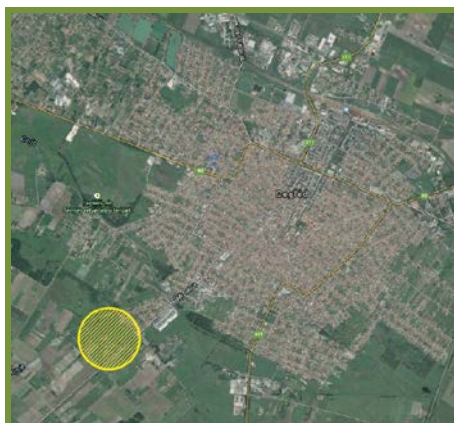


CEGLÉD VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 03/24, 03/43 HRSZ. TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2015. március

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

CEGLÉD 03/24 ÉS 03/43 HRSZ. TERÜLETEKRE

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

Településrendezés:	Varga Eszter	okl. építész mérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	<i>Varga Eszter</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás:	Dima András	MK-01-2130 TE, TH, TV	<i>Dima András</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		<i>V. Jánossy Zsuzsanna</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	5
A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	7
TERÜLETRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	7
CEGLÉD REGIONÁLIS KAPCSOLATAI	28
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS	28
A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	29
A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA	31
KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT.....	33
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK, A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME	33
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	35
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT JAVASLATA	38

RAJZI MUNKARÉSZEK:

20a	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből
20b	Településszerkezeti terv módosítása
20c	Kivonat a hatályos szabályozási tervből
20e	Tervezési alaptérkép
20f	Kivonat a település légifotójából a tervezési terület lehatárolásával
21b	Településszerkezeti terv módosítása a kompenzációs területre

TERVI MUNKARÉSZEK MŰLEÍRÁSA

- alátámasztó munkarész -

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településszerkezeti tervi módosítás a ceglédi külterületen a tervezett sportcsarnok területére Cegléd város Önkormányzata megbízásából készül. A megbízás a tervezési területen különleges sportterület kialakítására irányult, sportcsarnok és ehhez kapcsolódó létesítmények számára.

Cegléd város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési tervét a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 160/2004 (VI. 24.) Kt. határozattal lett jóváhagyva, majd később módosításra került a 140/2005. (V. 26.), 250/2008. (VII. 17.), 115/2009. (V. 21.), 350/2010. (XII. 16.), a 98/2011. (IV. 21.) Kt. határozattal és a 81/2012. (IV. 19.) Kt. határozattal.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat 2004-ben lett jóváhagyva a 20/2004. (VII. 1.) sz. önk. Rendelettel, amely módosításra került a 14/2005. (VI. 2.), a 19/2007. (X. 25.), a 14/2008. (IV. 28.), a 27/2008. (VII. 24.), a 28/2008. (VIII. 28.), a 2/2009. (I. 29.), a 9/2009. (III. 26.), a 23/2010. (XI. 5.), a 27/2010. (XII. 23.), a 14/2011. (IV. 29.) sz. és a 7/2012. (IV. 26.) Önkormányzati rendeletekkel.

A Képviselőtestület 225/2014. (XI.20.) és 277/2014. (XII. 18.) számú határozataiban rögzítette Településrendezési terv módosítási igényét a területre vonatkozóan.

A TSZT módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletnek megfelelő egyeztetési és eljárási követelmények alapján, az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti állapotának megfelelő tartalommal, az adott dokumentációs fázisnak megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készült el.

Munkánk során figyelembe vettük az Önkormányzat és a tulajdonosok igényeit, a területek adottságait, a jóváhagyott településszerkezeti terv és a jóváhagyott szabályozási tervek vizsgálati és tervi munkarészeinek készítése során rendelkezésünkre álló vizsgálatok eredményeit, valamint egyeztetést folytattunk a területek tulajdonosaival és az önkormányzat dolgozóival.

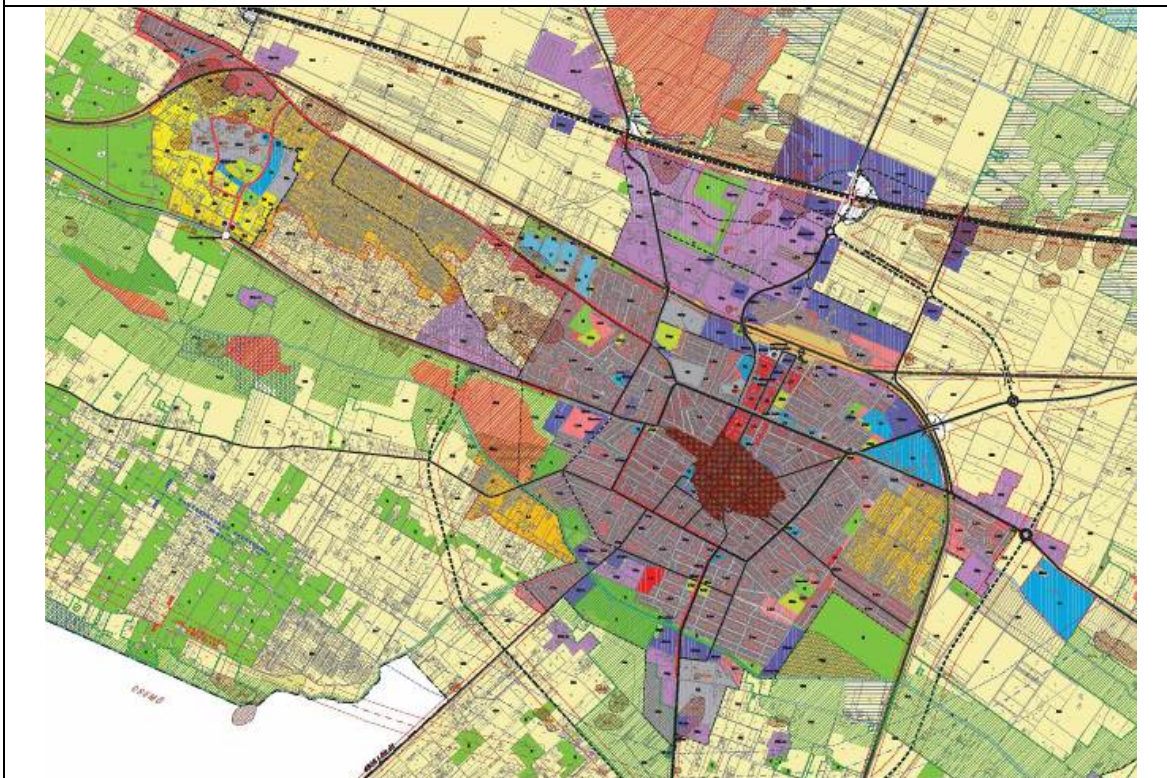
E munkával tehát módosításra kerül Cegléd város Önkormányzatának 81/2012. (IV. 19.) Ök. határozata a város településszerkezeti tervéről.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A város közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A Településszerkezeti terv a 160/2004 (VI. 24.) Kt. határozattal lett jóváhagyva, majd később módosításra került a 140/2005. (V. 26.), 250/2008. (VII. 17.), 115/2009. (V. 21.), 350/2010. (XII. 16.) és a 98/2011. (IV. 21.) Kt. határozattal és a 81/2012. (IV. 19.) Kt. határozattal.
- A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat 2004-ben lett jóváhagyva a 20/2004. (VII. 1.) sz. önk. Rendelettel, amely módosításra került a 14/2005. (VI. 2.), a 19/2007. (X. 25.), a 14/2008. (IV. 28.), a 27/2008. (VII. 24.), a 28/2008. (VIII. 28.), a 2/2009. (I. 29.), a 9/2009. (III. 26.), a 23/2010. (XI. 5.), a 27/2010. (XII. 23.) és a 14/2011. (IV. 29.) sz. és a 7/2012. (IV. 26.) Önkormányzati rendeletekkel. 2012 óta nem történt további módosítás.
- A tervi megoldások kidolgozásában a településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, módosítása nem szükséges.

Cegléd hatályos Településszerkezeti terve a belterületre és környezetére



Cegléd város hatályos belterületi szabályozási terve:



A munkavégzéshez egyéb részletesebb műszaki tervanyagok, tanulmánytervek, szakvélemények nem álltak rendelkezésünkre.

Egyéb kapcsolódó előzmények, források

A településrendezési tervezési munka megindítása során a 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően, a 37. § (2) bek. b) pontja értelmében megkerestük a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási szerveket. A visszaérkezett válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltakat tervezés során hasznosítható elemeit figyelembe vettük.

Jelen dokumentáció Cegléd Településrendezési tervének részleges módosítását tartalmazza a 03/24 és 03/43 hrsz. területekre vonatkozóan az alátámasztó munkarészekkel együtt.

A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL (ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS A TERÜLETILEG RELEVÁNS MEGYEI, VALAMINT TÉRSÉGI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓKKAL ÉS PROGRAMOKKAL) VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Konceptió célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Konceptió célrendszeréhez
Új sport-rekreációs célú beruházás feltételeinek megteremtése, új munkahelyteremtő beruházás feltételeinek megteremtése.	A változtatás szolgálja az „egészséges társadalom, a megye lakosságának egészségi állapotának javítása” illetve a „családbarát megye” megyei célkitűzést.	A változtatás kapcsolódik a társadalom egészségi állapota javítására, illetve a települések környezetének fejlesztésére vonatkozó országos célkitűzésekhez.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- A 2003. évi (2008-ban, majd 2014-ben módosult) XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTTrT)

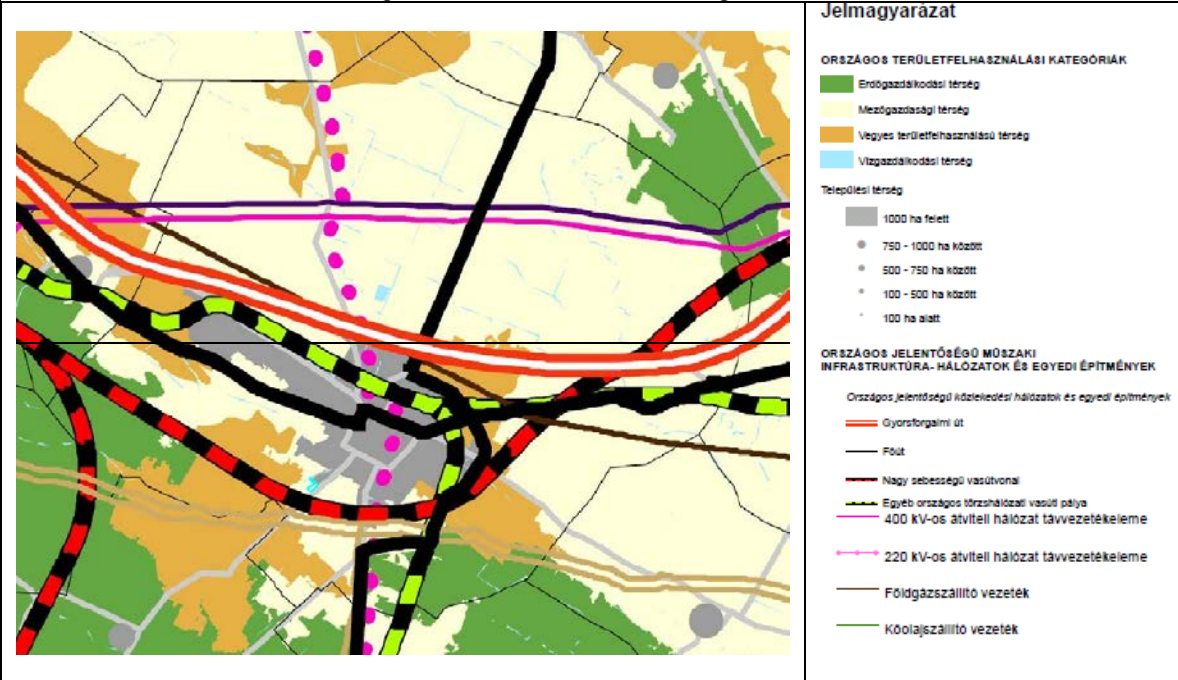
A terv készítése során vizsgálni kell a 2013-ban módosított 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről és az 21/2006. (IX.8.) Pm. sz. rendelettel jóváhagyott PMTrT előírásai közötti összhangot. A terv készítése során az Országos Területrendezési Tervet és Pest megye Területrendezési Tervét - mint Cegléd területére is érvényes területrendezési terveket -, egyaránt figyelembe vettük. Az OTTrT magasabb rendű jogszabály, ezért a két jogszabály eltérő megállapításainál a magasabb rendű jogszabály előírásai érvényesek a településre.

A magasabb rendű hatályos tervek közül az OTTrT kötelező előírásainak lényegesebb elemei a következők:

- A város beépített területe a települési térségbe tartozik.
- A város be nem épített területe a mezőgazdasági, erdő- és vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.
- A város területét érinti az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala.
- A város területét érinti a nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal.
- A város területét érinti az országos kerékpárút törzshálózat nyomvonala.
- A város területe érintett a 400 és 750 kV-os átviteli hálózat távvezetékének nyomvonalával.

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből (OTrT) a tervezési területek feltüntetésével

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 2. melléklet
A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás alapján a település területét az alábbi
országos területfelhasználási kategóriák érintik



AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

33. **települési térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépített és beépítésre szánt területek tartoznak,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- d) a települési térséget legalább 75%-ban települési térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

39. **vegyes területfelhasználású térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, ahol a mezőgazdaságnak és erdőgazdálkodásnak egyaránt meghatározó szerepe van, és a mezőgazdasági területek és erdőterületek mozaikossága jellemző,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG**A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

2. § E törvény alkalmazásában:
4. *építmények által igénybe vett térség:* az országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények tartoznak,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- f) az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható.
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG**A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

2. § E törvény alkalmazásában:
6. *erdőgazdálkodási térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe olyan meglévő erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból is szükséges vagy indokolt,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
- (2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG**A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

2. § E törvény alkalmazásában:
18. *mezőgazdasági térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.
- (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG**A területfelhasználási kategóriára vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

- 31/A. § (1) *E törvénynek az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) megállapított rendelkezéseivel a megyei területrendezési terveket 2015. december 31-ig összhangba kell hozni.*
- c) *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül*
- cb) *a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírásátkell alkalmazni,*
2. § E törvény alkalmazásában:
43. *vízgazdálkodási térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország felszíni vízrajzi hálózata (vízfolyások és tavak) és parti sávja tartozik.
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettsége és a vonatkozó előírások	
1. Országos ökológiai hálózat övezete	
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/1. melléklet	
A tervezési terület nem érinti az országos övezetet:	
	<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> Országos ökológiai hálózat övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség
<p>Országos ökológiai hálózat övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>24. országos ökológiai hálózat: országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek,</p> <p>13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</p> <p>(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>17. magterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont,</p> <p>17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.</p> <p>(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p> <p>13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</p> <p>ökológiai folyosó övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>26. ökológiai folyosó: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására,</p> <p>18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti</p>	

- ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
 (5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.
 13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

puffer terület övezete

Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

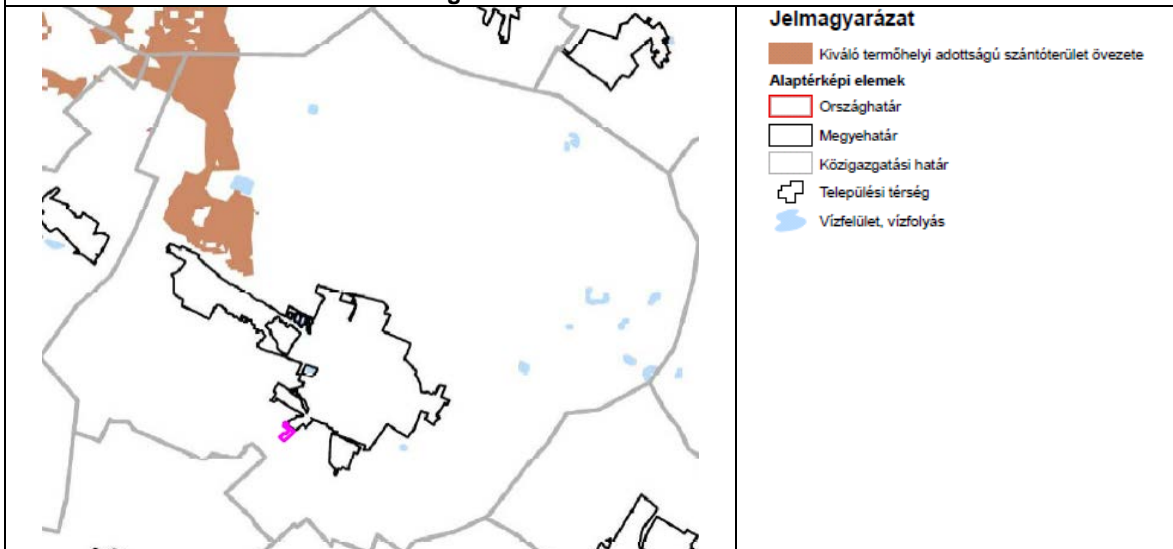
2. § E törvény alkalmazásában:

27. *pufferterület*: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek,
 19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
 13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/2. melléklet

A tervezési terület nem érinti az országos övezetet:



kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

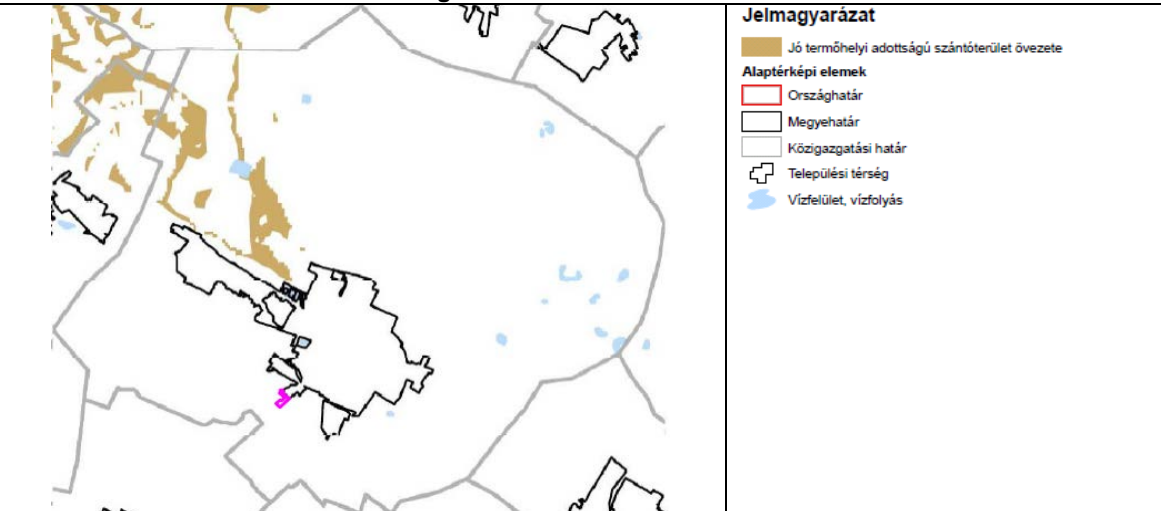
(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

16. *kiváló termőhelyi adottságú szántóterület*: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak,
 13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.
 (2) Az övezetben külszíni bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet

A tervezési terület nem érinti az országos övezetet:**jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete****Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

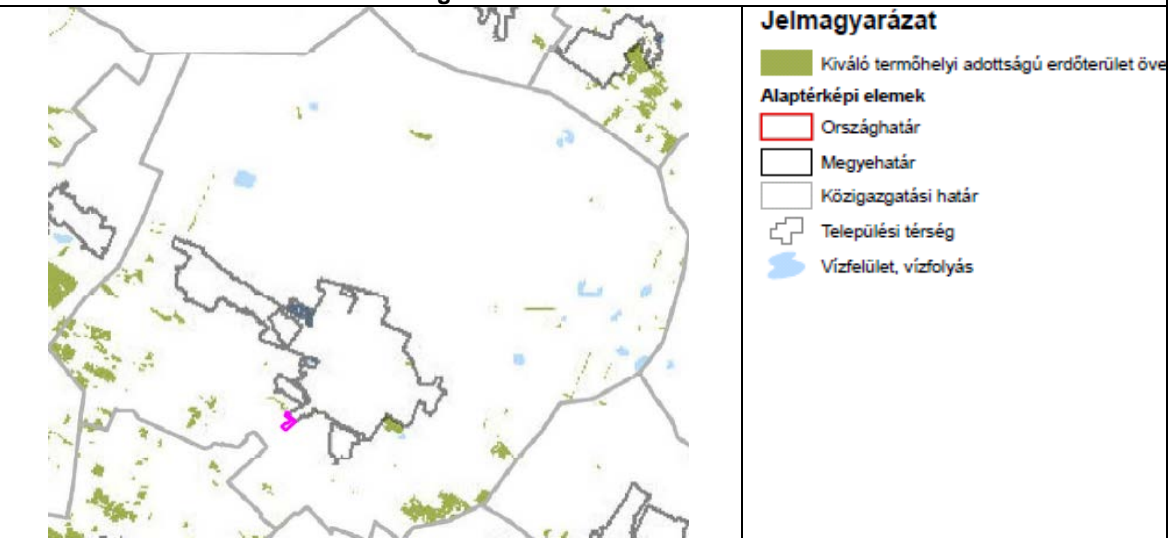
2. § E törvény alkalmazásában:

11. jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak,

13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/4. melléklet

A tervezési terület nem érinti az országos övezetet:**kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete****Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:***(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)*

2. § E törvény alkalmazásában:

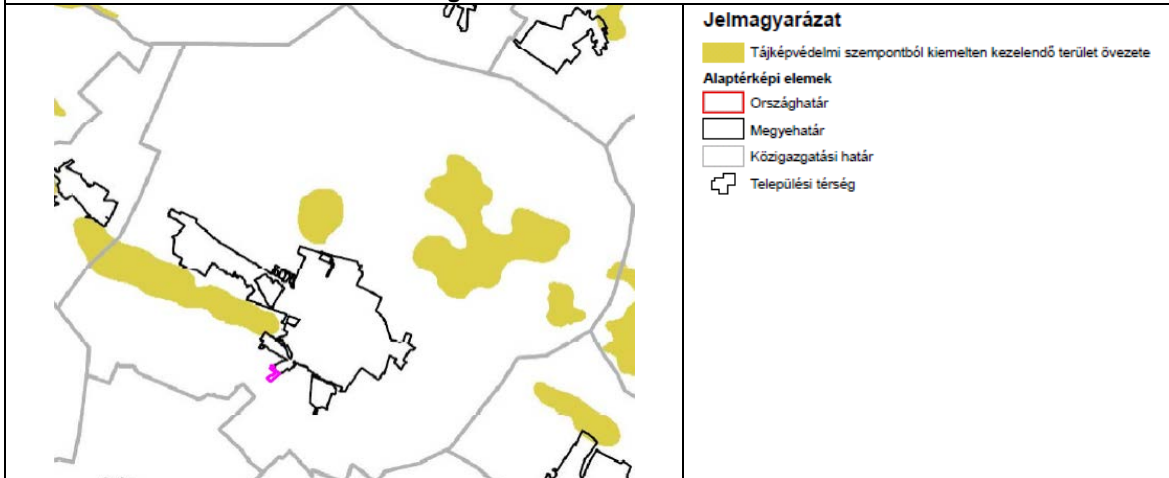
15. kiváló termőhelyi adottságú erdőterület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fajokból álló erdőtürsulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését – védelmi, gazdasági, közjóléti – egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak,

14.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet

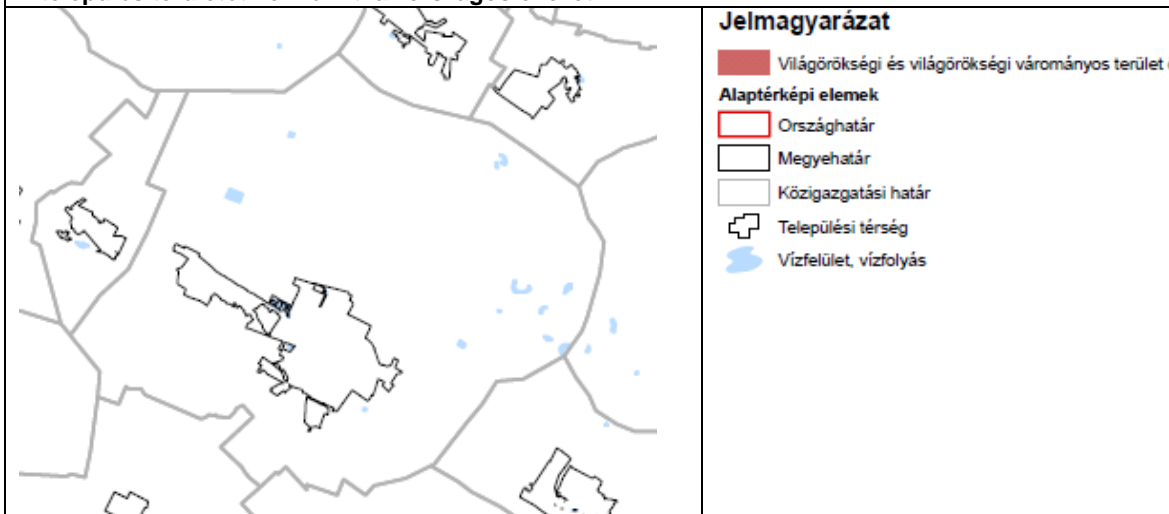
A tervezési terület nem érinti az országos övezetet:**tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**

Az övezetre vonatkozó OTrT előírások: (a 2015. január 1-én hatályba lépő módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:
- 32a. tájképi egység: tájban előforduló és vizuálisan összetartozónak tekinthető természetes és antropogén tájelemek együttese, amely a látvány szempontjából meghatározott karakterrel jellemezhető,
- 32b. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak,
- 14/A.§(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.
- (2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a területi tervben, valamint a településrendezési eszköz alátámasztó javaslata keretében meg kell határozni a tájfelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- (3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatnak meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.
- (4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.
- (5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kísérőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet

A település területét nem érinti az országos övezet:**világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete**

Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

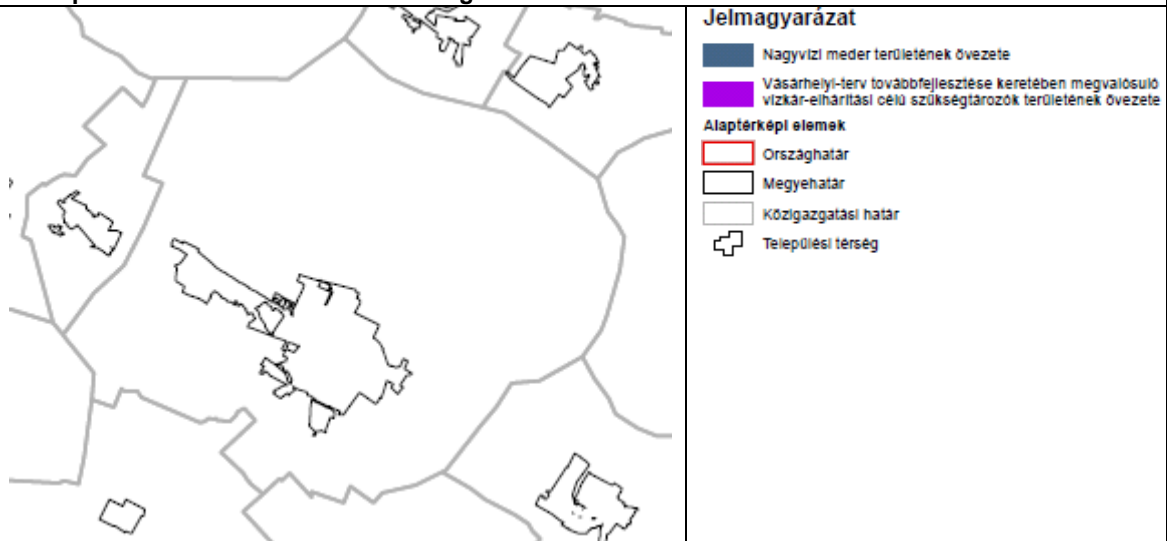
2. § E törvény alkalmazásában:

<p>42. <i>világörökségi és világörökségi várományos terület</i>: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott egyezmény kihirdetéséről szóló 1985. évi 21. törvényerejű rendelettel kihirdetett, a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló egyezmény szerinti világörökségi listára felvett területek, valamint a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, amelyeket Magyarország mint részes állam nevében jogszabály által felhatalmazott testület kiválasztott arra, hogy a világörökségi listára jelöltek legyenek,</p> <p>14/B.§ (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:</p> <p>a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</p> <p>b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,</p> <p>c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</p>		
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás alapján a kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "világörökség és világörökség-várományos terület" megszűnt és helyébe az országos övezetek közé tartozó "világörökségi és világörökségi várományos terület" övezete lépett.</p>		
<p>7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>		
<p>Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet A település területét nem érinti az országos övezet:</p>		
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="209 745 898 1261"> </td> <td data-bbox="898 745 1378 1261"> <p>Jelmagyarázat</p> <p>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országghatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Közigazgatási határ</p> <p>Települési térség</p> </td> </tr> </table>		<p>Jelmagyarázat</p> <p>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országghatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Közigazgatási határ</p> <p>Települési térség</p>
	<p>Jelmagyarázat</p> <p>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országghatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Közigazgatási határ</p> <p>Települési térség</p>	
<p>országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>25. <i>országos vízminőség-védelmi terület</i>: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak,</p> <p>15.§ (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>		

8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet

A település területét nem érinti az országos övezet:



nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

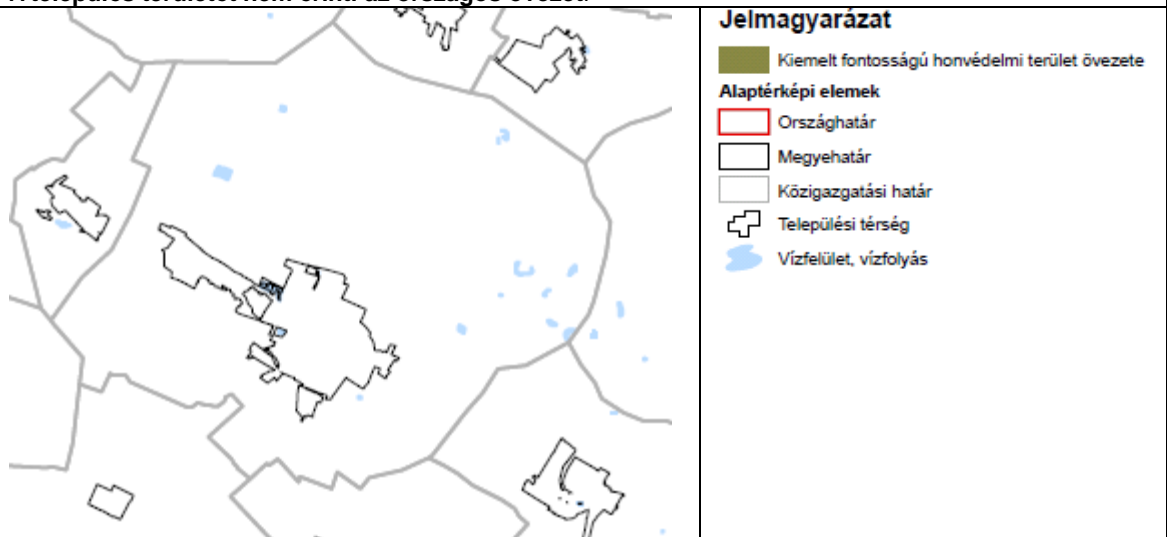
(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

16.§ A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet

A település területét nem érinti az országos övezet:



kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

12. *kiemelt fontosságú honvédelmi terület*: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződéseiben vállalt kötelességei teljesítéséhez szükséges építmények elhelyezésére vagy ilyen tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatóak,

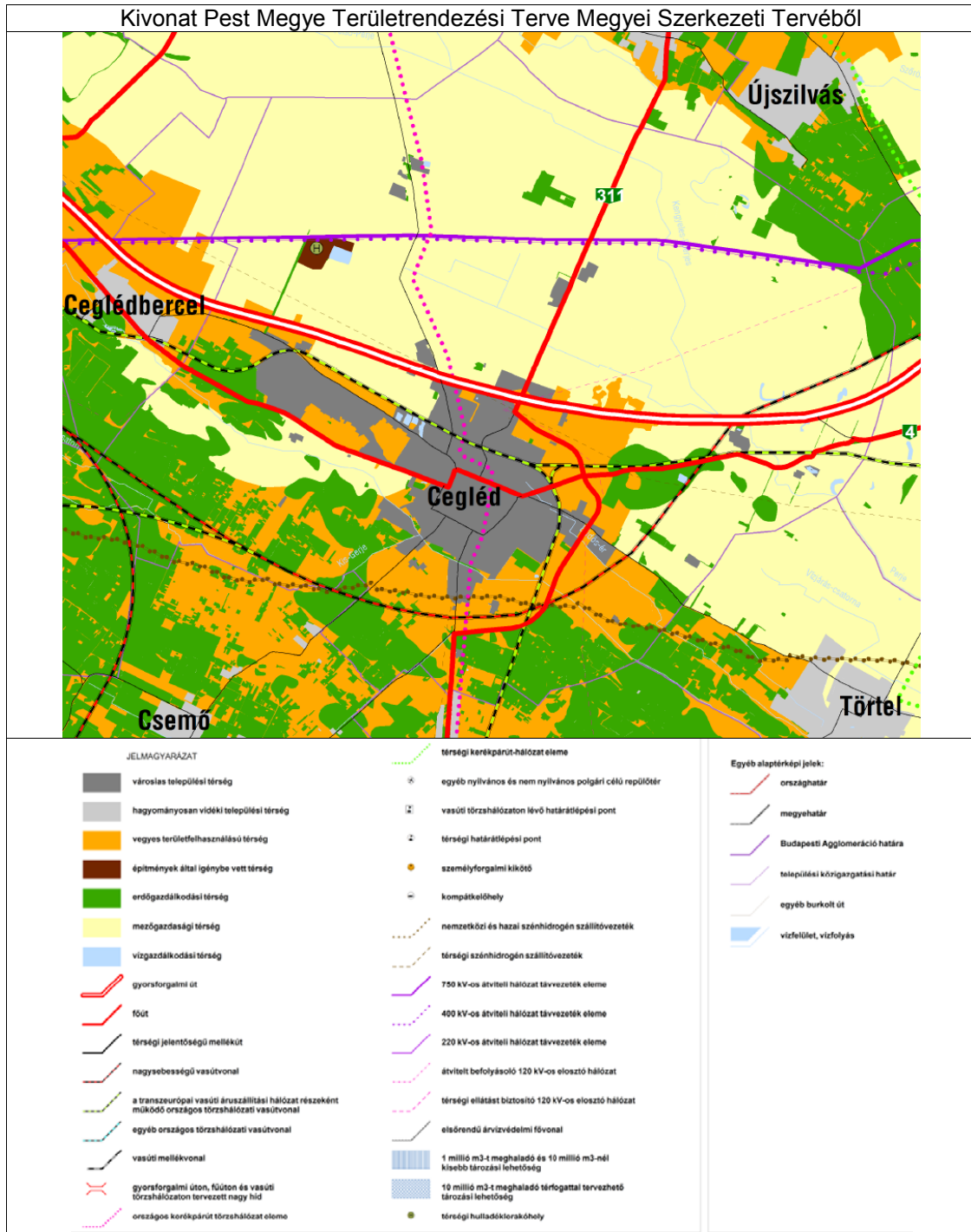
16/C.§ A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

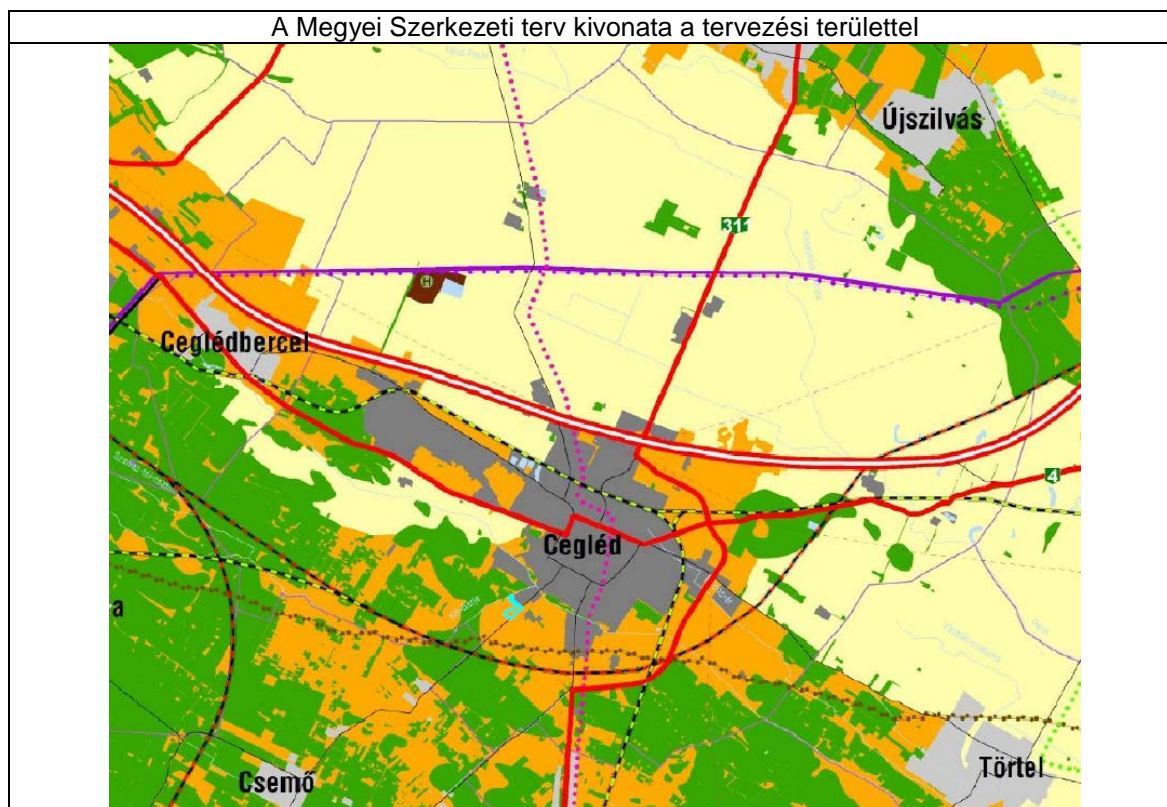
A tervezés során vizsgálni kellett az OTrT 7. § (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesülését. Ennek szövege a következő: „7. § (1) Az erdőgazdálkodási térség Országos

Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területét a településszerkezeti terv legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.”

Ezzel összhangban az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága Cegléd 4197,57 ha, melynek legalább 95%-a (azaz 3987,6 ha) csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható. Az OTrT 7. § (1) bekezdésének megfelelően a Településszerkezeti terv módosításában az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint a település területére eső erdőterület lehatárolás 99,8 %-a Cegléd településszerkezeti tervének jelenlegi módosításában erdőterületbe van sorolva.

Az OTrT előírásait Cegléd területén a PMTrT értelmezi, pontosítja tovább, az OTrT előírásainak való megfelelést a PMTrT-nek való megfelelés biztosítja:





A várost az alábbi területhasználati besorolások érintik:

Térségi terület-felhasználási kategória	területnagyság (ha)	területi megoszlás (%)
Városias települési térség	2478,73	10,12
Vegyes térség	3634,33	14,84
Építmények által igénybe vett térség	72,33	0,30
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	17,14
Mezőgazdasági térség	14030,21	57,30
Vízgazdálkodási térség	74,33	0,30
Számított terület összesen	24487,50	100

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ceglédet érintően:					
A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott, Területnagyságok (ha)	PMTrT alapján beépítésre nem szánt területek igénybe vehető területei (ha)	a 2012. utáni (már leegyeztetett) tervmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	-	+6,1	+5,4	
Vegyes térség	3634,33	545,15	-1,8, -1,3 = -3,1		542,05
Építmények által igénybe vett térség	72,33	-	-		
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	629,6	+3,11	+0,713	633,423
Mezőgazdasági térség	14030,21	2104,5	-0,8 -0,3 -5,63 +1,3= -5,43	-5,4, -0,713	2092,957
Vízgazdálkodási térség	74,33	7,43	0		7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,50	-	24487,50	24487,50	24487,50

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

5. § A Térségi Szerkezeti Terv szerint meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák

- a) erdőgazdálkodási térség
- b) mezőgazdasági térség
- c) vegyes területfelhasználású térség
- d) városias települési térség
- e) hagyományosan vidéki települési térség
- f) vízgazdálkodási térség
- g) építmények által igénybe vett térség.

5. § (2)9 Kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák a következő,

a) legalább 50 ha területű térségek:

- aa) erdőgazdálkodási térség,
- ab) mezőgazdasági térség,
- ac) vegyes területfelhasználású térség,

b) legalább 10 ha területű térségek:

- ba) városias települési térség,
- bb) hagyományosan vidéki települési térség,
- c) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:

- ca) vízgazdálkodási térség,
- cb) építmények által igénybe vett térség.

6.§ (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése

során a következő szabályokat kell alkalmazni:

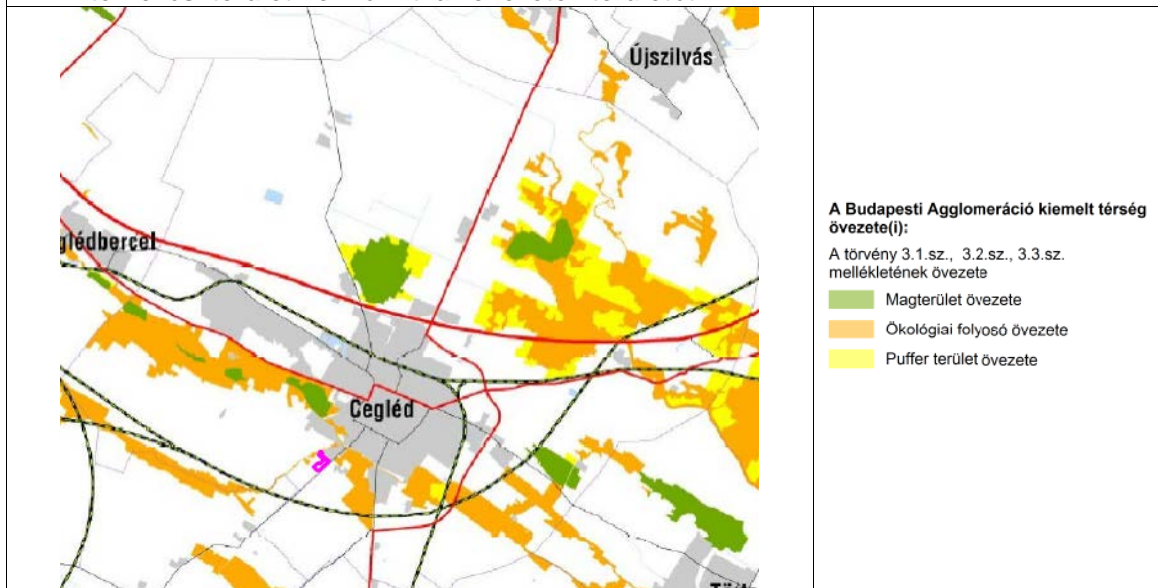
- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;
- d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

Magterület, ökológiai folyosó, puffertérület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.1. sz. melléklete

A tervezési terület nem érinti az övezetek területét:

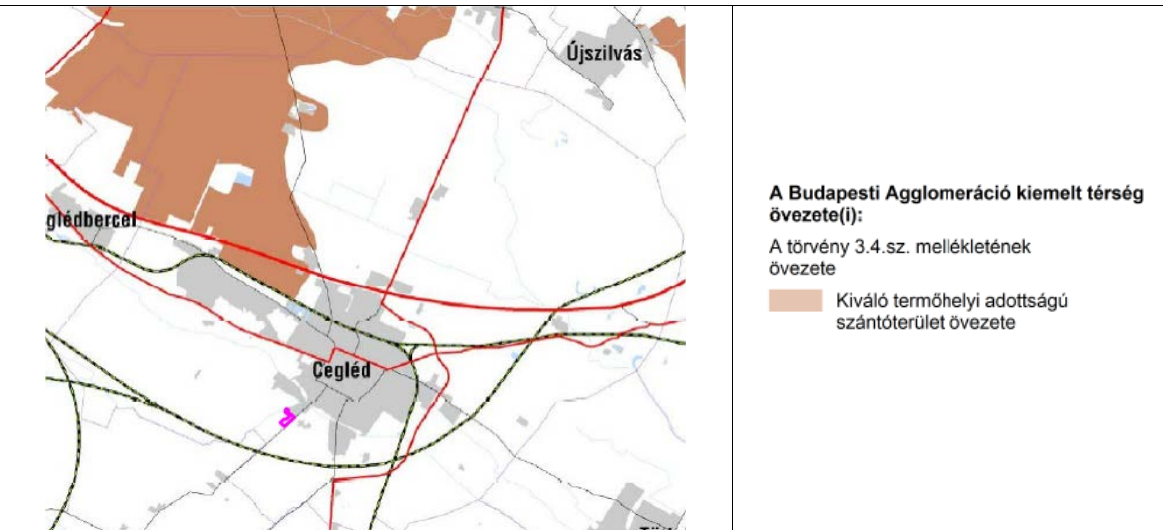


<p>a) Magterület övezete (3.1. melléklet)</p> <p>17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. – nem került kijelölésre - megfelel</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. – nincsenek közművezetékek - megfelel.</p> <p>(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. – megfelel.</p> <p>(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit. – megfelel.</p> <p>(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. – nincs bányaterület, megfelel.</p> <p>b) Ökológiai folyosó övezete (3.1. melléklet)</p> <p>18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. – nem került kijelölésre - megfelel</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. – megfelel</p> <p>(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. – megfelel</p> <p>(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. – nincs bányaterület, megfelel.</p> <p>c) Pufferterület övezete (3.1. melléklet)</p> <p>19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. – nem került kijelölésre - megfelel</p> <p>d) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.2. melléklet)</p> <p>13/A. § Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. A termőmódosítás nem érinti a területet - megfelel.</p> <p>e) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.3. melléklet)</p> <p>13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – nem került kijelölésre - megfelel</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges. – megfelel</p>
--

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.2. sz. melléklete

A tervezési terület nem érinti az övezetek területét:



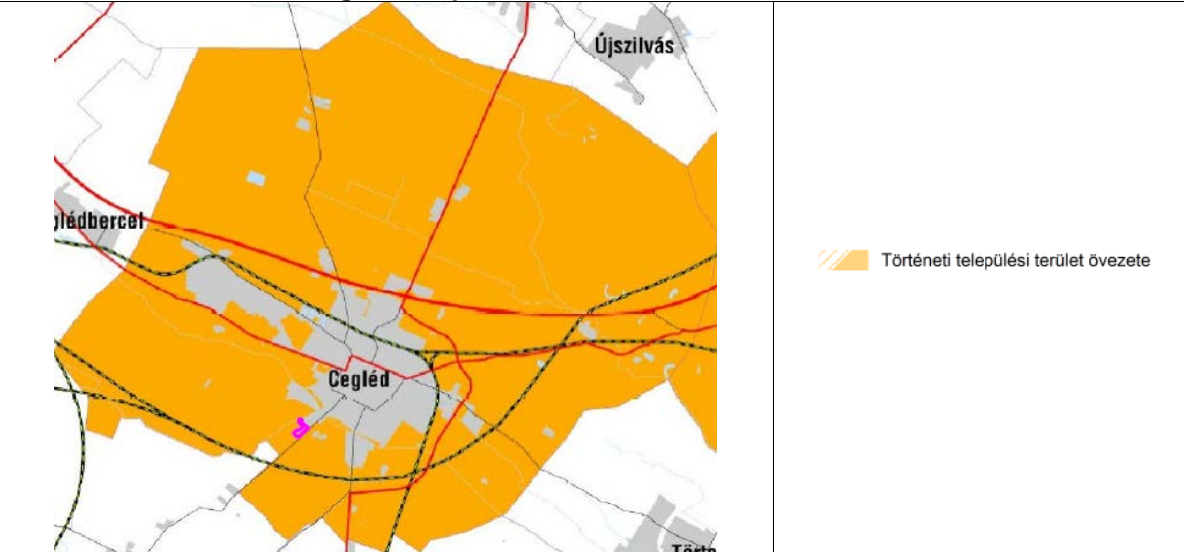

<p>d) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.2. melléklet)</p> <p>13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>
--

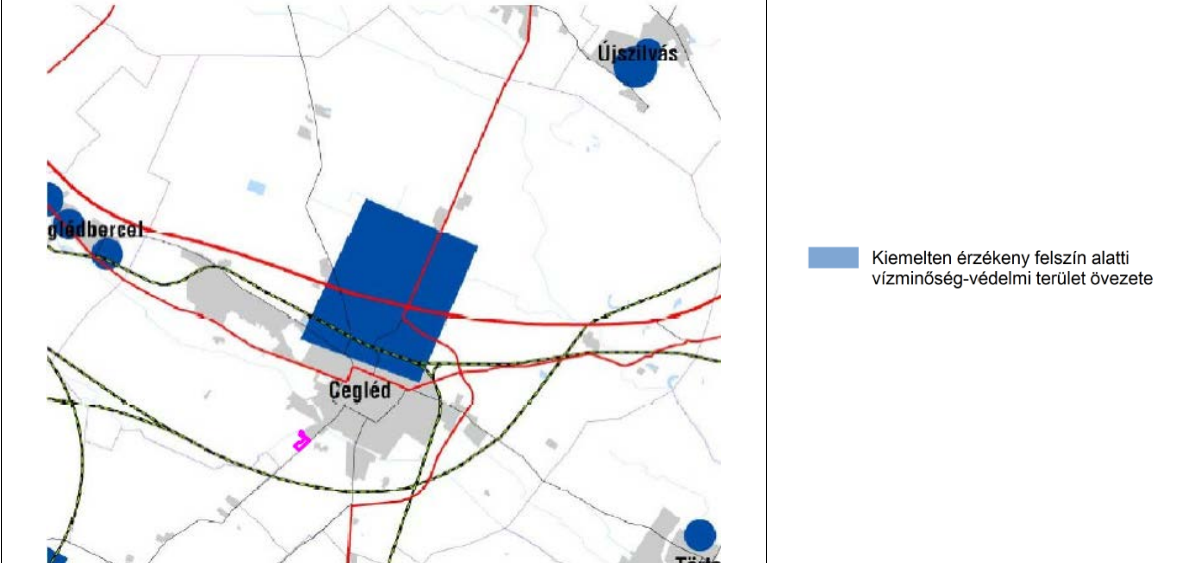

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.3. sz. melléklete	
A tervezési terület nem érinti az övezetek területét:	
	<p>A Budapesti Agglomeráció kiemelt térség övezete(i): A törvény 3.5., 3.6. sz. mellékletének övezete</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
<p>e) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.3. melléklet) 13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – nem került kijelölésre - megfelel (2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges. – megfelel</p> <p>f) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (3.3. melléklet) 19/A. § Az övezetbe tartozó területeken beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – nem került kijelölésre - megfelel</p>	

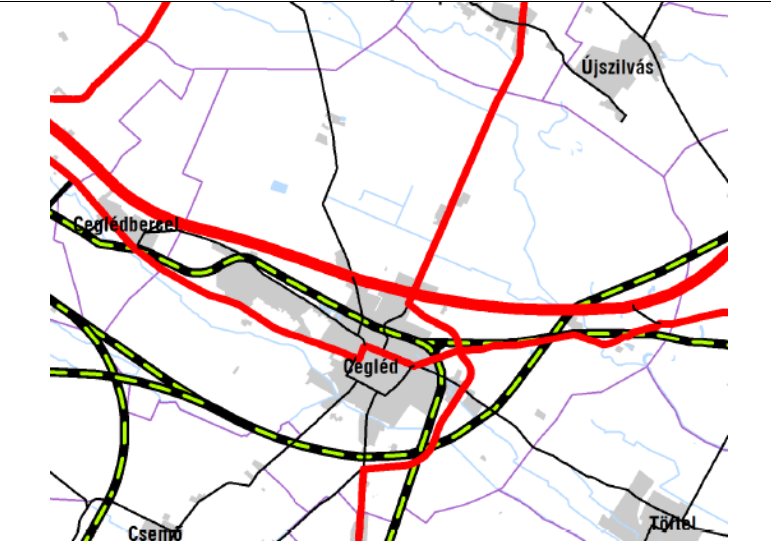

Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.4. sz. melléklete	
Az övezet nem érinti a település területét:	
	<ul style="list-style-type: none"> Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás az "országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület" övezetet és a "térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni.</p>	

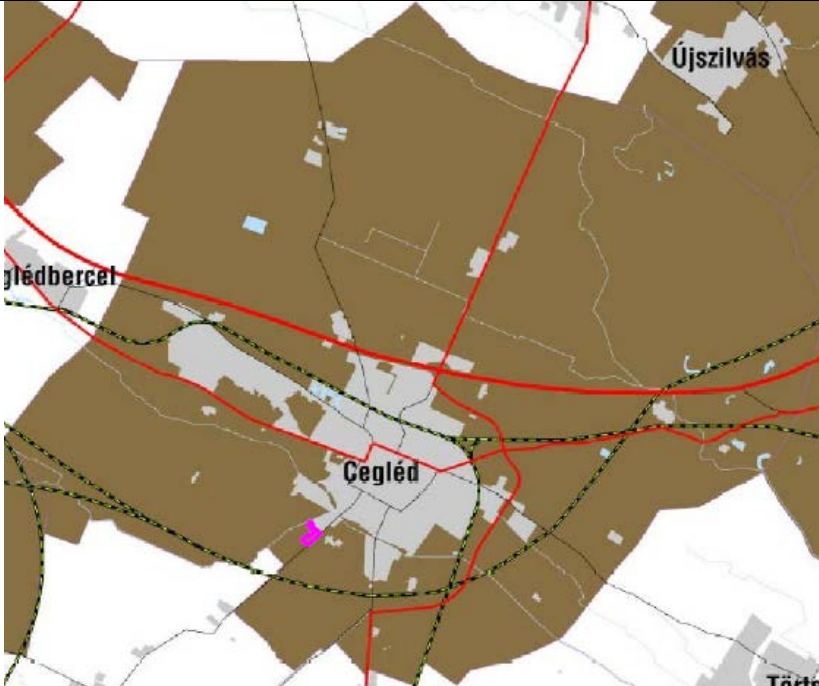

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.5. sz. melléklete	
A tervezési terület nem érinti az övezetek területét:	
	<p> Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> <p> Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p>
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás alapján az " Országos jelentőségű tájképvédelmi terület " övezete és a " Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület " övezete 2014. december 31-ig hatályos. 2015. január 1-től ezek helyébe új lehatárolással és előírásokkal a "tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület" övezete lép.</p>	

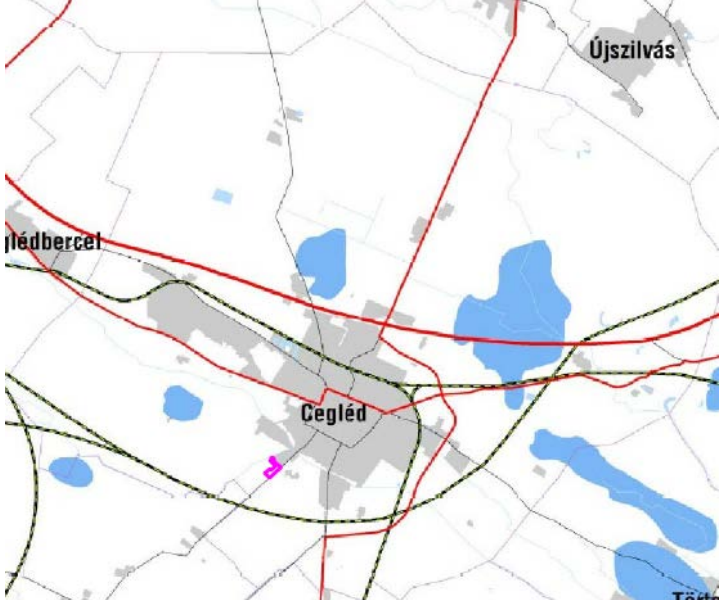

Világörökség és világörökség-várományos terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.6. sz. melléklete	
Az övezet nem érinti a település területét:	
	<p> Világörökség és világörökség-várományos terület övezete</p>
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás a kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "világörökség és világörökség-várományos terület" övezetet megszüntette és helyébe az országos övezetek közé tartozó "világörökségi és világörökségi várományos terület" övezete lépett.</p>	

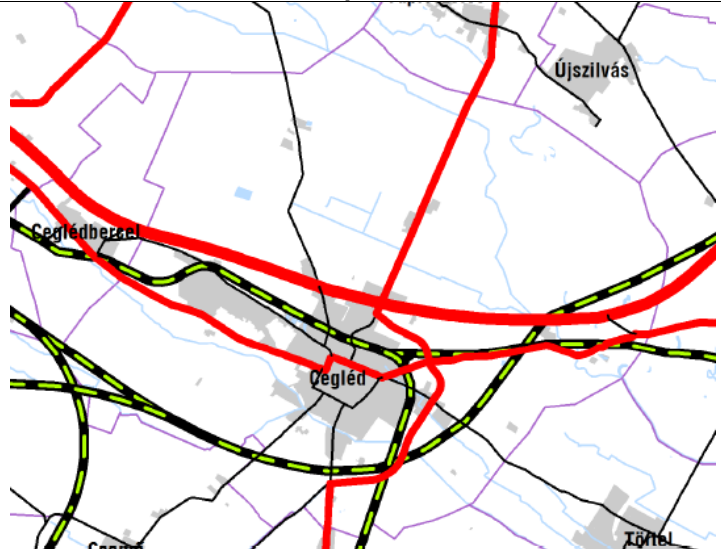
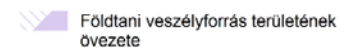
Történelmi települési terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.7. sz. melléklete	
Az övezet területe az egész települést érinti:	
	<p>  Történelmi települési terület övezete </p>
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás a kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "történelmi települési terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni.</p>	

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.8. sz. melléklete	
A tervezési terület érinti az övezetek területét:	
	<p>  Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete </p>
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás az országos övezetek közé sorolt "kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni.</p>	

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.9. sz. melléklete	
Az övezet nem érinti a település területét:	
	 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás az országos övezetek közé sorolt "felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni.</p>	

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.10. sz. melléklete	
Az övezet területe az egész települést érinti:	
	 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás az országos övezetek közé sorolt "ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni. Az új kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "ásványi nyersanyagvagyon-terület" övezetet a kiemelt térségi és megyei tervek felülvizsgálata során kell majd kijelölni.</p>	

Rendszeresen belvízjárta terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.11. sz. melléklete	
A tervezési terület nem érinti az övezetek területét:	
	
rendszeresen belvízjárta terület övezete	
<ul style="list-style-type: none"> - Az övezetre vonatkozó OTvT előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint) 2. § E törvény alkalmazásában: <ul style="list-style-type: none"> 28. rendszeresen belvízjárta terület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik, 23. § A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. 	

Földtani veszélyforrás területének övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.12. sz. melléklete	
Az övezet nem érinti a település területét:	
	
Földtani veszélyforrás területének övezete	

Földtani veszélyforrás területének övezete

- Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

8. földtani veszélyforrás területe: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető területek, továbbá az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak,

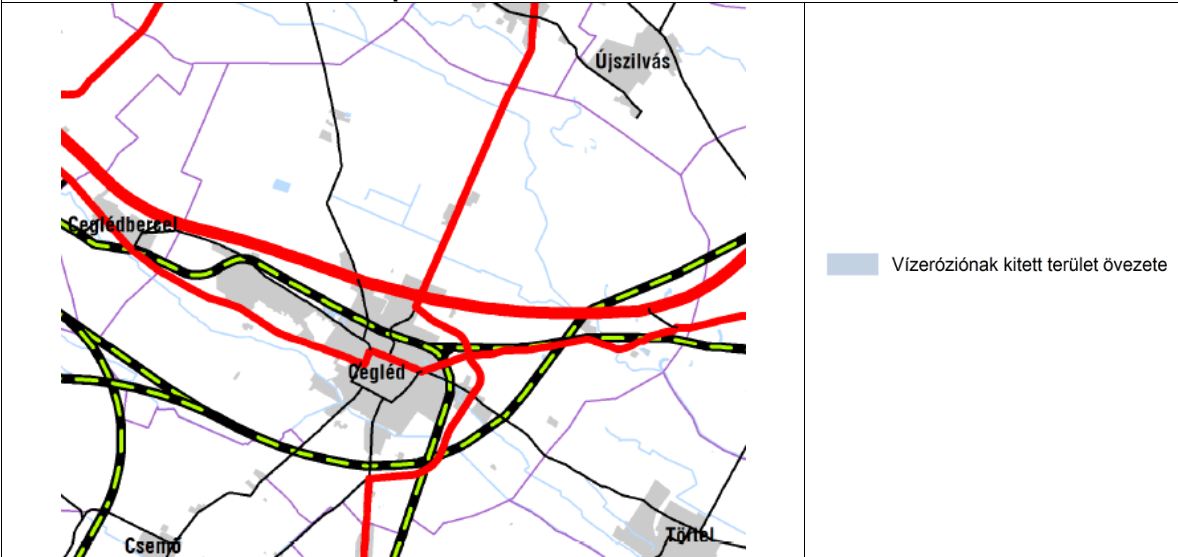
25.§ (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Vízérózióknak kitett terület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.13. sz. melléklete

Az övezet nem érinti a település területét:

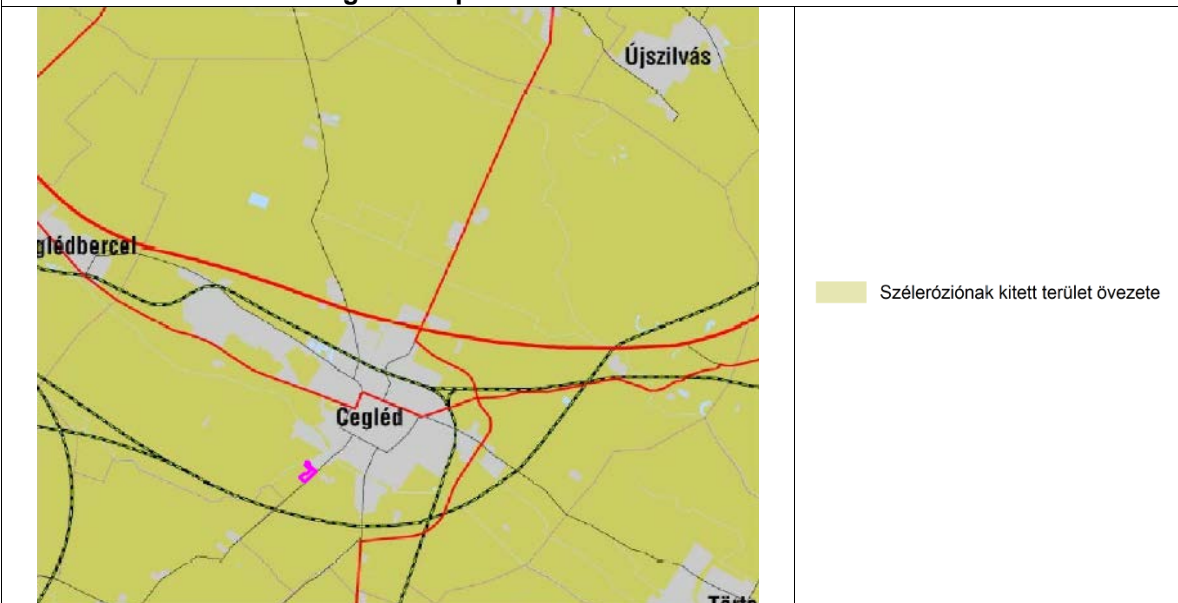


Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás a kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "vízérózióknak kitett terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi **előírásokat nem kell alkalmazni.**

Szélerózióknak kitett terület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.14. sz. melléklete

Az övezet területe az egész települést érinti:



Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás a kiemelt térségi és megyei övezetek közé sorolt "szélerózióknak kitett terület" övezetet megszüntette és a vonatkozó korábbi előírásokat nem kell alkalmazni.

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	
Honvédelmi terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.15. sz. melléklete	
Az övezetek nem érintik a település területét	
	<p> Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete Honvédelmi terület övezete </p>
<p>Megjegyzés: A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT módosítás a "kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület" övezet helyett a "kiemelt fontosságú honvédelmi terület" övezet elnevezést hozta létre.</p>	
<p>kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az övezetre vonatkozó OTrT előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint) 2. § E törvény alkalmazásában: 12. <i>kiemelt fontosságú honvédelmi terület</i> országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződéseiben vállalt kötelességei teljesítéséhez szükséges építmények elhelyezésére vagy ilyen tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók, 16/C.§ A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. 	
<p>honvédelmi terület övezete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az övezetre vonatkozó OTrT előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint) 2. § E törvény alkalmazásában: 10. <i>honvédelmi terület</i>: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amely a Magyar Honvédség alapfeladatai rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy ilyen tevékenységek végzésére szolgál, 27/A.§ A honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. 	

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
országos területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
erdőgazdálkodási térség	X
mezőgazdasági térség	X
vegyes területfelhasználású térség	X
vízgazdálkodási térség	X
építmények által igénybe vett térség	X
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	X

tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	X
világörökségi és világörökségi várományos terület	-
országos vízminőség-védelmi terület	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-

CEGLÉD REGIONÁLIS KAPCSOLATAI

Cegléd Pest megye dél-keleti részén, Budapesttől 72 km-re helyezkedik el. Az országos jelentőségű infrastruktúrahálózathoz közvetlenül kapcsolódik, a város a keleti országrész fő térszerkezeti elemeinek tekinthető Budapest - Cegléd - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony vasútvonal, illetve a Budapestet Szolnokkal és Debrecennel összekötő 4. sz. főút mentén fekszik. Az M4 autópálya Cegléd belterületét északról megközelítve a várost is kedvezőbb helyzetbe hozza, lehetősége nyílhat a kelet-nyugati irányú áramlási irányokba való fokozottabb bekapcsolódásra.

A település Pest megye délkeleti felének regionális központja. A kistérség központjában fekvő város helyzetét erősítik a vasúti, valamint közúti kapcsolatok. A legközelebbi városok, Szolnok és Kecskemét, mint megyeszékhelyek 30-30 km-re, Nagykőrös és Abony pedig 15-15 km-re fekszenek Cegléd-től. A város Abony és Albertirsa között helyezkedik el, az ebből a szomszédos fekvésből adódó kölcsönös előnyök többek között a munkalehetőség, a szolgáltatási és szabadidő-eltöltési kínálatot biztosítása, továbbá potenciális kedvezően kihasználható lehetőségek. A szomszédos népesebb városok (Szolnok, Nagykőrös) mellett Cegléd is térségi szerepkört tölt be több tekintetben. A város központi funkciók betöltésére alkalmas helyen fekszik, amit kórháza és középiskolái bizonyítanak.

Cegléd a Fővárostól való 72 km-es távolsága ellenére kiterjedt vonzaskapcsolatokkal rendelkezik a Budapesti agglomeráció, különösen a Főváros vonatkozásában. Ennek feltételeit elsősorban a 4. sz. főút valamint a vasút nyújtotta többrétű kapcsolat biztosítja.

Cegléd területe igen nagy, a magyar települések sorában a 16. helyen áll. Közigazgatási területe 24487 hektár, melyből a belterület és a jóváhagyott tervek által beépítésre szánt terület 2765 hektár.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A térség és a városszerkezet legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. sz. főút, a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosító sugárirányú forgalmi utak hálózata. Jellegzetes városszerkezeti elem a négyszögműút.

A mai városközpont a Teleki u. - Puszkaporos u. - Szolnoki u. - Szív u. - Arany J. u. - Kőrösi u. - Dózsa Gy. u. - Felház u. - Damjanich u. - Szent Imre Herceg u. között alakult ki - az ősi orsóformájú Kossuth tér, a későbbi szabályozásokkal létrehozott Szabadság tér és az Eötvös tér környezetében. Cegléd meghatározó városi arculatát adja a történelmi városközpont földszintes, és 1-2-3 emeletes zártosú beépítésű, lakó- intézmény- gazdasági funkciójú vegyes övezet, jelentős középületekkel.

A történelmi központ és a vasútállomás - autóbusz pályaudvar között a rendszerváltozás előtt létesített, intézményekkel vegyes teletszzerű lakásépítés (Széchenyi, Vásárhelyi Pál lakótelepek) és a városközpont összefüggő területen alakult ki a város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi, kereskedelmi központja, szabadidő központjának egy része valamint alap- és középfokú intézményhálózatának túlnyomó része. Jelentős városszerkezeti csomópont a Toldy Ferenc kórház és környezete.

A városközpontot és a többszintes kiterjedt lakóterületeket kiterjedt földszintes, családirányú, kertvárosias beépítés övezi néhány intézménnyel, ipari-gazdasági területtel vegyesen. Önálló belterületet képez a Budai úti kertvárosias lakóterület, alapfokú intézményekkel.

Az Öregszőlők szabályos utca- és telekosztású tömbje és az Örkényi út mellett, és a Gerje-Perje csatornától délre lévő mezőgazdasági terület fokozatosan falusias lakóövezetté alakul.

Az ipari-gazdasági területek az északi és a déli városszélekre települtek, tudatos városfejlesztési koncepció alapján, de kisebb telephelyek működnek a lakóterületekbe ágyazva is.

A városközpont közparkjain, közkertjein kívül alig található játszó, pihenő park. A Gerje-Perje csatorna, Akasztó széli csatorna, Malomtó szél, Pesti út melletti belterületi rétek, parlag területek

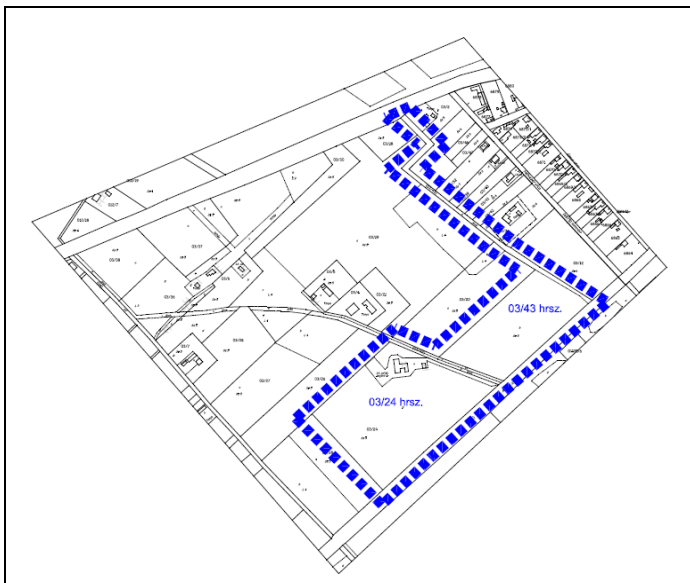
gyűrűje (részben a csapadékvizek gyűjtésére szolgálnak, vízjárta területek) a város hiányzó közpark, erdő területeinek kialakítására kedvező lehetőségeket ad.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Cegléd belterületétől dél-nyugatra, a külterületi 03/24, 03/43 hrsz. ingatlanokon, az jelenlegi mezőgazdasági területen, a Mizsei út mentén található. A terület mérete ~5,4 ha nagyságú.

A terület közlekedés-földrajzi adottságai jók, mivel közvetlenül a 4608 j. út mellett helyezkedik el, ami közvetlen kapcsolatot biztosít a négyszög körúton keresztül a városközpont felé.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be a legszemléletesebben:



A terület földhivatali alaptérképe

A terület egésze jelenleg még mezőgazdasági terület, 2 ingatlanból áll, melyek közül a 03/24 hrsz. egy trapéz alakú terület, a 03/43 hrsz. ingatlan pedig egy trapéz alakú és egy hosszabb árok területe összevonva. A két ingatlan között egy árok melletti zsákutcán juthatunk be a tömb belső részébe. A módosítással érintett terület együtt szabálytalan alakú. A terület út menti hosszúsága ~425 méter, az úttól számított mélysége 158 m és 92 m, de legnagyobb mélysége a tömb nyugati széléig ~400 méter. Az érintett terület mérete összesen ~5,4 ha.

A tervezési területet tartalmazó tömb észak-nyugati oldalán található a Kis-Gerje patak, viszont a tervezési terület csak a 03/43 hrsz. árok területénél csatlakozik ehhez. A tömb dél-nyugati határa egy meglévő földút, amelynek nyomvonalán Cegléd településszerkezeti tervében hosszú távon egy, a várost délről elkerülő út található, viszont ez a tervezési területet nem érinti.

A területet észak-keleti irányban lakóterületek határolják, amelynek a területtel szomszédos része egy még csak részben beépült lakóterületsáv a 03/43 hrsz. terület északra kinyúló árok területe mellett. A terület keleti oldalán a 4608 j. Mizsei út található, annak másik oldalán mezőgazdasági területek, az úttól távolabb pedig ezen belül egy gazdasági terület található. A terület déli és nyugati oldalán mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A tervezési terület megközelítése Cegléd belterületéről a 4608 j. Mizsei útról történhet. A terület elsődleges feltárása a terület keleti oldala felől történik, a már meglévő útcsatlakozásnál.

A tervezési feladat a terület különleges sport területbe sorolása Ksp területfelhasználással, sportlétesítmények számára.

A terület jelenlegi állapotát az alábbi felvételek szemléltetik (2015. március, saját felvételeink)





A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

Jelen módosítással Cegléd város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

A jelenlegi tervmódosítás célja, hogy Cegléd településszerkezeti terv a területen megépítendő sportcsarnok és hozzá kapcsolódó létesítmények szükséges beépítési feltételeit megteremtse. Ehhez módosítani szükséges Cegléd város hatályos Településszerkezeti tervét valamint Szabályozási tervét és Helyi Építési Szabályzatát.

Mivel a terület jelenleg mezőgazdasági területben és az Má-f2 jelű övezetben található, ezért jelenlegi beépíthetősége csak 3%, a kialakítható legkisebb telekméret 3000-6000 m², a beépítési mód szabadonálló és az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint legfeljebb két lakás helyezhető el ingatlanonként egy épületben.

Mivel a sportlétesítmények megépítéséhez ennél lényegesen több beépíthetőségre van szükség, ezért szükséges a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása. A területet elsőként át kell sorolni különleges sport területbe, amely lehetőséget ad a területen a sportcsarnok és hozzá kapcsolódó létesítmények megépítésére.

1. Cegléd hatályos településszerkezeti terve a tervezési területet mezőgazdasági területbe sorolta. A jelenlegi szerkezeti tervi módosítás a tervezési terület egészét a Ksp jelű különleges sport területbe, a szabályozási terv pedig a Ksp-2 jelű különleges sport övezetbe sorolja. A módosítással érintett terület mérete ~5,4 ha.

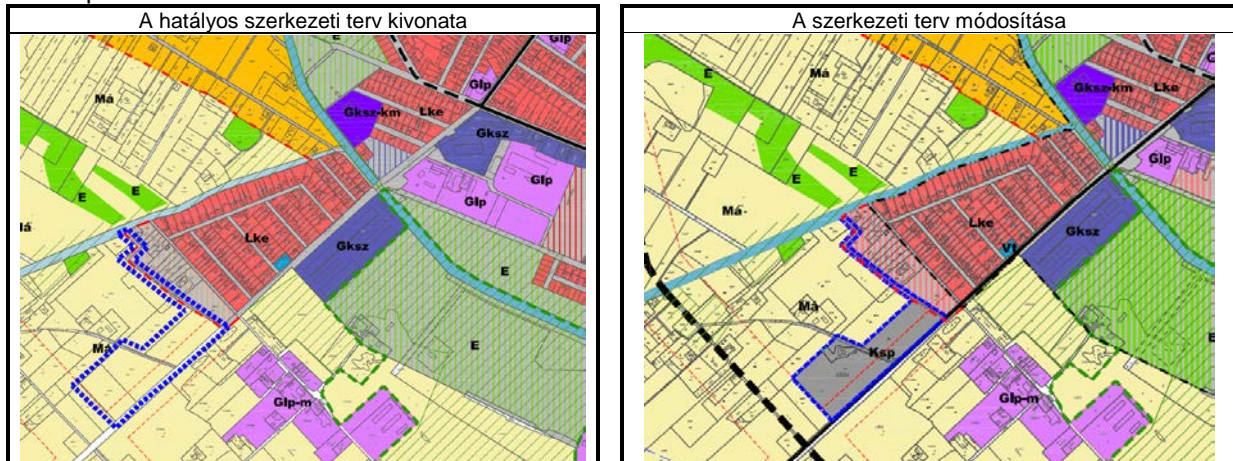
A szabályozási terven és Helyi Építési Szabályzatban javasolt Ksp-2 jelű övezet javasolt paraméterei a következők:

Ksp-2	SZ	35%
	8,5 m	3000

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40%-a.

A módosítás mértékét és helyszínét mutatják be az alábbi TSZT kivonatok:

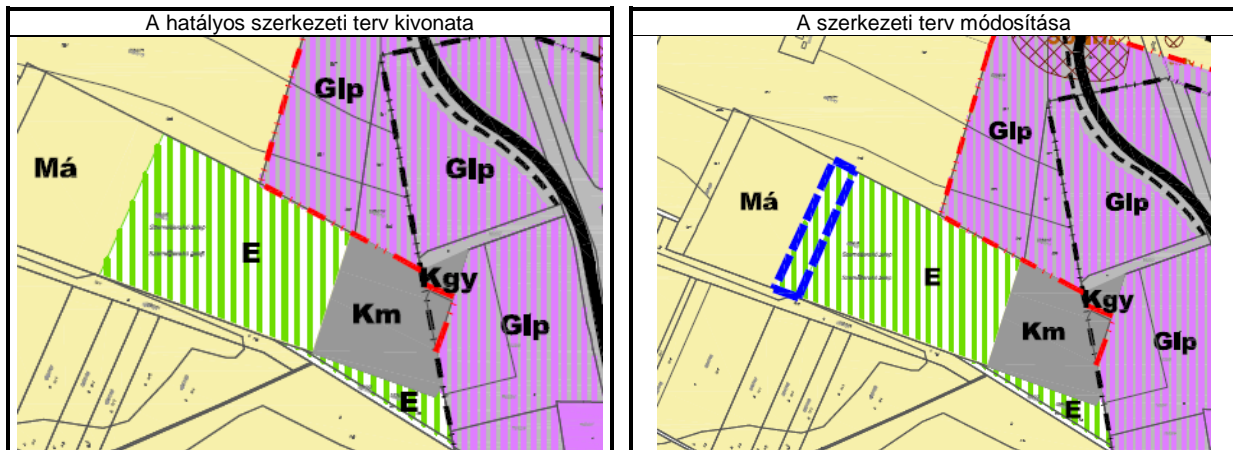
Má-f2 általános mezőgazdasági terület ~5,4 ha → Ksp különleges sport területfelhasználásba és Ksp-2 övezetbe kerül:



2. A tervmódosítás meglévő erdőterületet, illetve erdőövezetbe sorolt területet nem érint, erdőterületi csökkenéssel nem jár. Mivel azonban a fenti mértékben mezőgazdasági területet vesz igénybe, szükséges a két területfelhasználás biológiai aktivitásérték (BAé) különbségéből adódó különbséget (veszteség) pótlása.

Ezt erdőterületi átsorolással javasoljuk megoldani, a tervezési területen kívül, a Cegléd 0334/6 hrsz. terület egy részének a hatályos TSZT szerint mezőgazdasági övezetbe sorolt terület erdőterületi átsorolásával. Így a TSZT területi mérlegében az erdőterületi növekmény +0,713 ha. A növekmény már erdőövezetbe sorolt területhez kapcsolódik. A szomszédos területek erdőterületi besorolása a 2014-15-ben leegyeztetett, jelenleg már jóváhagyott, 19 területre vonatkozó TRT módosításban található:

Má mezőgazdasági terület ~0,713 ha → Ev erdő övezetbe kerül:



KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Hálózati kapcsolatok

A terület a 4608 jelű Cegléd – Lajosmizse országos közút mellett van, a Mizsei út Cegléd belterületén csatlakozik a 40. sz. főúthoz, Lajosmizse felé az M5 autópálya kapcsolatát biztosítja. Az út érintett szakasza 2x1 sávú külterületi jellegű, forgalma 4400 E/nap.

A terület közösségi közlekedési kapcsolata a Volánbusz 2460 és 2461 számú helyközi járata, amely Cegléd autóbuszállomáson csatlakozik a vasútvonalhoz és a város többi autóbuszjáratához.

A terület közúti hálózati kapcsolatai csak távlatban a TSZT szerinti, a várost DNY felől elkerülő út megvalósításával fognak változni.

Közúti közlekedés

A Mizsei út (4608 jelű út) külterületi jellege a terület mellett nem változik, az út tengelyétől mért 50 méter védőtávolságon belül beépítés 30 méterre, kerítés 20 méterre helyezhető el. A terület parkolójának közúti kapcsolata a várhatóan kis forgalmi igény miatt egyszerű útsatlakozás.

Közösségi közlekedés

A területet érintő Mizsei úton Cegléd – Csemő irányban közlekedő 2460 és 2461 számú helyközi járatok megállója a belterület határán a Hétvezér utcánál van. A tervezett sportcsarnok új megálló létesítését nem teszi szükségessé.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Mizsei út mentén a belterület határáig kerékpárút épült.

Az út külterületi jellege miatt gyalogos járda nincs.

A sportlétesítmény megvalósításához mind a gyalogos járda mind a kerékpárút meghosszabbítása szükséges a belterület határától a bejáratig.

Parkolás

A parkolási igényeket telken belül, az OTÉK előírásai szerint kell biztosítani.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK, A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME

A tervezési terület külterület, – földhivatali nyilvántartás szerint szántó és vizesárok – tényleges jelenlegi használata szerint pedig rét és legelő terület. A terület északi pontja érintkezik (*de területileg nem fedi*) a „Kis-Gerje vízfolyás menti „ökofolyosó” területét, amely a térségi ökológiai hálózat része.

Jelen rendezési tervben tervezett módosítás és az annak nyomán megvalósuló sport, rekreációs funkciójú létesítmény együttes semmilyen mértékben nem érinti az ökológiai hálózat fenntarthatóságát, mert a tervezett sportcsarnok és a kapcsolódó létesítmények megközelítése kizárólag a Mizsei út irányából történik, és a létesítmények is kizárólag a terület D-i részén – az *ökológia hálózat területétől távol* - tervezettek. A változtatással érintett területen jelenleg néhány facsoporton kívül összefüggő fás növényzet nem található, ez a légifelvételen és az alábbi helyszíni fotókon jól látható:



A terület biológiai aktivitásértéke fentieknek megfelelően közepes. A változtatás miatti aktivitásérték csökkenés miatt szükségessé váló biológiai aktivitásérték kompenzáció a hulladéklerakó térségében már tervezett erdősítés kiterjesztésével válik lehetővé.

A biológiai aktivitás értékek táblázata:

	Terület azonosító	Átsorolással érintett terület mérete (ha)	Meglévő terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Biológiai aktivitásérték változás
1.	A 03/24, 03/43 hrsz. területen	5,4 ha	Má-f	3,7	Ksp	3	-3,78
2.	Kompenzáció: Erdőterület kijelölése a 0334/6 hrsz. területen	0,713	Má	3,7	Ev	9	+3,78
A tervezett területfelhasználás változások összesített biológiai aktivitásérték változása:							0,00

A terület átsorolása következtében a város közigazgatási területén belül 0,713 ha erdőterület kijelölése (mezőgazdasági területből) szükséges. A fentiek alapján a termódosítás során a településen a biológiai aktivitásérték nem csökken.

A tervezési területen a rekreációra, kikapcsolódásra alkalmas és vonzó kulturált települési környezet kialakítása érdekében szükséges a beépítésre (*felhasználásra*) nem kerülő terület zöldfelületi rendezése, fásítása (*a megvalósítás ütemeinek figyelembevételével.*)

A tervezett szabályozás szerint kötelező 40%-os zöldfelületi arányt biztosító területen belül 60%-os fás növényzettel való fedettség kialakítása javasolt. A szakszerű megvalósítás előkészítésére tájrendezési terv készítése javasolt.

A biológiai aktivitás értékek táblázata:

	Terület azonosító	átsorolással érintett területek pontos mérete (ha)	Meglévő terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Biológiai aktivitásérték változás
1.	A 03/24, 03/43 hrsz. területen	5,4 ha	Má-f	3,7	Ksp	3	-3,78
2.	Kompenzáció: Erdőterület kijelölése a 0334/6 hrsz. területen	0,713 ha	Má	3,7	Ev	9	+3,78
A tervezett területfelhasználás változások összesített biológiai aktivitásérték változása:							0,00

A terület átsorolása következtében a város közigazgatási területén belül 0,713 ha erdőterület kijelölése (mezőgazdasági területből) szükséges.

A fentiek alapján a tervmódosítás során a településen a biológiai aktivitásérték nem csökken.

Tájékoztató a környezeti vizsgálatról

A tervezési munka indítása után az önkormányzat a 37/2015. (II. 26.) ök. határozatában, a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján döntött arról, hogy környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. Ennek okai, hogy a tervezett változásoknak nincsenek káros környezeti hatásai. Továbbá a területet nem érint sem Natura 2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Cegléd városára 2010-ben készített településrendezési terv felülvizsgálata óta eltelt időszakban újabb területfelhasználási és szabályozási feladatok jelentkeztek. A területfelhasználás és szabályozás részleges módosítása kis mértékben, de több helyen is befolyásolja a közművesítési feladatait.

A városban továbbra is a lakóterületi, és a főleg logisztikai jellegű, nem zavaró ipari funkciójú beépítések iránti igények jelentik az új beépítés-fejlesztéseket, területfelhasználás módosításokat. Az új beépítés-fejlesztések mellett továbbra sem szabad figyelmen kívül hagyni a régi közművezetékek – vízellátás, csatornázás – rekonstrukcióját, valamint a kertvárosi területek még ki nem épült szennyvízelvezetését, csapadékcatornázását.

A szerkezeti és szabályozási terv felülvizsgálatához és részleges módosításához megismételjük azokat a teendőket, melyek a további fejlesztéseknél is iránymutatóak, illetve szükségesek a beépítések közműellátásánál.

A városban a közművek kiépítettségénél továbbra is a vízellátás, a gázellátás, és a hírközlés (90-95 %), illetve a villamosenergia-ellátás hálózatai (100 %-os) jelenti az európai szintűnek tekinthető mennyiségi kiépítettséget. A városban a közműellátásnál a következő évtizedben a minőségi követelmények teljesítésére kell törekedni. A minőségi követelmények a rekonstrukciók során lehet gazdaságosan megoldani, végrehajtani az útrekonstrukciókkal összekötve.

A település szennyvizei gravitációs csatornákkal összegyűjtve, átemelők segítségével nyomóvezetékeken keresztül jutnak el a városi szennyvíztisztító-telepre. A városban - az elmúlt időszakban - további területeken került megoldásra a szennyvízcsatornázás, azaz megvalósult a II. fejlesztési ütem, de még mindig nem valósult meg a teljes III. ütem.

A városban továbbra is a csapadék-vízvezetés tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő burkolt utak mentén, ahol nem került megvalósításra, meg kell oldani.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy az ingatlanokon belül – lakó-, település vegyes és gazdasági területeknél egyaránt - a tetőfelületeken összegyűlekező csapadékvizeket zárt tározóban javasoljuk összegyűjteni, hogy zápor esetén ne terhelje közvetlenül az út vízvezető rendszerét. Az útrekonstrukciók esetén Vt terület-felhasználású beépítéseknél a nyílt árokhalózatok zárt felszínközeli csapadék csatornákká javasoljuk átépíteni a közterület gazdálkodás - zöldterület és parkoló kialakítás – és üzemeltetés érdekében.

Biztosítani kell a belvízre hajlamos, mély-fekvésű területek vízvezetését, mely jelenleg a legnagyobb közművesítési problémát jelenti a városban. A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat korszerűsíteni célszerű.

A városközpont és a lakótelepek teljes közműellátásban részesülnek. Itt inkább már a rekonstrukciós feladatokon kell már gondolkodni. A többi közművezeték a szennyvízcsatornázással együtt megfelelő alapkapasitásokkal rendelkezik, de a település intenzív fejlődése az új területeken a közművek további fejlesztését is maga után kell, hogy vonja.

Ki szeretnénk emelni, hogy a közműveket lehetőleg közterületeken kell elhelyezni. A jelenleg magánterületen húzódó vezetékeket közterületre kell kiváltani. A tervezett új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A város az új fejlesztési területein a közművek kiépítését csak egységes rendszerben elő-közművesítéssel összközműves ellátással javasoljuk megvalósítani.

A módosítási terület közművesítése:

A tervezési terület a Mizsei út mentén, a Hétvezér utca, Álmos utca, Kővágó utca közelében található, ahol a beépítés területfelhasználása - Lke jelű kertvárosias lakóterület. A kertvárosi lakóterület közterületein az alapközművek közül a vízellátás a villamosenergia-ellátás hálózatai épültek ki. A két alapközmű mellett megvalósult a gázellátás és a hírközlés közművei is.

Az összközműves ellátáshoz meg kell valósítani a szennyvízcsatornázást is. A csapadékvíz-elvezetés nyílt árkos rendszerű.

A tervezési terület területfelhasználása különleges sportterület kijelölést kap a belterület dél-nyugati szélén, a 03/24 és 03/43 hrsz. ingatlanok területén (5,4 ha). Az 5,4 ha sportterületen teljes közműellátottságot javasolunk megvalósítani

A tervezési területet érintő kertvárosi lakóterületen, - mint azt már az előzőekben is ismertettük - a Mizsei út mentén a szennyvízcsatornázáson kívül minden közmű kiépült.

Vízellátás

A vízellátó hálózat körvezetékes formában, a Mizsei úton DN 150 mm-es, míg a többi utcában DN 100 mm-es hálózat üzemel, föld feletti tűzcsapokkal.

A területfelhasználás módosításával létrejövő sportterület várható becsült napi vízigénye: 50,0 - 100,0 m³/d. A várható becsült javasolt tűzi-vízigénye: 1800 l/min, 30,0 l/s

A tervezési terület vízellátásának biztosítására a Mizsei út mentén a tervezési területig ki kell építeni a DN 150 mm-es hálózatot körvezetékes formába. A tűzi-vízigény kiadására a hálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

Szennyvízcsatornázás

A tervezési terület megvalósításához ki kell építeni a szennyvízcsatorna-hálózat a Várkonyi I. utca Mizsei úton csomópontig, ahol befogadó gravitációs közcsatorna üzemel.

A tervezési terület szennyvízelvezetés megoldásához tanulmányterv elkészítését javasoljuk.

A tervezési terület várható **becsült** napi szennyvízmennyisége: 50,0 - 100,0 m³/d

Gázellátás

A tervezési terület térségében a hőellátást középnyomású gázhálózat biztosítja. A tervezési területen is gázenergiával javasoljuk a hő-ellátást biztosítani. A várható becsült gázigény: 40,0 gnm³/h

A tervezési terület gázellátásához a meglévő hálózathoz csatlakozva kell kiépíteni a középnyomású gázhálózatot a Mizsei úton.

Villamos-energiaellátás

A **villamosenergia-ellátás** biztosítását a kis- és középfeszültségű hálózat fejlesztésével lehet megoldani. A várható **becsült** egyidejű villamosenergia-igény: 250 kW.

Az energiaigény biztosítására egy 400/20 kV-os transzformátor telepítése várható.

Az új beépítésen a burkolattal ellátott úthálózat mentén meg kell oldani a **vízelvezetést**, felszínközeli zárt csapadécsatornával. Meg kell oldani a Mizsei út tervezési terület csomópontjának csapadékvíz-elvezetését.

Hírközlés

A tervezési területen javasoljuk kiépíteni a **hírközlés** hálózatait, csatlakozva a jelenlegi lakóterületi beépítés közterületein már megvalósult hálózathoz.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**- jóváhagyandó munkarész -**

A településszerkezeti terv módosításának jóváhagyó határozat javaslata:

**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2015. (.....) ÖK. HATÁROZATA
A 81/2012. (IV. 19.) ÖK. HATÁROZAT SZERINT ÉRVÉNYES
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: a 81/2012. (IV. 19.) Ök. határozattal elfogadott Cegléd Város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT-2m jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az M-1 jelű mellékletben rögzítettek szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota alapján módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 81/2012. (IV. 19.) Ök. határozathoz tartozó TSZT-2m jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó 20b és 21b jelű tervlapok érvényesek. A közigazgatási terület többi részére a TSZT-2m jelű tervlap érvényes.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték kompenzáció
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg negatív, ezért a törvényi előírásnak megfelelően kompenzációt igényel, az M-1 melléklet 1. sz. táblázata szerint.
- (4) Pest megye Területrendezési Terve és a 2014. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 2. sz. táblázata szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2015. év hó napján lép hatályba.
- (6) Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

Felelős: Takáts László polgármester

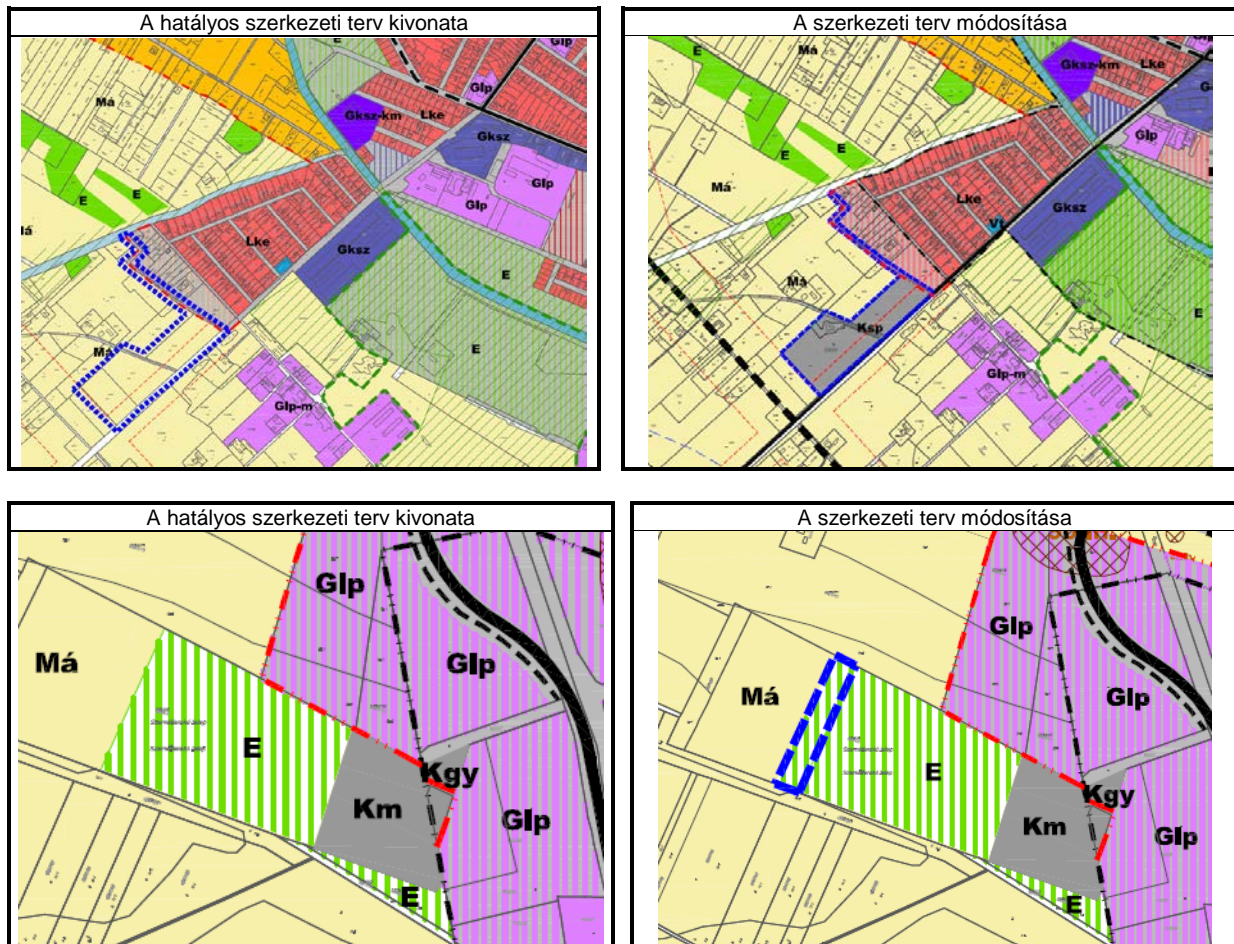
A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

M-1 MELLÉKLET

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK/2015. (.....) ÖK. HATÁROZATÁHOZ

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

1. Különleges sportterület kijelölése a belterület dél-nyugati szélén, a **03/24 és 03/43 hrsz.** ingatlanok területén (5,4 ha).
 2. Erdőterület kijelölése a **0334/6 hrsz.** mezőgazdasági területen (0,713 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint.
2. A tervmódosítás alapján a településen a biológiai aktivitásérték egyenleg negatív, ezért a törvényi előírásnak megfelelően kompenzációt igényel.

1. sz. táblázat: A biológiai aktivitás értékek táblázata:

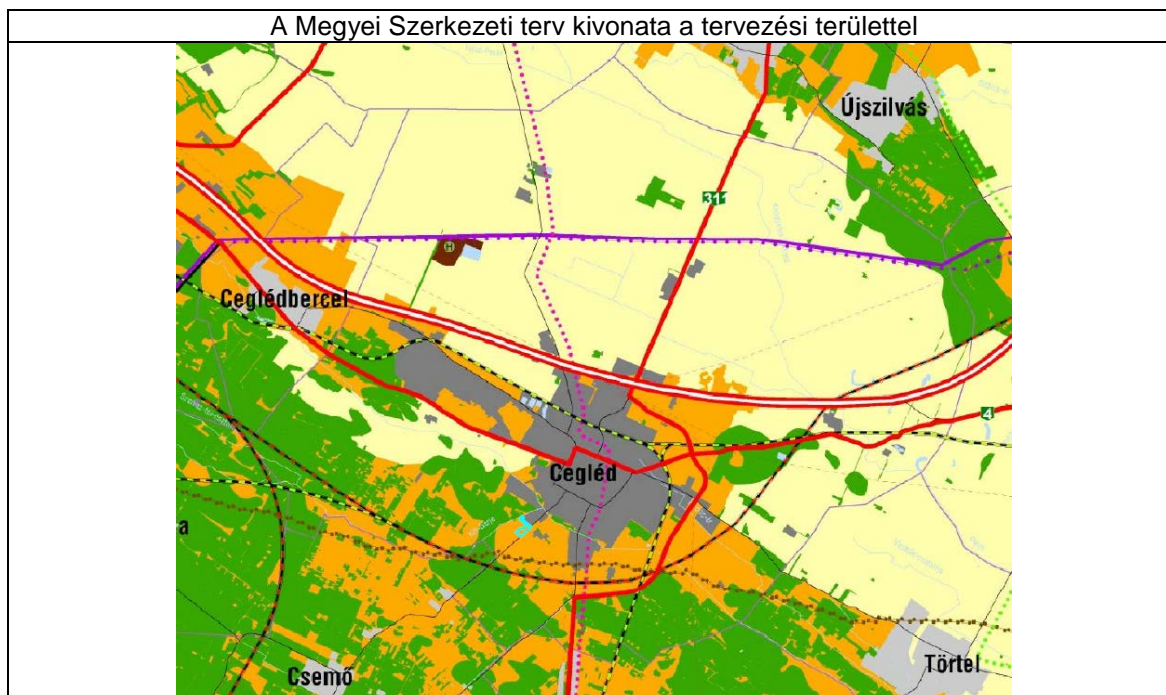
	Terület azonosító	átsorolással érintett területek pontos mérete (ha)	Meglévő terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Biológiai aktivitásérték változás
1.	A 03/24, 03/43 hrsz. területen	5,4 ha	Má-f	3,7	Ksp	3	-3,78
2.	Kompensáció: Erdőterület kijelölése a 0334/6 hrsz. területen	0,713 ha	Má	3,7	Ev	9	+3,78
A tervezett területfelhasználás változások összesített biológiai aktivitásérték változása:							0,00

3. A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRT módosítás területi mérlege Ceglédet érintően:

2. sz. táblázat:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ceglédet érintően:					
A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott, Terület-nagyságok (ha)	PMTrT alapján beépítésre nem szánt területek igénybe vehető területei (ha)	a 2012. utáni (már leegyeztetett) tervmódosítás során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	-	+6,1	+5,4	
Vegyes térség	3634,33	545,15	-1,8, -1,3 = -3,1		542,05
Építmények által igénybe vett térség	72,33	-	-		
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	629,6	+3,11	+0,713	633,423
Mezőgazdasági térség	14030,21	2104,5	-0,8 -0,3 -5,63 +1,3= -5,43	-5,4, -0,713	2092,957
Vízgazdálkodási térség	74,33	7,43	0		7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,50	-	24487,50	24487,50	24487,50

A Megyei Szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel



A Cegléd közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az alátámasztó munkarész tartalmazza.

Igazolás: országos és térségi övezeti kategóriák

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Cegléd közigazgatási területét és a módosítási területeket az OTrT és a PMTrT alapján hét különböző térségi övezet érinti. A módosítási területeket az övezetek nem érintik.

- Országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete