

FÓT VÁROS
TERÜLETRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK –
TSZT, HÉSZ - MÓDOSÍTÁSA
A 71-ES VASÚTVONAL
FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

hiánypótlás szerint módosítva

2026. augusztus hó.

obelisk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZO. GÁLTATÓ KFT.

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

Fót Város Önkormányzata
Polgármestere
főépítész

KÖLTSÉGVISELŐ:

FÖMTERV Zrt.

GENERÁLTERVEZŐ

Obelisk Stúdió Tervező És Tanácsadó Kft.

TERVEZŐK:

Településtervezés			
Máyer Andrea	Obelisk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521	
Közlekedés			
Macsinka Klára	Mobilcity Kft.		
Közművek	KÉSZ Közműtervező Kft.		
Hanczár Zsoltné			

Készült a FÖMTERV Zrt adatszolgáltatása alapján.

Budapest, 2026 augusztus 17.



ELŐZMÉNYEK

Fót Város Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 71-es vasútvonal fejlesztése érdekében módosítja településrendezési eszközeit.

A döntés alapján kerül sor a településrendezési eszközök módosítására a 419/2021. (VII.15) kormányrendelet alapján.

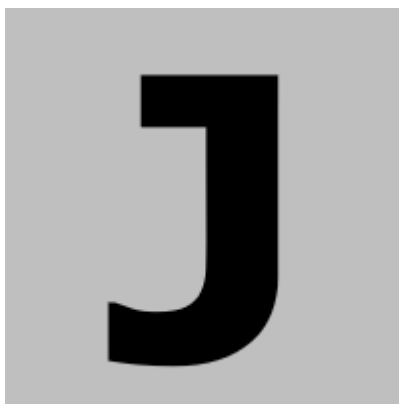
Az eljárás rendje a vonatkozó jogszabályok alapján egyszerűsített eljárás.

A módosítással érintett terület az alábbi:



A módosítással érintett telkek az alábbiak:

0168/1	0250/56	031/41	040/49	1660/1	1973	2198
0220/2	0250/57	031/42	040/50	1660/2	1974	223/1
0222/1	0250/58	031/43	040/51	1661	198	223/71
0223/1	0250/59	031/44	040/9	1662	199	223/72
0223/2	0250/60	031/45	041	1663/3	1990	223/73
0223/3	0250/66	031/49	042/54	1664/1	1991	224
0224/1	0250/67	031/56	042/55	1664/2	1992/1	225
0224/2	0250/68	031/57	042/56	1665	1992/2	226
0225	0250/69	031/58	042/57	1666	1993	2262/1
0226	0250/70	031/59	042/58	1667	1994	2264
0227/1	0250/71	031/60	044/4	1668	1995	2265
0228	0250/72	032	045/3	1669	1996/4	2266
0229/2	0250/73	033	045/4	1670	200	2267
0229/3	0250/74	034/1	046	1671	2017	4/9
0229/4	0250/75	034/2	047	1672	2155	406
0229/5	0251	035	048	1673	2156	43
0229/6	0253	036/1	049	1674	2157	4304
0230	0254	036/3	050	1675	2158	4380
0231	0255/10	036/5	051	1676	2163	4382
0232/2	0255/16	036/6	052	1756	2180	4383/1
0232/3	0255/36	036/7	053	1757	2181	4383/2
0233/2	0255/37	036/8	054	1785	2182	4384
0234/2	0255/38	036/9	055	1786	2183	4547
0235/2	0256/2	037	064/1	1787	2184	4549
0236/12	0257/12	038/10	1/1	1788	2185	4551
0236/15	0257/2	038/11	1/2	1793	2186	4552
0236/7	0257/58	038/8	1/3	188	2187	4553
0250/3	0257/74	038/9	1647	190	2188	4554
0250/48	0257/76	039/1	1656	191	2189	4555
0250/49	0257/77	039/2	1657/2	1929	2190	4556
0250/5	0257/78	040/1	1659/10	1934	2191	4557
0250/50	0258	040/11	1659/11	1935	2192	4645
0250/51	031/2	040/12	1659/12	196	2193	5
0250/52	031/24	040/13	1659/6	197	2194	5724
0250/53	031/25	040/14	1659/7	1971	2195	6
0250/54	031/26	040/15	1659/8	1972/1	2196	
0250/55	031/30	040/16	1659/9	1972/2	2197	



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZAT TERVEZET

Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2026. 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 419/2021. (VII. 15.) 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 TERV MÓDOSÍTÁSA

Fót Településszerkezeti terve módosítása a módosítással érintett területek vonatkozásában:

2. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK,

Kötőtpályás közösségi közlekedés

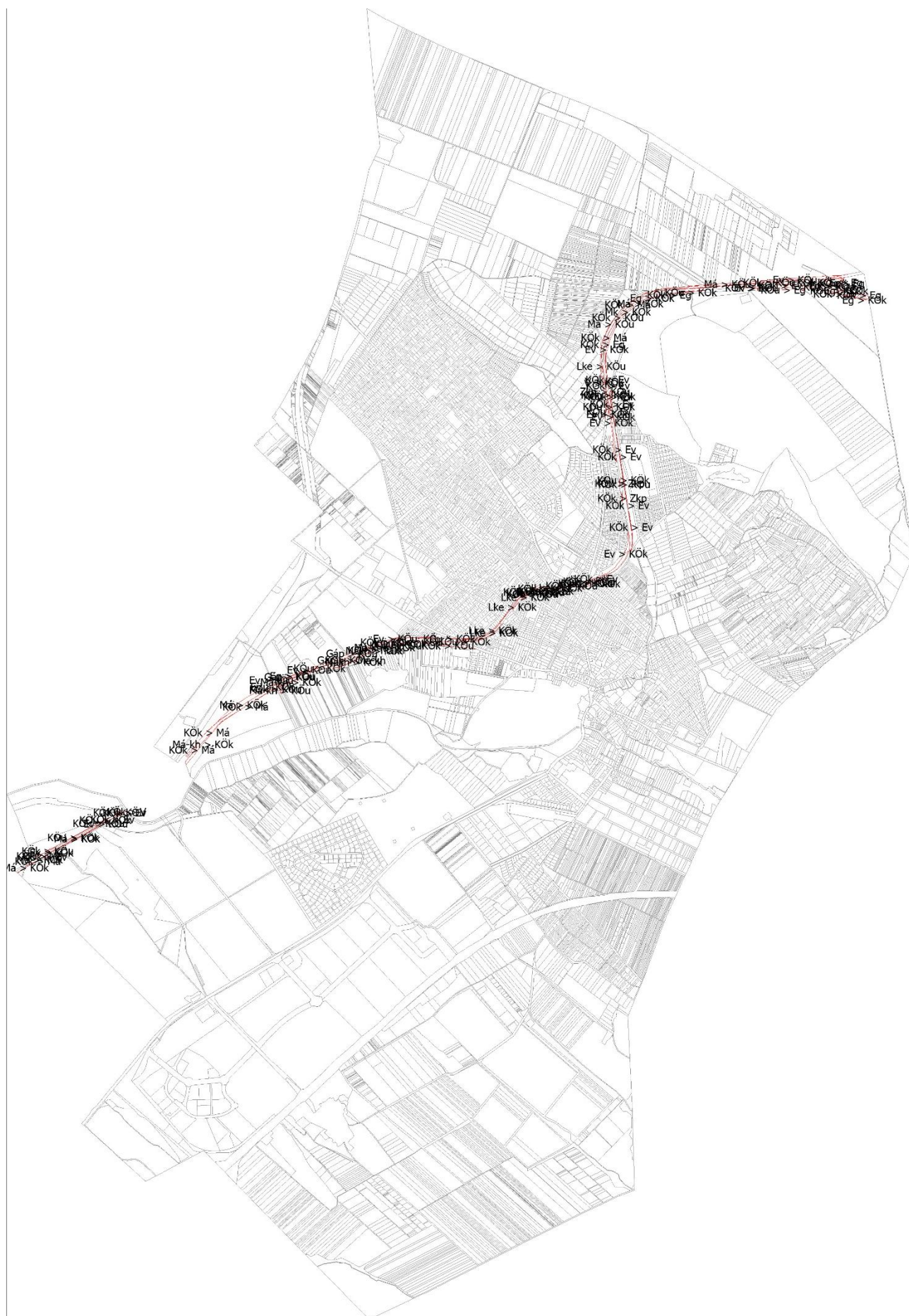
Budapest – Vác – 71-es vasútvonal nyomvonala, csomópontjai és megállói (Fót vasútállomás, Fótújfalu megállóhely, Fótfürdő megállóhely és Csomád megállóhely)

3. MELLÉKLET - VÁLTOZÁSOK, ÜTEMEZÉSEK

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m2)
Eg	KÖk	222,29
KÖk	Eg	982,82
KÖu	Eg	426,67
KÖu	Eg	411,23
Eg	KÖu	451,14
KÖk	KÖu	505,60
KÖu	KÖk	549,02
KÖk	Ev	1450,68
Ev	KÖu	273,97
KÖk	Ev	668,63
KÖk	Ev	518,36
Má	KÖu	6568,47
Má	KÖu	551,39
KÖk	Má	1061,34
KÖu	KÖk	670,39
KÖk	Eg	217,39
Eg	KÖk	515,56
Mk	KÖk	1526,84
Má	KÖk	1213,17
Ev	KÖk	4533,13
KÖk	Má	215,08
KÖk	Eg	248,33
Lke	KÖu	3432,42
KÖk	KÖu	19787,43
V	KÖu	1446,75
KÖk	Ev	30,34
V	KÖk	42,72
KÖk	Ev	61,65
KÖk	Ev	562,86
KÖu	KÖk	185,86
Zkp	KÖu	721,27
KÖk	KÖu	151,88
KÖk	Ev	150,13
KÖu	KÖk	491,45
KÖu	Ev	81,04
Ev	KÖu	11,10
Ev	KÖk	239,81
KÖk	Ev	2611,26
KÖk	Ev	561,97
KÖk	KÖu	365,61
KÖu	KÖk	398,80

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m2)
KÖu	Zkp	188,67
KÖk	Ev	44,20
KÖk	Ev	1203,07
KÖk	Zkp	319,92
Ev	KÖk	6980,15
KÖk	Ev	361,25
KÖu	KÖk	1989,56
KÖk	KÖu	29,50
KÖk	KÖu	69,98
KÖu	KÖk	30,84
KÖk	KÖu	345,17
Lke	KÖk	456,29
Lke	KÖk	129,11
KÖk	KÖu	77,86
Lke	KÖu	33,30
KÖk	KÖu	28,30
KÖu	KÖk	17,80
KÖk	KÖu	1119,37
KÖk	KÖu	93,13
Lke	KÖk	1492,49
Lke	KÖk	536,77
Lke	KÖk	1816,78
Lke	KÖk	1464,52
KÖk	KÖu	8648,38
KÖu	KÖk	237,02
KÖu	KÖk	636,93
Ev	KÖu	269,30
KÖk	KÖu	130,35
KÖu	KÖk	687,49
KÖk	KÖu	103,35
Má-kh	KÖk	402,58
Gáp	KÖu	7725,28
Gáp	KÖk	2141,70
KÖu	KÖk	9046,58
KÖk	KÖu	4321,65
Ev	KÖu	1425,68
Ev	KÖu	143,20
Má-kh	KÖu	2004,01
Má-kh	KÖk	394,02
Ev	KÖk	279,86
Má	KÖk	10612,63
KÖk	Má	884,16

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m2)
Kök	Má	401,30
Kök	Má	1284,80
Má-kh	Kök	5030,63
Kök	KÖu	4381,25
Má	Kök	996,95
Eg	KÖu	75,32
Gáp	KÖu	876,90
Kök	KÖu	216,33
Mákh	Kök	87,59
Kök	Má-kh	1776,98
Mákh	Kök	13,89
Kök	Mákh	4,24
Má	Kök	1492,11
Ev	Kök	176,86
Kök	Ev	364,18
Má	Kök	50,36
Kök	Má	112,86
Kök	Má	338,90
Kök	KÖu	87,96
KÖu	Kök	783,32
Kök	KÖu	207,90
KÖu	Kök	219,74
Ev	KÖu	387,78
Kök	Ev	35,73
Kök	KÖu	262,60
Kök	V	99,78
Kök	Ev	55,05
KÖu	Eg	7469,00
Kök	Eg	8409,78
Ev	KÖu	10275,32



4. MELLÉKLET - TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

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

Területfelhasználás	méret	csökkenés	növekmény	összesen
		(-ha)	(+ha)	(ha)
Kertvárosias lakóterület	668,11546	-0,5895		668,
Általános gazdasági terület	201,71277	-0,995467		
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	7,86	-0,847875	0	7,012125
Közkert	0	0	1,815787	1,815787
Erdőterület – gazdasági erdő	266,79	-0,1619	0,0714	266,6995
Erdőterület – védelmi erdő	249,18	-3,851915	2,98348	248,31157
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	290,41	-11,712202	0	278,6978
Általános mezőgazdasági terület	1196,14	-2,42	11,712202	1205,4322
Közüti közlekedés területe	76,43	-0,0714	0,759819	77,118419
Kötőtpályás közlekedési terület	25,62			
Összesen	2954,915631	-12,4095	15,868725	295,915631

5. 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 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.
4. Fót TRE módosítása 2024 során új beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke: 3,1834 ha

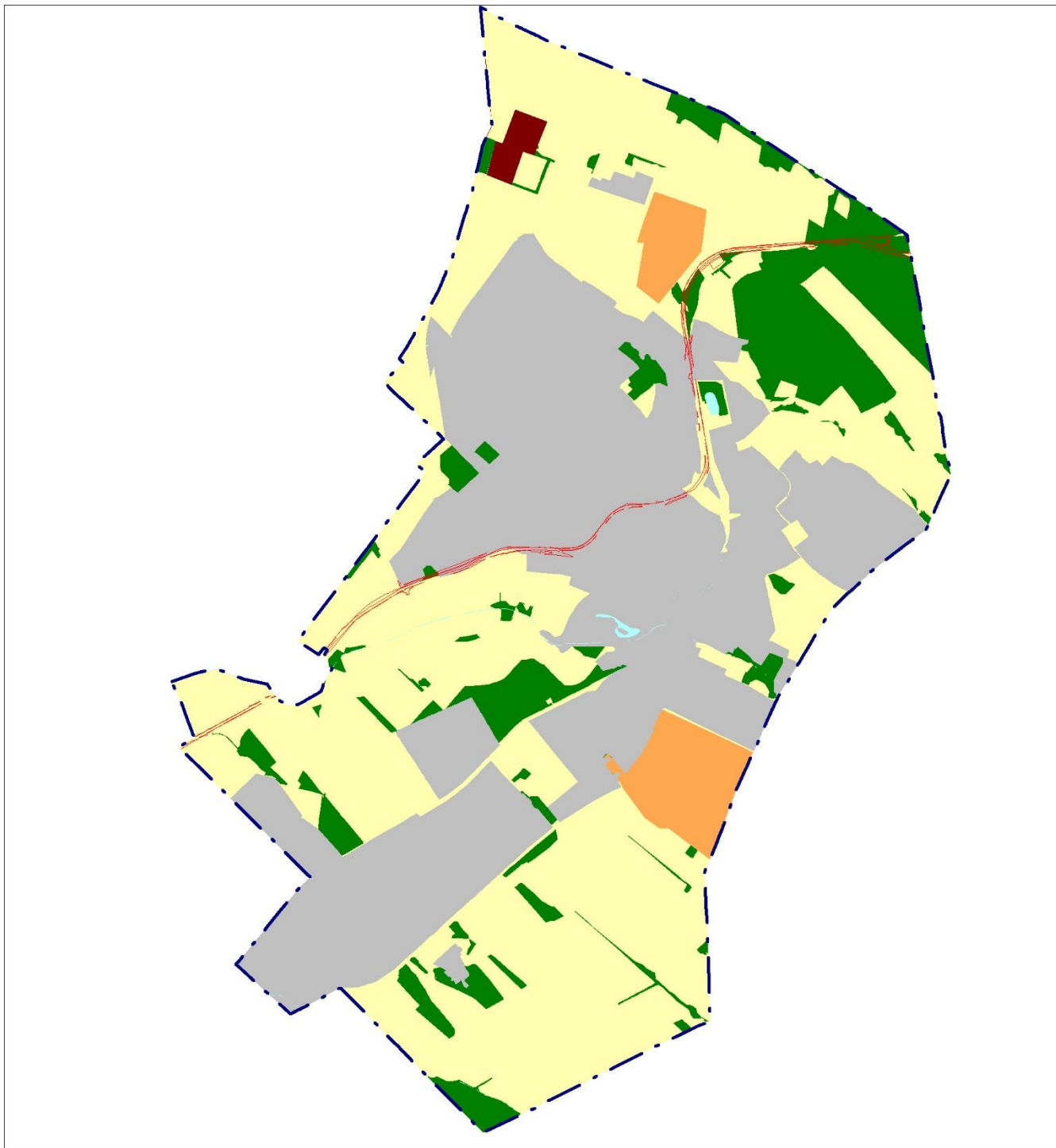
Összesen eddig kijelölt új beépítésre szánt terület mértéke: 7,974

Eddigi módosítások után felhasználható terület mértéke: 20,5941 ha

Jelen módosításban nem módosul.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

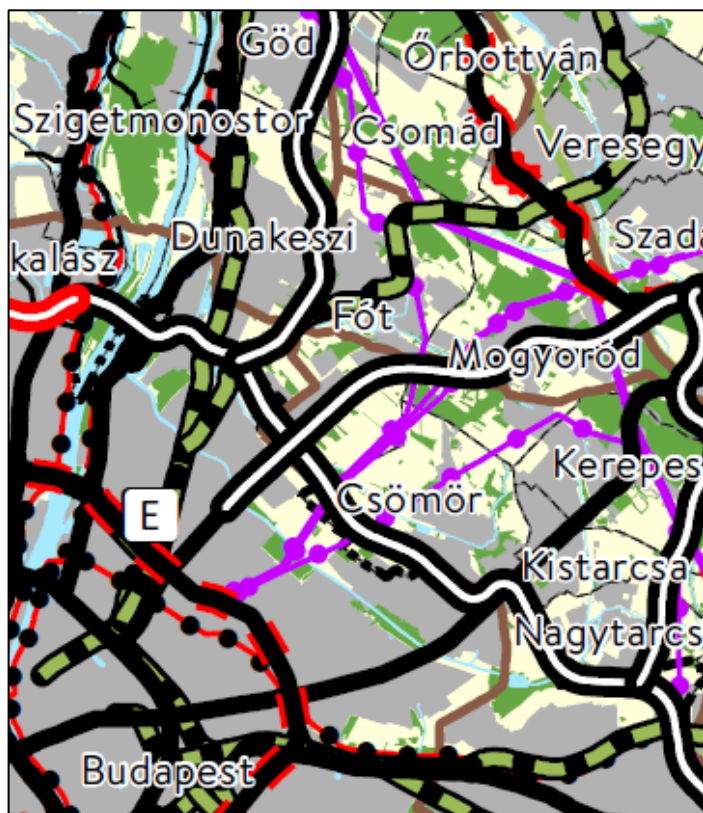
Az új beépítésre szánt területek jelen eljárásban nem kerül kijelölésre.



Változással érintett 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

Közlekedési 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 kerékpárútvonal
- 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

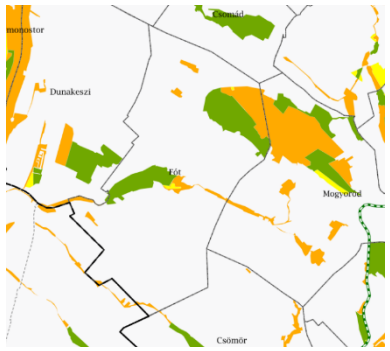
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

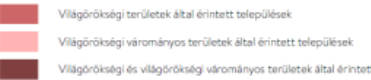
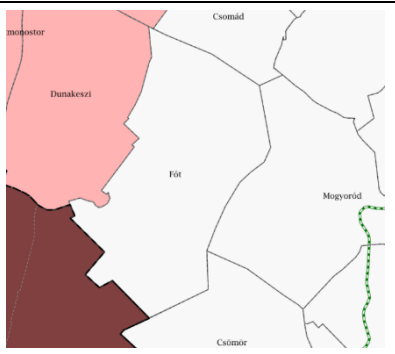
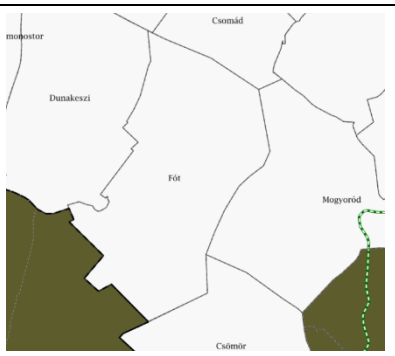
- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

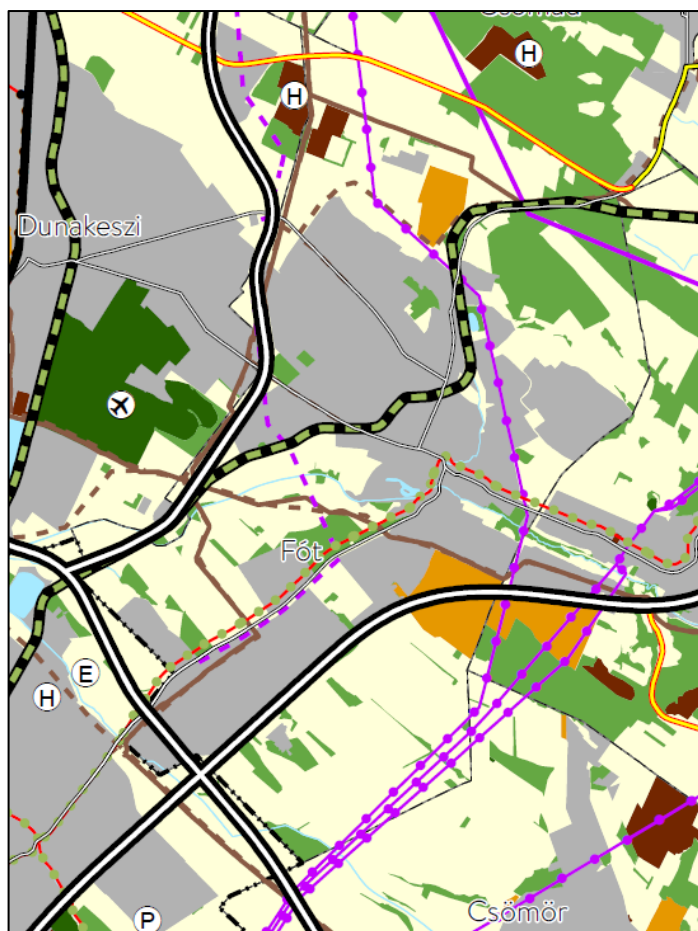
Az OTRT részlete és jelmagyarázata

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 érinti.
3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.

Változással érintett területek az ökológiai hálózat adatszolgáltatásán

3/3. ERDŐK ÖVEZETE 		Fót területét érinti. A kijelöléssel érintett területeket nem érinti.
Változással érintett területek az erdők övezetével (forrás E-tér)		
3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 		Fót területét nem érinti.
3/5. HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK 		Fót területét nem érinti.



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 szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Térségi kerékpárút (meglévő)
- Térségi kerékpárút (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (tervezett)
- Kompátkelőhely (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

Vízi létesítmények

- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Térségi csatorna (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

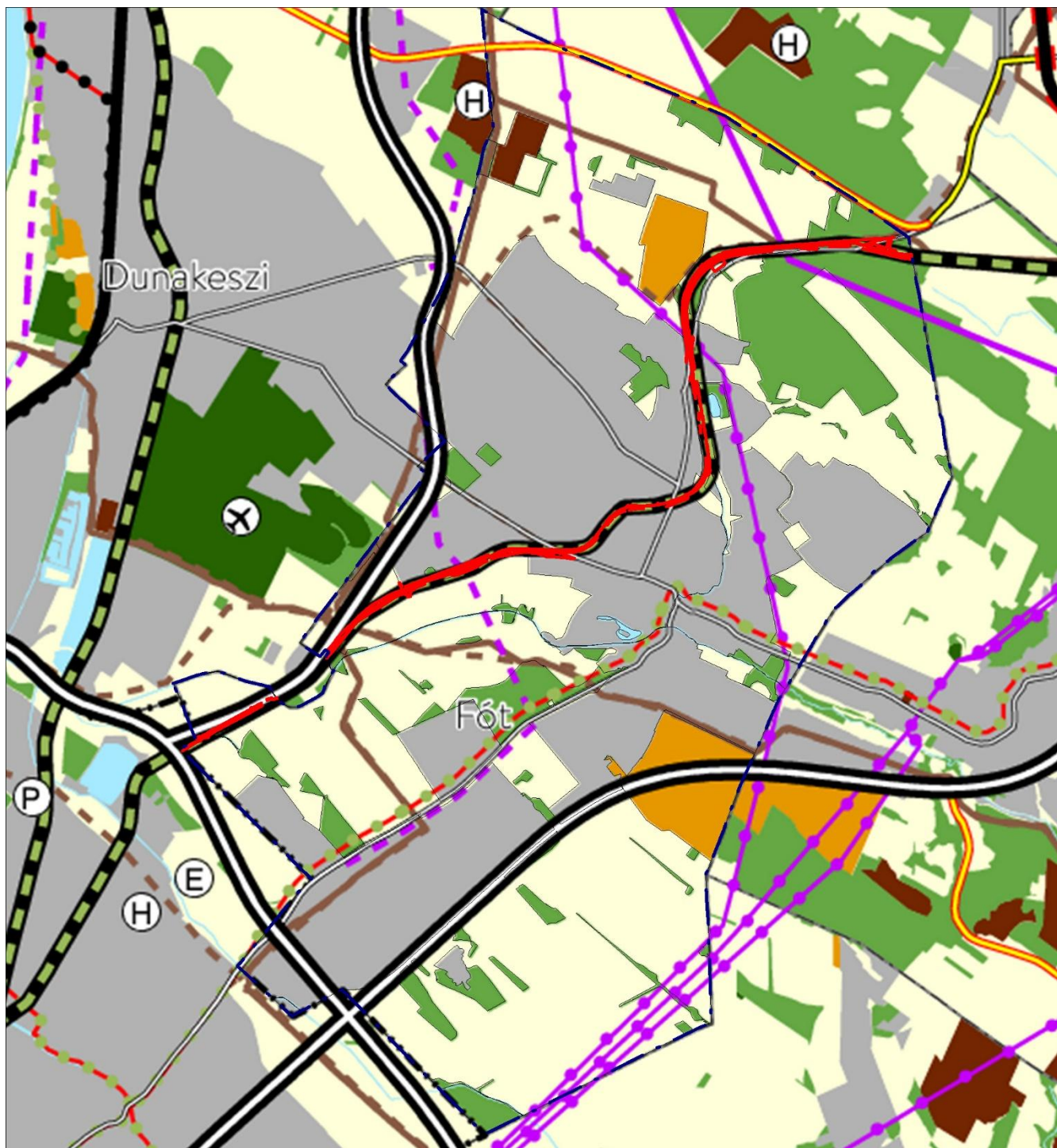
Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

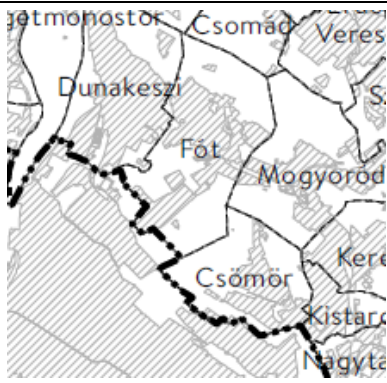
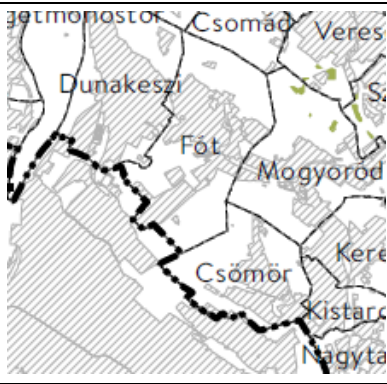
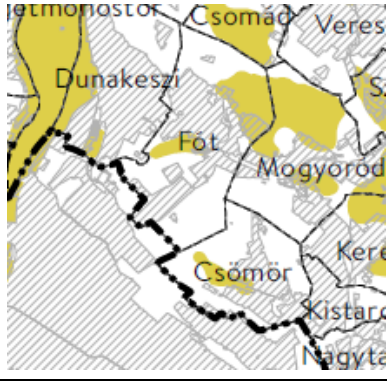
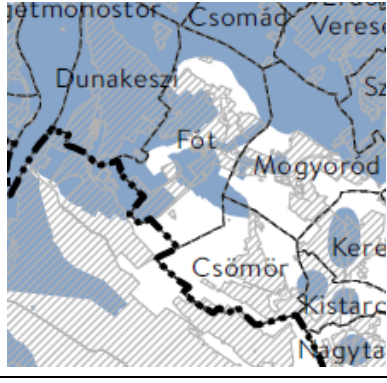
- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

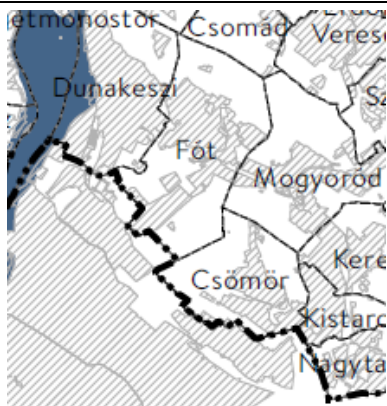
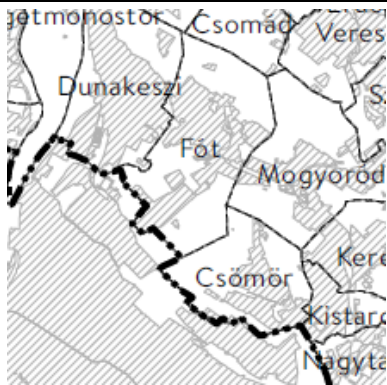
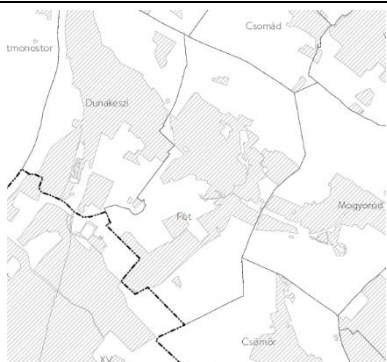
A BATT részlete és jelmagyarázata

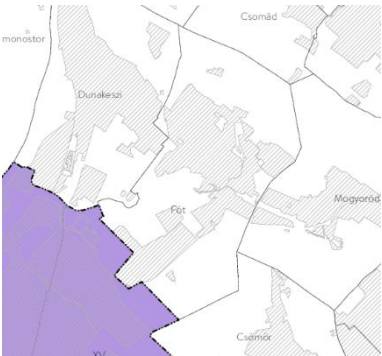


Változással érintett területek a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén feltüntetve

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.
vízminőség-védelmi terület övezete		Fót területét 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 övezete veszélyforrás terület		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 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.	Erdőgazdálkodási térség területe 410,91 ha	erdő terület-felhasználásba sorolt terület mértéke 519,758283 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 1742,2968 ha, amelynek 75%-a 1306,7226 ha <i>A TSZT 2020. évi módosításakor a TSZT összhangbaja a MATrT-vel megtörtént, azonban a TSZT2019 lehatárolásai nem kerültek átvezetésre, azokat nem tartalmazza, így a hatályos lehatárolást vettük figyelembe. 2019-ben átsorolásra került települési térségbe</i>	Jelen módosításban mezőgazdasági térségben más területfelhasználás kijelölése a TSZT-n: <table><tr><th>TSZT</th><th>Ter (ha)</th></tr><tr><td>Köu</td><td>0,91</td></tr><tr><td>KÖk</td><td>1,64</td></tr><tr><td>Ev</td><td>0,19</td></tr><tr><td>Összesen</td><td>2,744</td></tr></table> 2024. évi módosításkor mezőgazdasági térség 1 512,7011 ha. Jelen módosítás után 1 509,9611 ha >1306,7226 ha tehát megfelel.	TSZT	Ter (ha)	Köu	0,91	KÖk	1,64	Ev	0,19	Összesen	2,744
TSZT	Ter (ha)											
Köu	0,91											
KÖk	1,64											
Ev	0,19											
Összesen	2,744											
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										

2018. évi CXXXIX. Trv. előírásai	Fót területén	Módosítás								
39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.		Természetközeli és erdők területe								
		a hatályos TSZT szerint								
		<table><tr><td>Eg</td><td>268,878337</td></tr><tr><td>EV</td><td>248,311583</td></tr><tr><td>Ek</td><td>2,568363</td></tr><tr><td>Σ</td><td>519,758283</td></tr></table>	Eg	268,878337	EV	248,311583	Ek	2,568363	Σ	519,758283
		Eg	268,878337							
		EV	248,311583							
		Ek	2,568363							
		Σ	519,758283							
		Módosítás szerint								
		<table><tr><td>Eg</td><td>270,694837</td></tr><tr><td>EV</td><td>246,503283</td></tr><tr><td>Ek</td><td>2,568363</td></tr><tr><td>Σ</td><td>519,758283</td></tr></table>	Eg	270,694837	EV	246,503283	Ek	2,568363	Σ	519,758283
		Eg	270,694837							
EV	246,503283									
Ek	2,568363									
Σ	519,758283									
Az erdőterület nem csökken tehát megfelel										

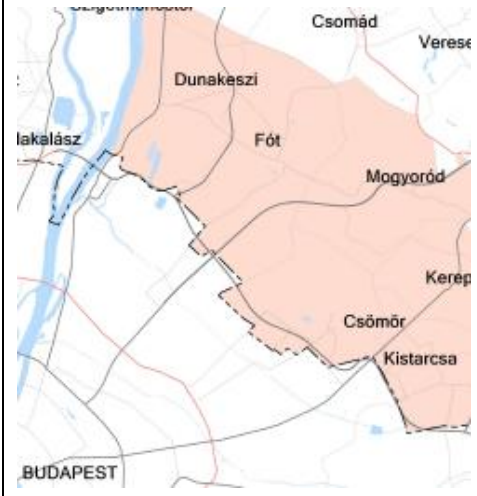
MEGFELELÉS PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK

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 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

6. 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.

A 2024. évi módosítás biológiai aktivitásértéke -22,09604 volt.

Kiindulási érték: 184,632

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:

hatályos ter.felh.	Tervezett ter.felh.	terület	hatályos biológiai aktivitás		tervezett biológiai aktivitás	
Kök	Ev	0,867936	0,6	0,520762	9	7,811424
Kök	Má	0,429843	0,6	0,257906	3,7	1,590419
Kök	MÁ-kh	0,178122	0,6	0,106873	3,7	0,659051
Kök	Köu	4,093361	0,6	2,456017	0,6	2,456017
Gáp	KÖu	0,772528	0,6	0,463517	0,6	0,463517
Gáp	Kök	0,21417	0,6	0,128502	0,6	0,128502
Gáp	KÖu	0,08769	0,6	0,052614	0,6	0,052614
Kök	Zkp	0,031992	0,6	0,019195	6	0,191952
Kök	V	0,009978	0,6	0,005987	7	0,069845
KÖu	Zkp	0,018867	0,6	0,01132	6	0,1132
Mk	Kök	0,152684	5	0,763419	0,6	0,09161
KÖu	Ev	0,008104	0,6	0,004862	9	0,072936
KÖu	Kök	1,594481	0,6	0,956688	0,6	0,956688
Lke	Kök	0,589595	2,7	1,591907	0,6	0,353757
Má	Kök	1,436522	3,7	5,315133	0,6	0,861913
Mákh	Kök	0,592871	3,7	2,193623	0,6	0,355723
				29,30039		17,19264

A módosítással a tovább görgethető Bia értéke **12,10775** ponttal csökken.

RENDELETTERVEZET

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (...) 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 419/2021. (VII.15.) 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 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában.

7.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2026.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2026. napján

jegyző

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

Módosítással érintett területek tervlapjai



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS JOGSZABÁLYI HÁTTERE

A 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján KÉ készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelező módon.

A külön területekre készített építési szabályzat esetében a kidolgoztató dönti el, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben kikéri a környezet védelméért a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése):

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Szervezet neve	Nyilatkozatok beérkezése	Szükségesség
PVKH Állami Főépítész	2023.10.02.	Nem tartja szükségesnek
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2023.10.04.	Nem tartja szükségesnek
PVKH Földhivatali Főosztály, Földügyi Osztály	2023.09.27.	Nem tartja szükségesnek
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2023.10.02.	Nem tartja szükségesnek
BFKH Népegészségügyi Főosztály	2023.10.06.	A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály, Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	2023.10.03.	Nem tartja szükségesnek
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2023.09.25.	71-es vasútvonal SKV- Környezeti értékelés során felmerülő, a termőföld megbontásával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem: A beruházások során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint. A beruházások során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.

		A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos. A beruházások kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat. SKV szükségességéről nem nyilatkozott.
SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály		Nem tartja szükségesnek

A KÉ elkészítését az eljárásba bevont hatóságok, országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok nyilatkoztak arról, hogy KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



A fejlesztéssel érintett terület Fót városában a 71-es vasút vonal fejlesztésével érintett terület.

Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Pest Megye Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- Fót Város Településfejlesztési koncepciója 2021-35.
- Fót Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2022

FÓT VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA 2022

Fót TFK meghatározza Fót jövőképét:

„Hagyományunk a jövőnk, Fót egy élhető és fenntarthatóan fejlődő, versenyképes gazdasági-logisztikai szereppel rendelkező, hagyományait őrző kisváros.”

Táji, természeti és épített környezeti jövőkép	Fót fejlesztési jövőképével kapcsolatos legfontosabb kihívások, a táji, természeti és épített környezethez kapcsolódóan csúcsosodnak ki leginkább. Röviden megfogalmazva a fő kihívás: hogyan képes a város a társadalmi-gazdasági fejlődési céljait úgy elérni, hogy az azzal járó negatív környezeti és egyéb hatásokat kiküszöbölje, de legalábbis csökkentse és ezáltal biztosítsa a környezeti fenntarthatóságot.
Élhető, fenntartható közlekedés	A környezeti értékek megőrzése kapcsán fontos tématerület a közlekedés. Fót kedvező területi elhelyezkedésének köszönhetően egyrésztől kiváló közúti kapcsolatokkal rendelkezik, másrésztől azonban a települési és térségi közlekedési kapcsolatai meglehetősen hiányosak, illetve részben ebből fakadóan jelentős átmenő forgalommal terhelt. Ezeket a problémákat a tervezett gazdasági fejlesztések tovább mélyíthetik, ezért Fót jövőképe szempontjából kiemelt hangsúly van a közlekedési

	fejlesztéseken. A közúthálózatot érintő fejlesztéseken felül a közösségi és egyéb alternatív közlekedési módokat érintő fejlesztések is szükségesek a város élhetőségének növeléséhez. Bár a közösségi közlekedés szempontjából elmondható, hogy Fót magas lefedettségi területtel rendelkezik, átmenő vasútvonallal, azonban az intermodalitás szintje alacsony, a városi és elővárosi közösségi közlekedéssel történő integráltság nem megfelelő. Ennek kapcsán elősorban tehát az elővárosi vasúti közlekedés lehetőségének javításával, a járatsűrűség növelésével, a menetidő csökkentésével, zónázó rendszer bevezetésével, P+R és B+R parkolók létesítésével érhető el javulás. Az alternatív közlekedési módok esetében a hiányzó kerékpárforgalmi főhálózat és az alapvető kerékpáros infrastrukturális elemek biztosítása, illetve a gyalogos létesítmények megfelelő kiépítése a cél.
--	--

Részcélok és beavatkozási területeinek, egységeinek meghatározása

R4 – Kedvező és vonzó gazdasági környezet fenntartása, gazdasági területek tudatos fejlesztése	Fontos továbbá a város lakosságának közlekedési feltételeinek javításán túl gazdasági szempontok alapján egyaránt a települést érintő, azt átszelő 71-es vasútvonal fejlesztése, mely az egyik utolsó olyan vonal Magyarországon, ahol csak egy vágányon halad a vonatközlekedés. Ezen beruházás kapacitásbővítést, hatékonyságnövekedést, a menetidő csökkenését eredményezné.
R6 - Fenntartható közlekedési hálózatok fejlesztése	Fót közlekedési rendszere jelentősen az egyéni személygépjármű használatra épül, amely sajnálatosan következik az elővárosi településeken végbement urbanisztikai folyamatokból, valamint az arra adott hiányos és gyenge válaszokból. A népességnövekedést a közlekedési rendszer nem tudta lekövetni, amelynek dinamikussága jellemzően alacsonyabb is. A kedvező vasúti nyomvonalvezetés, valamint sűrű autóbushálózat ellenére a közösségi közlekedést használók száma kevés, azok lassú haladási sebessége és a különböző közlekedési módok integrációjának hiánya miatt. A gyalogos és kerékpáros infrastruktúra nem jelentett prioritást a közlekedési hálózat fejlődésénél, a lágy közlekedés biztonságos haladásának feltételei hiányosak. A város déli részén jelentős iparterületi beruházások történtek és tervezettek, így a közlekedési rendszer újragondolása szükséges a fenntarthatóságot és az esélyegyenlőséget biztosító szemlélet alapján. ... A gyalogosokat és a kerékpárosokat egyaránt kedvezőtlenül érinti a vasút elválasztó hatása, mivel nem minden utcánál található kiépített átkelőhely, ezáltal többletút megtételére kényszerítve őket, ezek feloldása fontos részcelként jelenik meg a tervezett vasútfejlesztéshez kapcsolódóan. ... A helyközi, nagyobb távolság megtételére alkalmas fenntartható helyváltoztatás alapját a vasúthálózat tudja adni a legnagyobb igénytel rendelkező sugaras irányban. A 71. sz. Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal rendkívül leromlott állapotú infrastruktúrájának felújítása kiemelt közlekedésfejlesztési cél, amellyel a pályasebesség jelentősen emelhető. A minőségi fejlesztés mellett a kapacitív fejlesztés is elengedhetetlen, a tervezett menetrend alapján szükséges meghatározni a kétvágányúsítandó szakaszokat. Az elővárosi vasúti fejlesztésekkel összhangban pedig nemcsak a járatok sűrűsége emelhető, hanem az elérhető desztinációk száma is, így több irányban áll rendelkezésre alternatíva. A fejlesztéssel párhuzamosan a vasúti kiszolgáló infrastruktúra megújítása is megvalósul, amellyel az utazás komfortja tovább fokozható, így a minőségi kritériumok tekintetében is kellően jó alternatíva jön létre az egyéni gépjárművel szemben. A vasút kedvező vonalvezetéssel rendelkezik a településen belül, a négy darab megállóhely nagy lefedettséget ad, ezzel együtt szükséges a vasút elérésének bővítése. Ezt szolgálja a korábban bemutatott lágy közlekedési hálózat fejlesztése, továbbá újragondolásra kerül az autóbuzos hálózat is. A jelenleg nagy járatszámú Budapest felé tartó viszonylatokat elsősorban a vasúti ráhordásra kell átalakítani, ezzel együtt a közvetlenül elérhető, vasúttal nem lefedett irányok felé továbbra is meg kell tartani a helyközi autóbuzokat. A ráhordásnál fontos szempont, hogy a település minél nagyobb részét fedjék le az autóbuzok. A buszok és a vasút kapcsolódási pontjai is fejlesztésre kerülnek, biztosítva a legrövidebb gyaloglási távolságot az átszállásnál.

--	--

FÓT VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2022

Az ITS-ben a közlekedésfejlesztéssel kapcsolatos akcióterületeken kívüli fejlesztések nevesítésre kerültek:

„3.5. Az akcióterületeken kívül végrehajtandó, a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések és ezek illeszkedése a stratégia céljaihoz

Projekt száma	Projekt neve	Projekt rövid leírása	Kapcsolódás a stratégiai célokhoz (S1-S10)	Indikatív forrásigény (bruttó mFt)	Megvalósítás várható határideje (év)	Előkészítettség foka (%)
H1.3	71-es vasútvonal és kapcsolódó P+R és B+R parkolók fejlesztése	A Fót vasúti összeköttetését biztosító vasútvonal egy szakaszának kétvágányúvá fejlesztése, amely a jelenleginél gyakoribb, gyorsabb és kiszámíthatóbb vasúti közlekedést eredményezne, ezzel egyidejűleg a vágányok melletti infrastruktúra (állomásépületek, megközelítő utak, parkolók, zaj- és rezgésvédő falak) felújítása, újak építése európai uniós finanszírozású állami beruházásban. A fejlesztés célja, a közösségi közlekedés versenyképességének megteremtése, esélyegyenlőség biztosítása, eljutási idő csökkentése, állomási és megállóhelyi infrastruktúra fejlesztése, vasútvonalak	S4, S8, S10	n.a.	2035	10%
H1.10	Alagimajor vasútállomás megközelítésének és környékének fejlesztése	Út és közműfejlesztés, területek átalakítása, ami biztosítaná egyrészről a Fótliget és a Flóra lakópark lakosai, másrészről a Futurealterületek üzemében dolgozók számára a közeli és gyors közösségi közlekedést gyalogos vagy kerékpáros eléréssel, elkerülve a város belső területein az amúgy is meglévő áthaladó	S4, S8	n.a.	2026	0%

TERVI ELŐZMÉNYEK

Fót Város Településszerkezeti Tervét a 326/2019 (IX.25.) KT határozattal fogadta el, amelynek tervezése, egyeztetése és elfogadása 2018-19 között történt.

A településrendezési eszközök a készítésekor hatályos magasabbrendű terveknek megfelelően készültek (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény, az Országos Területrendezési Tvről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény), felhasználva Fót területére vonatkozóan megkapott térségi területfelhasználási engedélyeket (PED/ÁF/56-21/2014 és PED/ÁF/206-22/2015).

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban MATrT.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

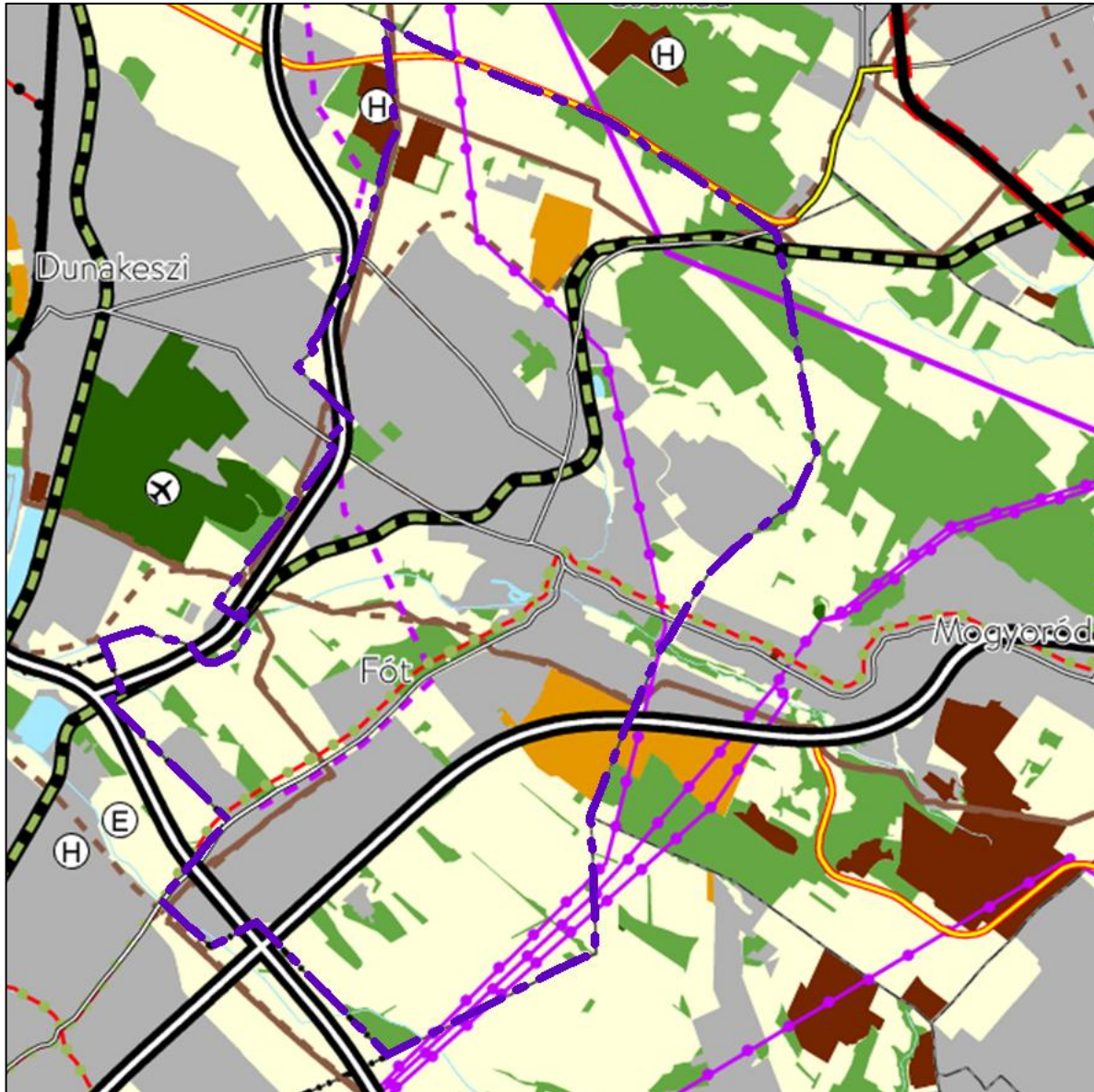
A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Fót TSZT módosítására sor került

- Móricz Zsigmond utca -Honfoglalás sétány – Könyves Kálmán utca – Ilyés Gyula utca által határolt tömb területére vonatkozó TRE módosítás során került sor a MATrT rendelkezésével való összhang megteremtésére, amelyet Fót Város Képviselő-testülete a 35/2021.(III.04.) KT határozattal fogadott el.

- Hello Parks területére – korábban a Déli Vállalkozási Területhez tartozó 5460/9, 5460/26-42 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a TSZT (és HÉSZ) módosításra került, amelyet a 232/2021.(XII.16.) KT- határozattal fogadta el Fót Képviselő-testülete.
- A Posta Logisztika területére
- Fót TRE módosítása 2024

A TERÜLET LEHATÁROLÁSA: FÓT VÁROS 71-ES VASÚTI FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETE



Térsvégi területfelhasználási kategóriák

- Erősgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Győrszabai út (meglévő)
- Győrszabai út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térsvégi szereplőiről összekötő út (meglévő)
- Térsvégi szereplőiről összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térsvégi 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)
- Térsvégi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térsvégi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térsvégi kerékpárútvonal (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)
- Térsvégi kikötő (meglévő)
- Térsvégi kikötő (tervezett)
- Kompiáskálthely (meglévő)
- Térsvégi logisztikai központ (meglévő)
- Térsvégi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
- 5-50 MW névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett)
- Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térsvégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Árnyékot befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázvezeték (meglévő)
- Földgázvezeték (tervezett)
- Földgázvezeték (meglévő)
- Kőolajvezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- 1 millió m³-t meghaladó tárfogatú vízártó (meglévő)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Térsvégi csatorna (meglévő)
- Élszélrendő árnyékvédő fővezeték (meglévő)
- Másodrendű árnyékvédő fővezeték (meglévő)

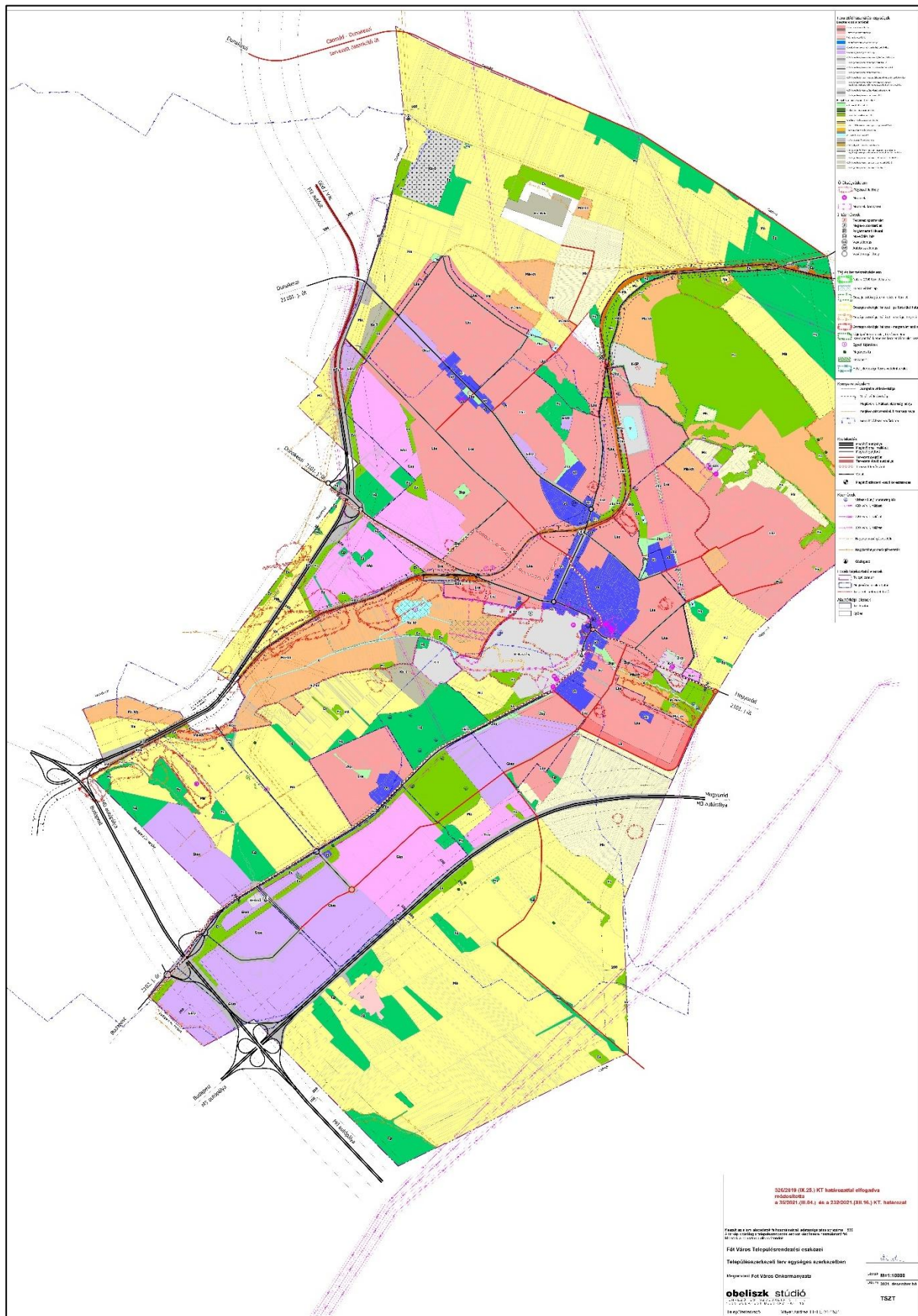
Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

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

ábra A MATrT – BudAgglo Szerkezeti Terve (részlet)



ábra Fót Településszerkezeti terve, 2019, módosítva 2020., 2021., 2024.

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény tartalmazza a kiemelt 2018. december 12-én fogadta el a Parlament a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

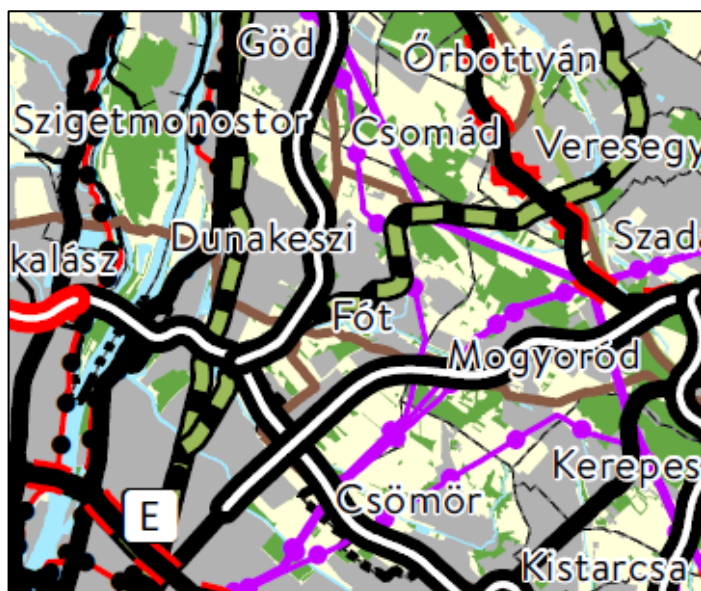
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény tartalmazza a kiemelt 2018. december 12-én fogadta el a Parlament a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Az alábbi táblázatokban bemutatjuk, hogy az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei közül, melyek érintik Fót közigazgatási területét (kék alászínezés), illetve a Fót közigazgatási területét érintő övezetek közül melyek érintik a vasúti fejlesztéssel érintett területeket.

AZ OTRT ORSZÁGOS ÖVEZETEI ÉS AZ ÖSSZHANG IGAZOLÁSBA BEVONT TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE



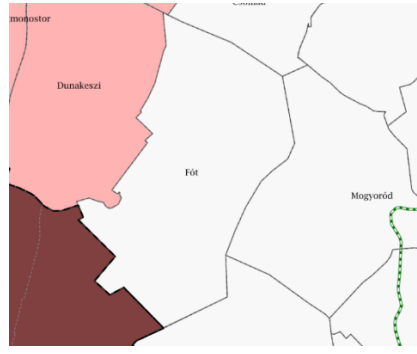
- Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű 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
--	---	---

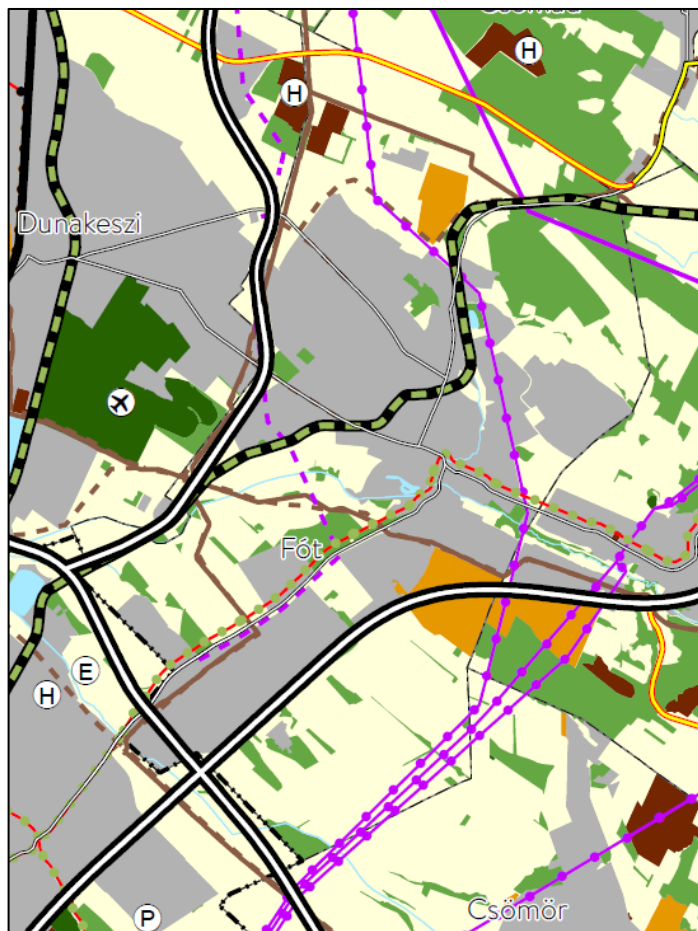
Kivonat az OTRT Szerkezeti Tervéből, és a szerkezeti terv jelkulcsából Fót-ra vonatkozóan

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Fót területét érinti. A módosítással érintett területet 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. A módosítással érintett területeket nem érinti.

3/4 . VILÁGÖRKSÉG ÉS VILÁGÖRKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE  Világörkségi területek által érintett települések  Világörkségi várományos területek által érintett települések  Világörkségi és világörkségi 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

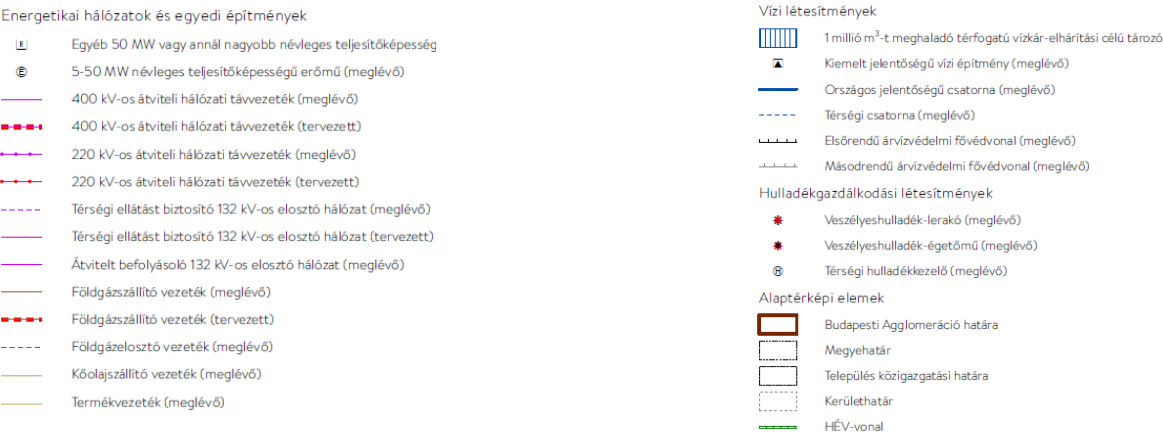


Térségi területfelhasználási kategóriák

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

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

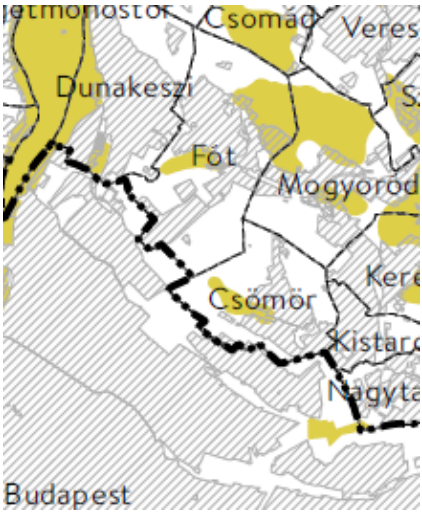
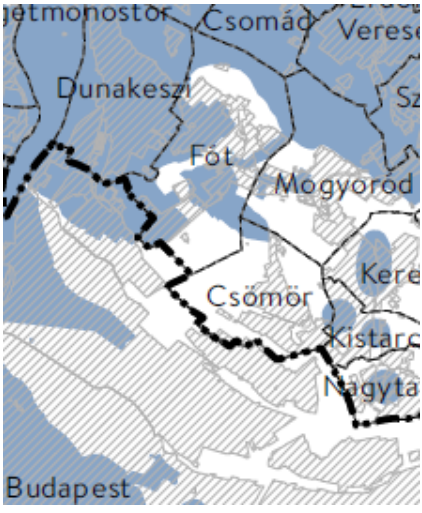
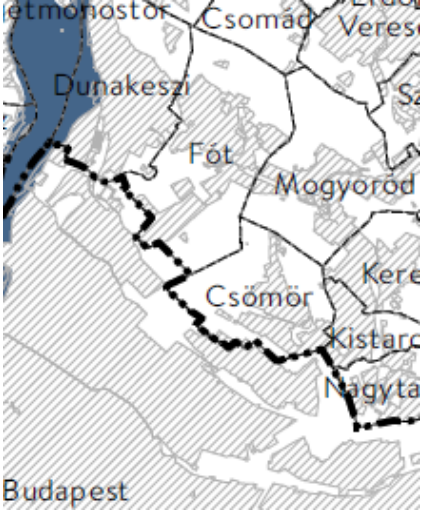
-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
-  Mellékút (meglévő)
-  Mellékút (tervezett)
-  Térségi jelentőségű P+R parkoló
-  Nagysebességű vasútvonal (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)

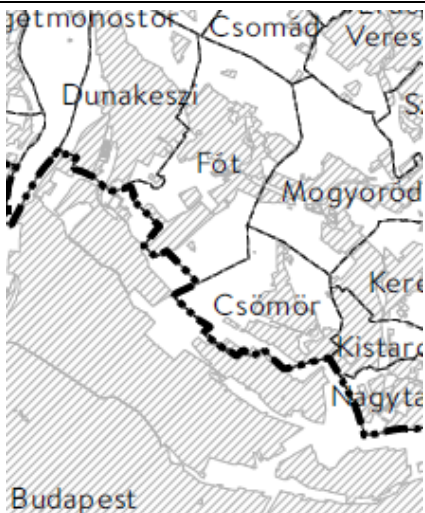


A BATT részlete és jelmagyarázata

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

Országos övezetek		
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Fót területét nem érinti.

tájképvédelmi terület övezete		Fót területét érinti.
vízminőség-védelmi terület övezete		Fót területét érinti.
nagyvízi meder övezete		Fót területét nem érinti.

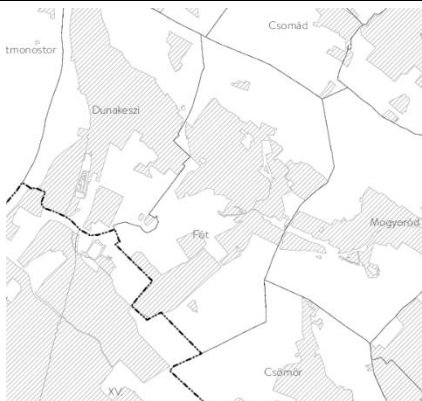
VTT-tározók övezete		Fót területét nem érinti.
---------------------	---	---------------------------

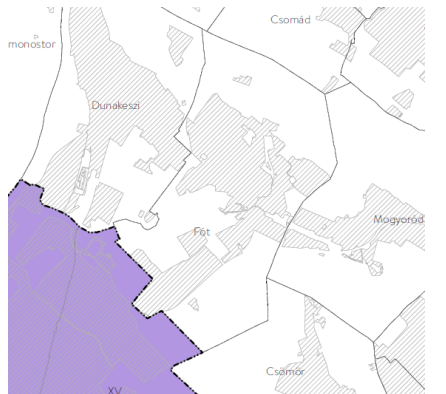
Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a módosítással érintett területek egy részét a tájképvédelem és a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

	Tájképvédelmi terület övezetére a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alábbi előírásai vonatkoznak: 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos
--	---

	tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
	Az övezetre a Trtv. 5. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak: „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Fót településrendezési eszközeiben a vízvédelemmel érintett területek ki vannak jelölve és a hatályos HÉSZ tartalmazza az e területekre vonatkozó előírásokat, így a javasolt módosítások övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

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

földtani veszélyforrás terület övezete		Fót területét nem érinti.
---	---	---------------------------

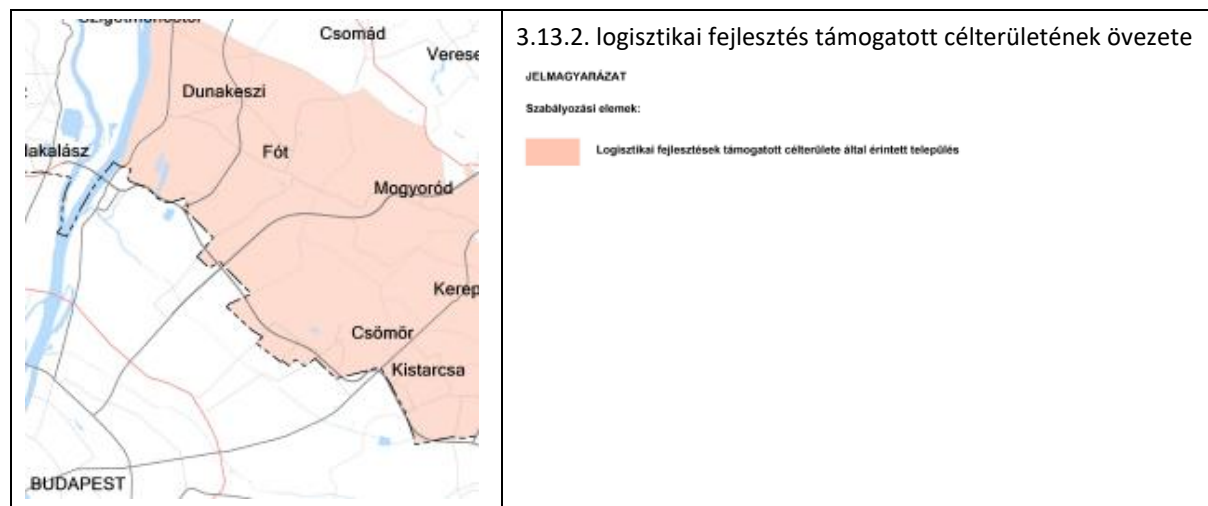
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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) 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.



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 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A FEJLESZTÉSEK HATÁSA FÓT ÉS A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK RENDEZÉSÉRE, TÉRBELI FEJLŐDÉSI LEHETŐSÉGEIRE

A tervezett vasúti fejlesztés Fót Településfejlesztési koncepciójában elhatározott település-fejlesztési célkitűzések, valamint a Településszerkezeti tervében elhatározott területfelhasználások a BATrT Szerkezeti tervével nincsenek összhangban, változtatások szükségesek.

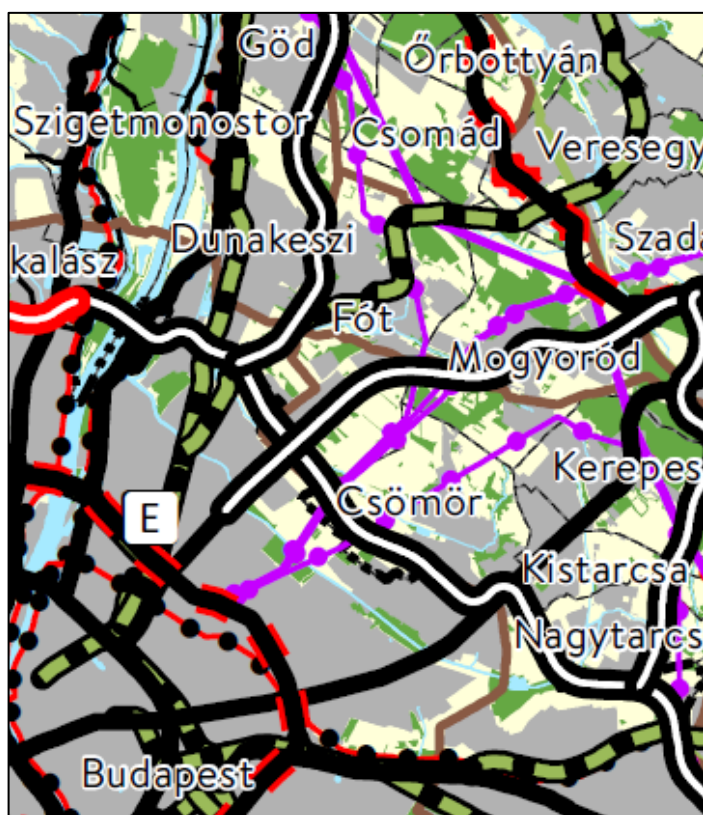
Az egyes területek vonatkozásában szereplő térségi területfelhasználási engedélykérelem, annak helyhez kötöttsége és meglévő területhasználata, illetve a meglévő és tervezett funkciók fejlesztése a szomszédos települések településszerkezetére, környezeti adottságaira nincsenek különösebb hatással, mivel azokat az autópálya területe elválasztja Fót területétől. Az M2, M3 és M0 autópályák csomópontjai kiépültek Fót területén. A tervezett és meglévő útvonalak, azok tervezett csomóponti fejlesztéseivel, valamint a 71-es vasútvonal tervezett fejlesztése a szükséges parkoló kapacitások kiépítésével együtt, továbbá a tervezett kerékpáros infrastruktúra a várható többlet forgalmak elvezetésére együttesen alkalmasak lesznek.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZHANGJA A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETTEL

A településrendezési eszközök készítése a vonatkozó térségi területfelhasználási engedélynek és a magasabb szintű jogszabályok követelményeinek megfelelően történik.

MEGFELELÉS A MAGASABB RENDŰ TERVEKNEK - 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES Kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

OTRT - ORSZÁG SZERKEZETI TERVE 2018

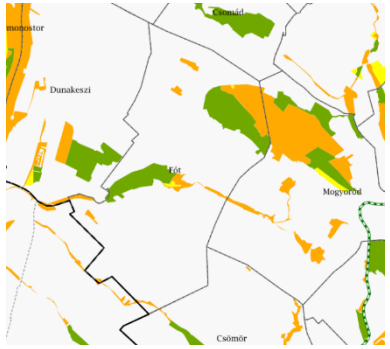


- Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közelekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű 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)

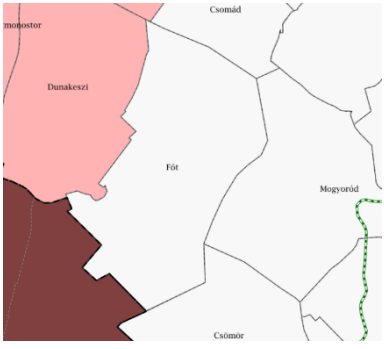
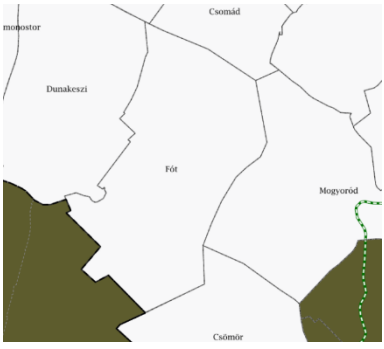
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények	Hulladékgazdálkodási létesítmények
 Atomerőmű (meglévő)	 VTT-tározó (meglévő)	 Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 Atomerőmű (tervezett)	 VTT-tározó (tervezett)	 Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)	 Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)	 Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
 Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)	 Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)	Alaptérképi elemek
 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	 Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)	 Országhatár
 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	 Országos jelentőségű csatorna (meglévő)	 Megyehatár
 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	 Országos jelentőségű csatorna (tervezett)	 Település közigazgatási határa
 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	 Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)	
 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)		

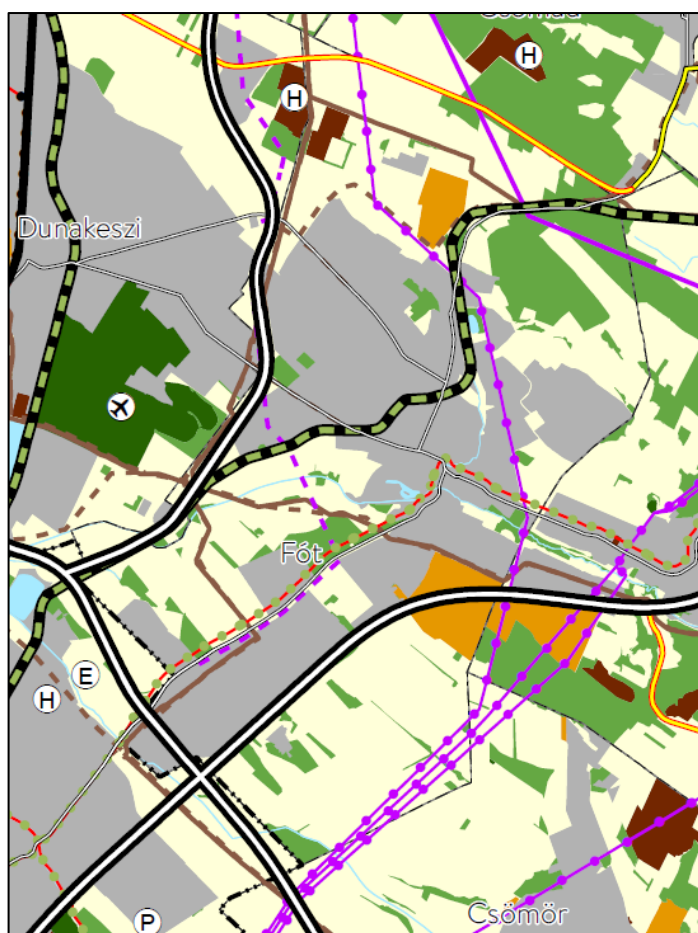
Az OTrT részlete és jelmagyarázata

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 érinti.
3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Fót területét nem érinti.

Változással érintett területek az ökológiai hálózat adatszolgáltatásán

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.
3/5 HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett		Fót területét nem érinti.



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 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 kerékpártútvonal
- Térségi kerékpártútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpártútvonal (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)

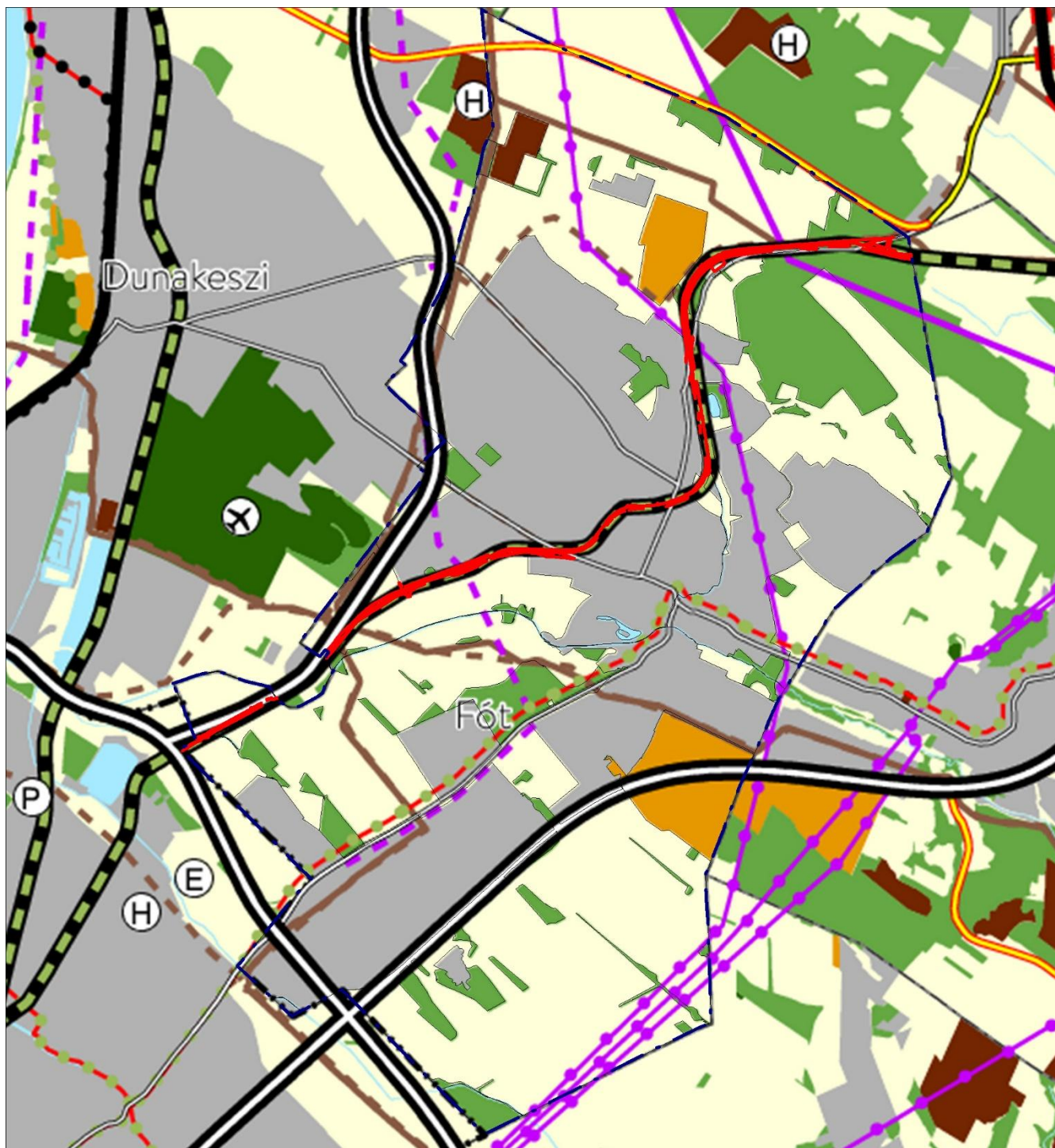
Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

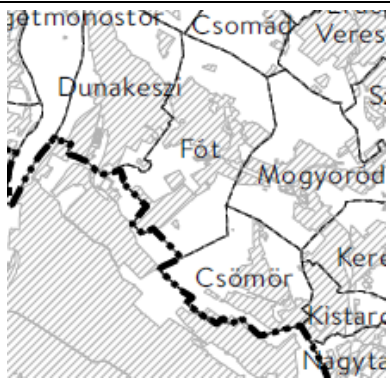
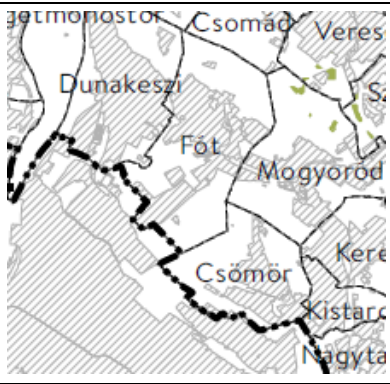
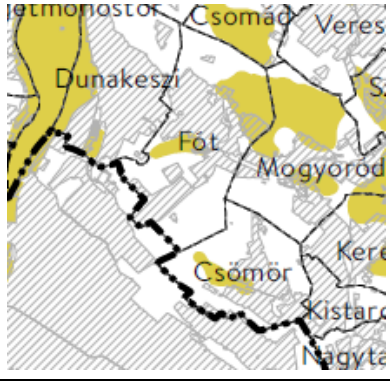
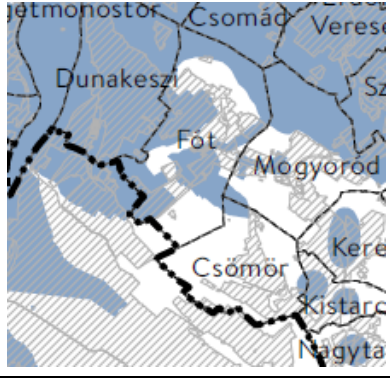
- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

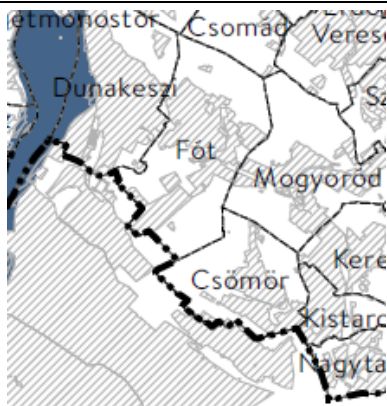
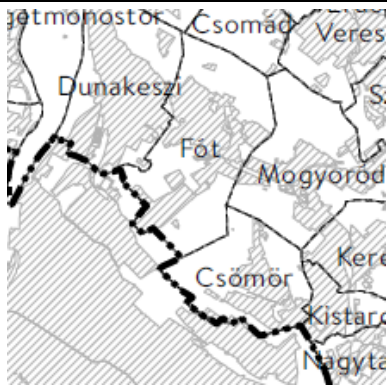
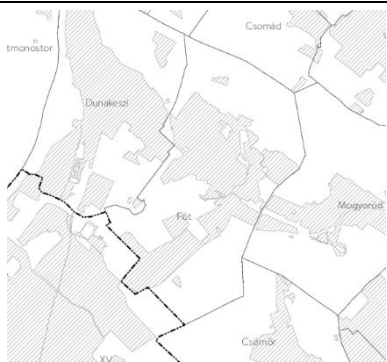
A BATT részlete és jelmagyarázata

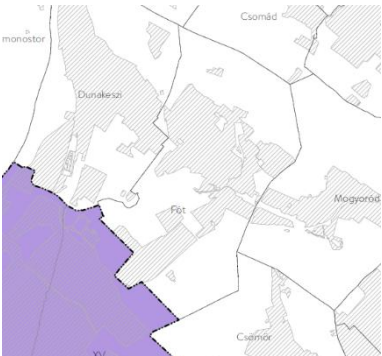


Változással érintett területek a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén feltüntetve

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.
vízminőség-védelmi terület övezete		Fót területét 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 övezete veszélyforrás terület		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 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 meghatározni.	Erdőgazdálkodási térség területe 410,91 ha	erdő terület-felhasználásba sorolt terület mértéke 519,758283 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 1742,2968 ha, amelynek 75%-a 1306,7226 ha <i>A TSZT 2020. évi módosításakor a TSZT összhangbaja a MATrT-vel megtörtént, azonban a TSZT2019 lehatárolásai nem kerültek átvezetésre, azokat nem tartalmazza, így a hatályos lehatárolást vettük figyelembe. 2019-ben átsorolásra került települési térségbe</i>	Mezőgazdasági térségben más területfelhasználás kijelölése a TSZT-n: <table><tr><th>TSZT</th><th>Ter (ha)</th></tr><tr><td>Lke</td><td>1,366256</td></tr><tr><td>Gksz</td><td>1,08895</td></tr><tr><td>K-Kult</td><td>1,677832</td></tr><tr><td>K-Rek</td><td>2,651716</td></tr><tr><td>K-Kastély</td><td>1,999532</td></tr><tr><td>Kb-L</td><td>13,80878</td></tr><tr><td>Kb-T</td><td>4,236261</td></tr><tr><td>Kb-B</td><td>3,749302</td></tr><tr><td>Kb-Rek</td><td>12,17819</td></tr><tr><td>Zkp</td><td>2,331827</td></tr><tr><td>Ek</td><td>0,055788</td></tr><tr><td>Eg</td><td>18,28457</td></tr><tr><td>Ev</td><td>57,03715</td></tr><tr><td>Mk</td><td>23,34399</td></tr><tr><td>V</td><td>7,598116</td></tr><tr><td>KÖk</td><td>14,02155</td></tr><tr><td>KÖu</td><td>64,16587</td></tr><tr><td>Összesen</td><td>229,5957</td></tr></table> 1742,2968-229,2957= 1 512,7011 >1306,7226 Megfelel	TSZT	Ter (ha)	Lke	1,366256	Gksz	1,08895	K-Kult	1,677832	K-Rek	2,651716	K-Kastély	1,999532	Kb-L	13,80878	Kb-T	4,236261	Kb-B	3,749302	Kb-Rek	12,17819	Zkp	2,331827	Ek	0,055788	Eg	18,28457	Ev	57,03715	Mk	23,34399	V	7,598116	KÖk	14,02155	KÖu	64,16587	Összesen	229,5957
TSZT	Ter (ha)																																							
Lke	1,366256																																							
Gksz	1,08895																																							
K-Kult	1,677832																																							
K-Rek	2,651716																																							
K-Kastély	1,999532																																							
Kb-L	13,80878																																							
Kb-T	4,236261																																							
Kb-B	3,749302																																							
Kb-Rek	12,17819																																							
Zkp	2,331827																																							
Ek	0,055788																																							
Eg	18,28457																																							
Ev	57,03715																																							
Mk	23,34399																																							
V	7,598116																																							
KÖk	14,02155																																							
KÖu	64,16587																																							
Összesen	229,5957																																							
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	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																																						

2018. évi CXXXIX. Trv. előírásai	Fót területén	Módosítás																
gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.																		
39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.		Természetközeli és erdők területe a hatályos TSZT szerint <table><tr><td>Eg</td><td>268,878337</td></tr><tr><td>EV</td><td>248,311583</td></tr><tr><td>Ek</td><td>2,568363</td></tr><tr><td>Σ</td><td>519,758283</td></tr></table> Módosítás szerint <table><tr><td>Eg</td><td>268,878337</td></tr><tr><td>EV</td><td>248,311583</td></tr><tr><td>Ek</td><td>2,568363</td></tr><tr><td>Σ</td><td>519,758283</td></tr></table> Az erdőterület nem csökken tehát megfelel	Eg	268,878337	EV	248,311583	Ek	2,568363	Σ	519,758283	Eg	268,878337	EV	248,311583	Ek	2,568363	Σ	519,758283
Eg	268,878337																	
EV	248,311583																	
Ek	2,568363																	
Σ	519,758283																	
Eg	268,878337																	
EV	248,311583																	
Ek	2,568363																	
Σ	519,758283																	

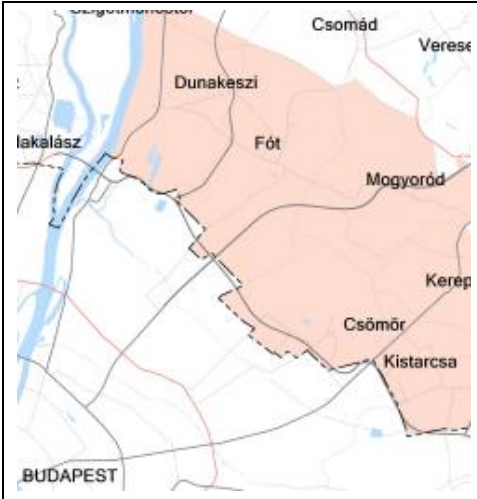
MEGFELELÉS PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK

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 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

6. 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:

hatályos ter.felh.	Tervezett ter.felh.	terület	hatályos biológiai aktivitás		tervezett biológiai aktivitás	
Eg	KÖk	2277,3	9	2,04957	0,6	0,136638
Ev	KÖk	14448,13	9	13,00332	0,6	0,866888
Ev	KÖu	15099,84	9	13,58986	0,6	0,90599
Gáp	KÖk	2130,11	0,6	0,127807	0,6	0,127807
Gáp	KÖu	8886,97	0,6	0,533218	0,6	0,533218
KÖk	KÖu	20907,51	0,6	1,254451	0,6	1,254451
KÖk	Eg	1448,54	0,6	0,086912	9	1,303686
KÖk	Ev	11126,33	0,6	0,66758	9	10,0137
KÖk	Má	4229,97	0,6	0,253798	3,7	1,565089
KÖk	Má-kh	1845,19	0,6	0,110711	3,7	0,68272
KÖk	Zkp	319,92	0,6	0,019195	6	0,191952
KÖk	KÖu	20725,33	0,6	1,24352	0,6	1,24352
KÖk	V	99,78	0,6	0,005987	7	0,069846
KÖu	Eg	829,27	0,6	0,049756	9	0,746343
KÖu	Ev	81,04	0,6	0,004862	9	0,072936
KÖu	Zkp	188,67	0,6	0,01132	6	0,113202
KÖu	KÖk	15721,62	0,6	0,943297	0,6	0,943297
Lke	KÖk	5678,37	2,7	1,53316	0,6	0,340702
Lke	KÖu	3465,72	2,7	0,935744	0,6	0,207943
Má	KÖu	7119,86	3,7	2,634348	0,6	0,427192
Má	KÖk	14278,63	3,7	5,283093	0,6	0,856718
Má	Eg	6779,71	3,7	2,508493	9	6,101739
Má-kh	KÖu	3108,78	3,7	1,150249	0,6	0,186527
Má-kh	KÖk	3139,83	3,7	1,161737	0,6	0,18839
Mk	KÖk	1526,84	5	0,76342	0,6	0,09161
V	KÖk	1489,47	7	1,042629	0,6	0,089368
Zkp	KÖu	721,27	6	0,432762	0,6	0,043276
Összesen				51,40079		29,30475

A módosítással a tovább görgethető Bia értéke **22,09604** ponttal csökken.

LAKOSSÁGI KÉRÉS SZERINTI MÓDOSÍTÁS

„Fót külterület Őzike út (058):

A döntést előkészítő dokumentumokból kiderült, hogy a vasút túloldalára tervezett Fót- Csomád útról a 124- es és a 125-ös vasúti jelölés között kizárólag egy jelenleg szűk, rossz minőségű alagúton lehet majd megközelíteni az Őzike utat és környékét, amennyiben az alagút nem lesz megfelelően átépítve.

A 4/2022/T engedélyezési tervlapon ábrázolt tervezett méretek és kialakítás szerint az alagúton átvezető út 7m széles lesz, belső íven 8m-es fordulási sugárral, az út tengelyén túl 12m-es fordulási sugárral (kisívből csak szembejövő sávból lehet nyerges vontatóval bekanyarodni). Az átjáró tervezett magassági korlátozása a tervlapról nem olvasható le. A jelenleg meglévő keresztirányú összekötő út csatlakozás megszűnik, az Őzike út és a hrsz:042-044-es táblák között.

A jelenlegi mindennapos forgalom alapján szükséges út minimális mérete és kialakítása:

- kisívből fordulás esetén a sáv tengelyében fordulási sugár nagyobb, mint 12m
- pótkocsis teherautó, nyerges vontató biztonságos közlekedésére alkalmas kialakítás
- 4,5m magas úrszelvény
- Alagúttal közvetlenül szemben lehajtott kialakítása a keresztirányú forgalom biztosítása érdekében.”



Beadvány és Google maps térkép összeillesztése / saját ábra