelő – igénybevétele	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetés- nek megfelelő – igénybevétele	Helyhez kötött beruházás.	beépített terület bővítése történik, amely máshol nem valósítható meg,

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.		helyhez kötött beruházás. 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.	kijelölendő zöldterület vagy véderdő mértéke				
	0,05041 ha	0,03536 ha	0,07355 ha	0,5675 m2	0,027765 ha
	Kijelölésre kerül 1060 m2 (0,106 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A területen kijelölésre kerül a terület északi oldalán 7300 m2 (0,73 ha) véderdő terület. Megfelel.	Kijelölésre kerül 3516 m2 (0,3516 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A véderdő kijelölésre kerül a 0216/3 hrsz-ú telken, 9,86 m2-es területen. Megfelel	A véderdő kijelölésre kerül a 0220/5 hrsz-ú telken. Megfelel.
Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó további előírások:					
38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha					Nem kerül kijelölésre.
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	-
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	-

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá					
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	Infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi 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.	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	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.	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes 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 –	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.					
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	A terület kisebb, mint 5 ha. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel
(7) Az 5000 m2 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.	Nem helyezhető el. Megfelel	Nem helyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel	Meglévő telek mérete és beépítettsége miatt nem elhelyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel
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	Hatályos tervben erdőterület összesen 515,97 ha, jelen módosítás után 516, ha. Megfelel				

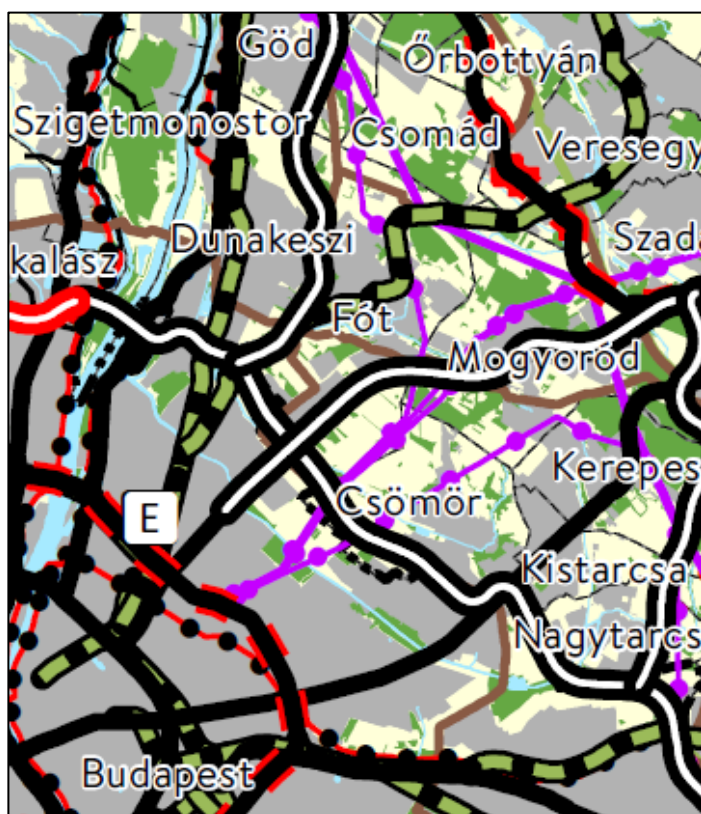
MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
összességében nem csökkenhet.					
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.	Új beépítésre szánt terület				
	1,0082 ha	0,7071 ha	1,4709 ha	0,001135 ha	0,5553 ha
	Összesen 19,7507 ha				
	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel



Az új beépítésre szánt területek a Budapesti Agglomeráció térségeinek lehatárolásán

MEGFELELÉS A MAGASABB RENDŰ TERVEKNEK - 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

OTRT - ország szerkezeti terve 2018



- Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közeledési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárút
 - Országos kikötő (meglévő)
 - Határkikötő (meglévő)

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

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-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

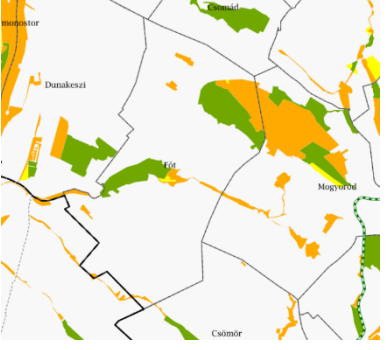
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

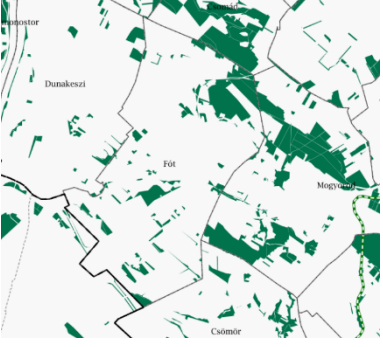
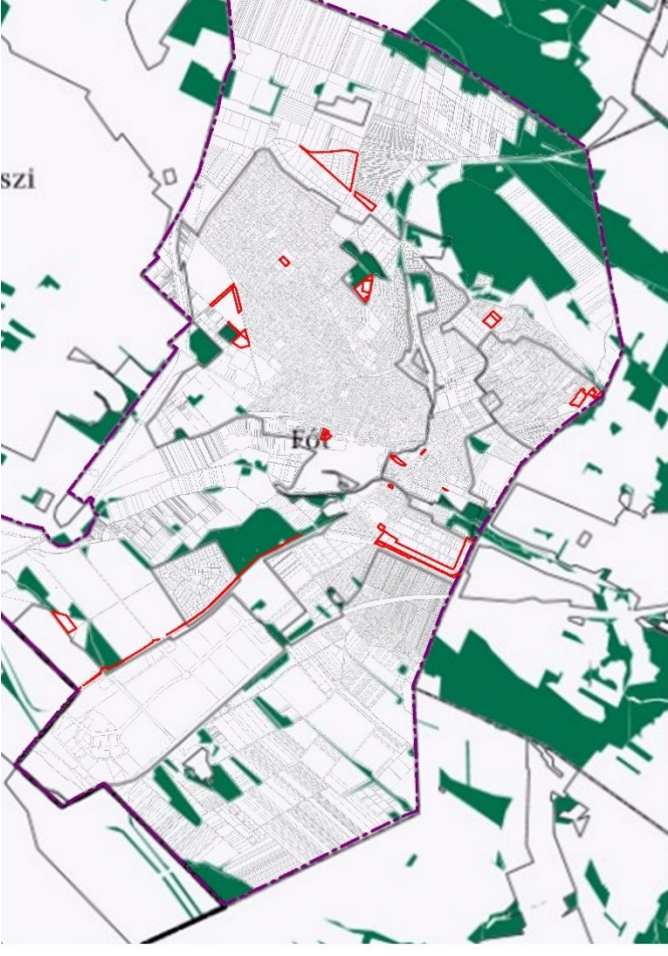
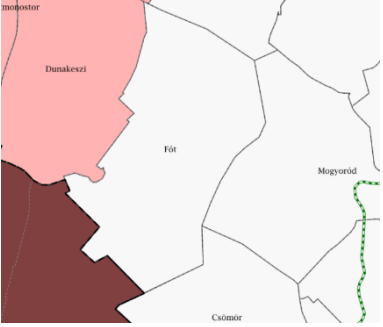
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Az OTRT részlete és jelmagyarázata

Országos és kiemelt térségi övezetek

3/1. Az ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket nem érinti.
		Változással érintett területek az ökológiai hálózat adatszolgáltatásán
3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.

3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete		Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket nem érinti.
		<i>Változással érintett területek az erdők övezetével (forrás E-tér)</i>
3/4 .VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett		Fót területét nem érinti.



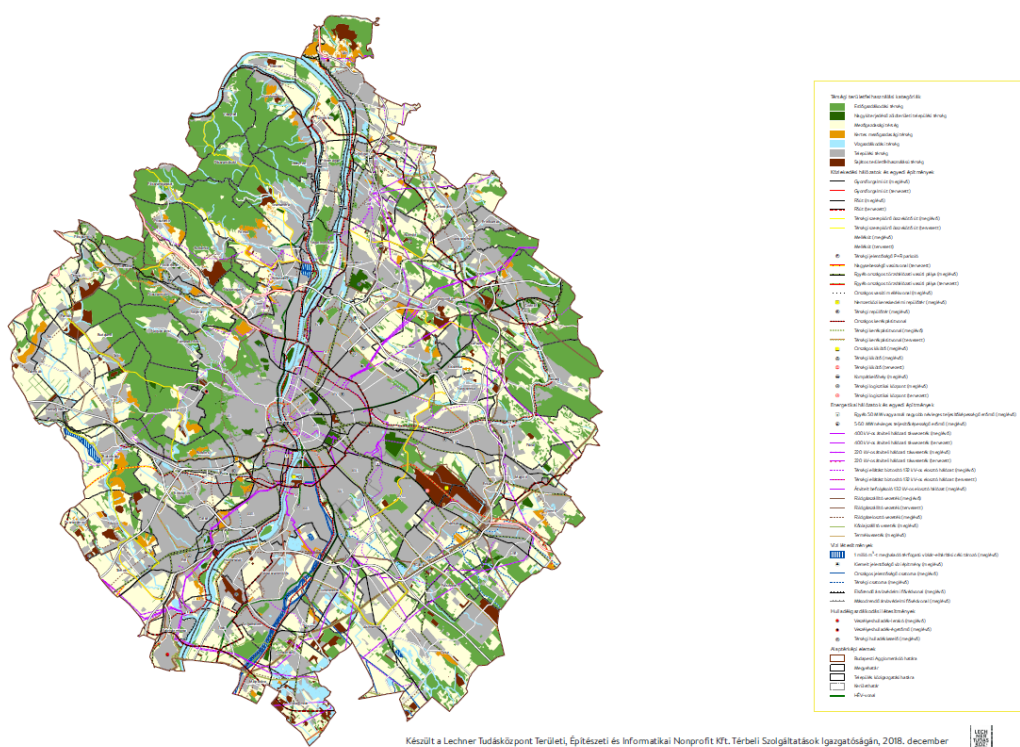
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 2018

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

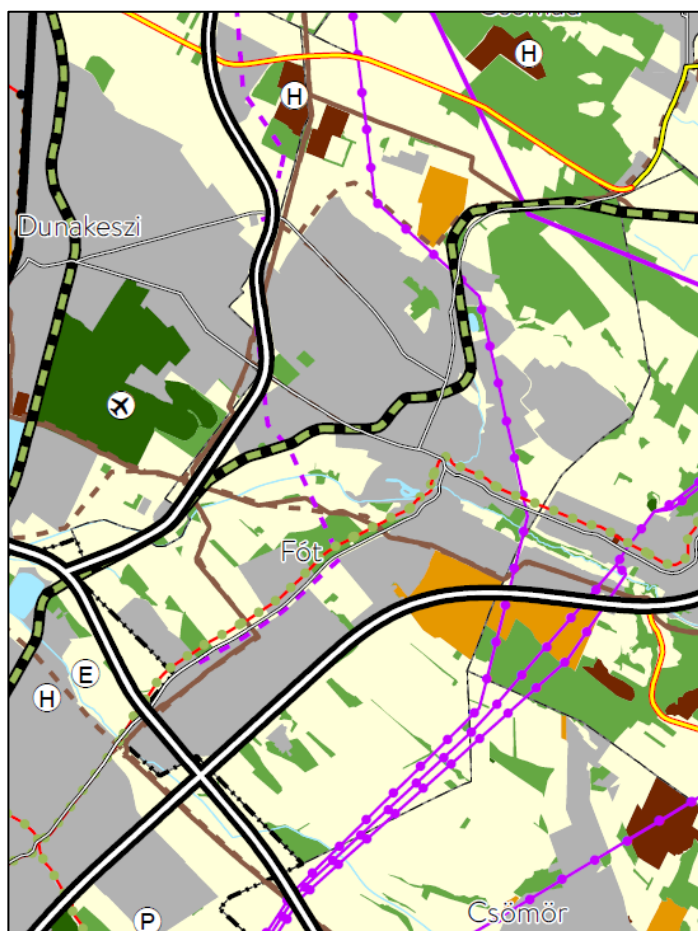
7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 2, 4, 6, 8, and 10 km.

Adatok forrása: AM, BFKH, BFVT, BM, ITM, LTK, ME, NÉBIH, ÖVF, Pestterv, SZIE-TTI



Budapesti Agglomeráció területrendezési terve (BATT)



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertészeti mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerekörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerekörű 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)

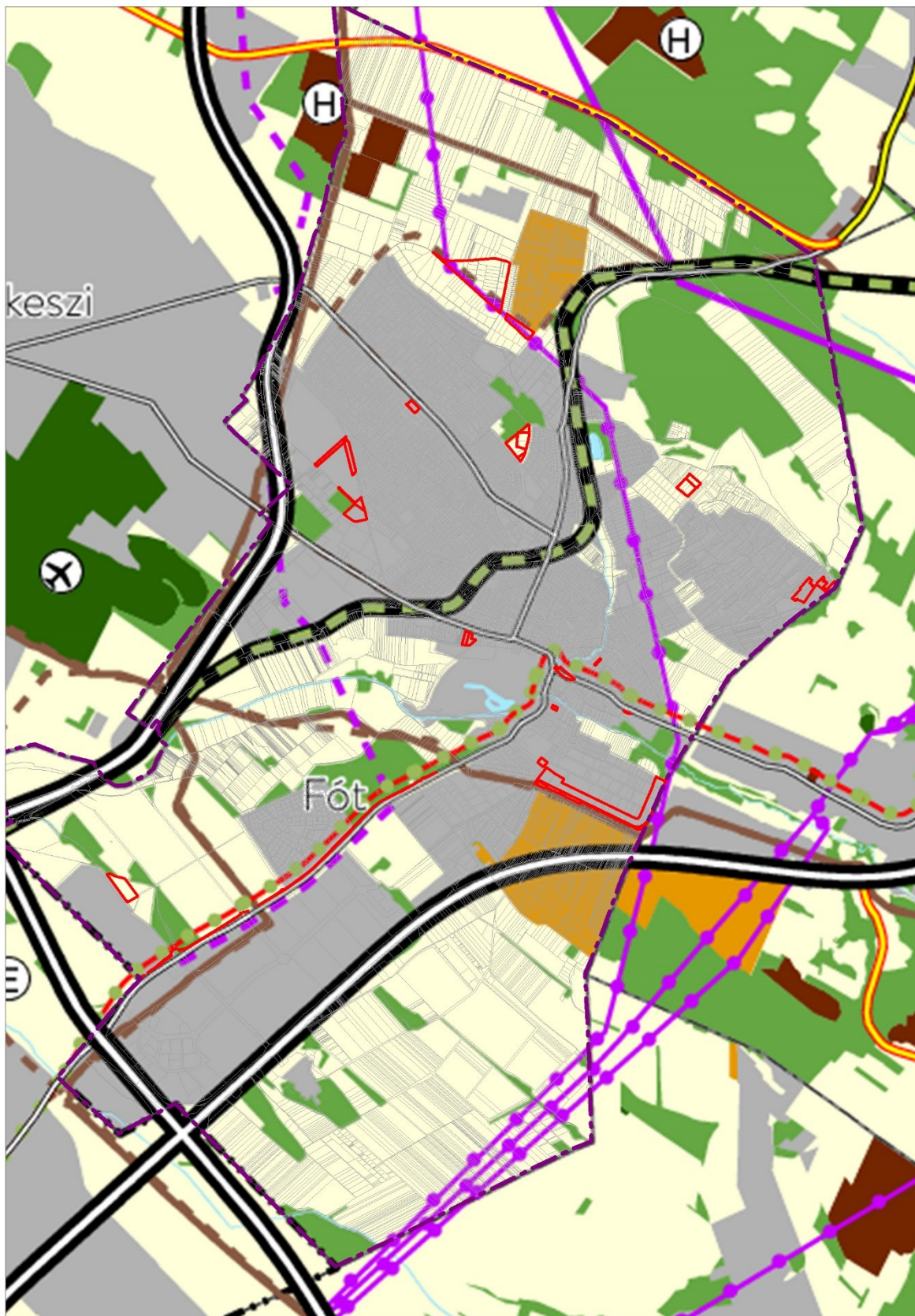
Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

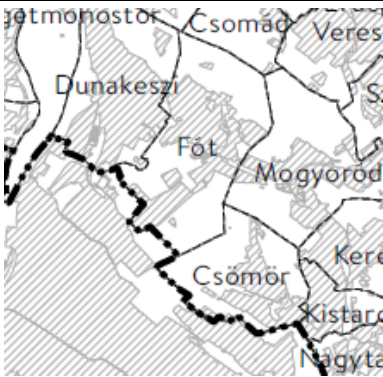
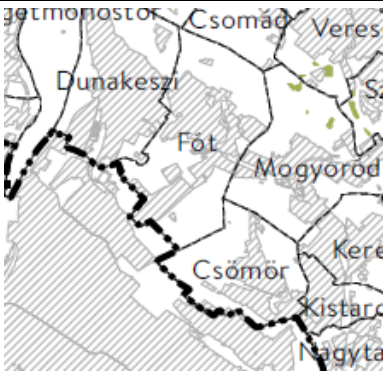
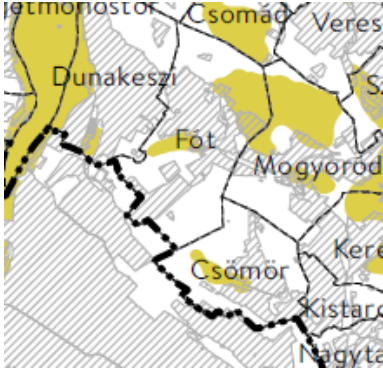
- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

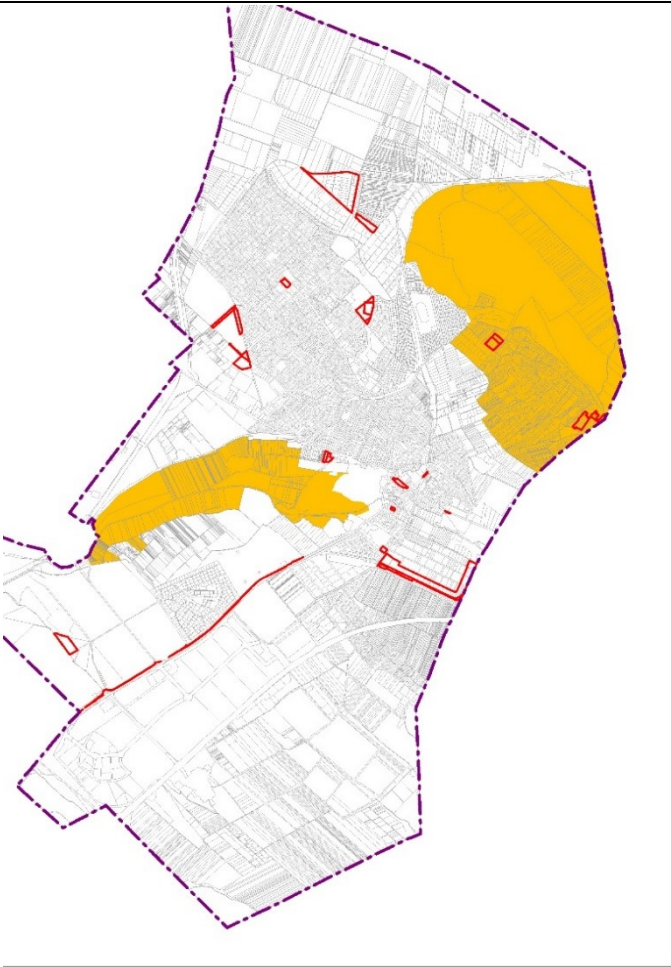
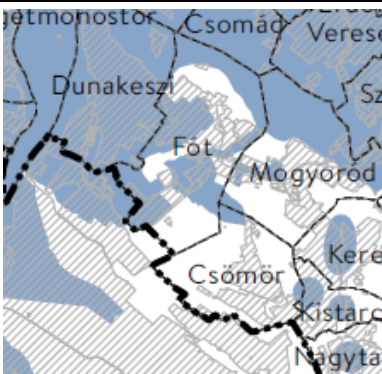
A BATT részlete és jelmagyarázata

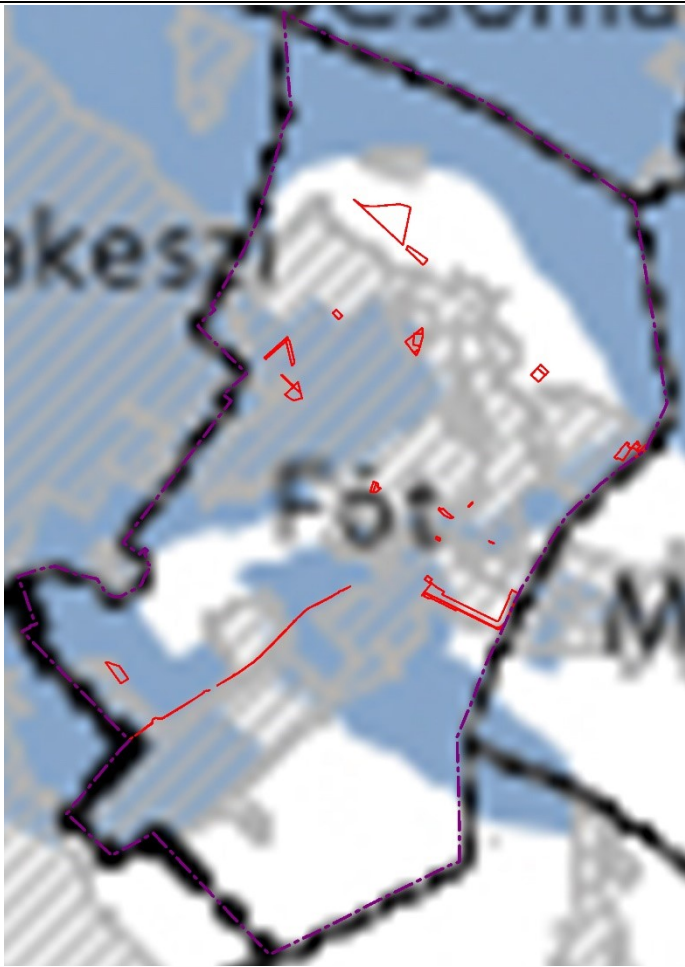
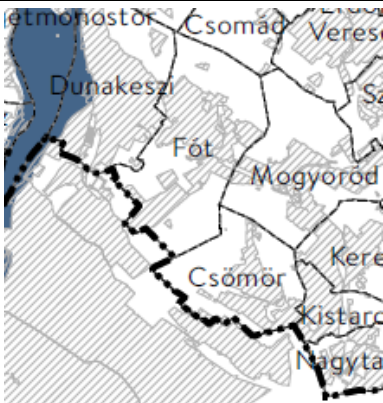
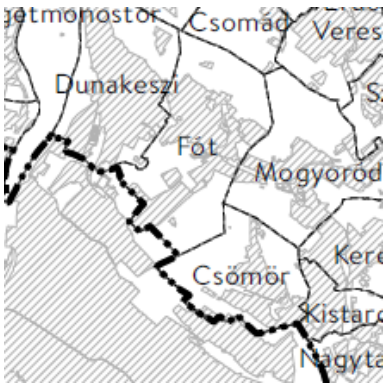


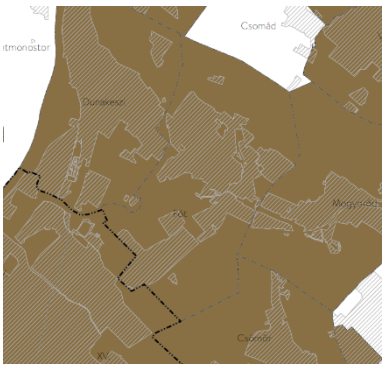
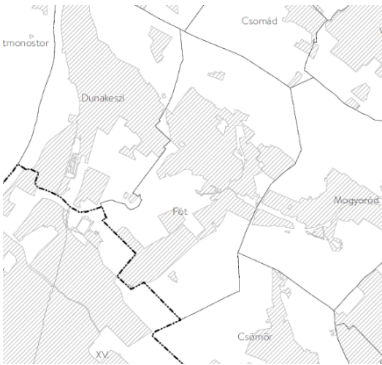
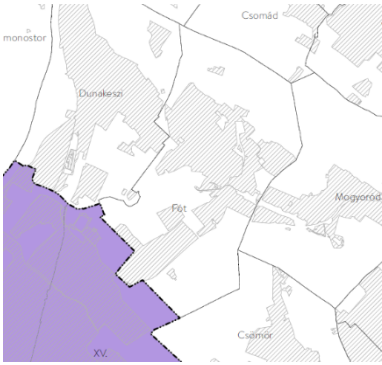
Változással érintett területek a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén feltüntetve

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		Fót területét nem érinti.
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Fót területét nem érinti.
tájképvédelmi terület övezete		Fót területét érinti, a tervezési területek közül Öreghegy területét és a Fáy Présház területét érinti. Öreghegy átsorolása kertes mezőgazdasági területté kedvezőbb helyzetet teremt tájképvédelmi szempontból, valamint a hatályos HÉSZ tartalmaz megfelelő előírásokat. Fáy Présház területén a HÉSZ előírásai megfelelnek a tájképvédelemnek, az örökségvédelmi javaslatokat is figyelembe véve.

	
vízminőség-védelmi övezete terület	Változással érintett területek a tájképvédelmi területen (adatszolgáltatás alapján)  Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket érinti. A helyi építési szabályzat tartalmazza az előírásokat, azokat módosítás nem érinti.

		
	Változással érintett területek a vízminőség-védelmi terület övezetén	
nagyvízi meder övezete		Fót területét nem érinti.
VTT-tározók övezete		Fót területét nem érinti.

Kiemelt térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete		Fót területét érinti. A módosítás nem érinti a lehatárolt különleges, beépítésre nem szánt bánya területét.
rendszeresen belvízjárta terület övezete		Fót területét nem érinti.
földtani veszélyforrás terület övezete		Fót területét nem érinti.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

2018. évi CXXXIX. Trv. előírásai	Fót területén	Módosítás
11.§. A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével		
a) Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.	Erdőgazdálkodási térség területe 410,91 ha	erdő terület-felhasználásba sorolt terület mértéke 530,163 ha Megfelel
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Mezőgazdasági térség területe 1746 ha 75%-a 1363,975 <i>A 2019. évi módosításokat a Budapesti Agglomeráció térségi övezeti lehatárolása nem tartalmazza, így a hatályos lehatárolást vettük figyelembe.</i>	mezőgazdasági területek Má-kh terület 278,7 ha Má 1085,275 ha Összesen 1363,975 ha Megfelel
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;		Módosítás nem érinti, nem változik, megfelel
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;		Megfelel
e) A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.	A sajátos területfelhasználású terület Fót területén a különleges beépítésre nem szánt bánya területét érinti.	A különleges beépítésre nem szánt bánya területét módosítás nem érinti, változtatás nem tervezett. Megfelel

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A MATrT 40.§ előírása alapján a területcseréi eljárás alapján bevonásra kerülő területeket nem kell a települési térség növekményébe beszámítani. Ennek megfelelően az új beépítésre szánt területek:

MATrT ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
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,	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Csatlakozik a meglévő települési területhez Megfelel	Meglévő különleges beépítésre szánt szabadtéri színpad kulturális területhez csatlakozik. Megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza 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.	-	-	-	-	-
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az	Meglévő beépítésre szánt terület –	Meglévő beépítésre szánt terület –	Meglévő beépítésre szánt terület –	Helyhez kötött beruházás.	beépített terület bővítése történik, amely

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás.	tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.		máshol nem valósítható meg, helyhez kötött beruházás. 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 véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	kijelölendő zöldterület vagy véderdő mértéke				
	0,05041 ha	0,03536 ha	0,07355 ha	0,5675 m2	0,027765 ha
	Kijelölésre kerül 1060 m2 (0,106 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A területen kijelölésre kerül a terület északi oldalán 7300 m2 (0,73 ha) véderdő terület. Megfelel.	Kijelölésre kerül 3516 m2 (0,3516 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A véderdő kijelölésre kerül a 0216/3 hrsz-ú telken, 9,86 m2-es területen. Megfelel	A véderdő kijelölésre kerül a 0220/5 hrsz-ú telken. Megfelel.
Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó további előírások:					
38. § (1) Új lakóterület, egyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha					Nem kerül kijelölésre.
a) a tervezett területfelhasználás jól	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	-

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,					
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	-
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra- kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	Infrastruktúra- kapacitás azt lehetővé teszi 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.	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	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.	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes terület. Megfelel
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi	Nem nagy kiterjedésű	Nem nagy kiterjedésű	Nem nagy kiterjedésű	Nem nagy kiterjedésű

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
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.	települési része. Megfelel	zöldterületi települési része. Megfelel	zöldterületi települési része. Megfelel	zöldterületi települési része. Megfelel	zöldterületi települési része. Megfelel
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legközelebbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	A terület kisebb, mint 5 ha. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes 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.	Nem helyezhető el. Megfelel	Nem helyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel	Meglévő telek mérete és beépítettsége miatt nem elhelyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel
39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és	Hatályos tervben erdőterület összesen 515,97 ha, jelen módosítás után 516, ha. Megfelel				

MATrT ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.					
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.	Új beépítésre szánt terület				
	1,0082 ha	0,7071 ha	1,4709 ha	0,001135 ha	0,5553 ha
	Összesen 19,7507 ha				
	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

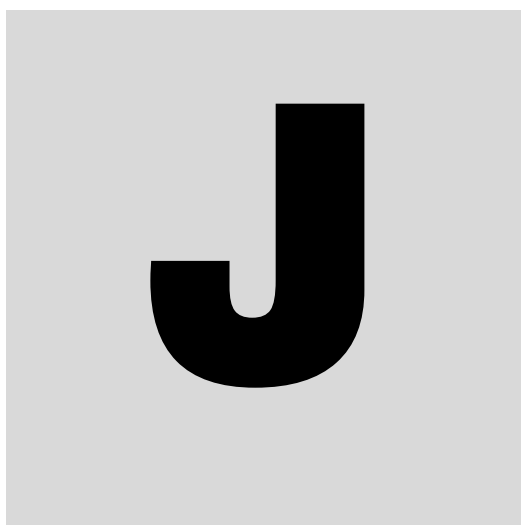
Pest megye területrendezési tervét a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete állapította meg

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.

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



Jóváhagyandó
munkarészek

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 körülhatárolt területekre vonatkozóan jóváhagyja a Fót településszerkezeti tervének módosítását
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 kiegészíti a 2. melléklet szerint.
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 2.sz. melléklete „3. melléklete Változások, ütemezések” című táblázata kiegészül jelen rendelet 3.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 „4. melléklet Település területi mérlege” című táblázata jelen rendelet 4.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 „5. melléklet Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” jelen rendelet 5.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 6.sz. mellékletének megfelelően módosul.

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

Záradék:

1.MELLÉKLET

Településszerkezeti terve módosítása a módosítással érintett területek vonatkozásában

1. Öreghegy
2. Kurjancs alatti terület
3. Királydomb II. területe
4. Nyugati Iparterület 1. és 2.
5. Sport utca menti terület felülvizsgálata
6. Fáy présház környezete
7. Közpark jelölése a városközpont területén
8. Barackos lakóterületének felülvizsgálata
9. Új erdőterület kijelölése a 0220/5 Hrsz-ú telken
10. Pataksor utca - 1154 hrsz-ú telek
11. Morzsaüzem
12. Buszmegálló Vörösmarty utcában
13. Turbó körforgalom
14. Fóti környezetében rekreációs terület felülvizsgálata
15. Ibolyás utca felülvizsgálata és parkoló kialakítása
16. Németh Kálmán út mentén ZKK terület jelölése
17. Kerékpárút tervei alapján TSZT módosítása Fóti út mentén
18. 025/21, és 025/102-132 hrsz-ú telkek módosítása

2. MELLÉKLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

A meglévő kertvárosias lakóterületeken túl új kertvárosias lakóterületek a térségi területfelhasználási engedélyek alapján kerültek kijelölésre.

Kurjancs alatti területen egy utcányi terület nagyrészt beépült, amely kertvárosias lakóterület kijelölést kap.

Kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre Barackos lakóterületen a korábban tervezett kisvárosias lakóterületen, és a gázvezeték védőtávolságáig a jelenlegi kertes mezőgazdasági terület sávjának egy részén.

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

A kertvárosias lakóterületek közé beékelődő gazdasági területek fenntartása zöldmezős területeken nem indokolt, így Királydomb érintett területén településközponti vegyes terület épülhet.

Az új településközponti vegyes terület kerül kijelölésre Királydomb 2. területén, ahol az elvárt minimális zöldfelület értéke 40%.

INTÉZMÉNYTERÜLETEK

Az intézményterületek Fót meglévő és tervezett intézményeinek ellátását szolgálják.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Munkácsy Mihály utca – Bartók Béla utca sarkán az egykori TSZ területen jelenleg is üzem működik, amely területén - a gazdasági tevékenység elismeréseként - kereskedelmi-szolgáltató terület kerül kijelölésre.

Nyugati Iparterületen a telkek jobb kialakíthatósága érdekében, figyelembe véve a kialakított vízelvezető hálózatot is kimértékben módosulnak a gazdasági területek határai.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kastély területe (K-Kastély)
- Sport terület (K-Sp)
- Rekreációs terület (K-Rek)
- Temető terület (K-T);
- Fáy Présház területe (K-Kult);
- Lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei (K-L)
- Közmű területe (K-Kmű)
- Városgazdálkodási terület (K-Vg)

A temetők jelenlegi teljes területének hosszú távú megtartása javasolt, amely kismértékű korrekcióval érintett a Vörösmarty út mentén a közösségi közlekedés érdekében.

Öreghegyen a Fáy présház melletti területen jelentős mértékű terület jelölt kulturális programok megtartására, amelynek elnevezése változik és kismértékben bővül.

Fóti Közszolgáltató meglévő telephelyén különleges városgazdálkodási terület kerül kijelölésre.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLETEK

Közparkok

Új közparkok kerülnek kijelölésre

- Királydomb új településközponti területén
- a Városházakörnyék területén az új városháza környezetében

Közkertek

Új közkert kerül kijelölésre a Németh Kálmán utca mentén a Kosztolányi és Béke utca között.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Sajátos kerülethasználat alapján Fót közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi kerülethasználatot különbözteti meg:

- Rekreációs terület (Kb-Rek)
- Temető terület (Kb-T);
- Bányaterület (Kb-B);
- Lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei (Kb-L)

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEL,

Gyorsforgalmi utak

Meglévő, megmaradó:

- M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
- M2 autópálya (Budapest –): útkategória: K.I.B.
- M3 autópálya

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

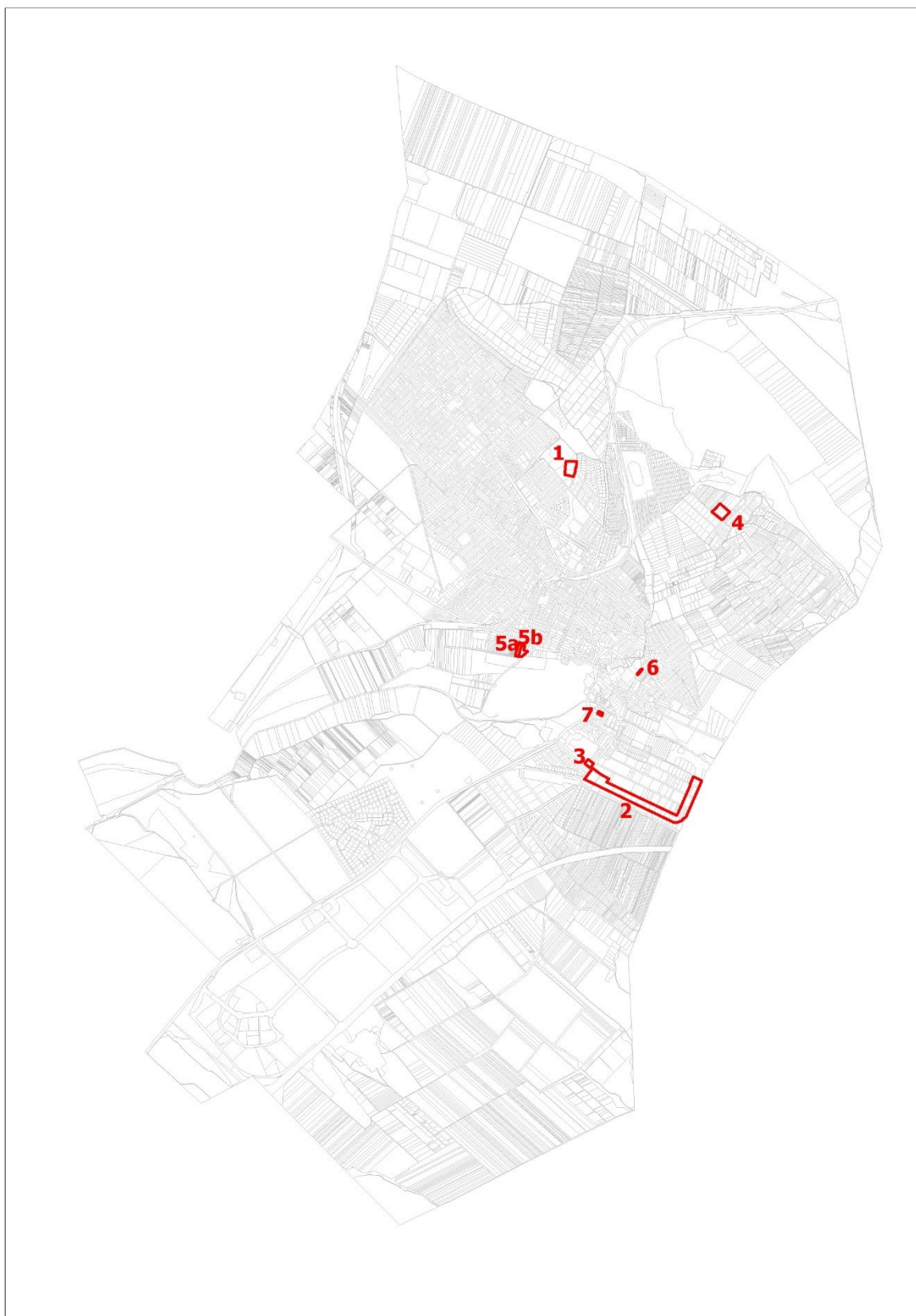
- 2101. j. Dunakeszi - Mogyoród összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 2102. j. Budapest - Csomád összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 21101 j. Fót bekötő út és
- 21307 j. Csomád állomáshoz vezető út

Tervezett mellékút

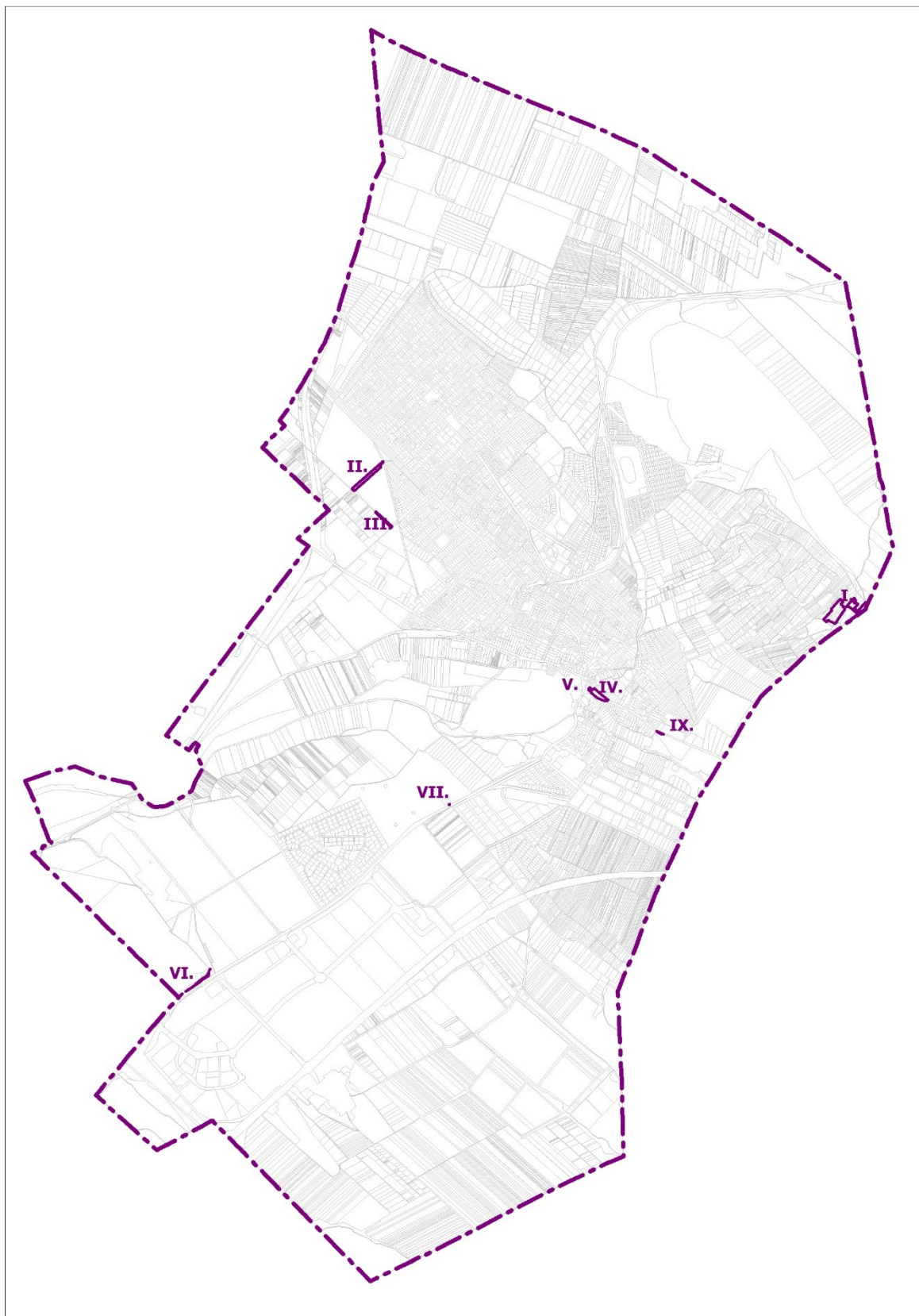
- Dunakeszi – Csomád összekötő út

3. MELLÉKLET VÁLTOZÁSOK, ÜTEMEZÉSEK

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Hatályos TSZT szerint	Tervezett TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Királydomb 2. területén a kijelölt gazdasági terület településközponti terület besorolást kap.	Gksz	Vt
2	Barackos lakóterületén korábban kijelölt kisvárosias lakóterület helyett kertvárosias lakóterület lesz	Lk	Lke
3	Morzaüzem telke gazdasági terület lesz.	Lke	Gksz
4	Fáy Présház beépítésre szánt területének elnevezése módosul	K-Szk	K-Kult
5a	Sport utcában Fóti Közzszolgáltató telephelye módosul különleges városgazdálkodási terület besorolásra	Lke-A	K-Vg
5b		Vt	K-Vg
6.	Ibolyás utcában a parkoló kijelölés miatt módosul az Lke és Vt területfelhasználási egység határa	Lke	Vt
7.	Pataksor utca	Vt	Lke

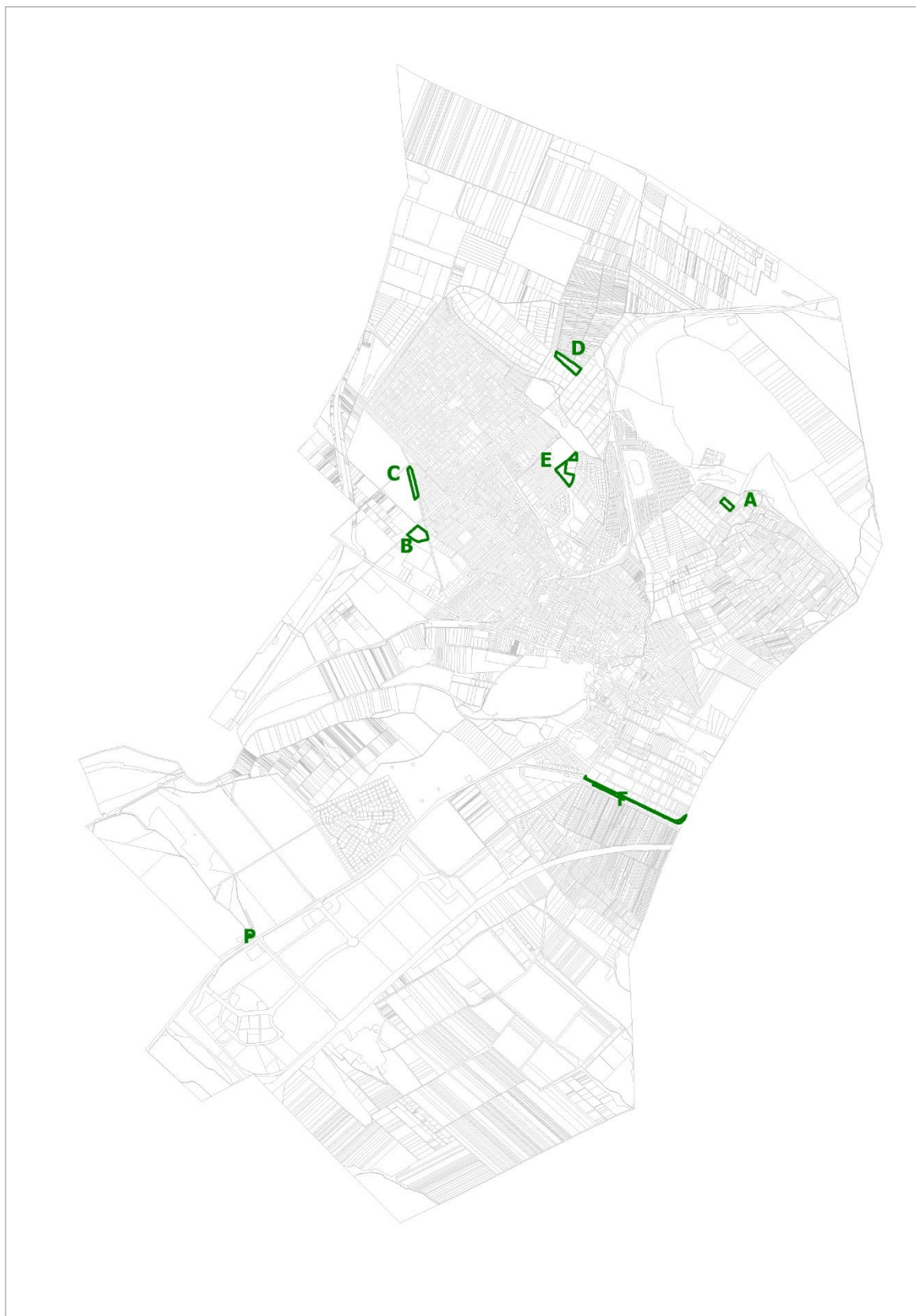


3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Hatályos TSZT szerint	Tervezett TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület kijelölése)			
I.	Öreghegy területének egy része a térségi területfelhasználási engedélyben foglaltaknak megfelelően kertes mezőgazdasági terület lesz.	Lke	Mk
II.	Nyugati lparterületen erdőterület áthelyezése a telkek kedvezőbb kialakíthatósága és beépíthetősége érdekében	Gáp	Ev
III.	A 2593/2 hrsz-ú telken, a Sopronok utca mentén kijelölt erdőterület áthelyezése	Gáp	Ev
IV.	Városmarkó területén a Fóti templom előtt lévő, meglévő közpark területének jelölése	Vt	Zkp
V.	Városmarkó területén új közpark	Vt	Zkp
VI.	Turbókörforralom kialakítása	Gksz	KÖu
VII.	Kerékpárút kiszabályozása miatt a 0203/2 hrsz-ú telek területén közlekedési terület kijelölése	Gksz	KÖu
VIII..	Vörösmarty utca mentén buszöböl kiszabályozása	K-T	KÖu



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Hatályos TSZT szerint	Tervezett TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A.	Fáy Présház beépítésre szánt területének bővítése	Ev	K-Kult
B.	Nyugati lparterületen erdőterület áthelyezése a telkek kedvezőbb kialakíthatósága és beépíthetősége érdekében	Ev	Gáp
C.	A 2593/2 hrsz-ú telken, a Sopronok utca mentén kijelölt erdőterület áthelyezése	Ev	Gáp
D.	Kurjancs alatti terület*	Má	Lke
E.	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)*	Eg	Vt
F.	Barackos lakóterülete mellett a gázvezeték védőtávolságáig kertvárosias lakóterület lesz	Mk	Lke
G.	Turbókörforgalom szabályozása	KÖu	Gksz

*Területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedély alapján



3.4. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Hatályos TSZT szerint	Tervezett TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	Új erdőterület kijelölése	Má	Ev
b	Nyugati lparterületen közpark kijelölése	Ev	Zkp
b	Királydomb területén közpark kijelölése	Má	Zkp
d	Barackos lakóterülete mellett közpark kijelölése	Mk	Zkp
e	025-ös táblán rajzi hiba javítása	Má-kh	Má
f	Közkert kijelölése a Mórícz Zs. utca mentén	Zkp	Zkk
g	Turbókörforgalom szabályozása miatt területfelhasználási egységek határának módosítása	Eg	KÖu
h	Turbókörforgalom szabályozása miatt területfelhasználási egységek határának módosítása	KÖu	Eg
i,j	Kerékpárút szabályozása miatt területfelhasználási egységek határának módosítása	Má	KÖu
k, l	Kerékpárút szabályozása miatt területfelhasználási egységek határának módosítása	Eg	KÖu
m,n	Kerékpárút szabályozása miatt területfelhasználási egységek határának módosítása	KÖu	Eg

4. SZ. MELLÉKLET TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

Fót területfelhasználásának változása a következők szerint alakul:

Módosítás	Terület mérete (ha)	Településszerkezeti terv	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Kertes mezőgazdasági terület kijelölése	2,458	Lke	Mk
Általános mezőgazdasági terület kijelölése	11,71	Má-kh	Má
Kertvárosias lakóterület kijelölése	9,31	Lk	Lke
	1,47	Mk	Lke
	1,437	Má	Lke
	0,11	Vt	Lke
Településközponti vegyes terület kijelölése	1,1	Gksz	Vt
	1,544	Eg	Vt
	0,0598	Lke	Vt
Kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése	0,296	Lke	Gksz
	0,0011	KÖu	Gksz
Általános gazdasági terület kijelölése	2,627	Ev	Gáp
Különleges Kulturális terület	1,15	K-Sz	K-Kult
	0,55	Ev	K-Kult
Különleges Városgazdálkodási terület	0,397	Vt	K-Vg
	0,328	Lke	K-Vg
Közlekedési terület kijelölése	0,105	Gksz	KÖu
	0,171	Má	KÖu
	0,613	Eg	KÖu
	0,294	Ev	KÖu
	0,03	K-T	KÖu
Közpark kijelölése	0,351	Mk	Zkp
	0,904	Vt	Zkp
	0,52	Ev	Zkp
Közkert kijelölése	0,496	Zkp	Zkk
Erdőterület kijelölése	0,73	Gáp	Ev
	2,2493	Má	Ev
	0,0714	KÖu	Eg
	2,568	K-Rek	Ek
Összesen:	43,65		

Településszerkezeti Terv 4. melléklet „A település területi mérlege” az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	méret	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	összesen (ha)
Kisvárosias lakóterület	9,31	-9,31		677,87
Kertvárosias lakóterület	668,69	-3,14	12,32	91,65
Településközponti vegyes terület	90,35	-1,41	2,71	238,29
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	239,11	-1,12	0,3	1,7
Általános gazdasági terület	199,82	-0,73	2,63	0
Különleges beépítésre szánt kulturális terület	0	-	1,7	1,7
Különleges beépítésre szánt Szabadtéri színpad kulturális területe	1,15	-1,15	-	0
Különleges Városgazdálkodási terület	0	-	0,725	0,725
Különleges beépítésre szánt temető	5,23	-0,03	-	5,2
Különleges rekreációs terület	6,57	-2,57	-	4,0
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	0,46	-0,496	1,775	1,739
Zöldterület, közpark 3 ha felett	17,16	-	-	17,16
Közkert	0	-	0,496	0,496
Erdőterület – gazdasági erdő	266,79	-0,613	0,071	266,25
Erdőterület – védelmi erdő	249,18	-5,54	2,98	246,62
Erdőterület - közjóléti erdő	0	-	2,57	2,57
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	290,41	-11,71	-	278,7
Általános mezőgazdasági terület	1196,14	-3,86	11,71	1203,99
Kertes mezőgazdasági terület	156,75	-1,82	2,45	157,38
Közüti közlekedés területe	76,43	-0,073	1,21	77,567
Különleges beépítésre nem szánt temető területe	4,23	-	-	4,23

5.SZ MELLÉKLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Területi mérleg a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete alapján:

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
23.	Fót	1428,41	3740,61	38,19

A 2018-19-évben készült, 2019-ben került elfogadásra Fót településszerkezeti terve, amely a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény, és az azt módosító 2011. évi LXXXVIII. törvény alapján készült el. A törvény adta lehetőséggel élve Fót Város a településszerkezeti tervében a korábbi térségi területfelhasználási engedélyek beépítése mellett a települési térség növekménye terhére bevont területeket. Az így módosult települési térség területét a **2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete** a települések **területi mérlegéről** nem tartalmazhatta, mert az annak elfogadása után módosult. A módosult települési térség területét a törvény felülvizsgálatakor a nyilvántartás szerint módosítani szükséges.

A fentiek szerint a korrigált területi mérleg a következő:

	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
23.	Fót	(1428,41 + 23,809 =) 1452,219	3740,61	38,19 38,82

A Fót települési térségének területe 1428,41 ha, a **települési térség 2%-os növekménye 28,5682 ha.**

A TSZT 2019 évi elfogadása és a CXXXIX. törvénnyel való összhang megteremtése óta -elfogadva a 35/2020.(III.04.) KT határozattal- a települési térségben a következő új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre:

1. A TSZT módosítás a Mórícz Zsigmond utca -Honfoglalás Sétány – Könyves Kálmán utca – Ilyés Gyula utca által határolt tömb területén új beépítésre szánt terület mértéke: 0,75 ha.
2. TSZT módosítása a Fót Déli Vállalkozási Területhez tartozó 5460/9, 5460/26-42 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan új beépítésre szánt terület mértéke: 0,752835 ha.
3. Posta Logisztika TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke: 3,2879 ha.

Összesen eddig kijelölt új beépítésre szánt terület mértéke: 4,790735

Eddigi módosítások után felhasználható terület mértéke: 23,7775 ha

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

A MATrT előírása alapján a területcsere eljárás alapján bevonásra kerülő területeket nem kell a települési térség növekményébe beszámítani.

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben 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.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

A fentiek alapján nem minősülnek a települési térség 2%-os terhére bevont új területeknek a térségi területfelhasználási engedély alapján átsorolásra kerülő területek.

Ugyanakkor vonatkozik ezekre a területkerek az OTÉK 10.§, amelynek előírásait betartani szükséges.

Jelen eljárásban települési térségbe és beépítésre szánt területté átsorolásra kerülő területek

	TERÜLET MEGNEVEZÉSE	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	
			m ²	ha
II-3	Kurjancs alatti terület	Má → Lke	14 374,00	1,44
II-4	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)	Eg → Vt	16 695,00	1,67
	Összesen		31 069,00	3,1069

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység területe az átsorolása után +1,4374 ha-ral nő.

Településközponti vegyes terület területfelhasználási egység területe az átsorolása után +1,6695 ha-ral nő.

Jelen eljárásban mezőgazdasági térségbe és beépítésre nem szánt területté átsorolásra kerülő területek Öreghegy területéből

	TERÜLET MEGNEVEZÉS	ÉRINTETT TELKEK							TERÜLET
		ÖREGHEGY						m ²	
II-3	Kurjancs alatti terület	6708	6709	6710	6713/1	6713/2	6714	14374,00	
		6799/2	6715	6776 (734 m2)					
II-4	Királydomb	6698/1	6999	6700/2 (160 m2)	6701	6702	6703	16695,00	
		6704	6705	6706					
Összesen								31069,00	

(dőlt betűkkel jelölve a részben érintett telkek és érintett területük)

Öreghegy települési térségbe sorolt területe jelen eljárásban történő átsorolása után csökken 3,1069ha-ral, területe 94,5656 ha-ra változik.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az új beépítésre szánt területek jelen eljárásban

	Terület megnevezése	Indoklása	terület (ha)	Jelenlegi terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Jelen módosítás során összesen kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek települési térségben					
1.	Nyugati Iparterületen erdőterület áthelyezése a telkek kedvezőbb kialakíthatósága és beépíthetősége érdekében	helyhez kötött beruházás, amely máshol nem valósítható meg	1,0082 ha	Ev	Gáp
2.	Nyugati Iparterületen Sopronok utca mentén erdőterület áthelyezése - a 2593/2 hrsz-ú telken a kijelölt erdőterület áthelyezése	helyhez kötött beruházás, amely máshol nem valósítható meg	0,7071 ha	Ev	Gáp
3.	Barackos lakóterület bővítése- a gázvezeték védőtávolságáig kertvárosias lakóterület kijelölése	helyhez kötött beruházás, amely máshol nem valósítható meg	1,4709	Mk	Lke
4.	Turbó körforgalom kialakítása miatt kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése	helyhez kötött beruházás, amely máshol nem valósítható meg	0,001135 ha	KÖu	Gksz
Települési térségbe bevonásra kerülő új beépítésre szánt területek					
1.	Fáy Présház beépítésre szánt területének bővítése	helyhez kötött beruházás, amely máshol nem valósítható meg	0,5553	Ev	K-Kult
	Összesen (ha)		3,7507		

Továbbiakban felhasználható terület mértéke: 4,0268 ha.

Új beépítésre szánt területek esetén megfelelés a magasabb rendű terveknek - 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

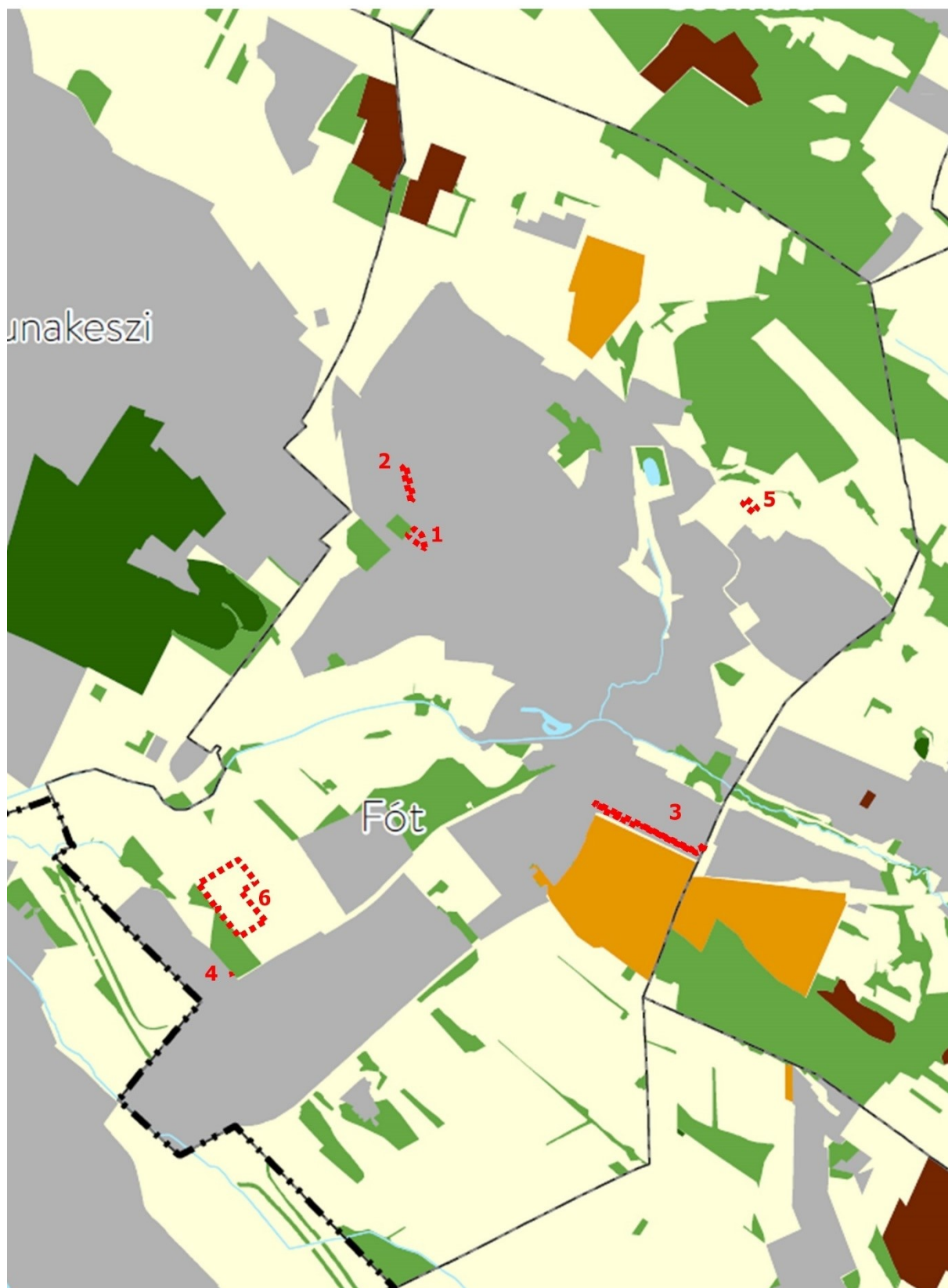
MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
12. § (1) Ha jogszabály 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,	Települési térsgben van. Megfelel	Települési térsgben van. Megfelel	Települési térsgben van. Megfelel	Csatlakozik a meglévő települési területhez Megfelel	Meglévő különleges beépítésre szánt szabadtéri színpad kulturális területhez csatlakozik. Megfelel
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza Megfelel	Nem okozza 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.	-	-	-	-	-
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetés- nek	Meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetés- nek	Helyhez kötött beruházás.	beépített terület bővítése történik, amely máshol nem valósítható meg,

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLÉGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.	megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene, és helyhez kötött beruházás. Megfelel.		helyhez kötött beruházás. 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.	kijelölendő zöldterület vagy véderdő mértéke				
	0,05041 ha	0,03536 ha	0,07355 ha	0,5675 m2	0,027765 ha
	Kijelölésre kerül 1060 m2 (0,106 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A területen kijelölésre kerül a terület északi oldalán 7300 m2 (0,73 ha) véderdő terület. Megfelel.	Kijelölésre kerül 3516 m2 (0,3516 ha) közpark a terület mellett. Megfelel.	A véderdő kijelölésre kerül a 0216/3 hrsz-ú telken, 9,86 m2-es területen. Megfelel	A véderdő kijelölésre kerül a 0220/5 hrsz-ú telken. Megfelel.
Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó további előírások:					
38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha					Nem kerül kijelölésre.
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	Illeszkedik.	-

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	Nem sért.	-
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	A terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Megfelel	Infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi 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.	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	Nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb. Megfelel	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.	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel	Nem irányul ilyen kijelölésre. Megfelel
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Települési térségben van. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem új lakó vagy vegyes terület. Megfelel
(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel	Nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési része. Megfelel

MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.	Megfelel				
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	A terület kisebb, mint 5 ha. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes terület. Megfelel	Nem lakó vagy vegyes 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.	Nem helyezhető el. Megfelel	Nem helyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel	Meglévő telek mérete és beépítettsége miatt nem elhelyezhető el. Megfelel	Terület rendeltetése miatt nem helyezhető el. Megfelel
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	Hatályos tervben erdőterület összesen 515,97 ha, jelen módosítás után 516, ha. Megfelel				

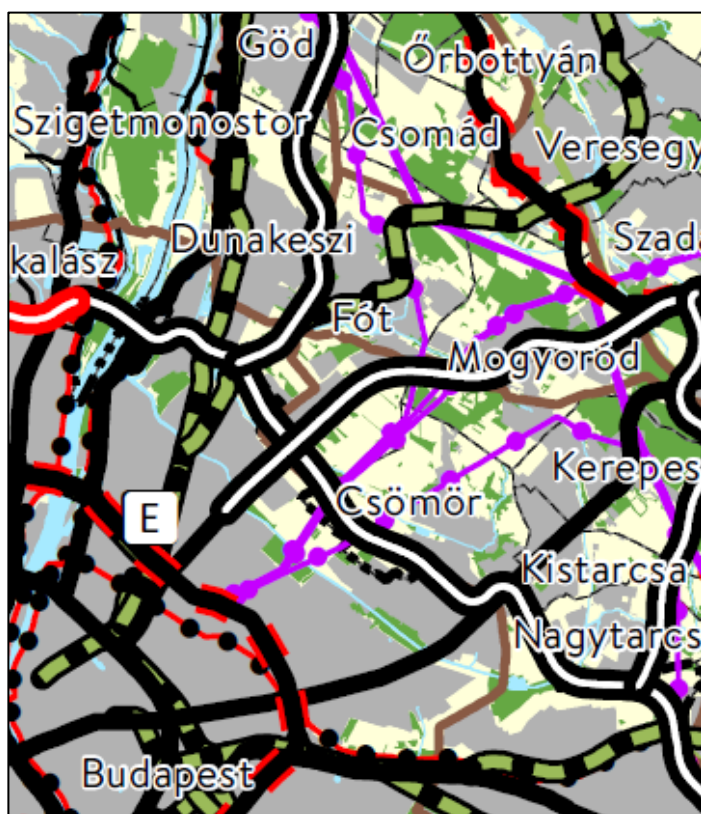
MATR ELŐÍRÁSAI	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET KIJELŐÉSE	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES KULTURÁLIS TERÜLET (K-KULT)
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		
település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.					
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.	Új beépítésre szánt terület				
	1,0082 ha	0,7071 ha	1,4709 ha	0,001135 ha	0,5553 ha
	Összesen 19,7507 ha				
	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel	Megfelel



Az új beépítésre szánt területek a Budapesti Agglomeráció térségeinek lehatárolásán

MEGFELELÉS A MAGASABB RENDŰ TERVEKNEK - 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐLFT6

OTRT - ország szerkezeti terve 2018



- Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közeledési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárút
 - Országos kikötő (meglévő)
 - Határkikötő (meglévő)

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

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-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

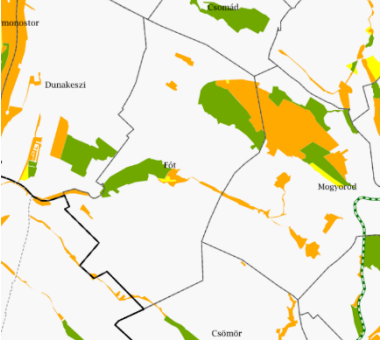
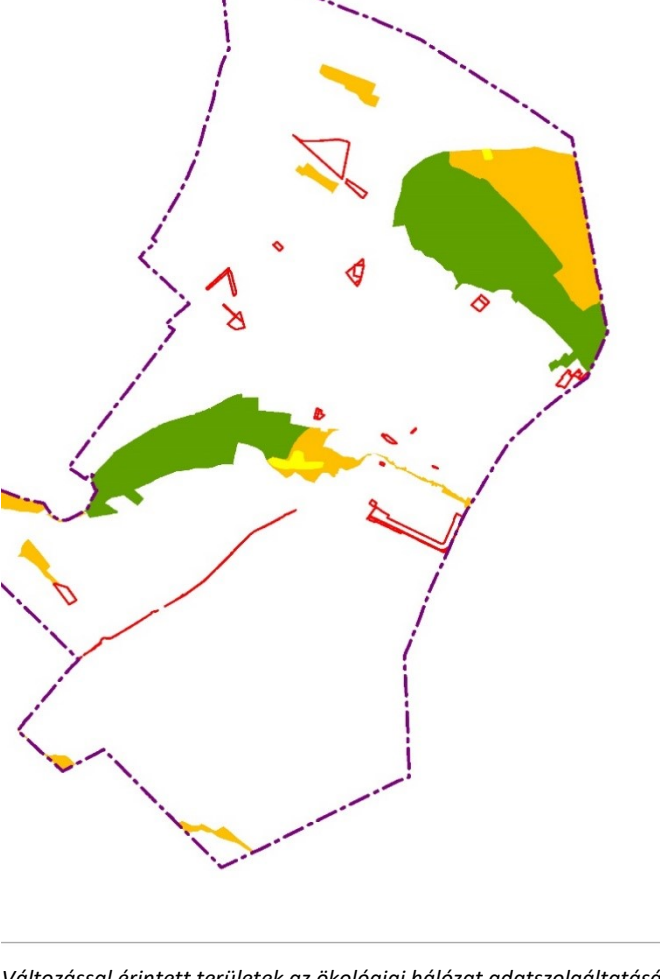
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

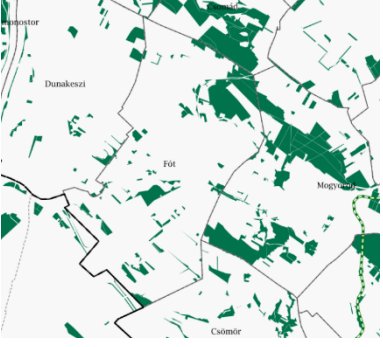
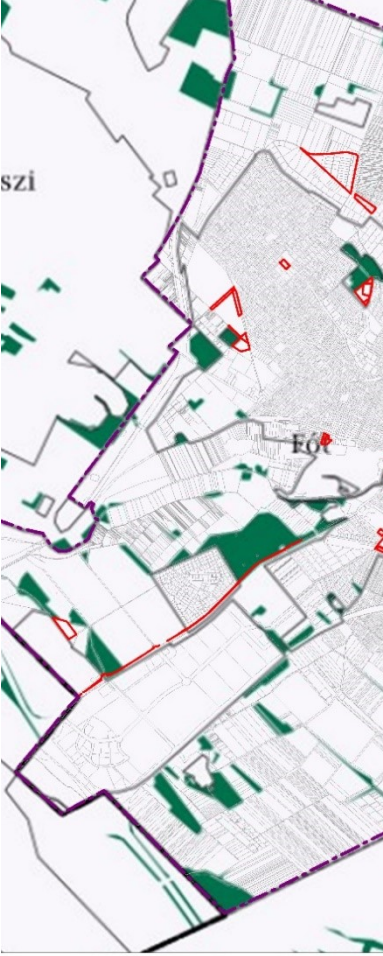
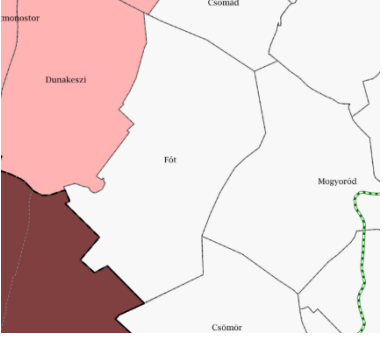
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Az OTRT részlete és jelmagyarázata

Országos és kiemelt térségi övezetek

3/1. Az ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket nem érinti.
		Változással érintett területek az ökológiai hálózat adatszolgáltatásán
3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.

3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete		Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket nem érinti.
		<i>Változással érintett területek az erdők övezetével (forrás E-tér)</i>
3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett		Fót területét nem érinti.



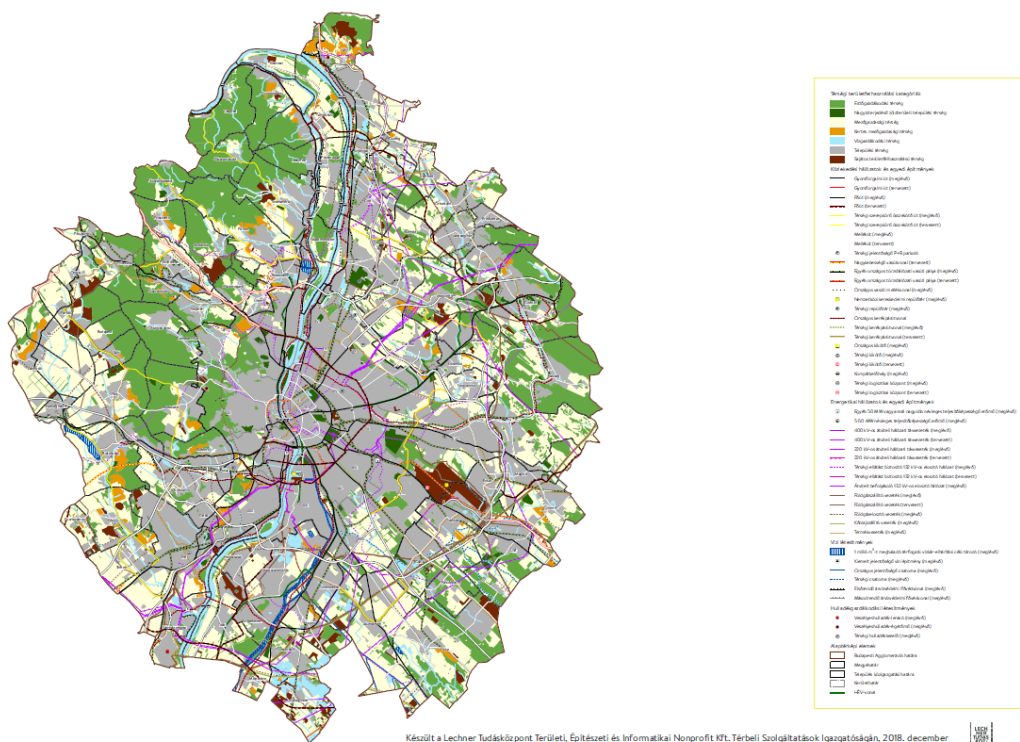
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 2018

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

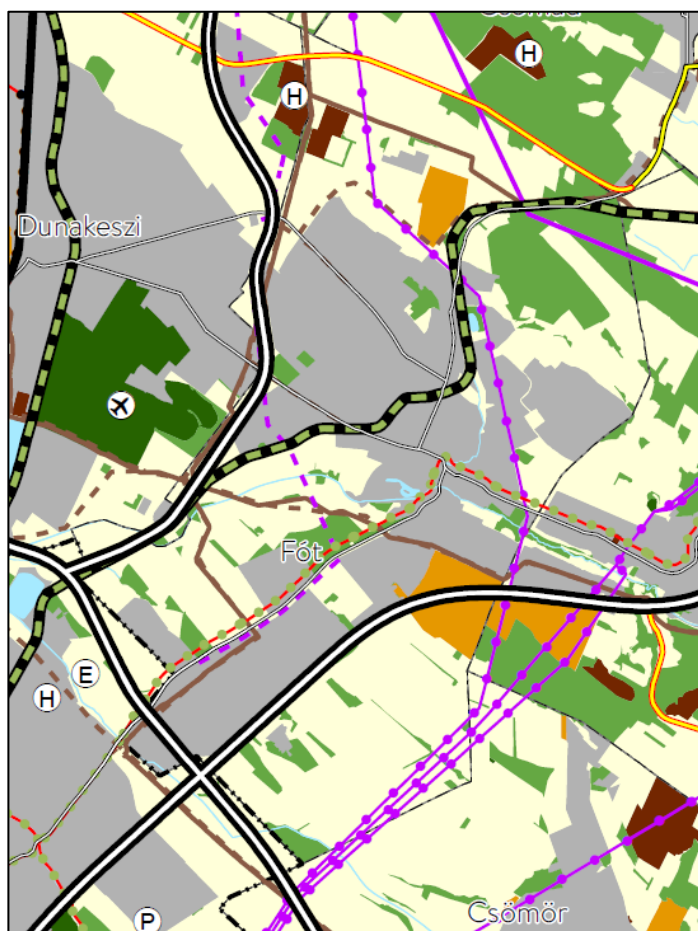
7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

0 2 4 6 8 10 km

Adatok forrása: AM, BFKH, BFTI, BA, ITM, LTK, ME, NÉBIH, OVf, Pestterv, SZIE-TTI



Budapesti Agglomeráció területrendezési terve (BATT)



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertészeti mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közülekedési 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 teljesítmőképesség
- ⊕ 5-50 MW névleges teljesítmőképességű 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)

Víz i 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)

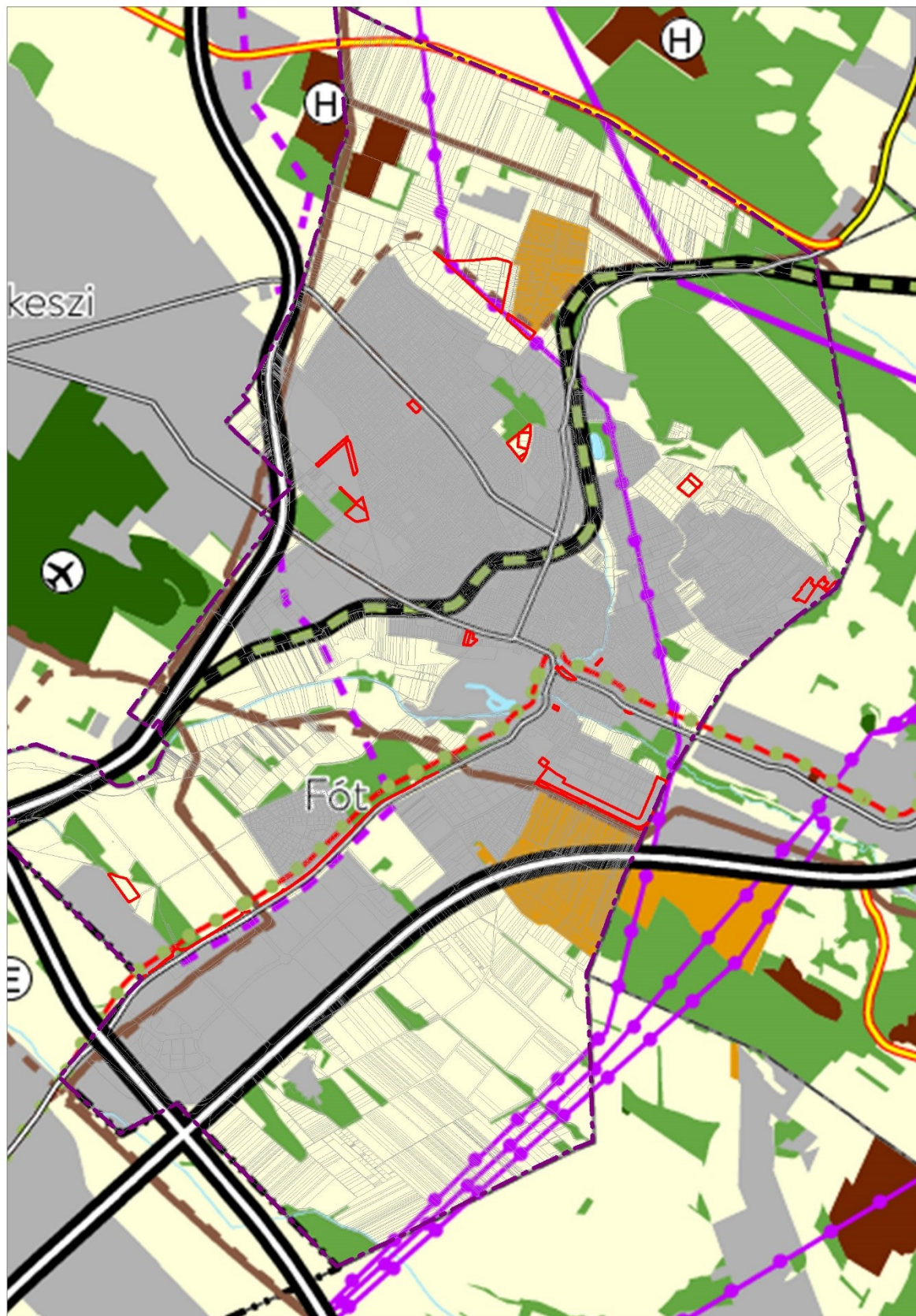
Hulladékgazdálkodási létesítmények

- ✈ Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- ✈ Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- ⊕ Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

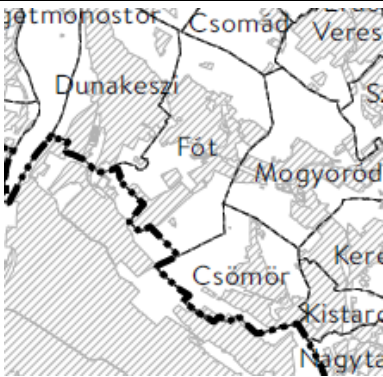
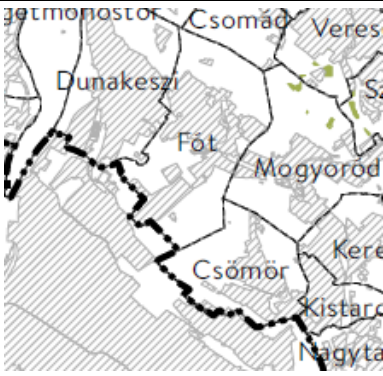
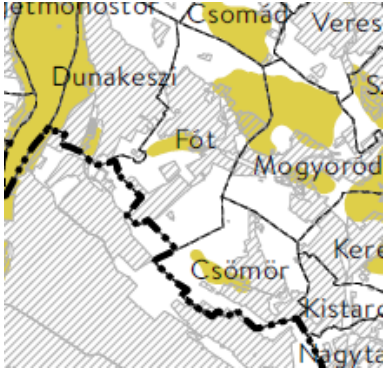
- ⊕ Budapesti Agglomeráció határa
- ⊕ Megyehatár
- ⊕ Település közigazgatási határa
- ⊕ Kerülethatár
- HÉV-vonal

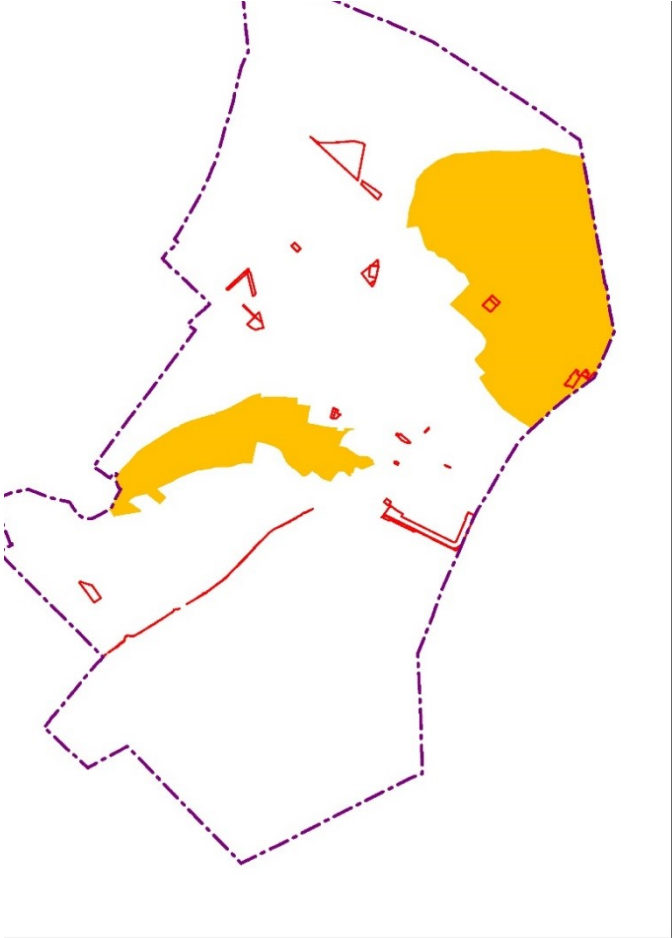
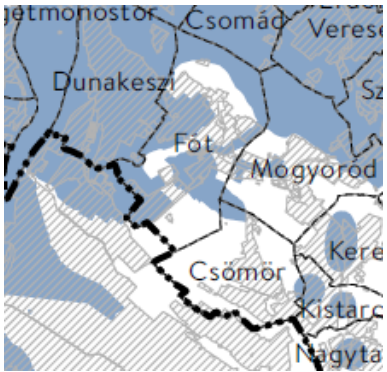
A BATT részlete és jelmagyarázata

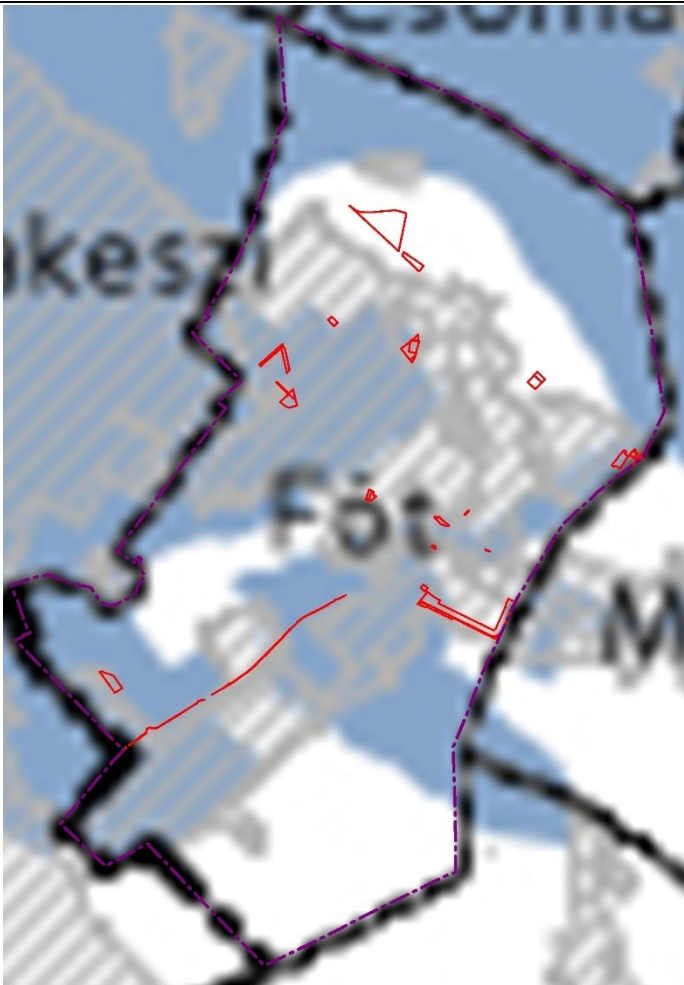
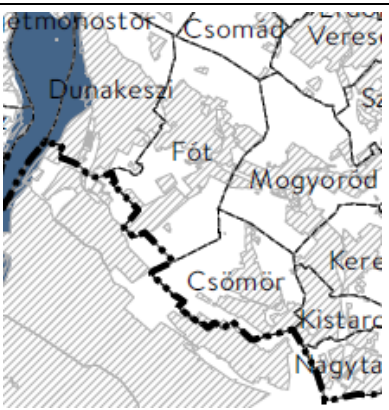
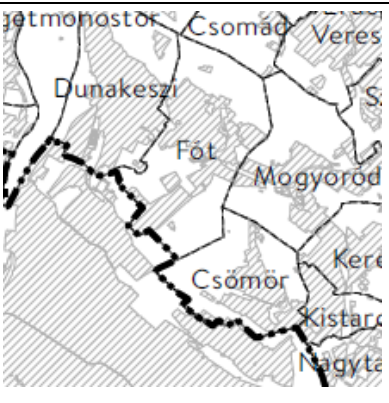


Változással érintett területek a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén feltüntetve

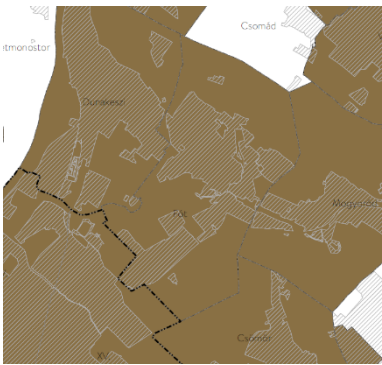
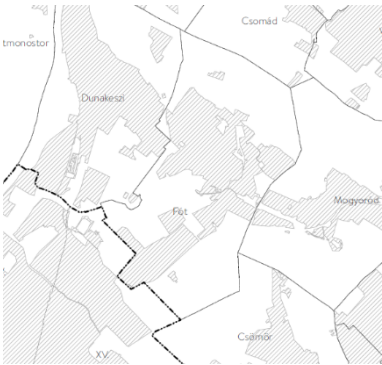
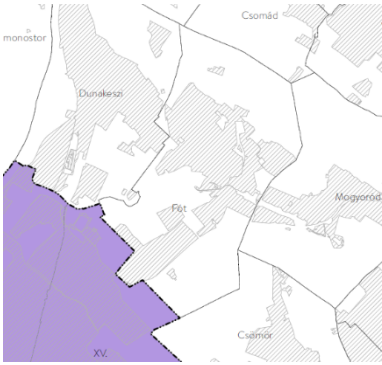
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapította meg az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezeteket és a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezeteket.

Országos övezetek		
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Fót területét nem érinti.
tájképvédelmi terület övezete		Fót területét érinti, a tervezési területek közül Öreghegy területét és a Fáy Présház területét érinti. Öreghegy átsorolása kertes mezőgazdasági területté kedvezőbb helyzetet teremt tájképvédelmi szempontból, valamint a hatályos HÉSZ tartalmaz megfelelő előírásokat. Fáy Présház területén a HÉSZ előírásai megfelelnek a tájképvédelemnek, az örökségvédelmi javaslatokat is figyelembe véve.

	
vízminőség-védelmi övezete	terület  Változással érintett területek a tájképvédelmi területen (adatszolgáltatás alapján) Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket érinti. A helyi építési szabályzat tartalmazza az előírásokat, azokat módosítás nem érinti.

		
nagyvízi meder övezete		Fót területét nem érinti.
VTT-tározók övezete		Fót területét nem érinti.

Változással érintett területek a vízminőség-védelmi terület övezetén

Kiemelt térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete		Fót területét érinti. A módosítás nem érinti a lehatárolt különleges, beépítésre nem szánt bánya területét.
rendszeresen belvízjárta terület övezete		Fót területét nem érinti.
földtani veszélyforrás terület övezete		Fót területét nem érinti.

Térségi területfelhasználási kategóriák vonatkozó előírások

2018. évi CXXXIX. Trv. előírásai	Fót területén	Módosítás
11.§. A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével		
a) Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.	Erdőgazdálkodási térség területe 410,91 ha	erdő terület-felhasználásba sorolt terület mértéke 530,163 ha Megfelel
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Mezőgazdasági térség területe 1746 ha 75%-a 1363,975 <i>A 2019. évi módosításokat a Budapesti Agglomeráció térségi övezeti lehatárolása nem tartalmazza, így a hatályos lehatárolást vettük figyelembe.</i>	mezőgazdasági területek Mkh terület 278,7 ha Má 1085,275 ha Összesen 1363,975 ha Megfelel
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;		Módosítás nem érinti, nem változik, megfelel
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;		Megfelel
e) A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.	A sajátos területfelhasználású terület Fót területén a különleges beépítésre nem szánt bánya területét érinti.	A különleges beépítésre nem szánt bánya területét módosítás nem érinti, változtatás nem tervezett. Megfelel

MEGFELELÉS PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK

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.

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

MEGFELELÉS AZ OTÉK 10/A.§ ELŐÍRÁSAINAK (253/1997. (XII.20.) KORM.RENDELET)

Új beépítésre szánt területek

	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIEJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GKSZ TERÜLET	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLÉGES
(1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv. -ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.					
(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell	nem lakóterület,	nem lakóterület,	nem lakóterület,	nem lakóterület,	nem lakóterület,
a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai – ideértve a legalább féloldali járdát – vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,	-	-	Barackos teljes területének kiépítésével egyidejűleg biztosítandó	-	
b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt	-	-	Barackos területén településközponti terület az ellátás biztosítására kijelölt.	-	

	NYUGATI IPARTERÜLET 1.	NYUGATI IPARTERÜLET 2. GÁP	BARACKOS LAKÓTERÜLET LKE KIEJELŐÉSE	TURBÓ KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁSA MIATT GK SZ TERÜLET	FÁY PRÉSHÁZ KÖRNYEZETE - KÜLÖNLEGES
ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,					
bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,					
c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és			A hatályos településszerkezeti terven kijelölt kisvárosias lakóterület jóval nagyobb kapacitást, lakosság számot jelent, mint amennyi a tervezett kertvárosias lakóterületen létesíthető. Megfelel		
d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.			3516 m2 közpark kijelölése történik, amely biztosítja.		

A területcserére vonatkozó térségi engedéllyel (PE/AF/00323-14/2022.) átsorolásra kerülő területek:

	Kurjancs alatti terület	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)
(1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv. -ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.		
(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell		nem lakóterület,
a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai – ideértve a legalább féloldali járdát – vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,	területkiépítésével egyidejűleg biztosítandó	-
b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt	TRSZ alapján biztosítható	-
ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,	✓	
bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,	-	

	Kurjancs alatti terület	Királydomb (3965/6, /7, /8, /9)
c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és	A kijelölésre kerülő lakóterületek lényegesen kevesebb lakó rendeltetést tesznek lehetővé, mint amennyi Öreghegy területén létesíthető.	
d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.	kijelölésre kerül közpark	

6.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.

A Fót településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítása a déli vállalkozási területhez tartozó 5460/9, 5460/26-42 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítás során összesen + 0,038 pont BA érték keletkezett.

A Posta Logisztika módosítása során a tovább „görgethető” biológiai aktivitásértéke + 3,36 volt.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A biológiai aktivitásérték számításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg. A Korm. rendelet 18.§ szerint:

„(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét - a (9) bekezdésben foglalt kivétellel

- a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani ...

(8) A 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók az OTÉK-ban meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő - kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott - zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, ...”

A kertvárosias lakóterületek (Lke) építési övezeteinek vonatkozásában az OTÉK 45%-os minimális zöldfelületi arányt ír elő, azonban a Fót kertvárosias lakóterületeinek övezeteiben a legkisebb zöldfelületi arány 50 %, így az új lakóterületeken, Keszi hegy területén, Kurjancs alatti és Barackos területén a legkisebb zöldfelület mértéke ennél kisebb nem lehet.

A településközponti vegyes (Vt) építési övezet esetében az OTÉK 10% minimális zöldfelületet határoz meg, Fót területén a Vt építési övezetek (a Zeneiskola telkét érintő övezet kivételével) a legkisebb zöldfelület aránya 25 - 50 % közötti. Királydomb területén a településközponti vegyes övezetekben az előírt legkisebb zöldfelület 50% nál kisebb nem lehet.

A Korm. rendelet fent idézett előírásai alapján

- Barackos új lakóterületein a kertvárosias lakóterületek (Lke) biológiai aktivitás értékmutatója 2,7-ről 3-ra módosul,
- Királydomb területén a településközponti vegyes területek (Vt) biológiai aktivitás értékmutatója 0,5-ről 2,5-re módosul,

Módosítás	területe	hatályos besorolása	Bia	Bia érték	tervezett besorolása	Bia	Bia érték
Kertes mezőgazdasági terület kijelölése	2,458	Lke	3	6,6366	Mk	5	12,29
Általános mezőgazdasági terület kijelölése	11,71	Má-kh	3,7	43,327	Má	3,7	43,327
Kertvárosias lakóterület kijelölése	9,31	Lk	1	11,172	Lke	3	27,93
	1,47	Mk	5	7,35	Lke	3	4,41
	1,437	Má	4	5,3169	Lke	3	4,311
	0,11	Vt	1	0,055	Lke	3	0,297
Településközponti vegyes terület kijelölése	1,1	Gksz	0	0,44	Vt	3	2,75
	1,544	Eg	9	13,896	Vt	3	3,86
	0,0598	Lke	3	0,16146	Vt	1	0,0299
Kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése	0,296	Lke	3	0,801	Gksz	0	0,119
	0,0011	KÖu	1	0,0007	Gksz	0	0,0004
Általános gazdasági terület kijelölése	2,627	Ev	9	23,643	Gáp	0	0,995
Különleges Kulturális terület	1,15	K-Sz	3	3,45	K-Kult	3	3,45
	0,55	Ev	9	4,950	K-Kult	3	1,650
Különleges Városgazdálkodási terület	0,397	Vt	0,5	0,198	K-Vg	1,5	0,595
	0,328	Lke	2,7	0,886	K-Vg	1,5	0,492
Közlekedési terület kijelölése	0,105	Gksz	0	0,042	KÖu	1	0,063
	0,171	Má	3	0,513	KÖu	1	0,1026
	0,613	Eg	9	5,517	KÖu	1	0,3678
	0,294	Ev	9	2,646	KÖu	1	0,1764
	0,03	K-T	3	0,09		1	0,018
Közpark kijelölése	0,351	Mk	5	1,755	Zkp	6	2,106
	0,904	Vt	1	0,452	Zkp	6	5,424
	0,52	Ev	9	4,68	Zkp	6	3,12
Közkert kijelölése	0,496	Zkp	6	2,967	Zkk	6	2,967
Erdőterület kijelölése	0,73	Gáp	0	0,292	Ev	9	6,57
	2,249	Má	4	8,3213	Ev	9	20,241
	0,0714	KÖu	1	0,04284	Eg	9	0,6426
	2,568	K-Rek	3	7,704	Ek	9	23,112
Összesen:	264,562			861,10			892,74

A módosítással a tovább görgethető Bia értéke **14,1109** ponttal nő.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

RENDELETTERVEZET

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

Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019 (IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 12. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„12. **Ciszterna:** terepszint alatt elhelyezett zárt esővízgyűjtő tartály.”

2. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 6. § paragrafusa helyébe a következő rendelkezés lép::

„6.§ (1) Építmények Natura 2000 területeken kizárólag a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok megvalósításával összhangban, országos ökológiai hálózat területén a természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával összhangban helyezhetők el.

(2) Építmények védett természeti területek - Natura 2000, országos ökológiai hálózat, országos és helyi természetvédelemmel érintett terület - 600 m-es környezetében a jelölő fajok védelme érdekében kizárólag az illetékes természetvédelmi hatósággal történő előzetes egyeztetés alapján helyezhetők el.”

3.§

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

A természetes környezet tudatos fejlesztése és a városi életminőség javítása érdekében

- a) a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok szolgálják a szélsőséges elemeket mutató városi klíma kiegyensúlyozását, a közlekedésből, gazdasági vagy szabadidős tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelés csillapítását, a levegőben lévő szálló por és szennyezőanyagok mennyiségének csökkentését, és megakadályozzák a szél és vízerózió kialakulását,
- b) új növényzet telepítésekor elsősorban az őshonos fajokat kell alkalmazni, és
- c) a felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét, helyreállítását biztosítani kell.”

4. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (2) és (3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Lakó rendeltetést - kivéve szolgálati lakás - megengedő építési övezettől mért 500 m távolságon belül nem létesíthető környezetre jelentős hatást gyakorló üzemi termelő-tároló építmény.

(3) Környezetre jelentős hatást gyakorló üzemi termelő-tároló önálló rendeltetési egységek különálló, egymástól legalább 150 m-re elhelyezkedő épületben helyezhetők el.”

5. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Hidrogeológiai védőterületeken és természetvédelemmel érintett területen zárt szennyvíztároló ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szennyvíztároló új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység létesítése esetén nem vehető figyelembe.”

6. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó és településközponti vegyes területen magánút telkének kialakítása során az övezetekre előírt legkisebb telekméretektől (terület, szélesség, mélység) el szabad térni, de amennyiben az SZT nem rendelkezik, a magánút beépítésre szánt területen: legalább 12,0 méter széles kell, hogy legyen, amelynek keresztmetszetén belül biztosítani kell:

- a) a kétirányú gépjárművel való közlekedést,
- b) a legalább egyoldali járdát,
- c) az előírt közművesítés számára megfelelő nagyságú keresztmetszetet, beleértve a felszíni vízelvezetést is és a közvilágítást, és
- d) legalább egyoldali fasort zöld sávval.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Beépítésre nem szánt területen magánút szélessége legalább 10 méter széles kell, hogy legyen, kivéve, ha

- a) övezeti előírások másképp rendelkeznek, vagy
- b) SZT eltérő szélességgel jelöli, vagy
- c) magánút legfeljebb 4 telket tár fel.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Közterületi kapcsolat magánúton az (1) –(4) bekezdések előírásainak megfelelően létesíthető, ha az egyéb övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.”

7. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalhatár kötelező építési vonal a telek utcafronti telekhatárától számított 20 méteres mélységben.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,
- b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve
 - ba) a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, és csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,
 - bb) csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna elő- és oldalkertben a 23. § (4) bekezdése szerint helyezhető el,
- c) kerti építmények az építési helyen belül helyezhetők el.
- d) legfeljebb bruttó 20 m² területű fedett, nyitott építmény építési helyen belül helyezhető el.”

8. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 19. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Új lakó rendeltetésű épület létesítése esetén, amennyiben egy rendeltetési egységnél többet tartalmaz, akkor rendeltetési egységenként legalább 1 gépjármű épülettel egy tömegben, építési helyen belüli elhelyezéséről gondoskodni kell.

(3) Meglévő épület új lakó rendeltetési egységgel történő bővítése esetén rendeltetési egységenként legalább 1 db gépjármű épülettel egy tömegben, építési helyen belüli elhelyezéséről gondoskodni kell.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 19. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A létesítendő személygépjármű várakozóhelyek számát a rendeltetések szerint, a vonatkozó külön jogszabály előírásai és a (2)-(3) alapján kell meghatározni, kivéve, ha övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(7) Parkolóhely az egyéb jogszabályokban előírt kötelező, új parkoló férőhelyek esetén a létesítmény 500 méteres körzetében közterületen és önálló parkoló területen, vagy más telken is biztosítható.”

9. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény lejtő felőli oldalon a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáráshoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát; és
- b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet.”

10. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 2,5 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A tereprendezés során a terep kialakítása a szomszéd telkek határától számított 1,5 méteren belül nem térhet el a természetes tereptől.”

11. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Melléképtmény legfeljebb összesen 50 m² bruttó alapterülettel helyezhető el eltérő övezeti rendelkezések hiányában

- a) kertvárosias lakóterületek és
- b) településközponti vegyes területek építési övezeteiben.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló terepszint alatti ciszterna az építési hely szélességében az elő- és hátsókert legkisebb méretén belül is elhelyezhető,

- a) telekhatártól mért legalább 1,5 méteres védőtávolsággal, és
- b) a szomszédos telken álló meglévő épülettől legalább két méter védőtávolsággal.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 23. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Állattartásra szolgáló építmények elhelyezésére, létesítésére vonatkozó előírások.)

„a) A Vt-1 és Vt-2 építési övezetek területén állattartásra szolgáló építmény a szomszédos telken lévő épülettől 20 méterre helyezhető el.”

(4) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 23. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Eltérő rendelkezés hiányában az üzemszerű állattartás céljára szolgáló építmények kizárólag a mezőgazdasági (Má, Má-kh) és a K-L-1 és Kb-L-1 jelű övezetekben helyezhető el.”

12. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a telekméret 150 m²-rel történő osztásával és egész számra történő kerekítésével kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.”

13. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél mélyebb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, kivéve, ha

- a) az övezeti előírások másként rendelkeznek, vagy
- b) az építési helyet a SZT másként jelöli.”

14. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 26. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A kertvárosias lakóterületek Lke-3, Lke-13 és Lke-14 jelű építési övezeteinek telkein

- a) az építési övezetben előírt legkisebb telekterület méreténél kisebb telek esetében legfeljebb egy lakó rendeltetés létesíthető,
- b) az építési övezetben előírt legkisebb telekterület méretét meghaladó méretű telek esetében két lakás és a telek területének minden, a legkisebb telekterület felét meghaladó területrésze után további egy lakó rendeltetés létesíthető.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 26. § (9) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Fótliget kertvárosias lakóterületén)

- „g) telkenként 2 épület létesíthető.”

15. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lke-1 jelű építési övezetben)

- „a) Az övezetben egy épület legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazhat.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lke-2 jelű építési övezetben)

„a) Az övezetben egy épület legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazhat.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) **Lke-3** jelű építési övezetekben

- a) a terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg a legnagyobb terepszint feletti beépítettséget,
- b) önálló terepszint alatti építmény nem helyezhető el, és
- c) telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.”

(4) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) **Lke-8, és Lke-9** jelű építési övezetekben

- a) a terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg a legnagyobb terepszint feletti beépítettséget,
- b) önálló terepszint alatti építmény nem helyezhető el, és
- c) telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el.”

16. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 29. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A településközpont területbe sorolt építési övezetek területén)

„b) közterületi határtól 20 méteres távolságon belül önálló sorgarázs nem létesíthető.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Településközponti vegyes területek övezetében az utcai telekhatártól mért 40 m-nél mélyebb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek vagy az építési helyet a szabályozási terv másképpen jelöli.”

17. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) **Vt-2** jelű építési övezetben

- a) nem helyezhető el szállás jellegű rendeltetésű épület,
- b) az épületek földszintjén csak igazgatási, szociális, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális rendeltetésű egységek helyezhetők el, a c) pont kivételével,
- c) igazgatási rendeltetés létesítése esetén kiegészítő rendeltetésként telkenként 2 db szolgálati lakás a földszinten is elhelyezhető, és
- d) az építési övezet területén piac, szabadidő park, játszó tér, kulturális rendeltetés műtárgya önállóan is elhelyezhető.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

(Vt-4 jelű építési övezetben)

- „c) a legkisebb épületmagasság 4,5 m, és
- d) ha a szomszédos épület a legkisebb épületmagasságot nem éri el, akkor a csatlakozó épület magassága azt legfeljebb 1,5 méterrel haladhatja meg.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 30. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) A **Vt-6/A** jelű építési övezetben egy telken egy rendeltetési egység helyezhető el.”

18. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) **Gksz-1** jelű építési övezetben az előkert építési határvonal kötelező építési vonal.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) **Gksz-9** jelű építési övezetben a hátsókert területén építmény, melléképítmény nem helyezhető el.”

19. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A **Gáp** építési övezetek területe elsődlegesen olyan gazdasági célú egyéb ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, melyek környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak.”

20. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 36. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A különleges beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:)

„e) Kulturális célú építési övezet (**K-Kult**),”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 36. § (7) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A különleges beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:)

„g) Közmű terület (**K-Kmű**), és”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 36. § (7) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A különleges beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:)

„h) Városgazdálkodási terület (**K-Vg**).”

22. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 37. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) **K-Kult** jelű - különleges beépítésre szánt kulturális célú építési övezet

- a) a területen kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és sport rendeltetés helyezhető el,
- b) a területen két főépítmény helyezhető el, és
- c) az övezet területén a tervezett közművesítettség mértéke hiányos.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A különleges városgazdálkodási terület **K-Vg** építési övezet területén elhelyezhető

- a) igazgatás, iroda, és
- b) kiegészítő rendelkezésként raktározás.”

23. §

(1) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az **Má** jelű (általános mezőgazdasági terület) övezetében
nem létesíthetők:]

„bb) az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 100 méteren belül, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.”

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

[Az **Má** jelű (általános mezőgazdasági terület) övezetében]

„g) **Má-4** jelű övezetben nem létesíthetők:

- ga) a növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági rendeltetés építményei védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 15 méteren belül, továbbá
- gb) az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, továbbá különleges sportterülettől 25 méteren belül.”

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

[Az **Má-kh** jelű (korlátozott használatú mezőgazdasági terület) övezetében]

„d) A természetvédelmi szempontok figyelembevételével helyezhetők el az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos tárolás építményei.”

(4) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az **Mk-1** és **Mk-2** (kertes mezőgazdasági) jelű övezet területén]

„f) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t.”

(5) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § (3) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az **Mk-1** és **Mk-2** (kertes mezőgazdasági) jelű övezet területén]

„h) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél mélyebb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be.”

24. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) lovasterápiás központ nagy kiterjedésű sportolási és egészségügyi célú területei (**Kb-L**)
- b) Rekreációs terület (**Kb-Rek**),
- c) Temető terület (**Kb-T**), és
- d) Bányaterület (**Kb-B**)."

25. §

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

(2) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

26. §

A Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet

- a) 9. § (3) bekezdésében a „nettó” szövegrész helyébe a „bruttó” szöveg,
- b) 26. § (9) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „Fótliget kertvárosias lakóterületén” szövegrész helyébe az „A kertvárosias lakóterületek Lke-5, Lke-6 és Lke-7 építési övezeteiben” szöveg,
- c) 26. § (9) bekezdés f) pontja utolsó karaktere „” szövegrész helyébe „, és” szöveg
- d) 46. § (1) bekezdés c) pont nyitó szövegrészeiben az „és Má-3” szövegrész helyébe a „ , Má-3 és Má-4” szöveg

lép.

27. §

(1) Hatályát veszti a Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendelet

- a) 25. § (4) bekezdése,
- b) 26. § (10) bekezdése,
- c) 27. § (1) bekezdés e) pont ea) alpontjában az „és” szövegrész,
- d) 30. § (11) bekezdése,
- e) 46. § (1) bekezdés f) pont nyitó szövegrészeiben az „Az” szövegrész, az „az” szövegrész és a „059/1-24 hrsz-ú telkek területe” szövegrész,
- f) 48. § (8) bekezdése,
- g) 6. melléklete.

(2) Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2021. (VII. 9.) önkormányzati rendelet.

28. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez*Módosítással érintett területek tervlapjai*

1. Keszihegy I. területe
2. Kurjancs alatti terület
3. Királydomb II. területe
4. 2027/2 hrsz.-ú telek (Nyugati Iparterület 1)
5. Nyugati Iparterület 2.
6. Sport utca Lke/A jelű építési övezet felülvizsgálata
7. Fáy présház melletti területek
8. Városközpont szabályozásának felülvizsgálata
9. Barackos lakóterületének felülvizsgálata
10. Új erdőterület kijelölése a 0220/5 Hrsz-ú telken
11. Pataksor utca - 1154 hrsz-ú telek
12. Morzsaüzem
13. Buszmegálló Vörösmarty utcában
14. Fóti-tó környezetében rekreációs terület felülvizsgálata
15. Bartók Béla utcai szabályozási vonal felülvizsgálata
16. Baross utca – Deák Ferenc utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömb
17. Agárdy utca
18. Árvácska utca mentén az előkert méretének felülvizsgálata
19. Új Gksz-14 kijelölése
20. Ady Endre utcai Lke/A övezethatár módosítása
21. Munkácsy utca - Károlyi István utca csomópont kialakítása
22. Gyümölcsös utca mentén szabályozás felülvizsgálata
23. 0203/5 hrsz-ú telek felülvizsgálata
24. Ibolyás utca felülvizsgálata és parkoló kialakítása
25. A 025 tömb felülvizsgálata
26. József Attila utcában új övezet szabályozása
27. Németh Kálmán út mentén Zkk övezet kialakítása
28. Kerékpárút tervei alapján szabályozási vonal korrigálása Fóti út mentén
29. Turbó körforgalom
30. Új Má-4 övezet kialakítása Keszi-hegyen
31. Tervezett belterületi határ jelölése a Zsigri-tanya területén
32. 025/21, és 025/102-132 hrsz-ú telkeket érintő Má területfelhasználás jelölése

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

„2. melléklet

Városhközpont szabályozási terve - SZ VKP

Városhközpont területe (1019, 1023, 1027/1, 1025, 1028, 1029, 1087, 1088, 1115, 1116, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1119, 1120, 1121/1, 1121/2, 1122, 1124/1 1124/2, 1124/3, 1126, 1127/2, 1128, 1129/7, 1129/9, 1129/10, 1129/11, 1129/12, 1129/13, 1135/1, 1135/2, 1136, 1137, 1140, 1141, 1142, 1143/1, 1143/2, 1144, 1145, 1146, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302 .1303, 1305/2, 1306, 1307, 1308, 1309/1, 1309/2, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1526, 1527, 1528/1, 1546, 1547, 1548, 1550, 1551 hrsz-ú telkek és érintett közterületek)”

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

„3. melléklet

Építési övezetek jellemzői

1. Beépítésre szánt övezetek jellemzői

	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
5	Lke-1	O	800	30%	30%	-	50%	K	-	-	5,0	
6	Lke-2	SZ	800	26%	31%	-	50%	5,0	-	-	5,5	
7	Lke-3	SZ	800	30%	30%	-	50%	K	-	-	5,0	
8	Lke-4	Z	500	K	K	-	50%	K	-	-	K	
9	Lke-5	SZ	1000	30%	35%	-	50%	5,0	-	-	6,5	
10	Lke-6	SZ	1200	20%	25%	-	50%	5,0	-	-	6,5	
11	Lke-7	SZ	1200	30%	35%	-	50%	5,0	-	-	6,5	
12	Lke-8	SZ	1200	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	6,5	
13	Lke-9	SZ	1500	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	6,5	
14	Lke-10	O	500	25%	30%	-	50%	K	-	-	5,0	
15	Lke-A	SZ	K	30%	30%	-	50%	5,0	-	-	K	
16	Lke-11	SZ	20000	10%	10%	-	90%	10	5,0	40	3	
17	Lke-12	SZ	500	30	30	-	50%	K	-	-	5,5	
18	Lke-13	O	800	30%	30%	-	50%	K	-	-	5,0	
19	Lke-14	SZ	800	26%	31%	-	50%	5,0	-	-	5,5	
20	Lf	SZ	K	15%	20%	-	60%	5,0	-	-	5,0	
21	Vt-1	Z	1000	45%	55%	-	25%	0	-	-	12,5	
22	Vt-2	Z	1000	45%	55%	-	25%	0	-	-	7,5	
23	Vt-3	Z	1000	40%	45%	-	30%	0	-	-	5,0	
24	Vt-4	Z	1500	40%	45%	-	30%	0	-	-	8,0	
25	Vt-5	Z	1000	75%	80%	-	20%	0	-	-	9,3	
26	Vt-6	O	1500	30%	35%	-	30%	K	-	-	5,0	
27	Vt-6/A	O	1500	30%	35%	-	30%	K	-	-	5,0	
28	Vt-7	SZ	1000	30%	35%	-	35%	5,0	-	-	10,5	
29	Vt-8	SZ	1000	40%	45%	-	30%	K	-	-	10,5	
30	Vt-9	SZ	5000	25%	30%	-	30%	5,0	-	-	13,0	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	övezet		telekre előírt								épületre előírt
2	jеле	beépítési mód	Legkisebb telekméret	Legnagyobb beépítettség		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előkert	Oldalkert	Hátsókert	Legnagyobb épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4			m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m	m	m
31	Vt-10	SZ	5400	25%	30%	-	40%	10,0	-	-	5,5
32	Vt-11	SZ	7500	40%	45%	-	30%	5,0	-	-	8,0
33	Vt-12	SZ	5000	40%	45%	-	40%	5,0	-	-	12,0
34	Vt-13	SZ	3500	50%	55%	-	25%	5,0	-	-	7,5
35	Vt-14	Z	1500	80%	80 %	-	10%	0,0	0,0	-	12,5
36	Vt-15	SZ	5000	45%	50%	-	40%	5,0	-	-	12,5
37	Vt-16	O	800	50%	55%	-	25%	5,0	-	-	7,5
38	Vt-17	Z	5000	60%	65%	-	20%	0,0	-	-	12,5
39	Vt-18	SZ	2000	50%	50%	-	25%	5,0	-	-	10,5
40	Vt-19	SZ	1000	30	35	-	50	5	3,25	6	6,5
41	Vt-20	Z	1000	40	45	-	30	5	-	6	6,5
42	Vt-21	SZ	5000	10%	10%	-	90%	10	5,0	40	3
43	Vt-22	Z	1000	50%	50%	-	10%	0,0	-	-	10,5
44	Gksz-1	Z	1500	40%	45%	0,80	20%	K	5,0	10,0	8,0
45	Gksz-2	SZ	1000	50%	55%	0,80	20%	10	-	-	9,5
46	Gksz-3	SZ	2000	40%	45%	0,80	20%	K	-	-	8,0
47	Gksz-4	SZ	2000	45%	50%	1,00	30%	10,0	-	-	12,5
48	Gksz-5	SZ	2000	50%	55%	1,00	20%	5,0	-	-	9,5
49	Gksz-6	SZ	3500	50%	55%	0,80	25%	5,0	10,0	10,0	6,0
50	Gksz-7	SZ	3500	50%	55%	0,80	25%	10,0	10,0	10,0	9,0
51	Gksz-8	SZ	5000	50%	55%	1,00	20%	10,0	5,0	10	16,5
52	Gksz-9	SZ	7800	25%	30%	1,00	50%	10,0	6,0	13,0	12,5
53	Gksz-10	SZ	9000	50%	55%	2,00	20%	20,0	20,0	10,0	13,0
54	Gksz-11	SZ	20000	50%	55%	1,5	20%	20,0	20,0	20,0	15,0
55	Gksz-12	SZ	2000	50%	55%	0,50	30%	10,0	5,0	10,0	12,5
56	Gksz-13		70000	10%	10%		90%	-	-	-	3,0
57	Gksz-14	SZ	1000	50%	55%	0,80	20%	10	-	-	10
58	Gáp-1	SZ	2000	40%	45%	0,80	25%	10,0	10,0	10,0	8,0
59	Gáp-2	SZ	2000	50%	55%	1,00	25%	10,0	-	10,0	8,0
60	Gáp-3	SZ	3500	50%	55%	1,50	25%	10,0	10,0	10,0	20,0
61	Gáp-4	SZ	5000	50%	55%	1,00	25%	10,0	10,0	10,0	8,0

	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 épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4					m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m
62	Gáp-5	SZ	5000	50%	55%	1,00	25%	20,0	10,0	20,0	12,0
63	Gáp-6	SZ	10000	50%	55%	1,4	25%	20,0	10,0	20,0	20,0
64	Gáp-7	SZ	5000	50%	55%	1,0	25%	10,0	7,5	10,0	15,0
65	K-Sp	SZ	5000	40%	40%	-	40%	5,0	5,0	10,0	12,0
66	K-Kult	SZ	2000	15%	20%	-	60%	5,0	5,0	10,0	7,5
67	K-kastély	SZ	K	K	K	-	40%	K	K	K	K
68	K-T	SZ	5000	10%	10%	-	40%	5,0	5,0	10,0	5
69	K-Rek	SZ	5000	30%		-	40%	5,0	5,0	10,0	12,5
70	K-L-1	Sz	5000	25%	25%	-	45%	5,0	5,0	10,0	7,5
71	K-Kmű	SZ	1500	10%	10%	-	40%	5,0	5,0	10,0	3
72	K-Vg	Z	800	40%	40%	0,80	40%	5,0	-	-	7,5

2. Beépítésre nem szánt övezetek jellemzői

	A	B	C	D		E	F	G	H	I	J
1	övezet		előírt								
2	jele	beépítési mód	Legkisebb telekméret	Legnagyobb beépítettség		Szint-területi mutató	Legkisebb zöldfelület mértéke	Előkert	Oldalkert	Hátsóker	Legnagyobb épületmagasság
3				terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb mértéke			
4			m ²	%	%	m ² / m ²	%	m	m	m	m
5	Zkp-1	-	-	3%	3%	-	70%	-	-	-	7,5
6	Zkp-2	-	-	3%	-	-	70%	-	-	-	4,0
7	Zkp-3	-	-	2%	-	-	70%	-	-	-	4,0
8	Zkp-4	-	-	--	-	-	70%	-	-	-	-
9	Zkk-1	-	-	-	-	-	60%	-	-	-	-
10	Eg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,0
11	Ev	-	-	0%	-	-	-	-	-	-	-
12	Ek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Má-1	-	720	3%	3%	-	90%	10,0	-	-	4,5
14		-	1500	5%	5%	-	90%	10,0	-	-	4,5
15	Má-2	-	1500	3%	3%	-	90%	10,0	-	-	3,5
16	Má-3	-	5000	10%	10%	-	85 %	10,0	-	-	4,5
17	Má-4	-	720	3%	3%	-	90%	10,0	-	-	4,5
18		-	1500	5%	5%	-	90%	10,0	-	-	4,5
19	Má-kh	-	720	3%	3%	-	95%	10,0	-	-	4,5
20	Mk-1	-	720	5%	10%	-	85%	10,0	-	-	4,5
21	Mk-2	-	720	5%	5%	-	90%	10,0	-	-	4,5
22	Mk-3	-	720	5%	5%	-	90%	10,0	-	-	4,5
23	V	-	-	0,15%	0,15%	-	-	-	-	-	4,0
24	Kb-Rek	-	20 ha	10%	10%	-	80%	5,0	-	-	4,5
25	Kb-L-1	-	1500	10%	10%	-	45%	5,0	-	-	4,5
26	Kb-B	-	100000	10%	10%	-	40%	5,0	5,0	10,0	3,5
27	Kb-T	-	5000	10%	10%	-	40%	5,0	5,0	10,0	5

„

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

„5. melléklet

Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok

1. Fót város területén a településrendezési célok megvalósulása érdekében az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ának megfelelően az alábbi telkekre állapít meg elővásárlási jogot

a) az igazgatási, a nevelési oktatási, az egészségügyi és a kulturális célokat szolgáló épületek telkeivel szomszédos telkekre településrendezési okokból (1805 hrsz, 1808 hrsz, 3550 hrsz, 3555/1),

b) a 072/2 hrsz-tól a 072/26 hrsz-ig és a 072/28 hrsz (Fáy Présház alatti tájvédelmi terület) területekre,

c) a 1305/1 hrsz-ú területre a közterület helyreállítása érdekében,

d) a 1128, 1129/7, 1129/9 hrsz-ú területekre közcélú felszíni parkoló (közterület) kialakítása érdekében,

e) a 1100, 1101, 1102, 1103, 1105, 1106, 1107, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1116, 1120, 1121/1, 1121/2, 1122, 1126, 1127/1, 1127/2, 1136, 1137, 1301, 1302, 1308, 1309/1, 1309/2, 1311, 1316, 1554/1 hrsz-ú telkekre a városközpont területén

f) a 3003/1 hrsz-ú területre a kisalagi alközpont kialakítása érdekében,

g) a 3881 hrsz-ú területre a kisalagi református templom előtt közpark kialakítása érdekében, valamint

h) a 0279/90 hrsz-ú területre a Kisalagi temető bővítése érdekében. 2. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor az ingatlanadatok, térképi állapot ellenőrizendő, az alaptérképi pontatlanságok, alaptérképi változások miatt”

TERVIRATOK

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TARTALOMRÓL

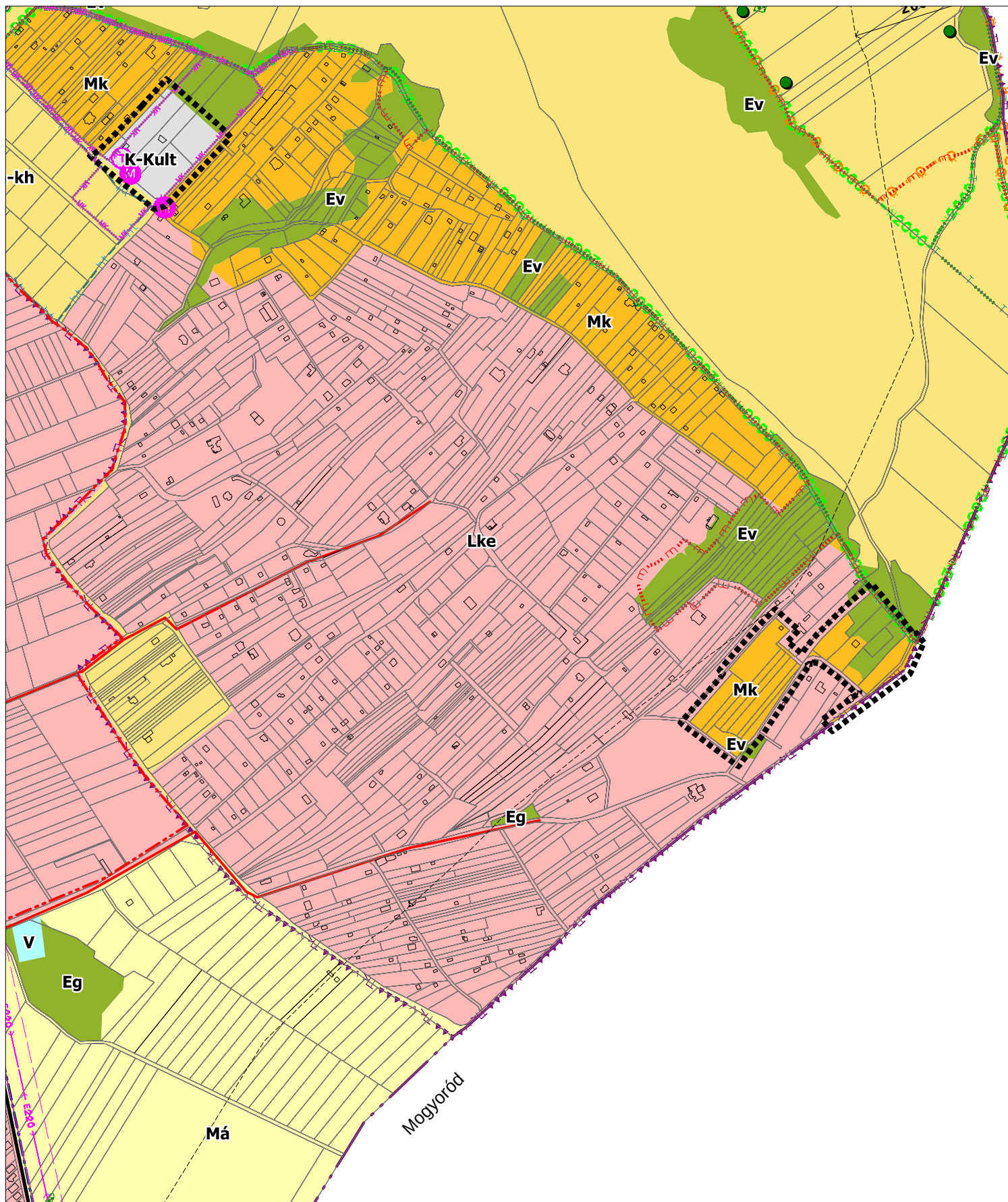
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

TARTALOM

Előzmények	3
Módosítási szándékok	3
Hatályos településrendezési eszközök	4
Térségi területfelhasználási engedély	4
véleményezési dokumentáció	5
Záró véleményezési dokumentáció	5
Módosítási eljárás rendje	5
Előzetes véleményezés összefoglalása	6
Tervi előzmények	9
Hatályos magasabb rendű tervek	9
OTRT - ország szerkezeti terve 2018	9
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 2018	12
Pest megye területrendezési terve	15
Hatályos településrendezési eszközök	17
Településszerkezeti terv	17
Szabályozási terv	19
Térségi területfelhasználási engedély	22
Tervezett módosítások	27
Térségi területfelhasználási engedély alapján történő módosítások	27
Öreghegy területe	28
0257/2 hrsz-ú telek területe	33
Keszihely I. - 025/59-65, 025/72, 025/91-98, 025/100 és 025/147, /148, /150 hrsz-ú telkek területe	33
Keszihely II. A 025/59-65, 025/72, 025/91-98, 025/100 és 025/147, /148, /150 hrsz-ú telkek területe	33
Kurjancs alatti terület	35
Királydomb II. területe	39
05-ös tábla - 05/29, 05/31-51, 025/54-88 és a 05/110, 05/112 hrsz. Földrészletek	43
Flórapark területe	43
Kisalagi köztemető melletti területek területe (0279/90 és 0279/124 hrsz-ú telkek területén)	43
Önkormányzati elhatározások alapján történő módosítások	44
2027/2 hrsz-ú telek (Nyugati ipar terület 1.)	44
Nyugati Iparterület 2.	48
Sport utca menti Lke-1/A jelű építési övezet felülvizsgálata	52
Fáy prérház melletti területek hasznosításának felülvizsgálata	54
Városmark központ szabályozásának, a Vörösmark tér környezete övezeti besorolásának felülvizsgálata	58
Mogyoród felőli elkerülő út felülvizsgálata	60

Barackos lakóterületének felülvizsgálata	60
Új erdőterület kijelölése a 0220/5 Hrsz-ú telken	65
Pataksor utca - 1154 hrsz	68
Morzsauzem	69
buszmegálló Vörösmarty utcában	71
Fóti-tó környezetében rekreációs terület felülvizsgálata	72
Helyi Építési szabályzat módosítása	74
Dózsa György út és a Kossuth Lajos utca menti zárt sorú beépítés felülvizsgálata, esetlegesen építési helyek jelölése	74
Hátsókertek méretének felülvizsgálata	74
Bartók Béla utcai szabályozási vonal felülvizsgálata,	75
Baross utca – Deák Ferenc utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömbben jelölt szabályozási vonal felülvizsgálata	76
Agárdy utca	80
Árvácska utca mentén az előkert méretének felülvizsgálata	81
Móricz Zs, utca – kalász utca – Etelköz utca által határolt terület	82
Személygépjármű elhelyezésére vonatkozó előírások felülvizsgálata	82
mezőgazdasági területen az előírások felülvizsgálata	83
Intézményi övezetekkel szomszédos területeken településrendezési célok biztosítását szolgáló elővásárlási jog lehetőségének megvizsgálása	83
Fótliget területén a megengedett épületszám felülvizsgálata	83
Az Árpád-kori Szent Márton templom megközelíthetőségének megvizsgálása,	84
Mezőgazdasági területeken lovastanyák kialakításának vizsgálata	84
Ady Endre utcai önkormányzati tulajdonú üres telek és környezete övezeti besorolásának felülvizsgálata	85
A Munkácsy utca és a Károlyi István utca csomóponti kialakításának vizsgálata	86
Gyümölcsös utca mentén szabályozás felülvizsgálata	87
0203/5 hrsz-ú telek felülvizsgálata	87
Ibolyás utca felülvizsgálata és Parkoló kialakítása	88
A 025 tömb övezeti előírásainak felülvizsgálata	90
József Attila utcában 2040/2, 2041/51-52, 2041/81-82 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának felülvizsgálata	90
A telken belüli csapadékvíz kezelés általános előírásainak felülvizsgálata	91
Rendeltetési egységek számának egyértelműsítése, rendeltetések felsorolásának felülvizsgálata	91
Értelmező rendelkezések bővítése (pl. ciszterna, létesítmények összes alapterülete)	91
A rendeletben található elgépelések és a szabályozási tervlapon található grafikai hibák javítása.	92
A Hajcsár út szabályozása	92
Németh Kálmán út mentén Zkk övezet kialakítása	93
Fóti hidrogeológiai védőterület új lehatárolás	94

Kerékpárút tervei alapján szabályozási vonal korrigálása Fóti út mentén	95
Turbó körforgalom	98
Új Má-4 övezet kialakítása Keszi-hegyen	100
Tervezett belterületi határ jelölése a zsigri-tanya területén	100
025/21, és 025/102-132 hrsz-ú telkeket érintő Má területfelhasználás jelölése	101
Új beépítésre szánt területek kijelölése	103
Megfelelés a magasabb rendű terveknek - 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről.....	113
Térségi területfelhasználási kategóriák vonatkozó előírások.....	123
Új beépítésre szánt területek	124
Pest megye területrendezési terve	129
Településszerkezeti terv módosítása	131
Határozati Javaslat	132
1.melléklet.....	133
2. melléklet.....	134
Beépítésre szánt területek	134
Beépítésre nem szánt területek	134
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	135
3. Melléklet változások, ütemezések	136
4. Sz. Melléklet település területi mérlegének változása	143
5.sz melléklet területrendezési terveknek való megfelelés igazolása.....	145
Új beépítésre szánt területek	147
Megfelelés a magasabb rendű terveknek - 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervérőlft6	154
Megfelelés Pest megye területrendezési tervének.....	164
Megfelelés az OTÉK 10/A.§ előírásainak (253/1997. (XII.20.) korm.rendelet).....	166
6.sz. Melléklet biológiai aktivitás érték számítása	170
Helyi építési szabályzat módosítása	172
Rendelettervezet.....	173
Terviratok	189
Főépítési feljegyzés a tartalomról	189
Önkormányzati döntések	190



Módosítással érintett terület

...{...} KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Öreghegy

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:8000

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

Dátum 2024. 01. hó

1

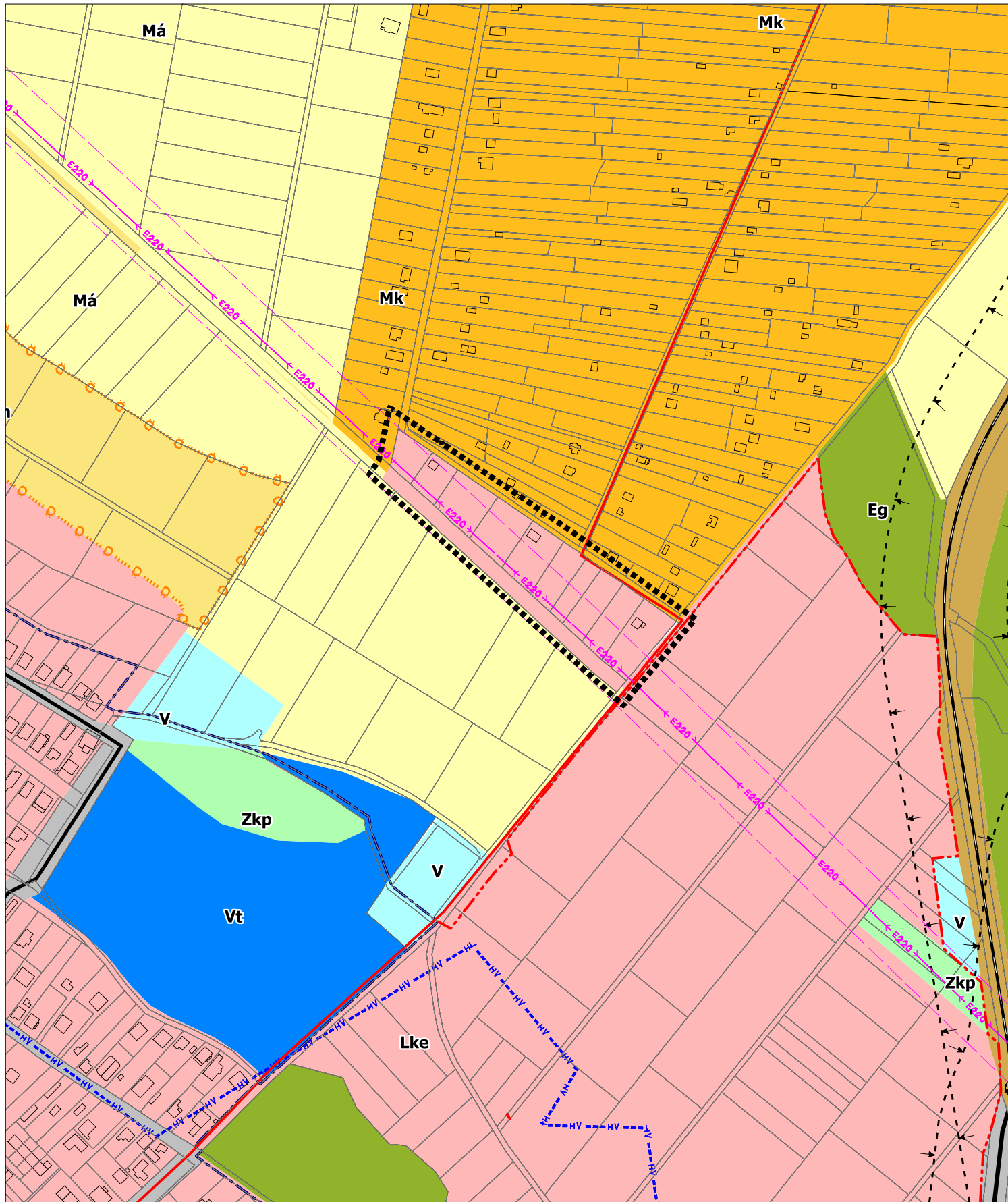
Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közelkédszervezés

Jámbor László 13-10203

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



Módosítással érintett terület

...{...} KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Kurjancs alatti terület

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

Dátum

2024. 01. hó

obeliszk stúdió

2

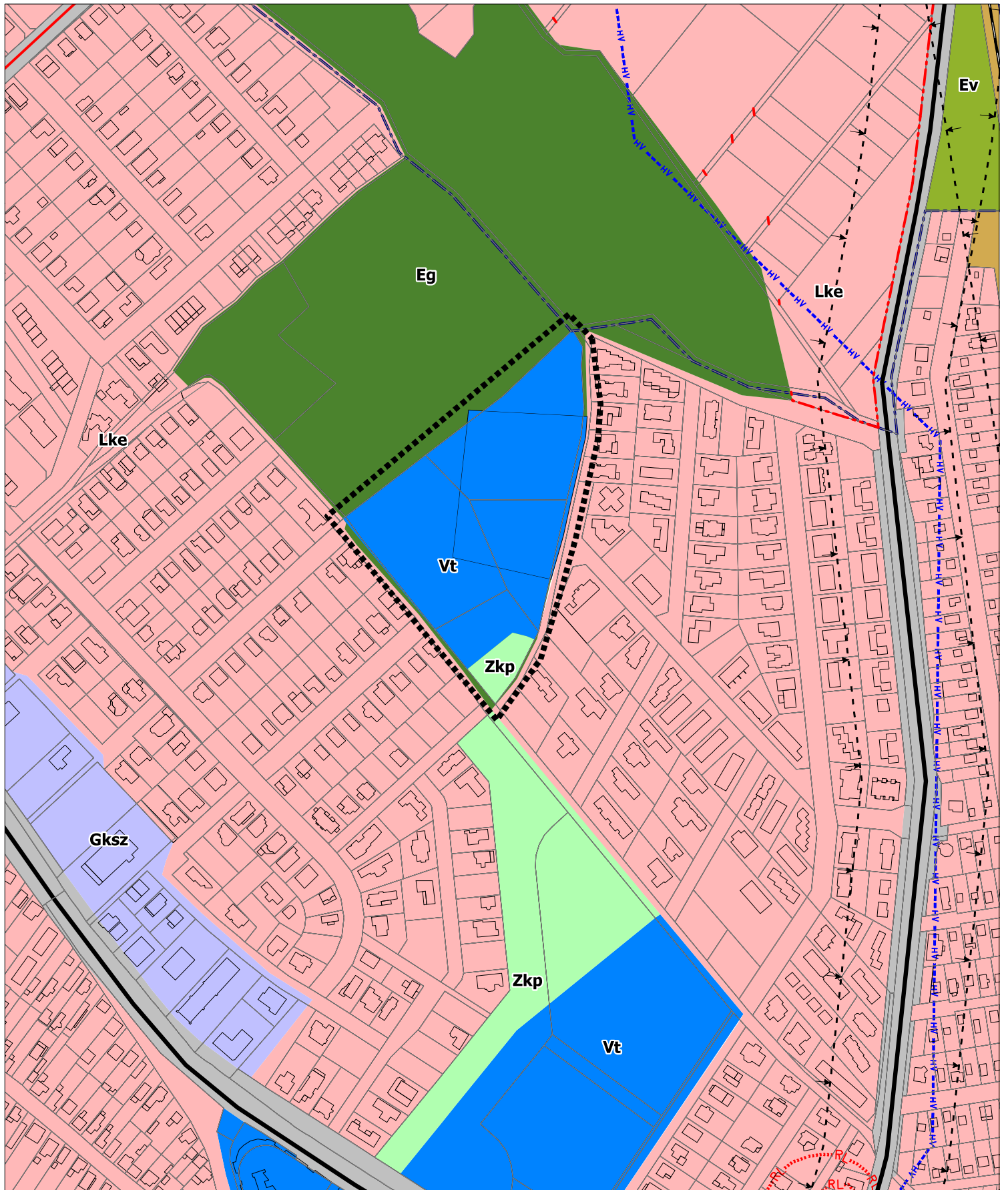
Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László 13-10203

**314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre**



Módosítással érintett terület

.../.../... KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Királydomb II.

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

Dátum 2024. 01. hó

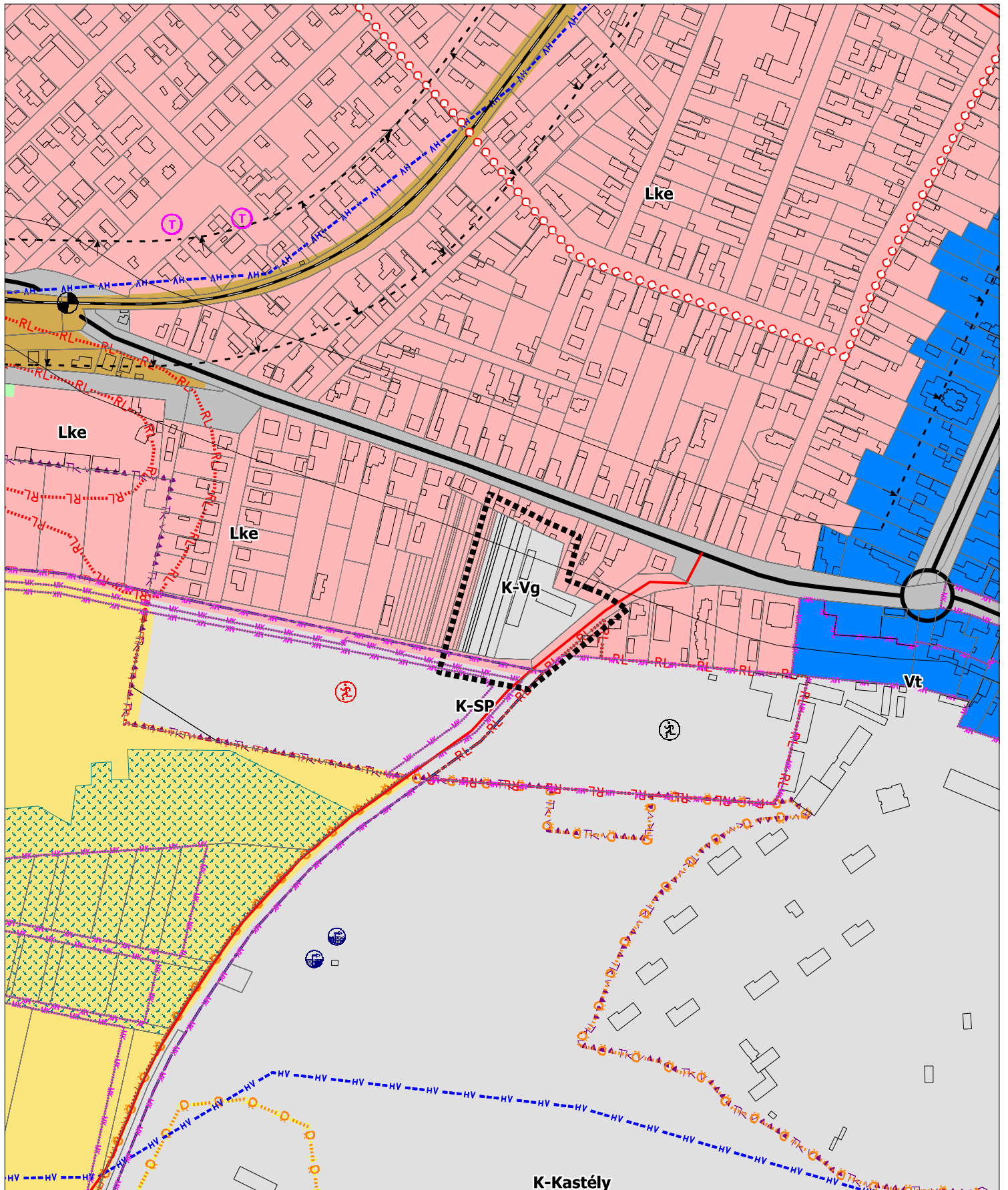
obeliszk stúdió
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

3

Településtervező Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közelképfelvételezés Jámbor László 13-10203

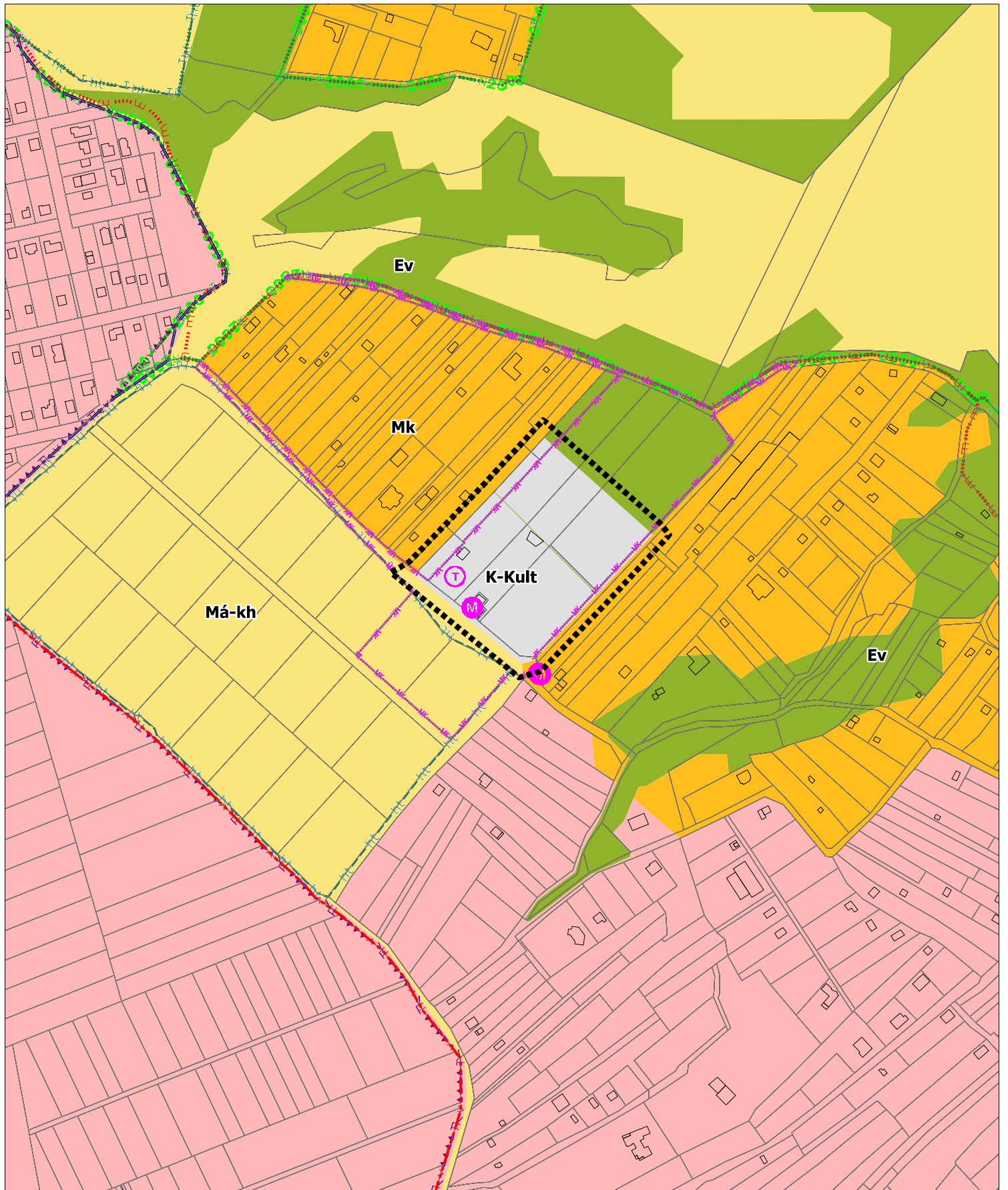
314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



	Módosítással érintett terület
---	-------------------------------

... KT-határozat 1. melléklete Készült az állam alapadatok felhasználásával, adatgyűjtés sorszáma: 1536. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők	
Fót Város Településrendezési eszközei Településszerkezeti terv módosítási javaslata Sport utca menti terület felülvizsgálata	
Megrendelő Fót Város Önkormányzata	Lépték M=1:4000
Dátum 2024. 01. hó	5
obeliszk stúdió Tervező és Szakértő KT 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
Közeledéstervezés	Jámbor László 13-10203

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



Módosítással érintett terület

.../.../... KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Fáy présház környezete

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

obeliszk stúdió
Tervező és Szolgáltató Kft.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Dátum 2024. 01. hó

6

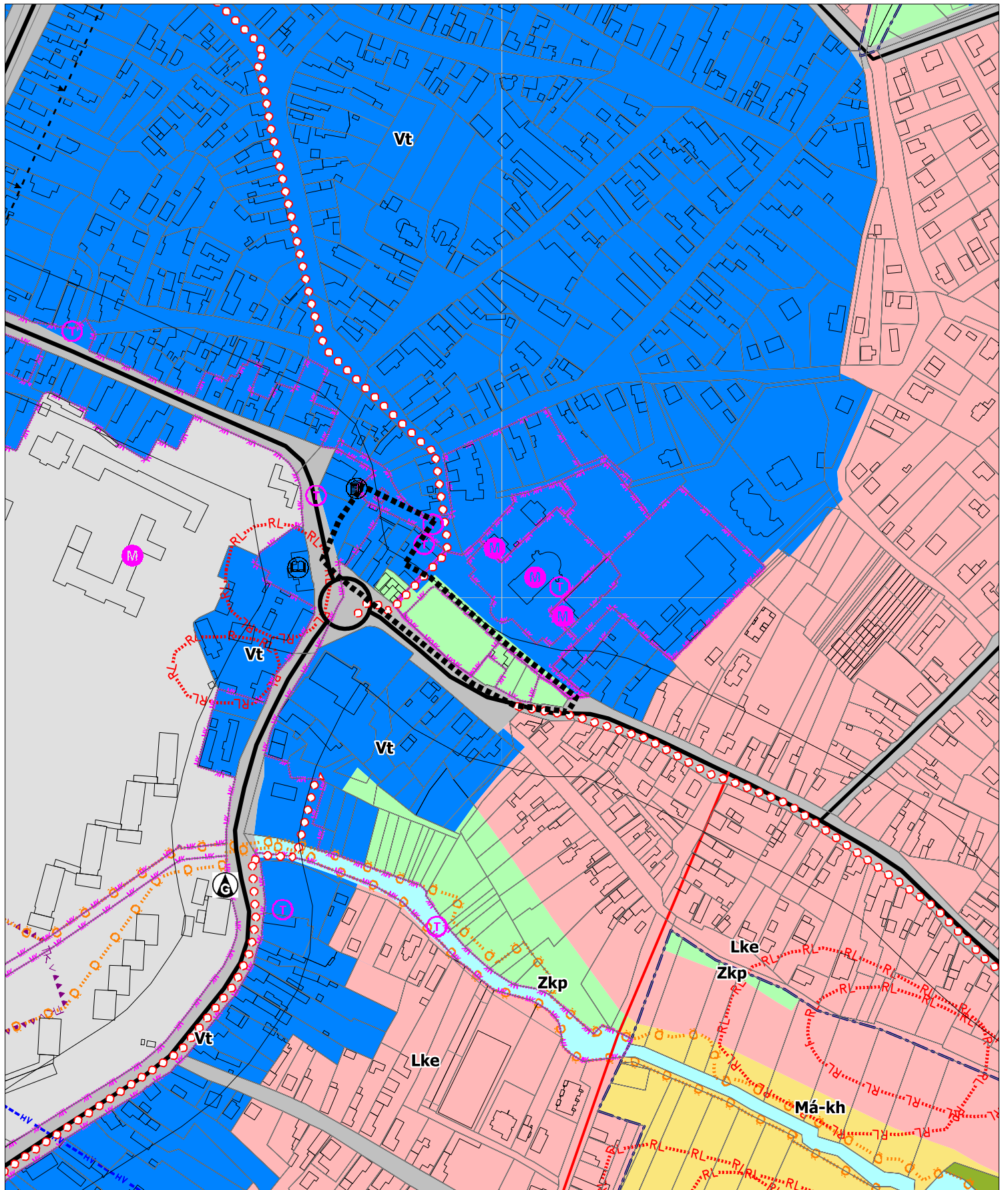
Településtervező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés

Jámbor László 13-10203

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



Módosítással érintett terület

„/.../ (...) KT-határozat 1. melléklete

Készült az állam alapadatok felhasználásával, adatgyűjtés sorszáma: 1536.
A térkép készítéséhez a településrendezési eszköz készítésére használták fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők

Fót Város Településrendezési eszközei
Településrendezési terv módosítási javaslata
Közpark kijelölése a városközpont területe

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

Dátum 2024. 01. hó

obeliszk stúdió

7

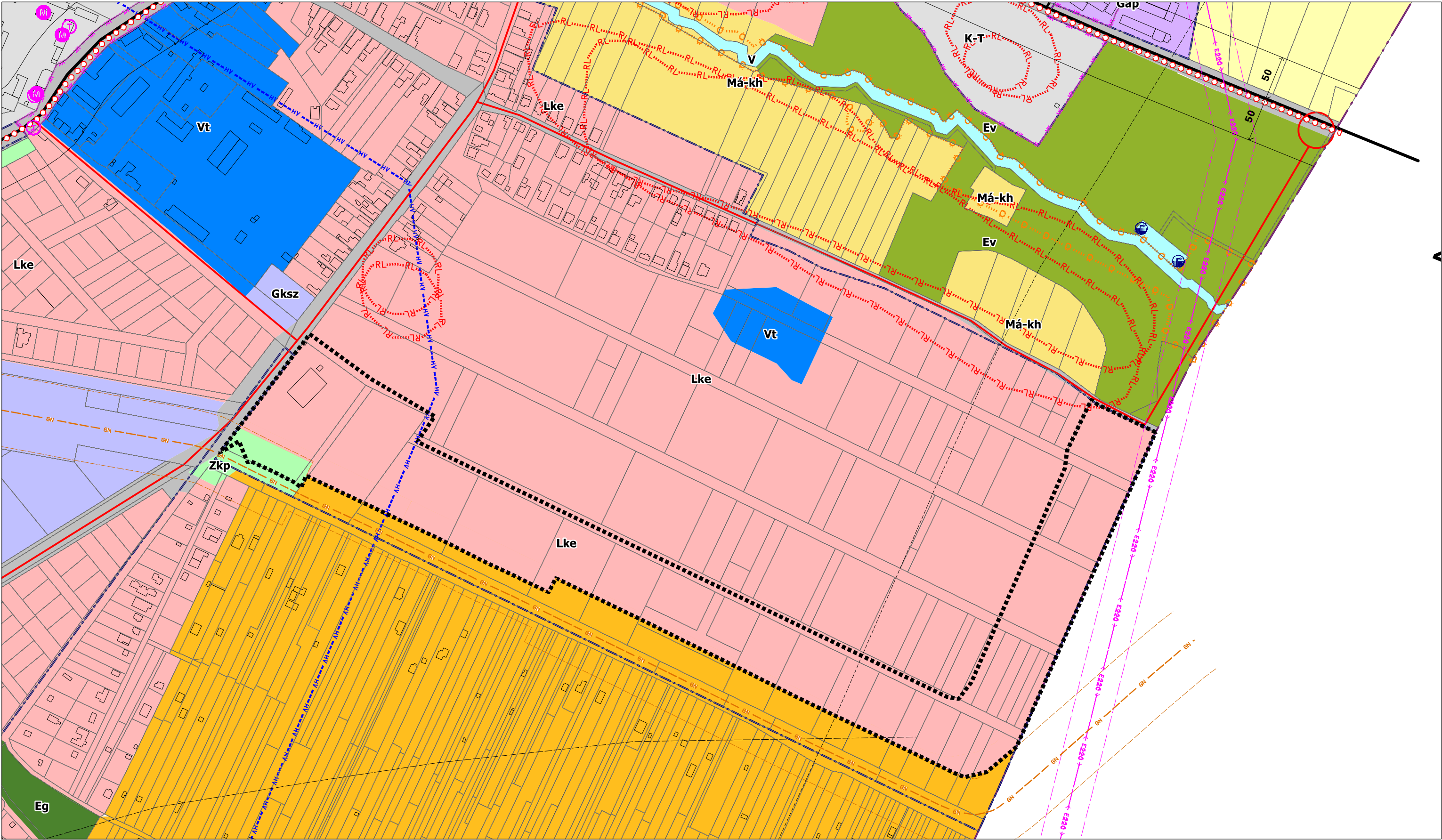
Településtervező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László 13-10203

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



 Módosítással érintett terület

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre

.../.../... KT-határozat 1. melléklete

Készült az állami adatok felhasználásával, az adatgyűjtés sorszáma: 1536.
A tervdokumentáció a településrendezési eszköz készítésére használatos fel-
mérések a helyszínen ellenőrzendő.

Fót Város Településrendezési eszközei
Településrendezési terv módosítási javaslata
Barackos lakóterületének felülvizsgálata

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

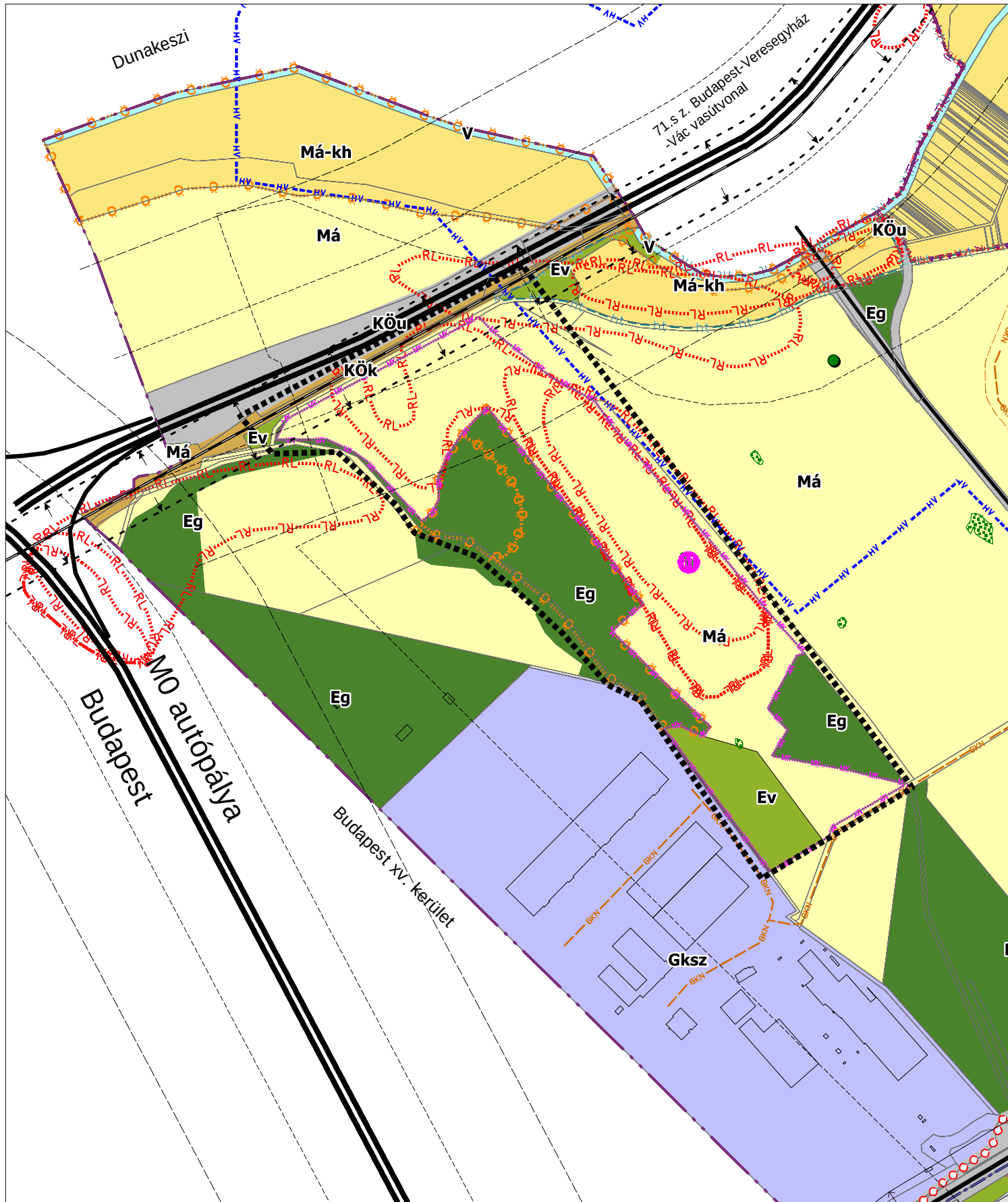
Dátum 2024. 01. h6

obelisk stúdió

8

Településtervező Mátyás Andrea TT/1 É 01-1521

Közelképésztérvezés Jámor László 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre

... KT-határozat 1. melléklete

Készült az állam alapadatok felhasználásával, azonosítási sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használandó.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Új erdőterület kijelölése a 0220/5 hrsz-ú telken

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:8000

obeliszk stúdió

Dátum 2024. 01. hó

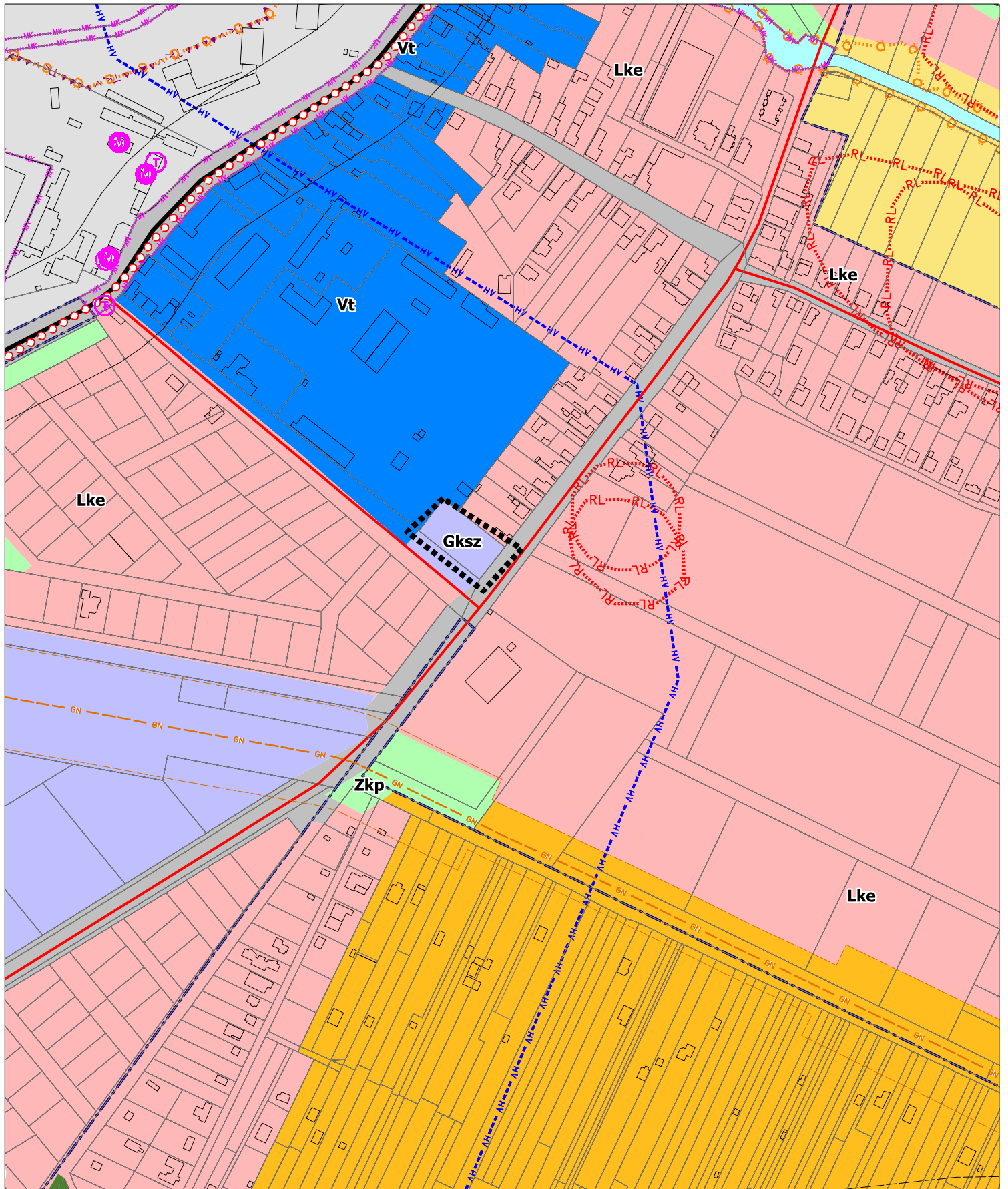
9

Településtervező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés

Jámbor László 13-10203



Módosítással érintett terület

... KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Morzsauzém

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

Dátum 2024. 01. hó

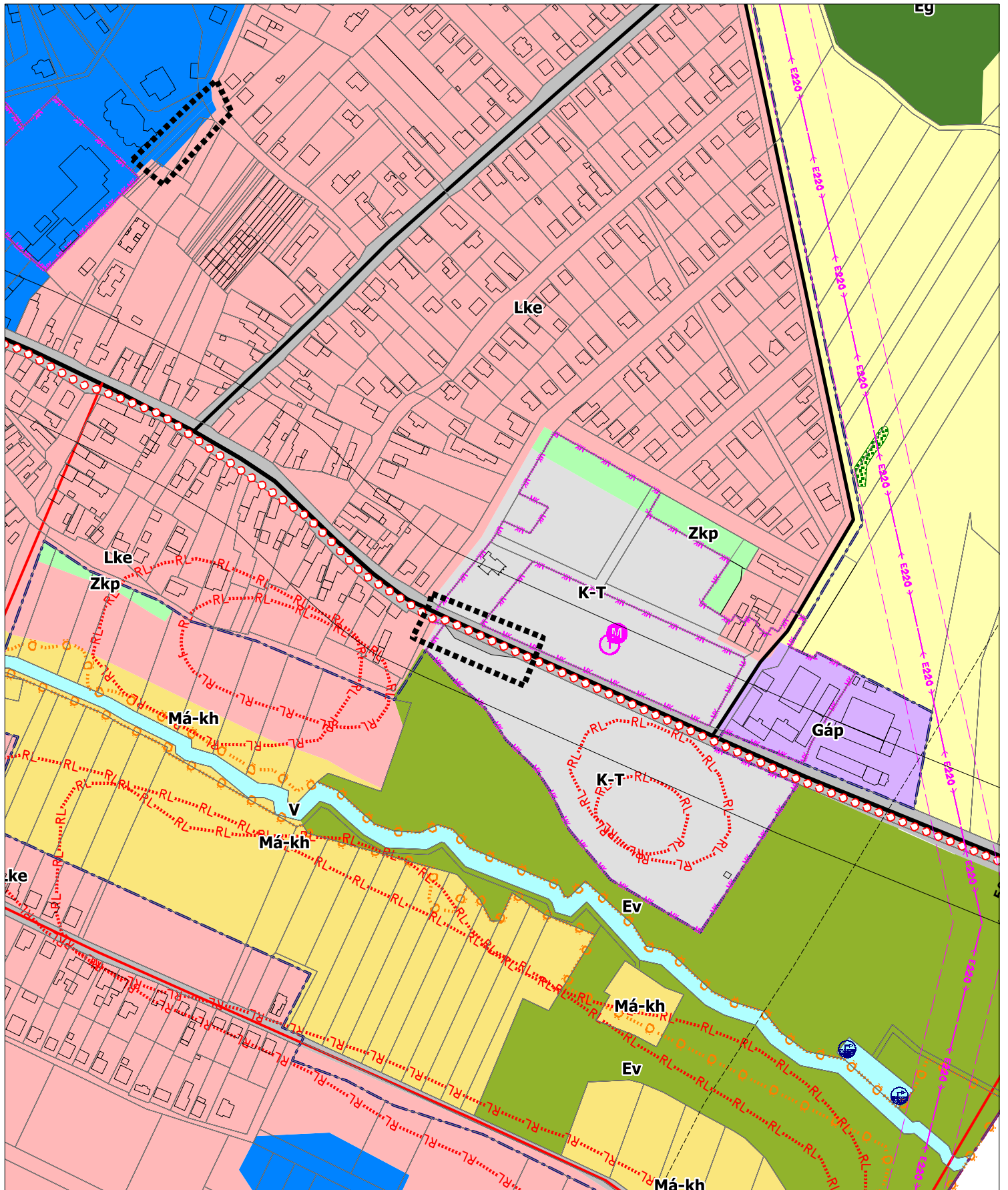
obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

11

Településtervező Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés Jámor László 13-10203

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



Módosítással érintett terület

... KT-határozat 1. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
Buszmegálló Vörösmarty utcában

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

obeliszk stúdió

Dátum 2024. 01. hó

Településtervező

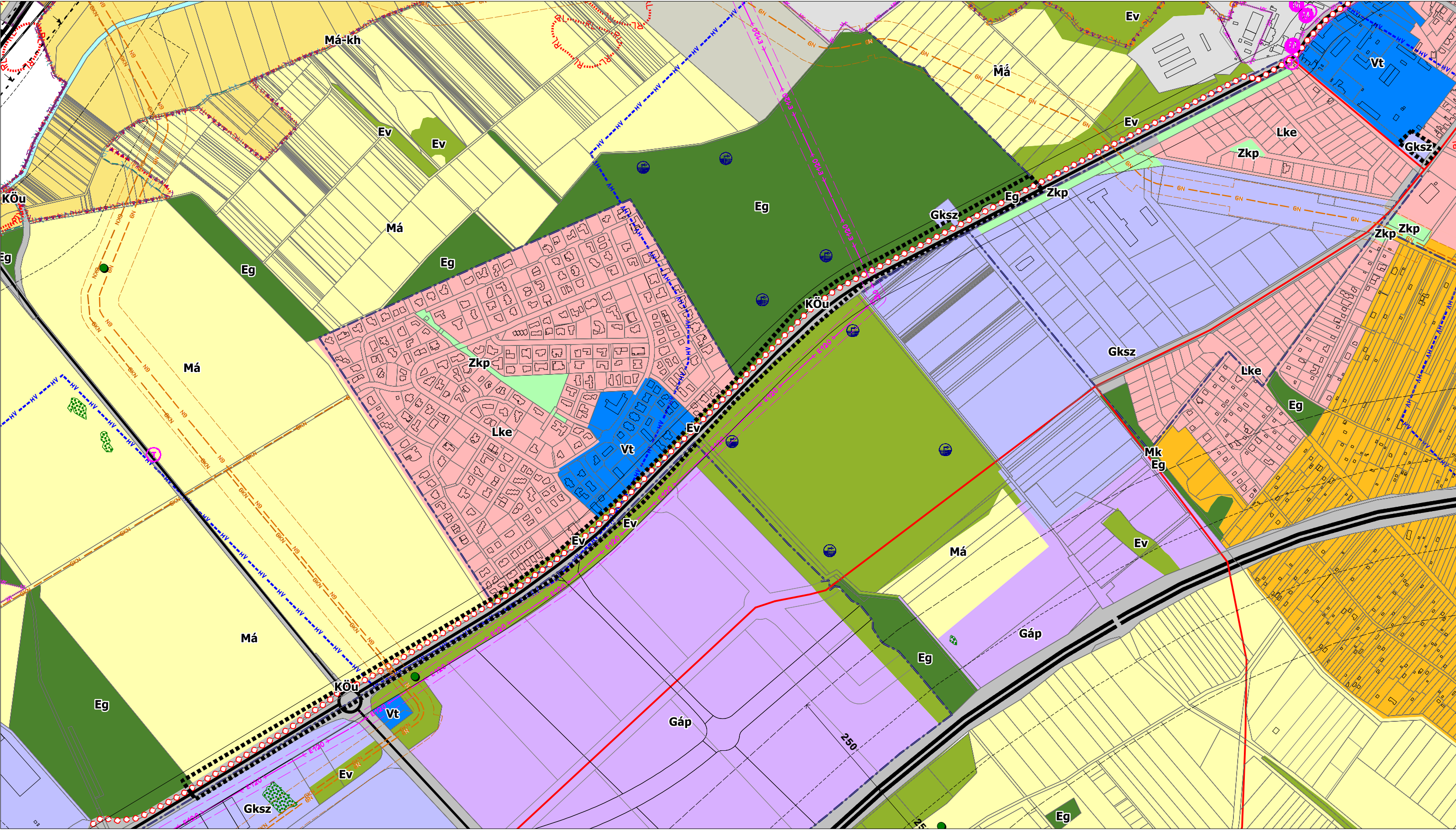
Máyer Andrea TT/1 É 02-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László 13-10203

12

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre



 Módosítással érintett terület

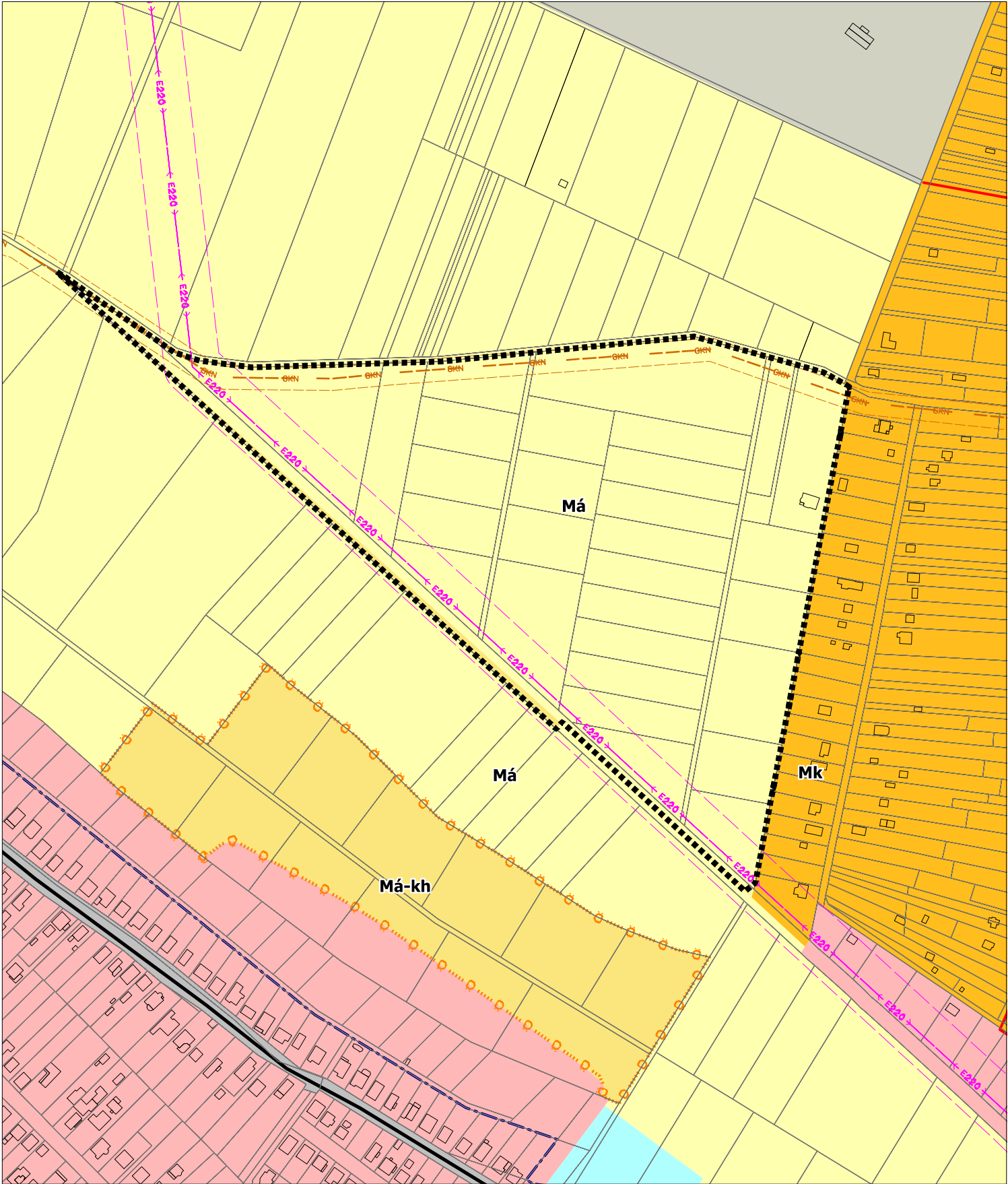
„/.../.../ KT-határozat 1. melléklete

Készült az állam alapadatok felhasználásával, adatgyűjtés sorozata: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használandó fel.
Művelet a helyszínen ellenőrzendő.

Fót Város Településrendezési eszközei
Településrendezési terv módosítási javaslata
Kerékpárút terv alapján TSZT módosítása Fót út mentén

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M=1:8000
Dátum	2024. 01. hó		
obelisk stúdió			17
Településtervező		Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	
Közlekedéstervezés		Jámor László 13-10203	

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre





Módosítással érintett terület

314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 42.§-a szerint
végső szakmai véleményezésre

.../.../... KT-határozat 1. melléklete

Készült az állam alapadatok felhasználásával, adatgyűjtés sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használatos.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők

Fót Város Településrendezési eszközei
Településszerkezeti terv módosítási javaslata
025/21, 025/102-132 hrsz-ú telkek módosítása

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M=1:4000

obeliszk stúdió

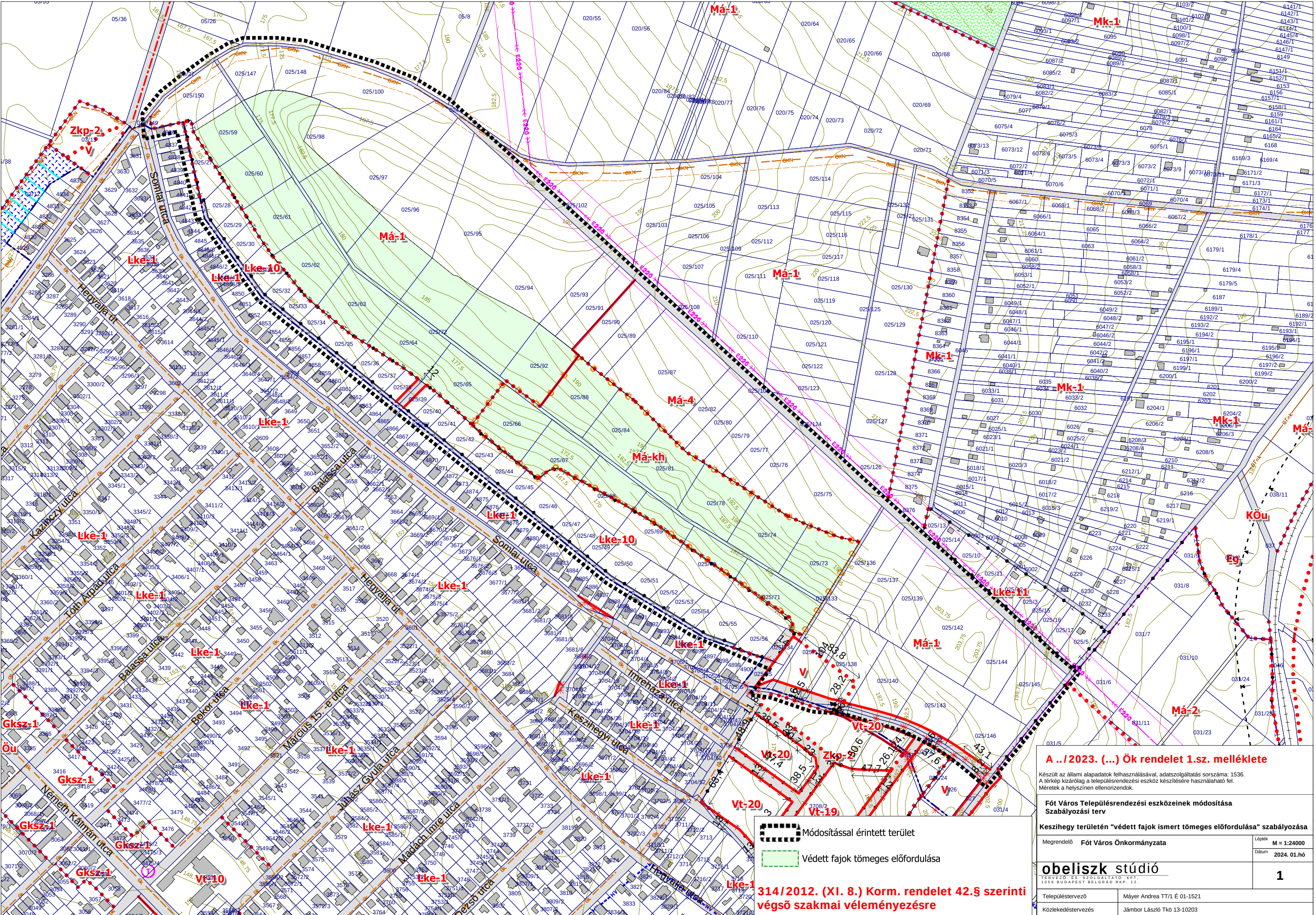
TERVEZŐ ESZÖRÖK KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Dátum 2024. 01. hó

18

Településtervező Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés Jámber László 13-10203



A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. melléklete

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

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása Szabályozási terv

Keszthely területén "védett fajok ismert tömeges előfordulása" szabályozása

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:24000
Dátum	2024. 01. hó		

obeliszk stúdió

Településtervező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés

Jámbor László Tkó 13-10203

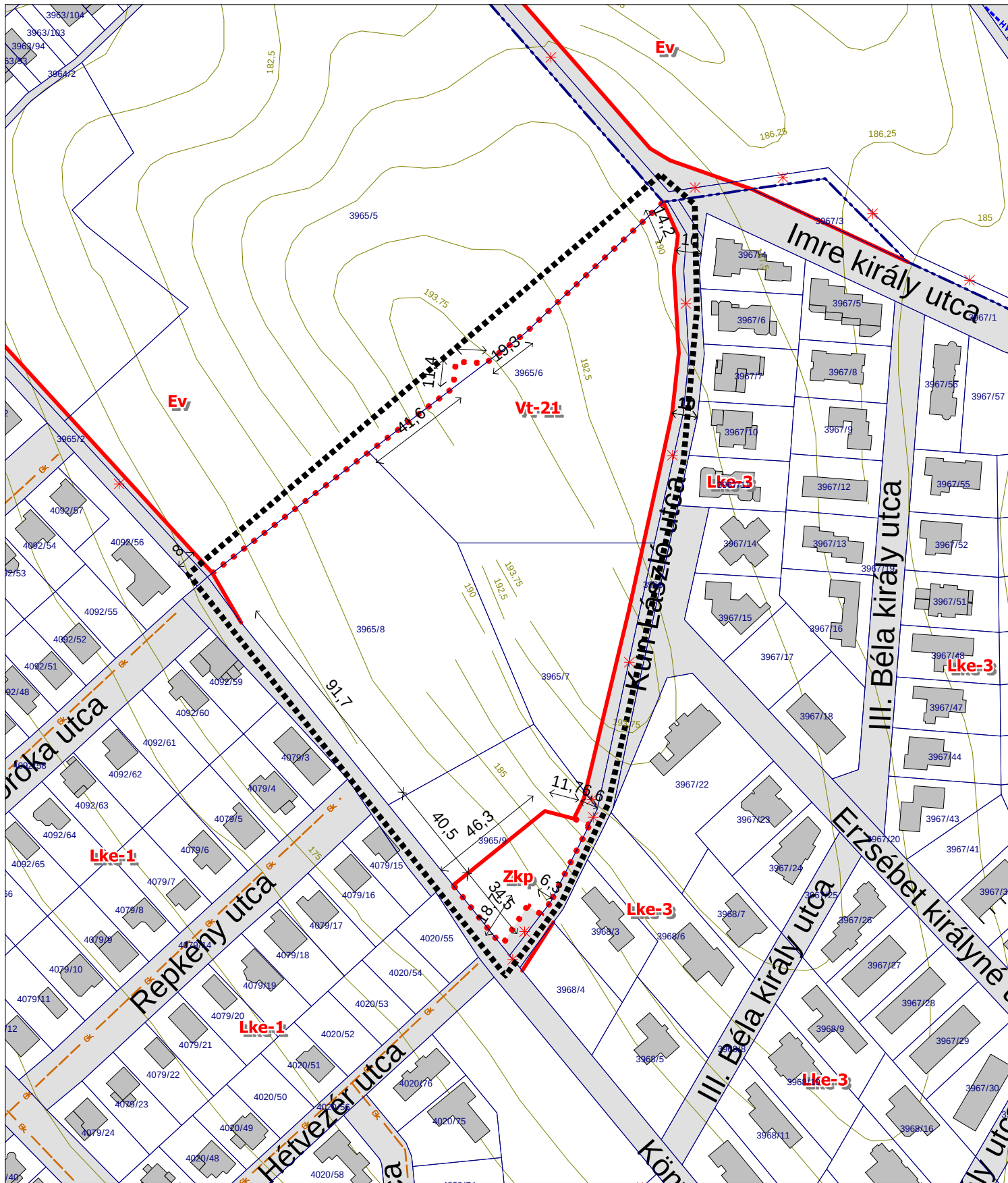


Módosítással érintett terület



Védett fajok tömeges előfordulása

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Királydomb II. területe

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M = 1:2000

Dátum 2024. 01.hó

obeliszk stúdió

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

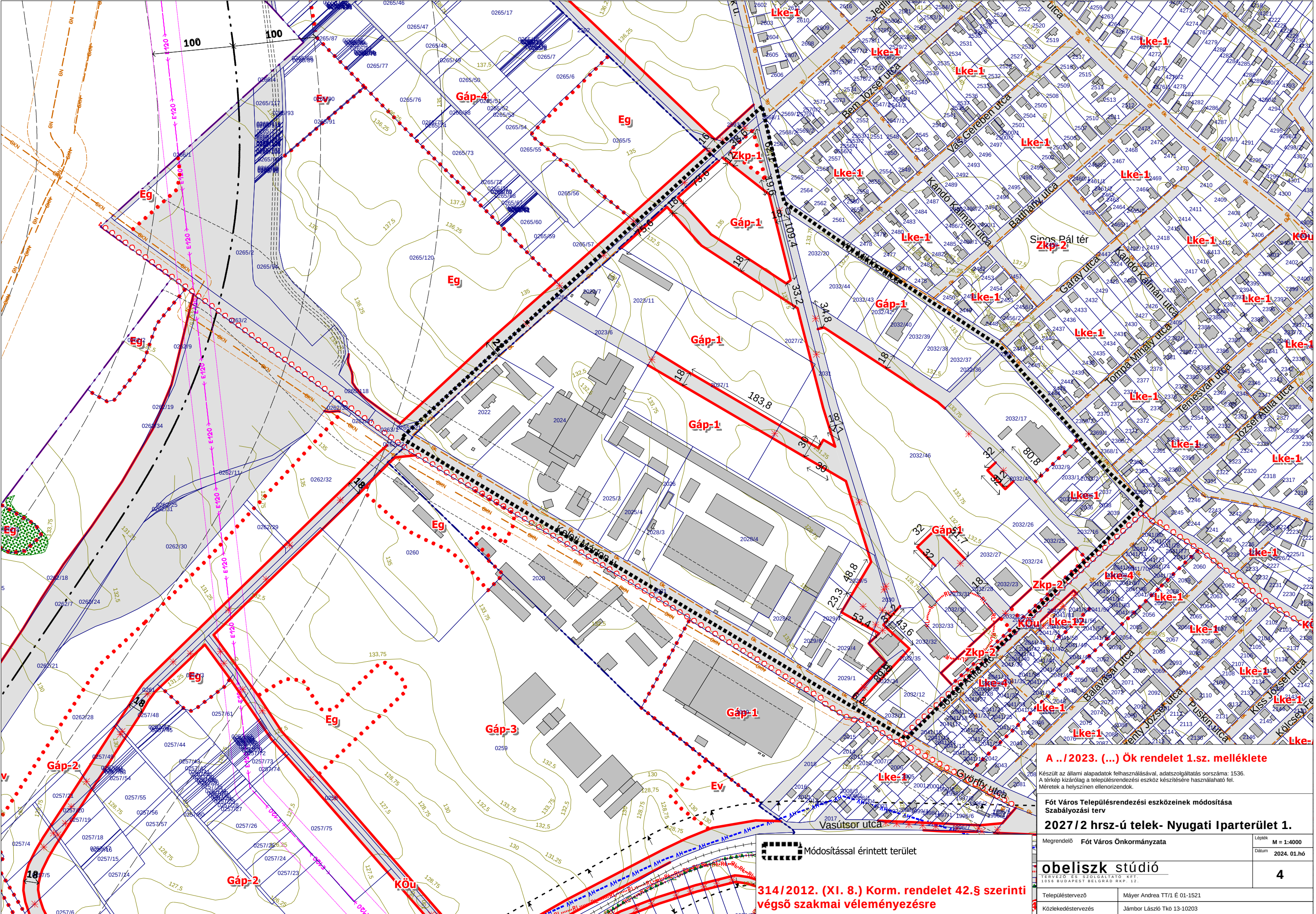
3

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László Tkó 13-10203



A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. melléklete

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

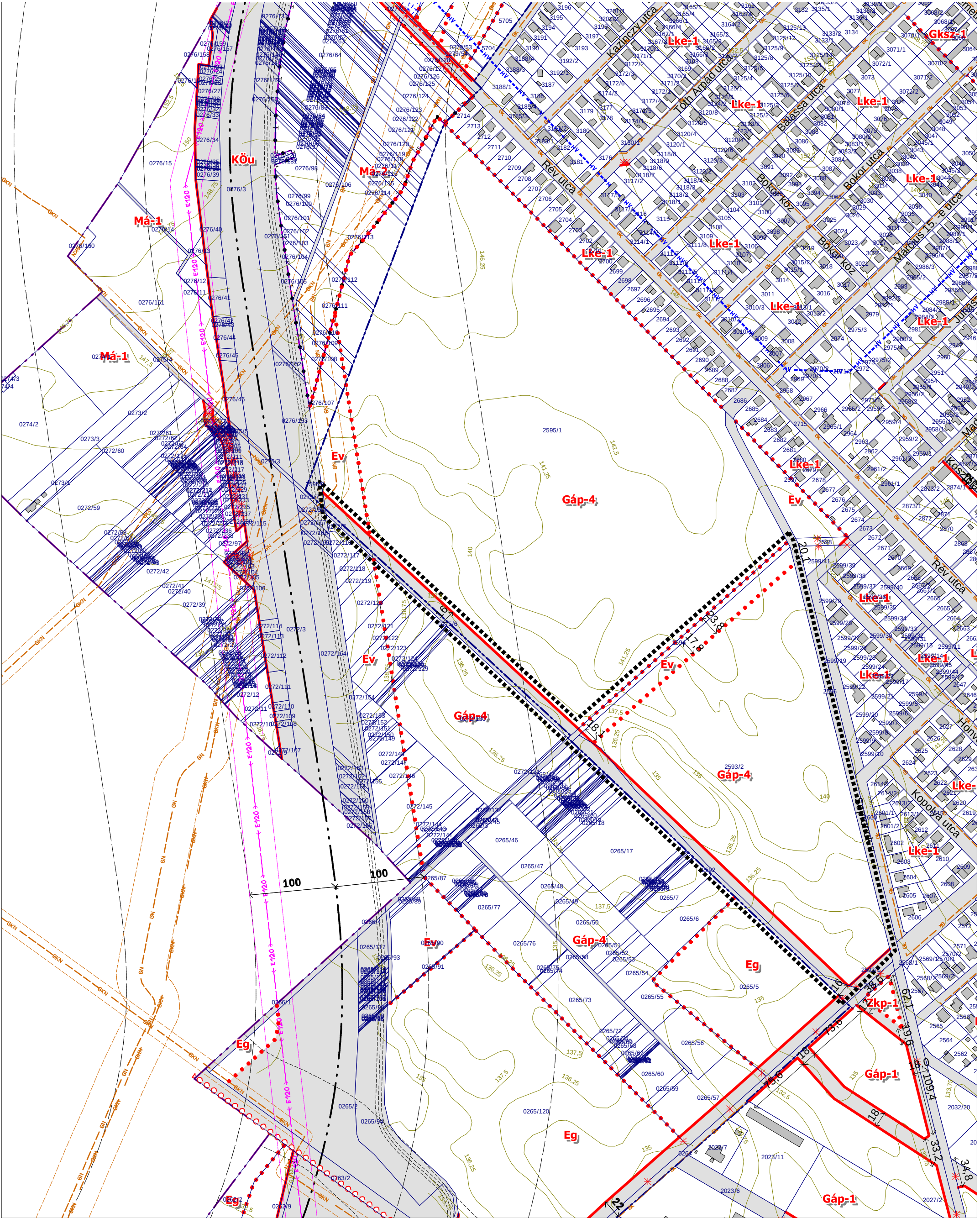
Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Szabályozási terv

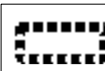
2027/2 hrsz-ú telek- Nyugati Iparterület 1.

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:4000
Dátum	2024. 01.hó		
obeliszk stúdió			
TERVEZÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.			
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521		
Közelképésztervező	Jámbor László Tkó 13-10203		

Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

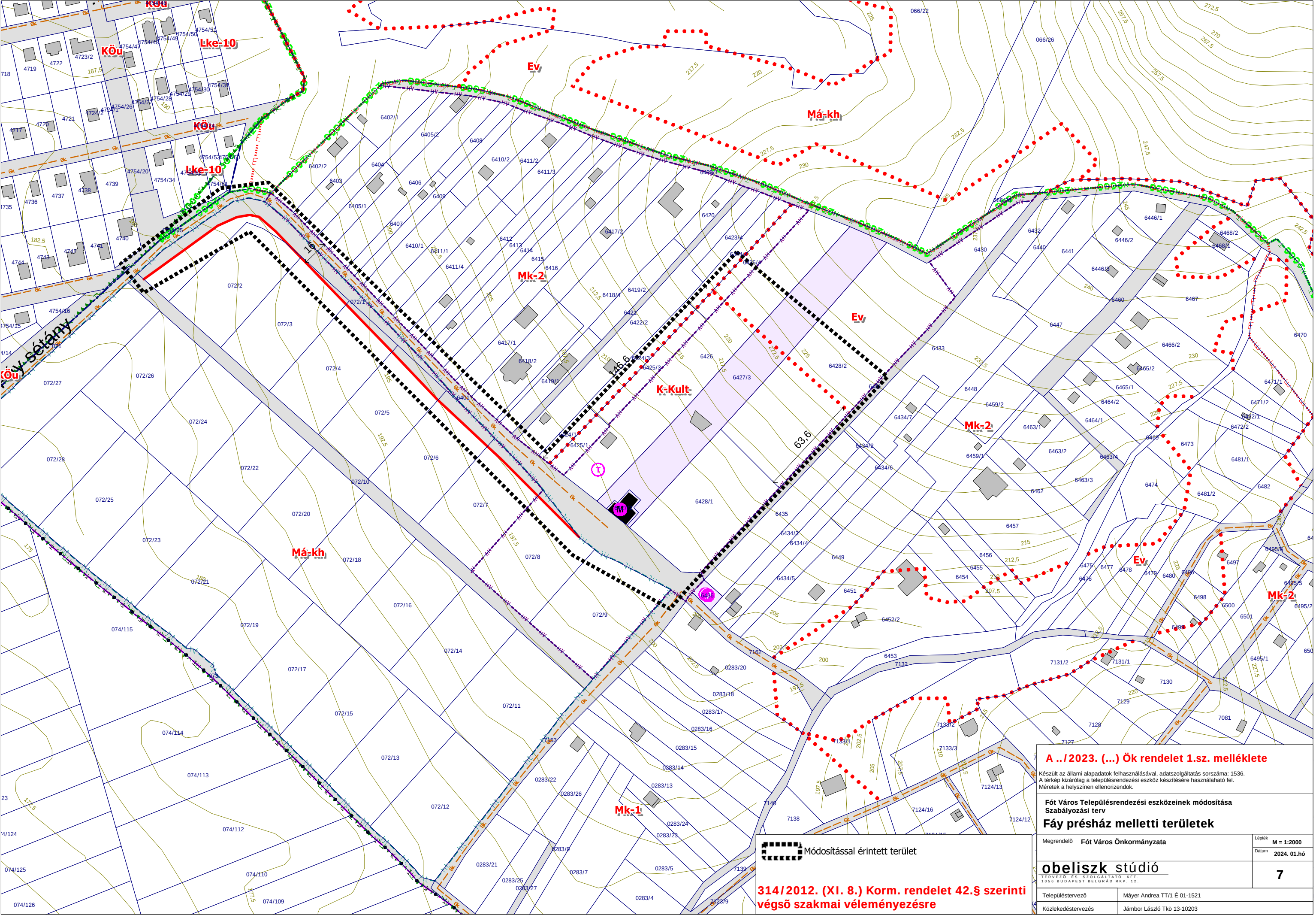




Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**

A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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 Szabályozási terv	
Nyugati Iparterület 2.	
Megrendelő	Fót Város Önkormányzata
Lépték	M = 1:4000
Dátum	2024. 01. hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
5	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
Közelkédestervezős	Jámor László Tk0 13-10203



A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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

Szabályozási terv

Fáy préház melletti területek

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:2000
Dátum	2024. 01.hó		
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521		
Közelkedéstervező	Jámor László Tkó 13-10203		

obelisk stúdió

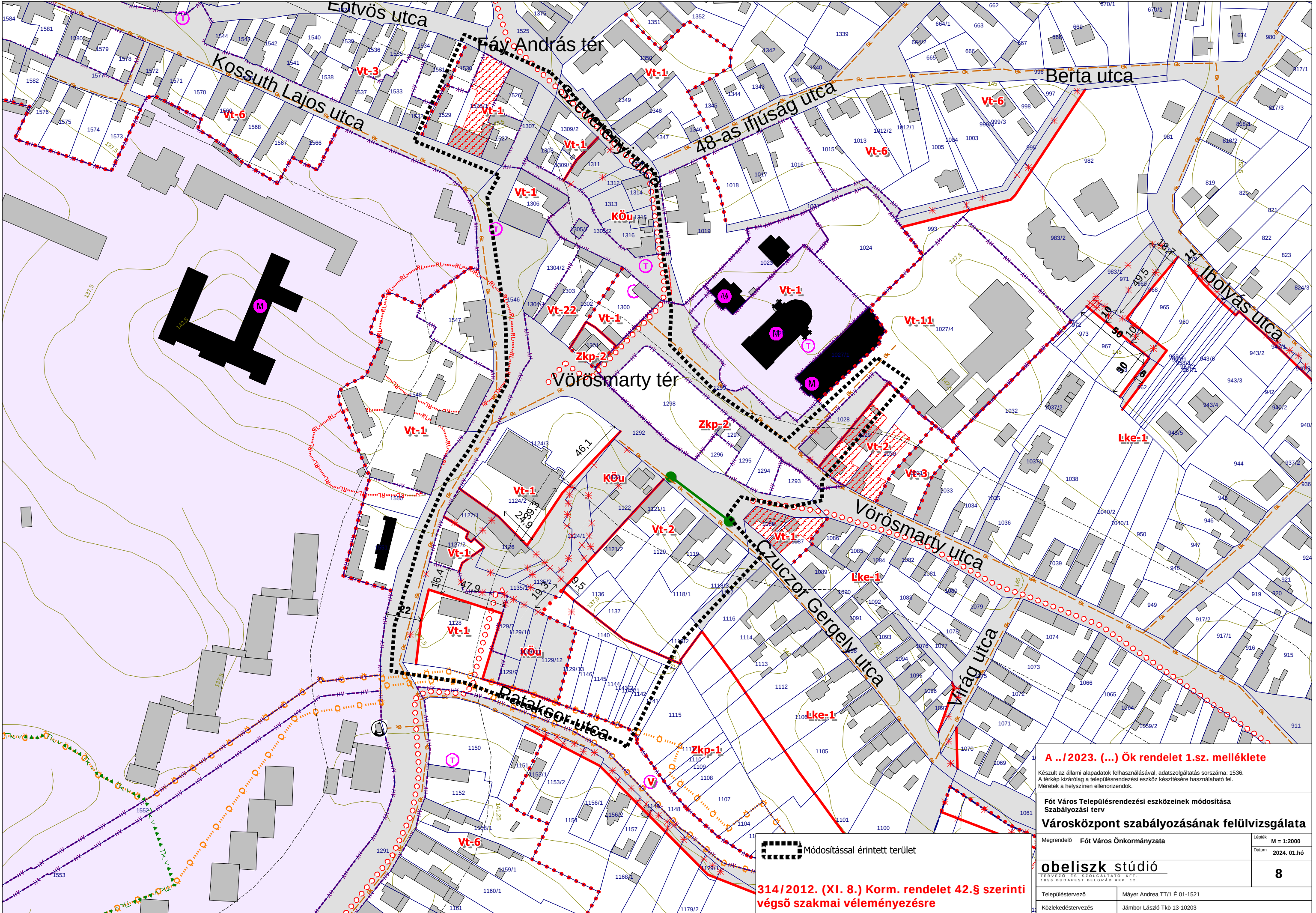
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

7

 Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**



A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. melléklete

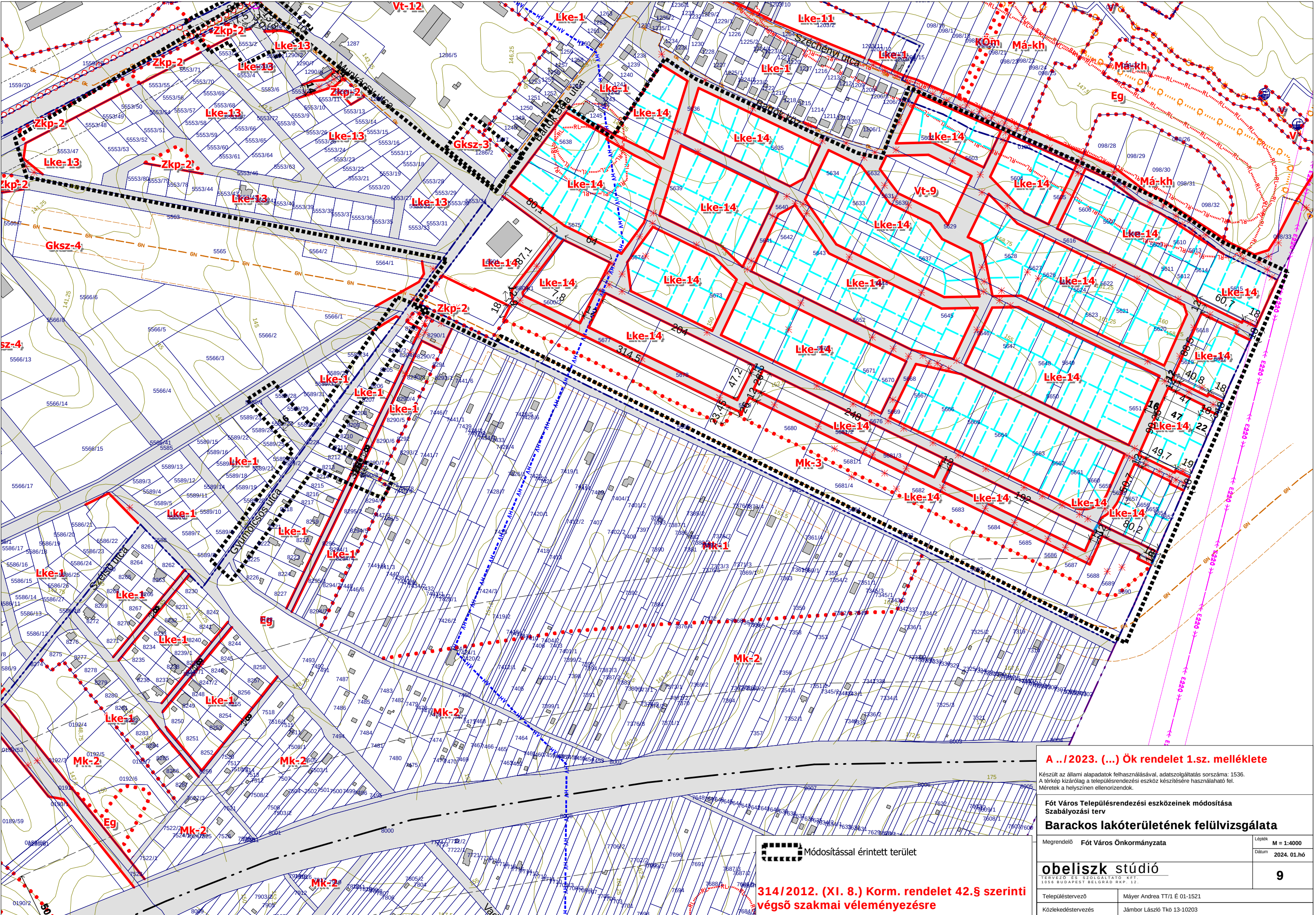
Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Szabályozási terv
Városmarkort szabályozásának felülvizsgálata**

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:2000
Dátum	2024. 01.hó		
obeliszk stúdió			
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.			
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521		
Közlekedéstervezés	Jámbor László Tkó 13-10203		

 Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**



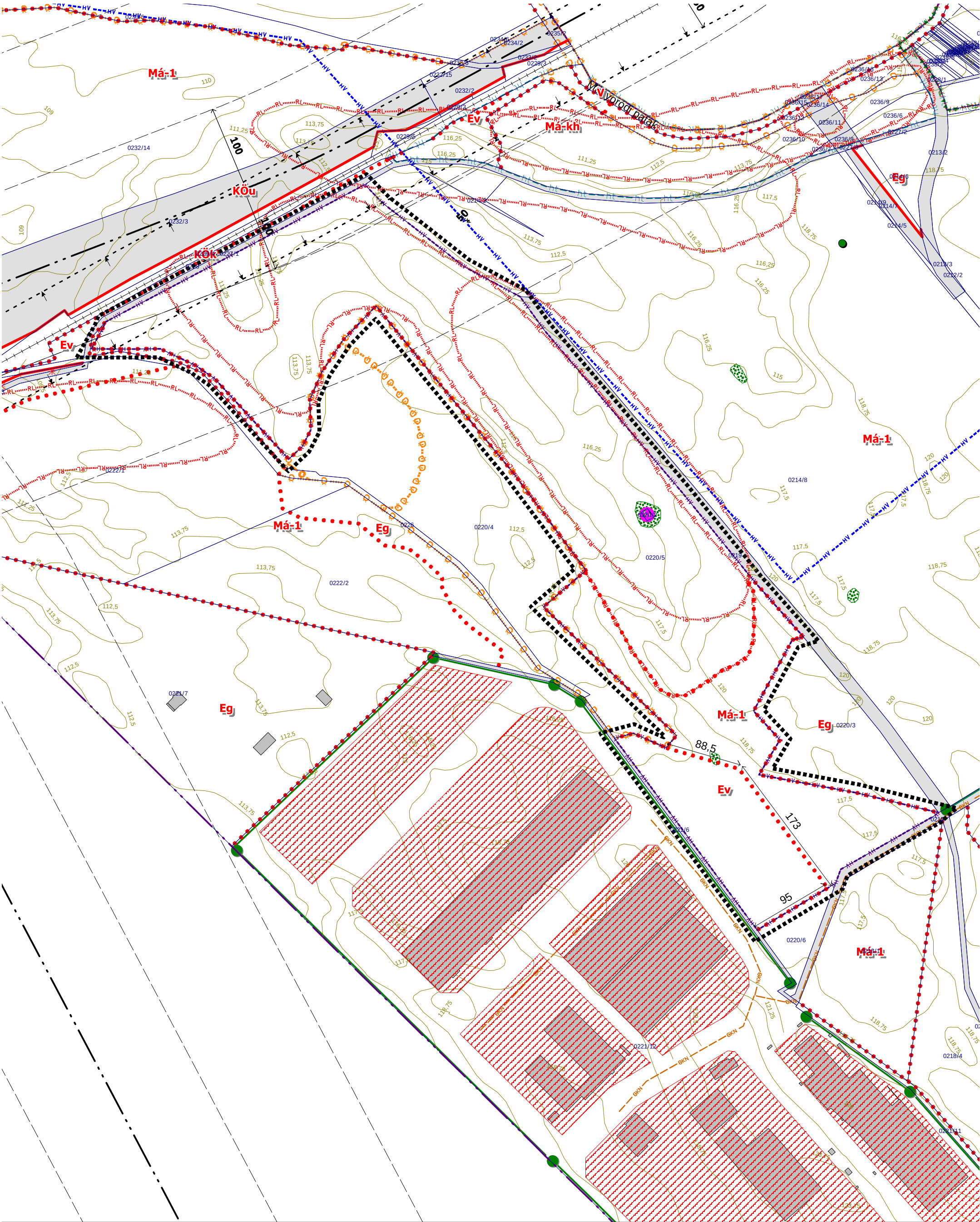
A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. melléklete
Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Szabályozási terv
Barackos lakóterületének felülvizsgálata

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:4000
		Dátum	2024. 01.hó
obeliszk stúdió			
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12.			
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521	9	
Közeledéstervezés	Jámor László Tkó 13-10203		

 Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**





Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A/2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv
Új erdőterület kijelölése a 0220/5 Hrsz-ú telken

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:4000

Dátum2024. 01.hó

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

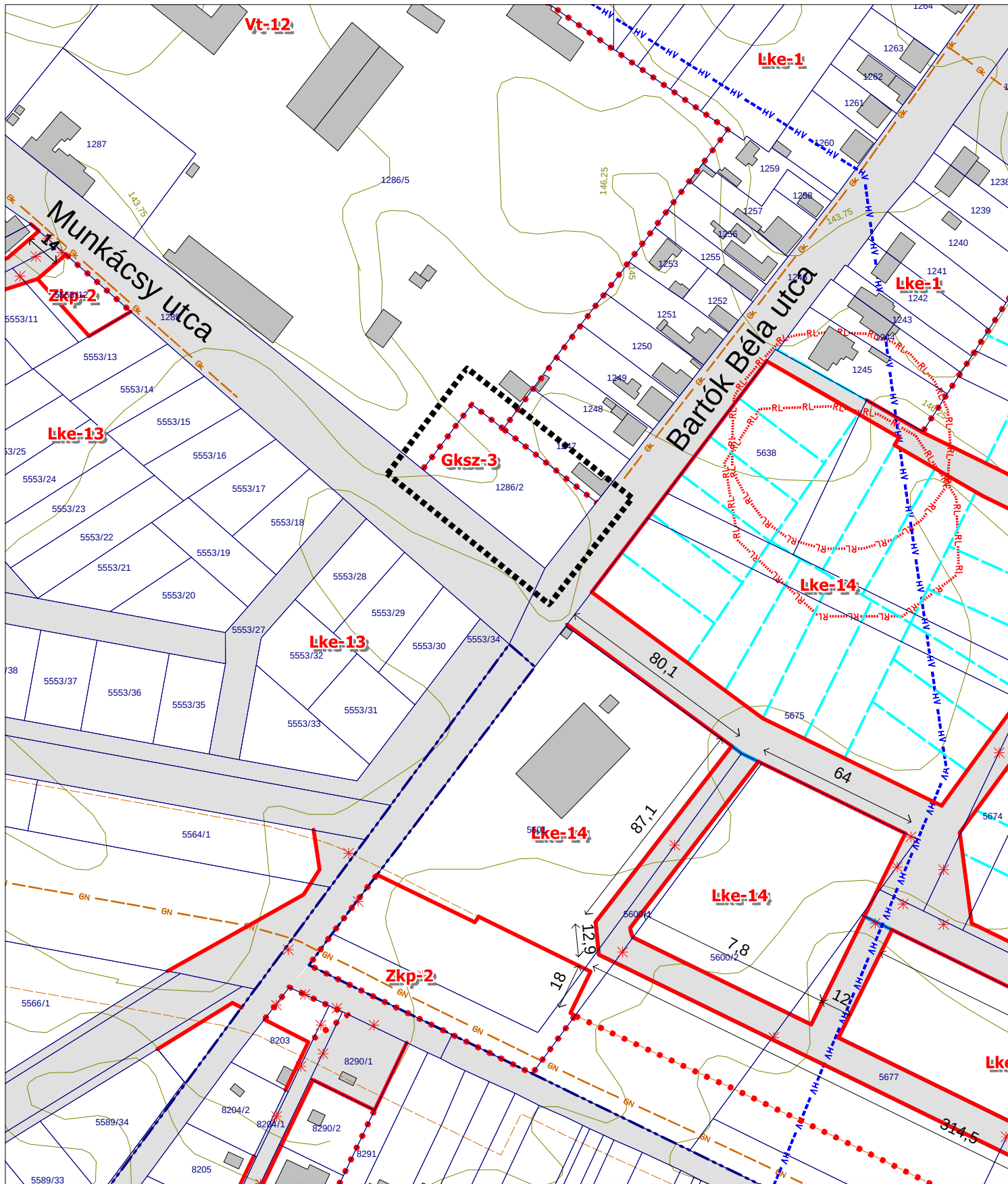
10

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Készítéskorlat

2024. 01. 12.



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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 Szabályozási terv

Morzsauzém

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M = 1:2000

Dátum 2024. 01.hó

obelisk stúdió

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

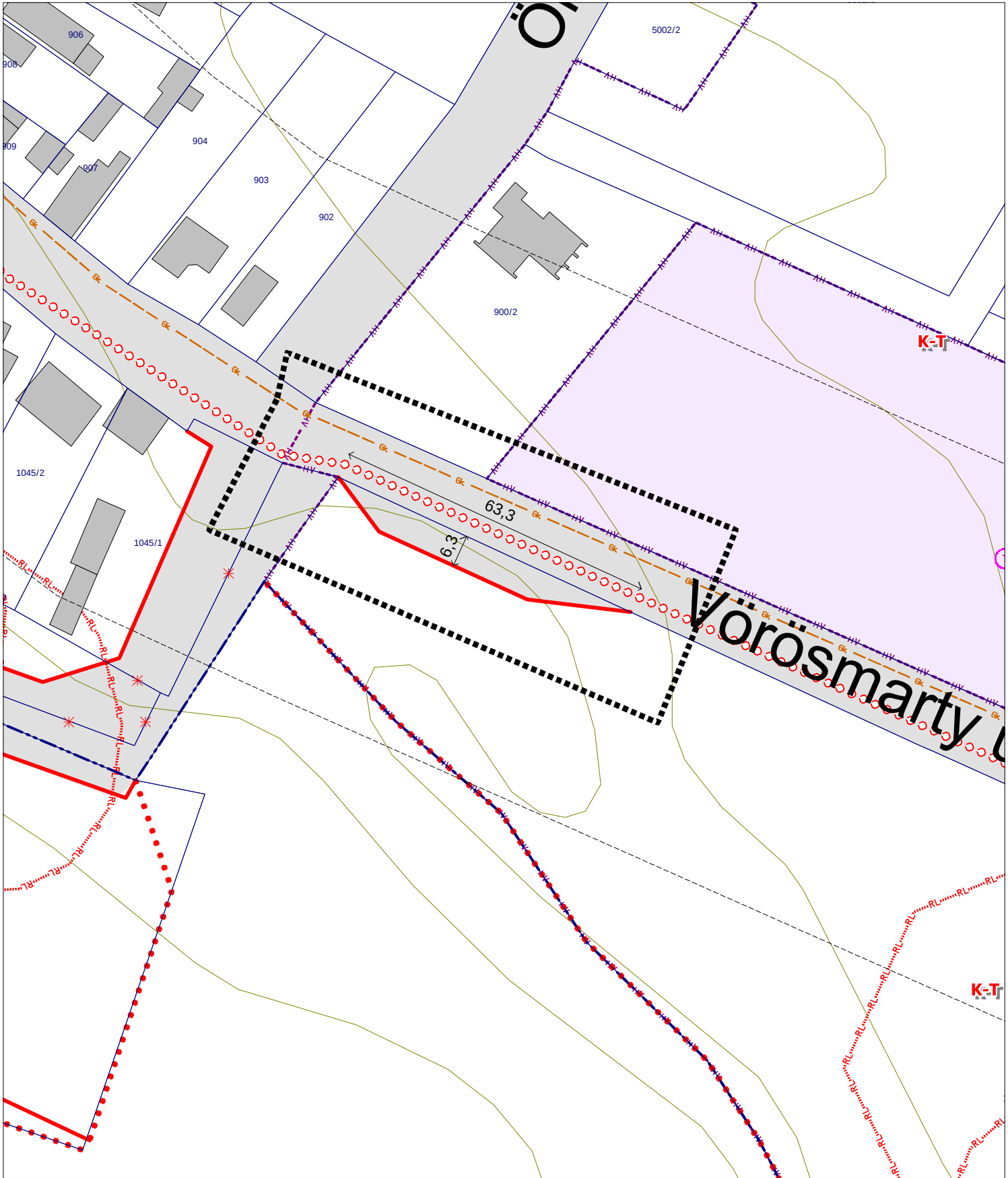
12

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László Tkó 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Buszmegálló Vörösmarty utcában

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M = 1:1000

Dátum 2024. 01.hó

obeliszk stúdió

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

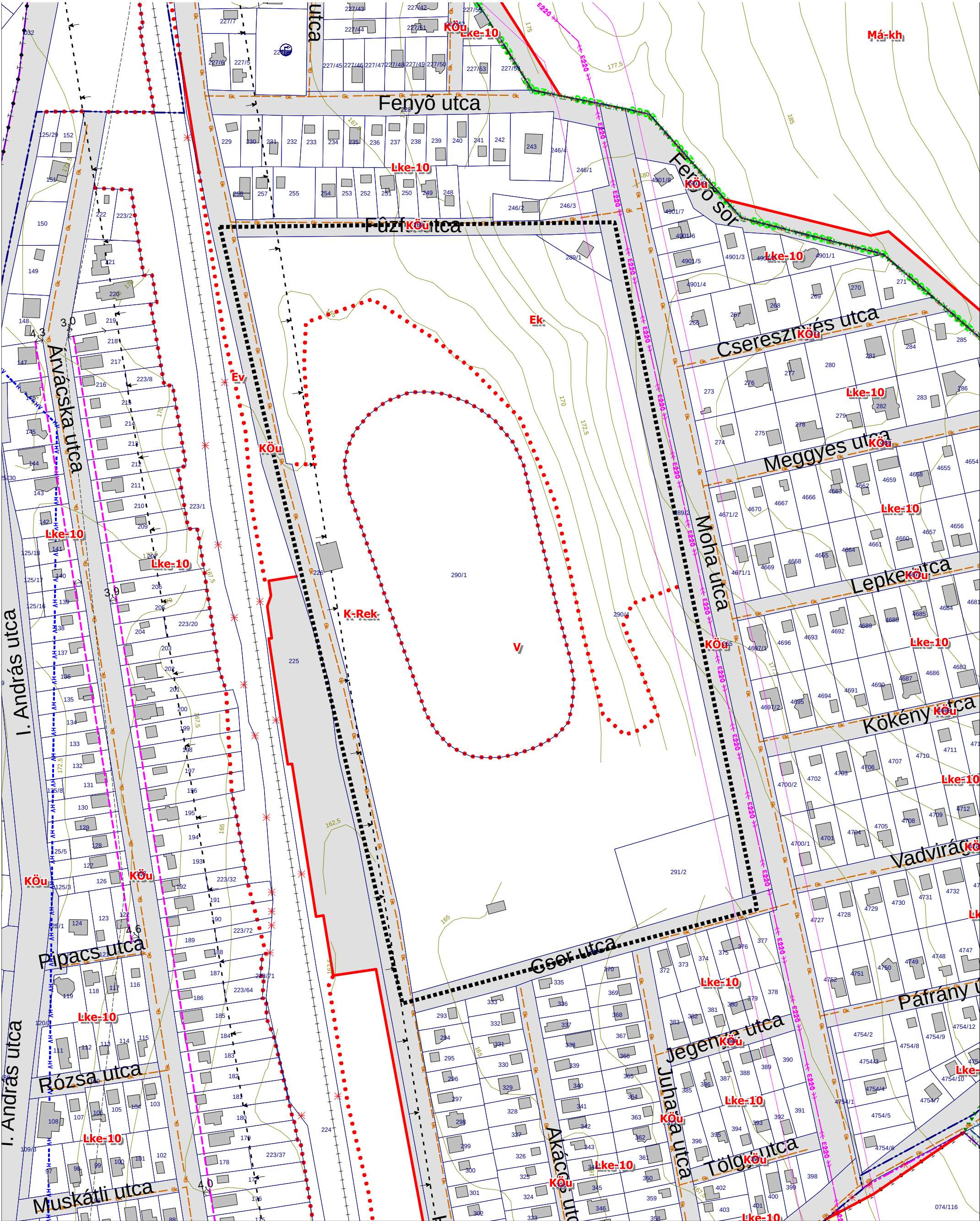
13

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László Tkó 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Fóti-tó környezetében rekreációs terület felülvizsgálata

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:2000

Dátum2024. 01.hó

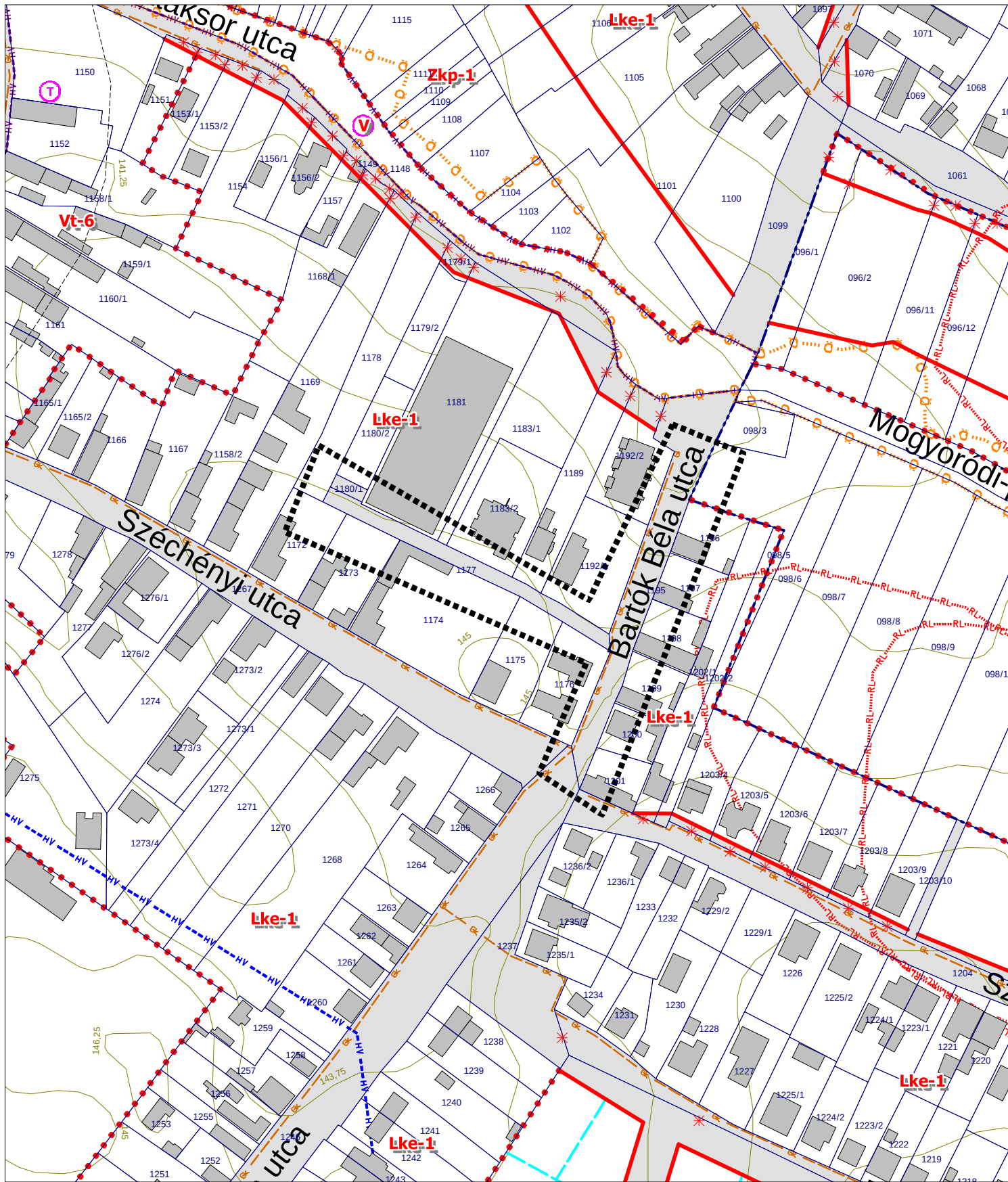
obeliszk stúdió

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

TelepüléstervezőMáyer Andrea TT/1 É 01-1521

KözelkédestervezőJámbor László Tk0 13-10203

14



Módosítással érintett terület

A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Bartók Béla utcai szabályozási vonal felülvizsgálata

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték M = 1:2000

Dátum 2024. 01.hó

obelisk stúdió

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

15

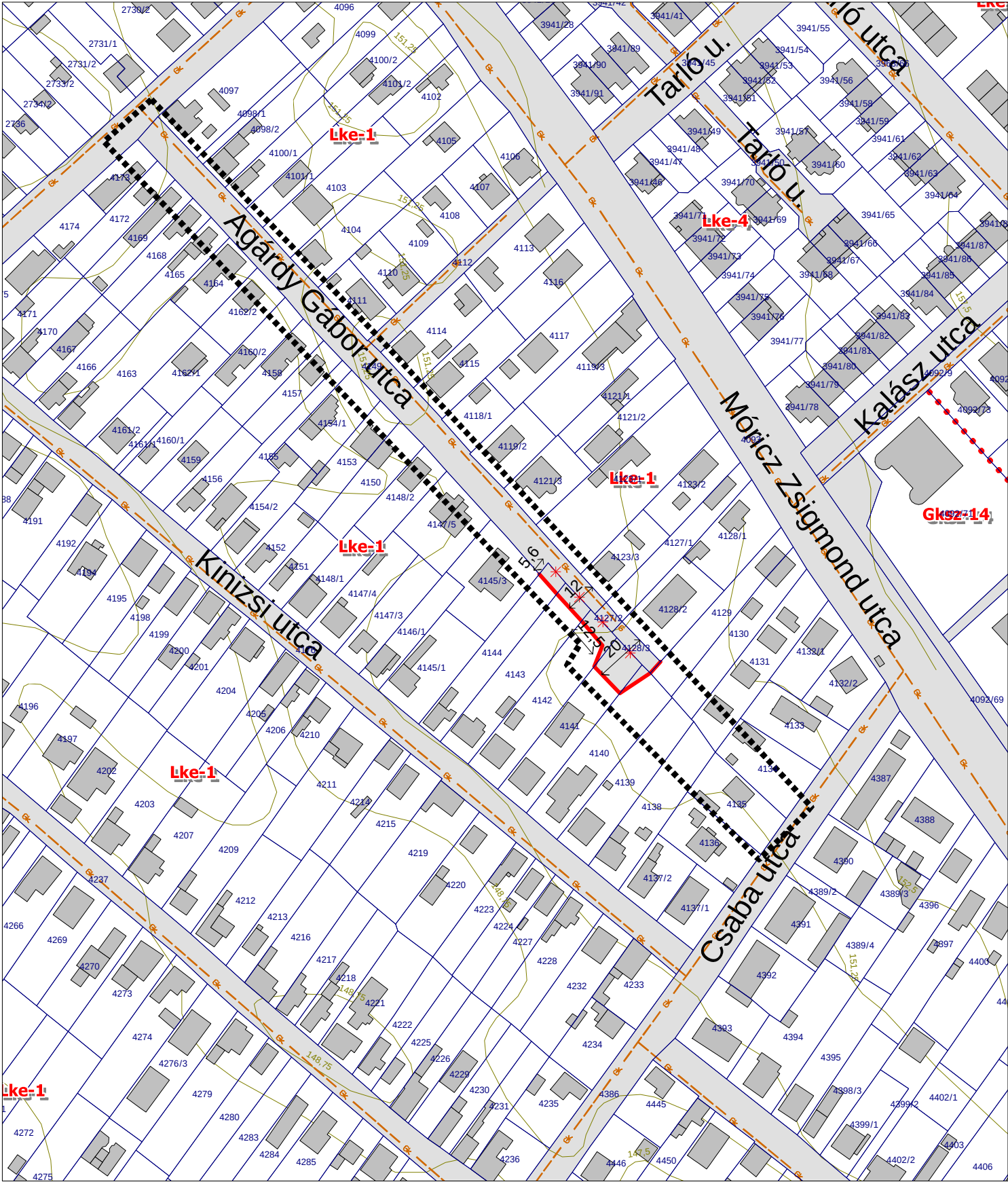
Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közlekedéstervezés

Jámbor László Tkó 13-10203

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre





Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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

Szabályozási terv

Agárdy utca

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:2000

Dátum2024. 01.hó

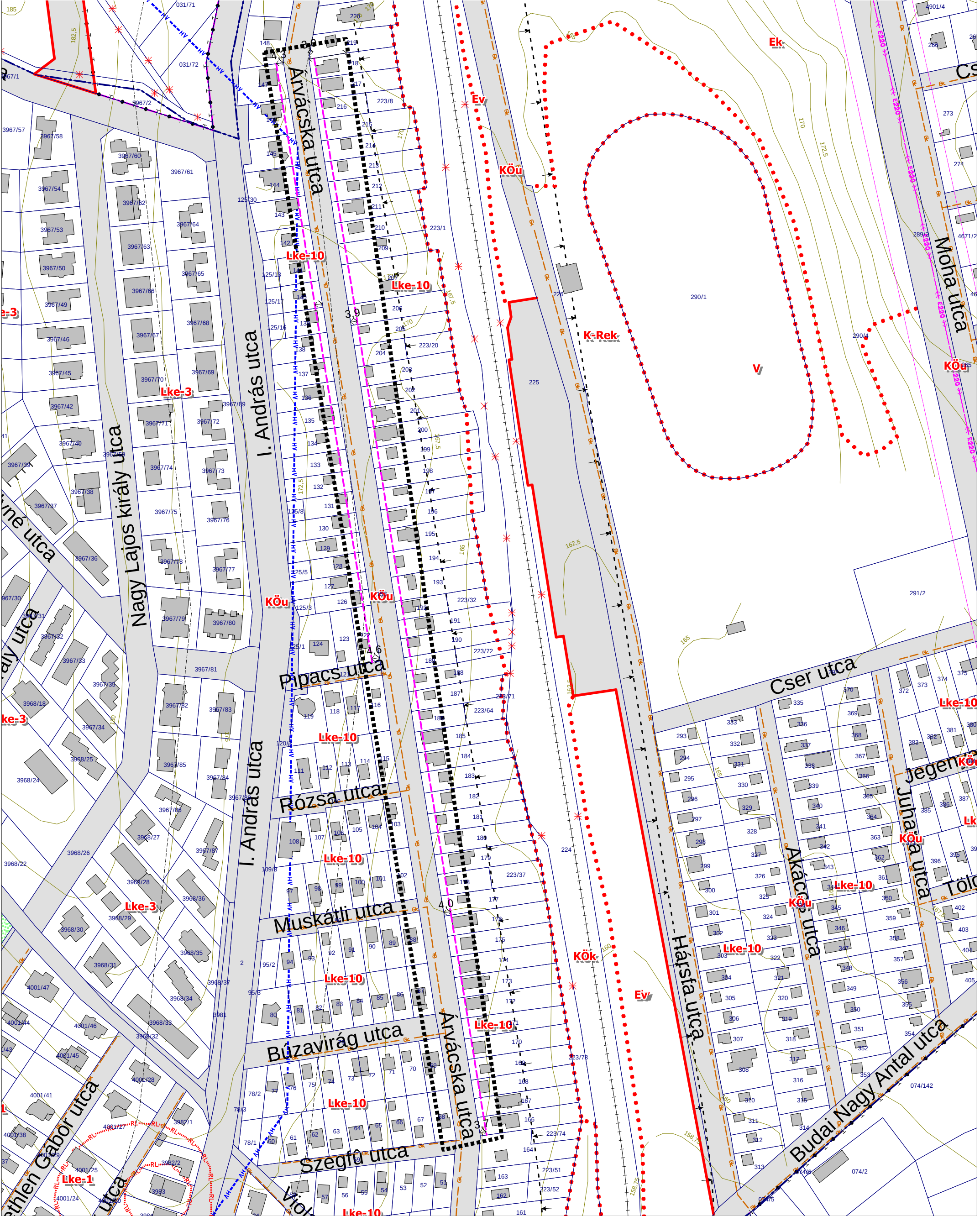
obeliszk stúdió

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

17

TelepüléstervezőMáyer Andrea TT/1 É 01-1521

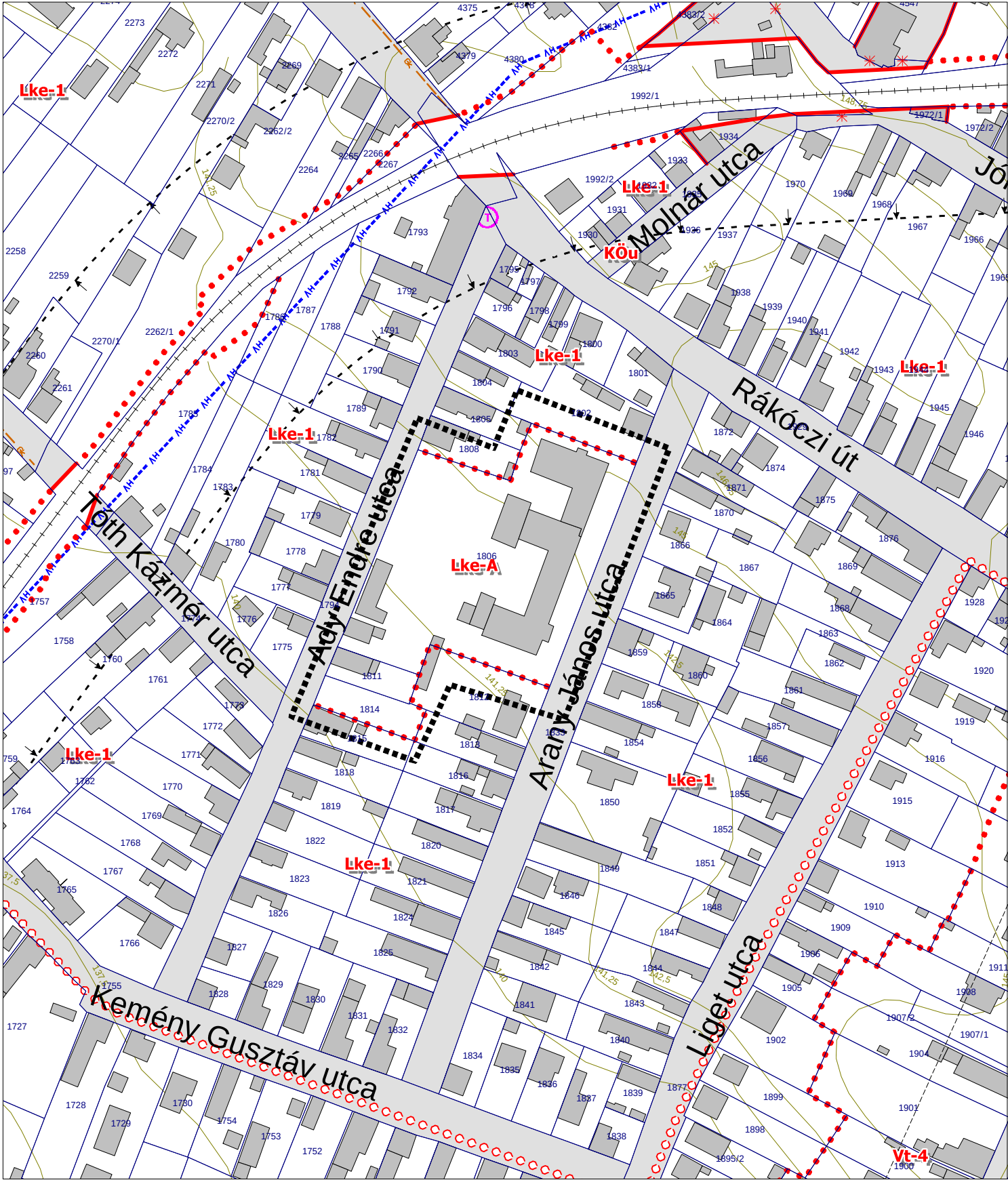
KözlekedéstervezésJámbor László Tk0 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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 Szabályozási terv	
Árvácska utca mentén az előkert méretének felülvizsgálata	
Megrendelő	Fót Város Önkormányzata
Lépték	M = 1:4000
Dátum	2024. 01.hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
18	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
Közlekedéstervezés	Jámor László Tk0 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Ady E. utca Lke /A övezet határának módosítása

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:2000

Dátum2024. 01.hó

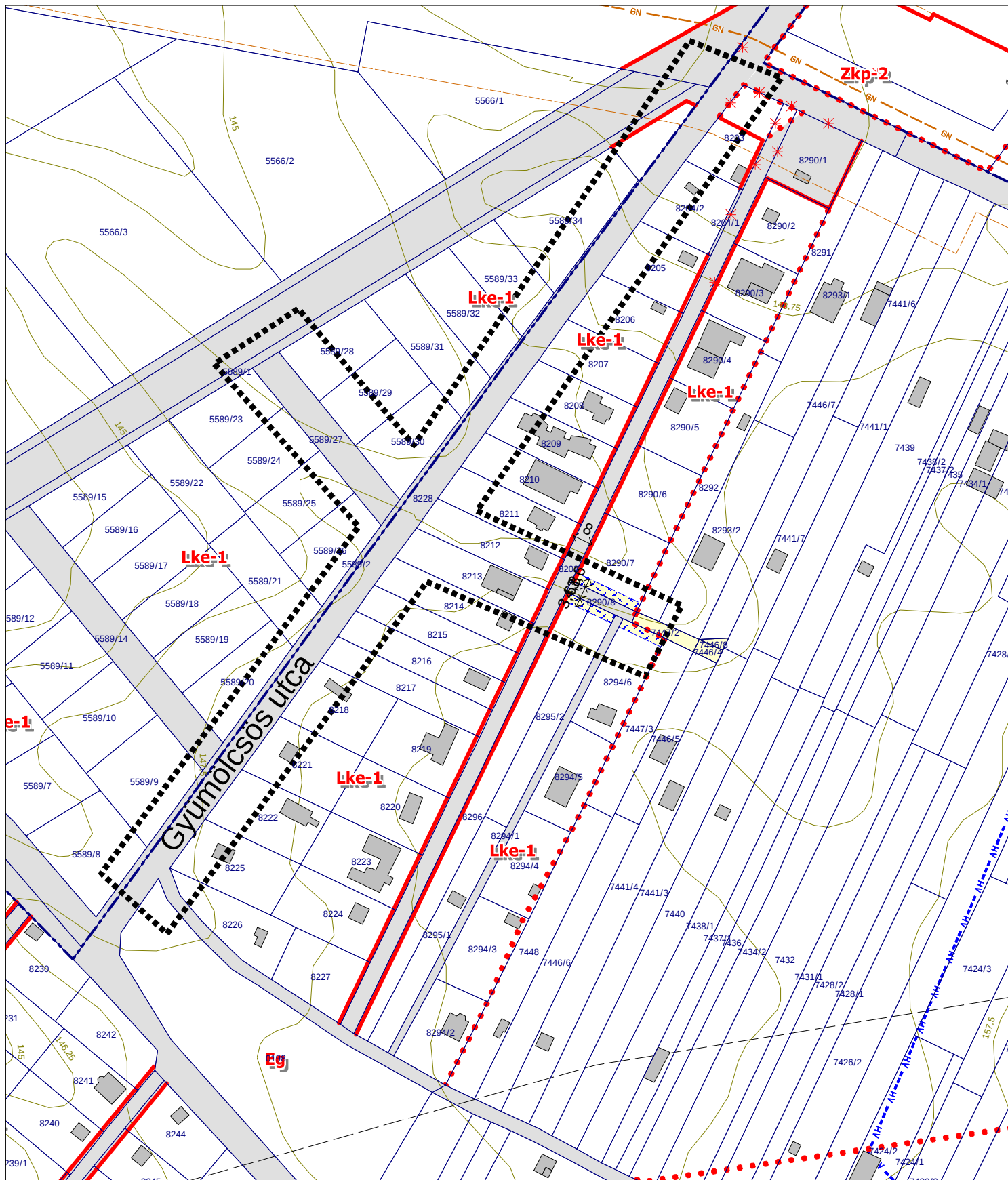
obeliszk stúdió

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

20

TelepüléstervezőMáyer Andrea TT/1 É 01-1521

KözlekedéstervezésJámor László Tkó 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

Gyümölcsös utca mentén szabályozás felülvizsgálata

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:2000

Dátum2024. 01.hó

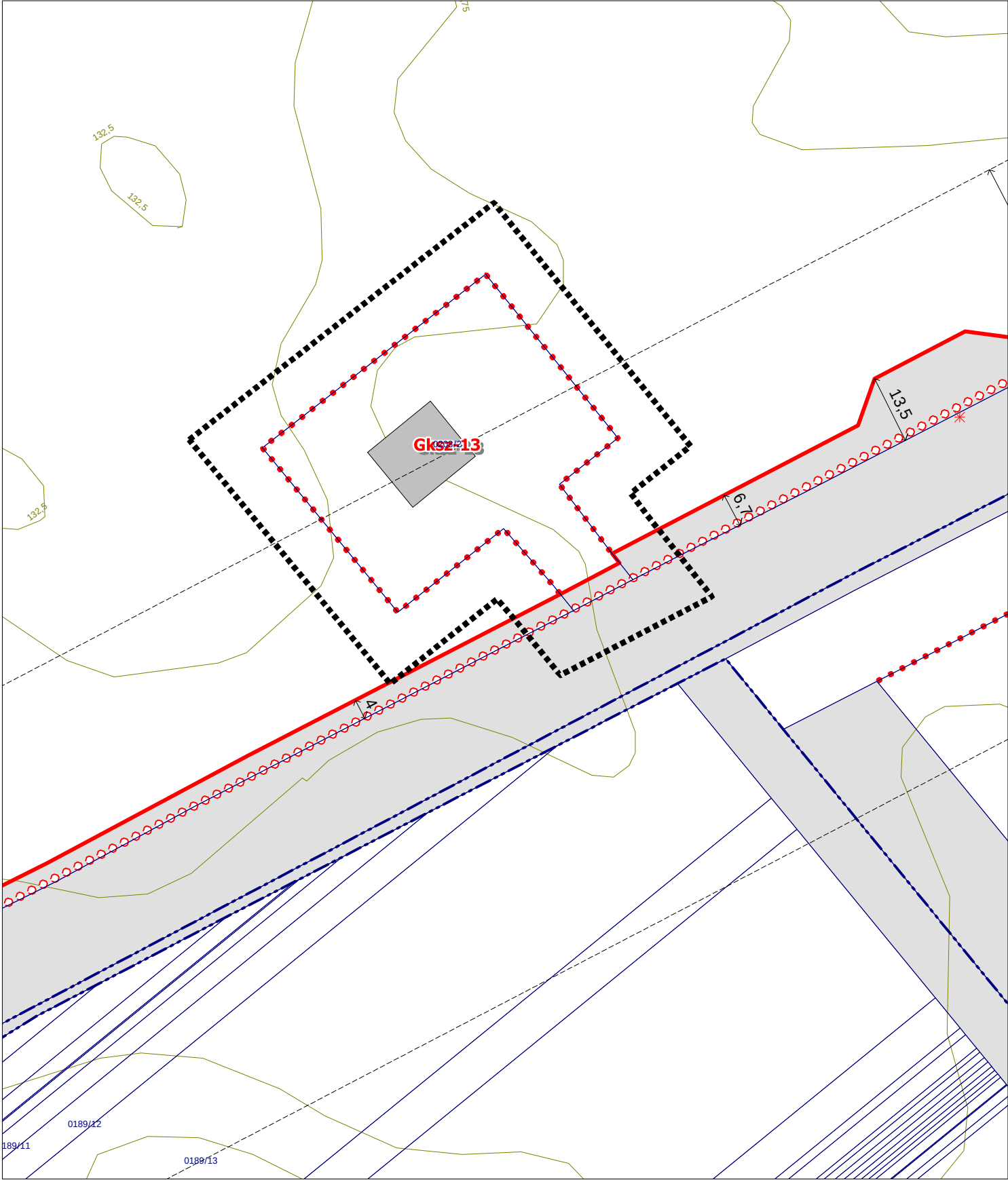
obeliszk stúdió

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

22

TelepüléstervezőMáyer Andrea TT/1 É 01-1521

KözlekedéstervezésJámbor László Tkó 13-10203



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv
0203/5 hrsz-ú telek felülvizsgálata

Megrendelő**Fót Város Önkormányzata**

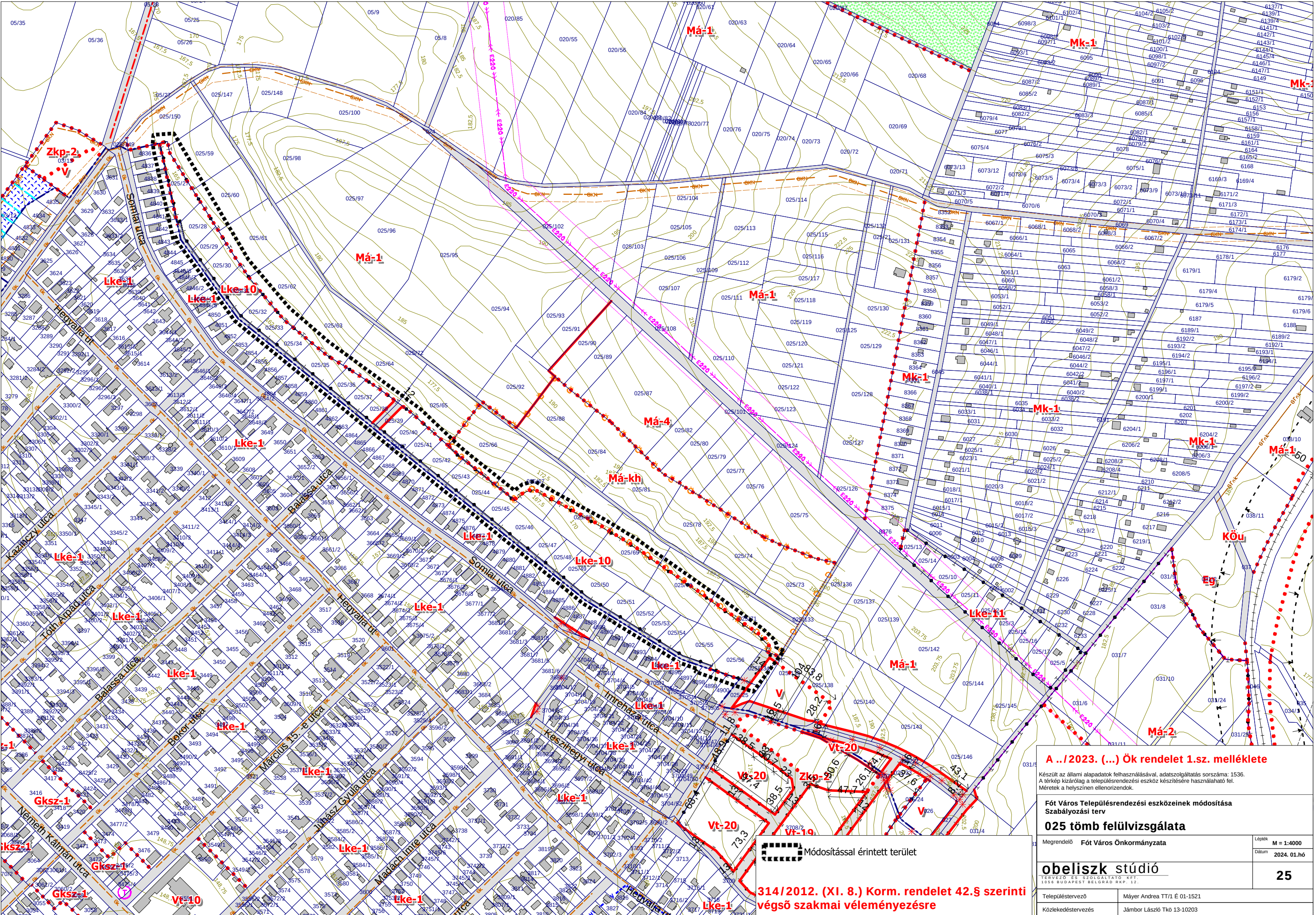
Lépték**M = 1:1000**
Dátum**2024. 01.hó**

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

23

Településtervező**Máyer Andrea TT/1 É 01-1521**

Közlekedéstervezés**Jámor László Tkó 13-10203**



A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv

025 tömb felülvizsgálata

Megrendelő Fót Város Önkormányzata

Lépték
M = 1:4000
Dátum
2024. 01. hó

obelisk stúdió

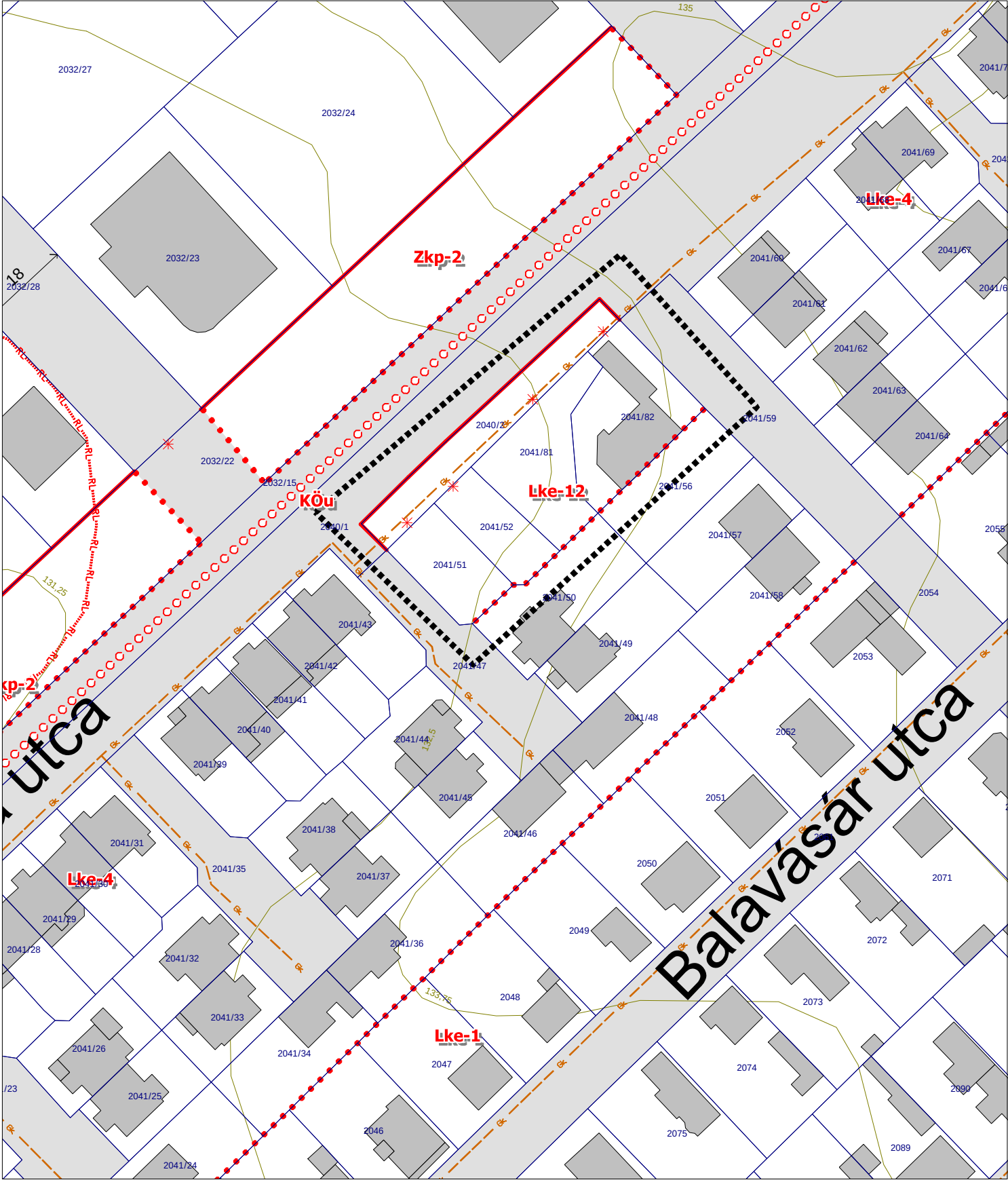
25

Településtervező Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Közeledéstervezés Jámor László Tkó 13-10203

Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre



Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

A .. /2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv
József Attila utcában új övezet szabályozása

MegrendelőFót Város Önkormányzata

LéptékM = 1:1000

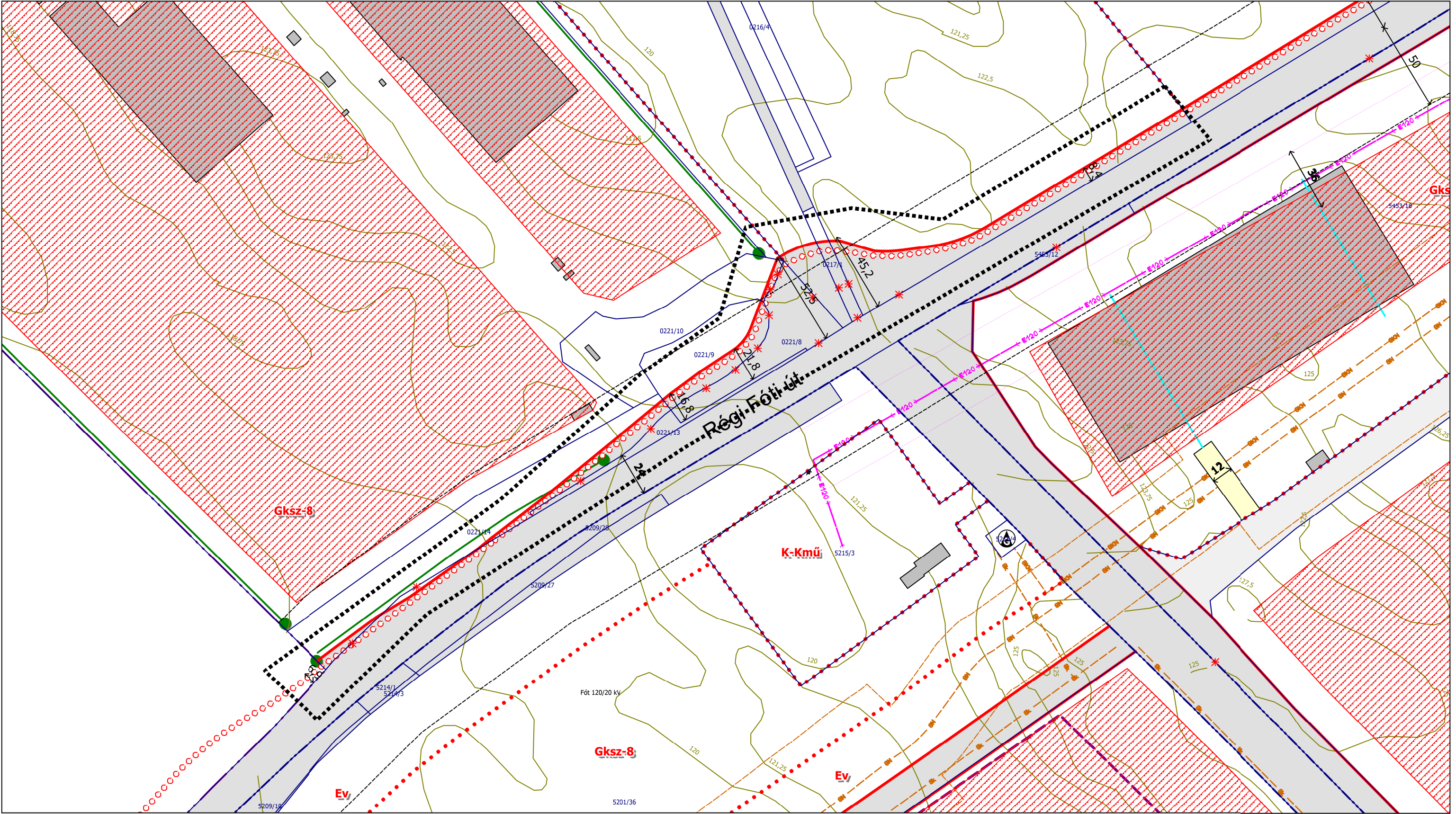
Dátum2024. 01.hó

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

26

TelepüléstervezőMáyer Andrea TT/1 É 01-1521

KözlekedéstervezésJámbor László Tkó 13-10203

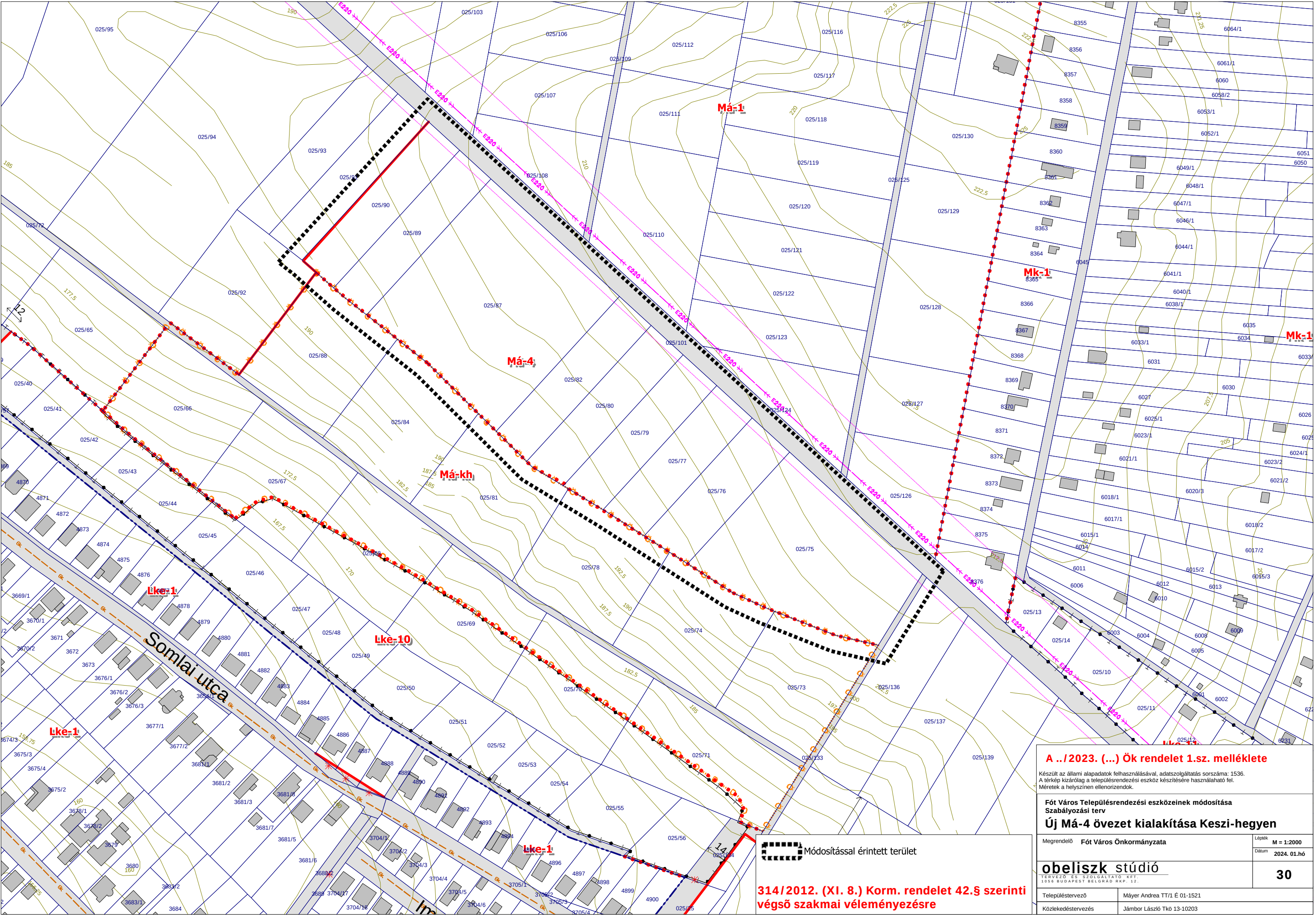




Módosítással érintett terület

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre

Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Mértek a helyszínen ellenőrizendők.	
Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása Szabályozási terv	
Turbó körforgalom szabályozása	
Megrendelő	Fót Város Önkormányzata
Lépték	
Dátum	2024. 01.hó
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1058 BUDAPEST, BELGRÁD K/P. 12.	
29	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
Közlekedéstervezés	Jámor László Tkó 13-10203



A .../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. melléklete

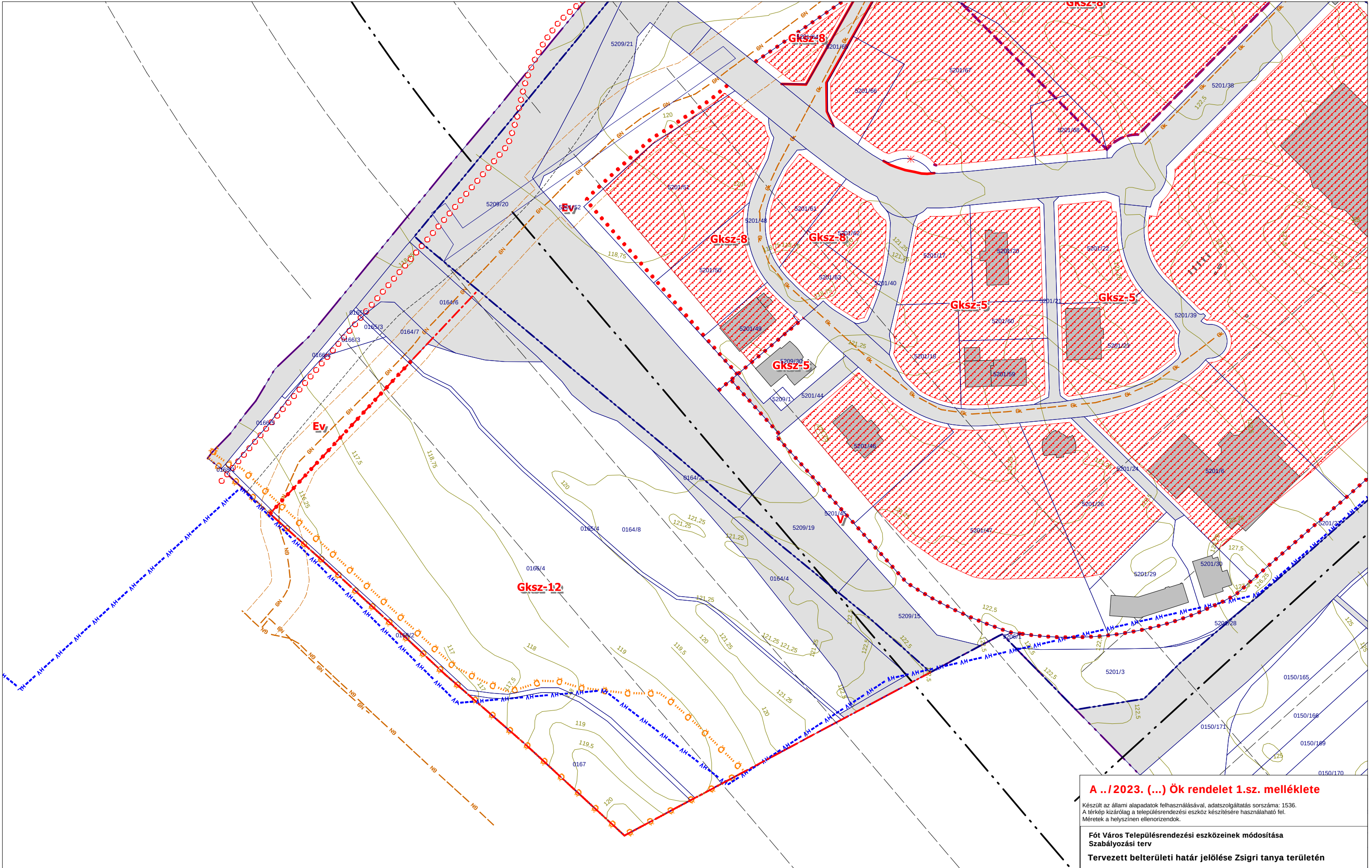
Készült az állami alapadatok felhasználásával, adatszolgáltatás sorszáma: 1536.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**Fót Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Szabályozási terv
Új Má-4 övezet kialakítása Keszi-hegyen**

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:2000
Dátum	2024. 01.hó		
Településtervező		Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	
Közeledéstervezés		Jámor László Tkó 13-10203	

 Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**



 Módosítással érintett terület

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti
végső szakmai véleményezésre**

A ../2023. (...) Ök rendelet 1.sz. 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
Szabályozási terv**

Tervezett belterületi határ jelölése Zsigri tanya területén

Megrendelő	Fót Város Önkormányzata	Lépték	M = 1:2000
		Dátum	2024. 01.hó

obeliszk stúdió

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

31

Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
Közlekedéstervezés	Jámor László Tkó 13-10203

