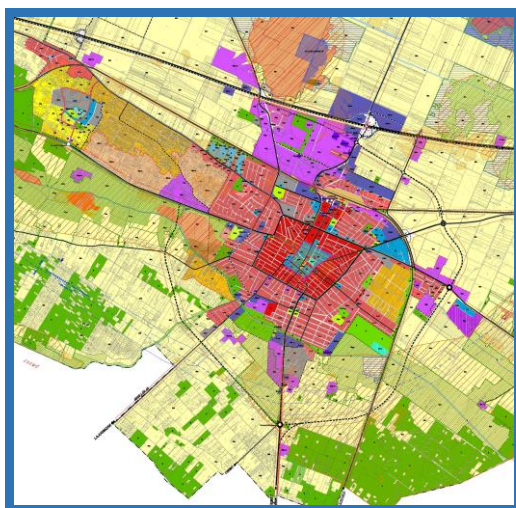


# CEGLÉD VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

### ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



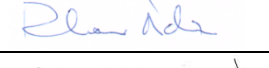

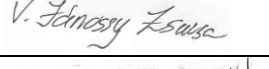

2016. június

**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 VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés, településfejlesztés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Társadalom, gazdaság:	Károlyi János	TR-13-1017	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	MK-01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

## PESTTERV

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

2016. június

## Tartalomjegyzék

<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TERVEZETE.....</b>	<b>5</b>
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	5
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	5
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer .....	5
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek .....	5
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek.....	10
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	14
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek .....	14
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI .....	15
1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása .....	15
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	34
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	57
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	60
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	60
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.....	60
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok .....	61
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok .....	61
2.1.4. Biológiai aktivitás-érték változása .....	62
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	63
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata .....	63
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása .....	63
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok .....	63
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	64
3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK .....	64
3.2. Főbb közlekedési csomópontok.....	65
3.3. Belső úthálózat.....	65
3.4. Közösségi közlekedés.....	65
3.5. Kerékpáros közlekedés.....	66
3.6. Főbb gyalogos közlekedés.....	66
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	66
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK .....	66
4.1. VIZIKÖZMŰVEK .....	67
4.1.1. vízellátás .....	67
4.1.2. szennyvízelvezetés.....	68
4.1.3. csapadékvíz-elvezetés .....	68
4.2. ENERGIAELLÁTÁS .....	70
4.2.1. villamos energia ellátás .....	70
4.2.2. gázenergia ellátás.....	71
4.3. HÍRKÖZLÉS.....	72
4.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat.....	72
4.3.2. Vezeték nélküli hírközlési építmények.....	72
4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK.....	73
4.5. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT JELENTŐSEBB PROJEKTELEMEK KÖZMŰVESÍTÉSE..	73
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	78
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....	79
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	79
8. BEÉPÍTÉSI TERV .....	80
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (előzetes) .....	80
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TERVEZETE.....</b>	<b>5</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....</b>	<b>82</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE.....</b>	<b>120</b>

**TERVLAP JEGYZÉK:**

- Jóváhagyandó munkarészek -

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	m=1:10.000
SZT-1/A	Szabályozási terv (a,b,c szelvény)	m=1:4.000
SZT-1/B	Szabályozási terv (a,b,c szelvény)	m=1:4.000
SZT-1/C	Szabályozási terv (a,b,c szelvény)	m=1:4.000
SZT-2	Szabályozási terv	m=1:4.000

Budapest, 2016. június



## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TERVEZETE

### KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

##### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A város településszerkezete a jelenleg kialakult állapothoz képest jelentősen nem változik.

A város szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A város beépítésre szánt területe/belterülete, mely nagyjából összefüggően helyezkedik el.
- A 4. sz. főút, a 40. sz. főút, a 311. és 441. sz. melyek a város főúthálózati kapcsolatát biztosítják.
- A város belterülete mellett haladó vasútvonalak területe,
- Nagy kiterjedésű lakóterületek a város teljes belterületén
- A „négyyszögkört” és az azon belüli városközponti területek, kisvárosias lakóterületek és településközponti vegyes területek,
- Az intézményi és szolgáltatási funkciót befogadó településközponti vegyes területek,
- Belterületi közparkok és zöldterületek,
- Nagykiterjedésű kistelkes falusias lakó és kertés mezőgazdasági területek a belterülettől nyugatra található Öregszőlő területén,
- Üdülőterületek és különleges strand, fürdő területek az Öregszőlő területén
- Kereskedelmi-szolgáltató valamint ipari-gazdasági funkciójú gazdasági területek a belterület szélein minden irányban
- Ipari park területe a belterülettől északra, a belterület és a 4. sz. főút közötti területen,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek elszórtan a város területén (sportpályák, temetők, kórház, tervezett sportcsarnok, stb.)
- Külterületi gazdasági területek, majorok területei,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: nagykiterjedésű mezőgazdasági területek és kisebb méretű erdőterületek jellemzően a város déli és dél-nyugati területein,
- regionális hulladéklerakó a külterület észak-nyugati részén.

##### 1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lakóterületek:	kisvárosias lakóterületek kertvárosias lakóterületek falusias lakóterület
Településközpont területek:	településközpont vegyes terület
Gazdasági területek:	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági terület
Üdülőterületek:	hétvégi házas üdülőterület üdülőházas üdülőterület
Különleges területek:	Temetők területe Egészségügyi különleges területek Sportpályák területe

	Rekreációs területek Strand és termálfürdő területe Kemping területe, Szabadidőközpont területe, Honvédelmi területek, Hulladéklerakó területe, Krematórium területe
--	--

### Lakóterületek:

A négyszögkörüton belüli területek

Cegléd jellemző város- és utcaképei, építészeti értékei a négyszögkörüton belüli településközponti vegyes és kisvárosias lakóterületi besorolású, belvárosi területen sűrűsödnek.

Cegléd történelmi belvárosa nemcsak múltja, hanem jelenben betöltött kiemelkedő közigazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási funkciója miatt is a legfontosabb városrész. A területen található műemlék templomok, műemlék épületek, nagyméretű zöldfelületek, klasszicista épületek nemcsak a helyiek, de az idelátogató turisták számára is valódi értékeket jelentenek. A városközpont - a középkori városmag, a védett műemléki környezet - területén helyezkedik el Cegléd műemléki és helyi védett épületeinek jelentős része.

A kisvárosias lakóterületen jellemző, hogy a korábban széles, nagy kapus, oldalhatáron álló földszintes beépítésű épületek fokozatosan zártosrúvá alakultak és alakulnak, ezzel a városközpont nagy része már átalakult földszint + 1-2-3 szintes zártosrú beépítésű központi területté.

A városközpont és a vasútállomás közötti kisvárosias beépítés

A Szent Imre herceg u. és a Köztársaság út között, a történelmi városközpont és a vasút közötti területen jellemzően 2-4 emeletes telepszerű beépítés alakult ki néhány tízemeletes lakóépülettel és a lakótömbök között a régi beépítést jelző néhány középülettel és új intézményekkel. A városközpontot együttesen alkotják a történelmi városközpont és a Rákóczi útra, mint várostengelyre fűződő intenzív lakóterületek és az intézmények területei, a vasútállomásig terjedő területen.

A kertvárosias és falusias lakóövezetek

A központi városrész négyszögkörüton kívüli lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, az Öregszőlő területe kertvárosias és falusias lakóterület, egy része pedig még kertes mezőgazdasági terület, az Örkényi út melletti kisebb terület pedig jellemzően falusias lakóterület.

A kertvárosias lakóterületek túlnyomó többsége oldalhatáros, és jellemzően inkább utcavonalon álló beépítésű. A Bede városrészben és az Öregszőlők területén előkertes beépítés is kialakult, néhol sorházakkal, ikerházakkal vagy szabadonálló lakóépületekkel. Az Öregszőlők külterületből belterületbe vont falusias lakóterületei fokozatosan épülnek be szintén oldalhatáros vagy szabadonálló épületekkel és előkertes beépítéssel.

Nagyméretű falusias lakóterületek találhatóak még a belterület keleti szélén a Csengeri széli lakóterület és a kórház területe között is.

A város a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva.

Ezért az Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjen és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

A tervezés keretében új, kisebb kiterjedésű lakóterület-fejlesztések történnek a következő területeken: a Budai úton két kisebb területen, az Öregszőlő területén, a volt téglagyár területén 2 helyen (az egyik terület egy részén csak szabályozási terven), a Pesti út melletti területen, és a Csengeri szél területén,

ahol falusias helyett kertvárosias lakóterületbe kerül a terület. Ezen kívül a hatályos szerkezeti terv alapján csak szabályozási tervi módosítás történik a Fűtőház utca melletti területen.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos	tervezett
3	0,8	9803/52	Üü üdülőházas üdülőterület	Lf falusias lakóterület
4	0,48 0,26 0,08	11412, 11413, 11414,11417, 11401	Mk-k kertes mezőgazdasági	Lke kertvárosias lakó
6	250 m <sup>2</sup>	9001/8	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakó
9	2,05 0,53	8971/19 8541/1-2	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakó
17	3,8	8194/12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 40	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági	Lke kertvárosias lakó
29	2,8		Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakó
30	0,188	9211	Vt településközponti vegyes	Lke kertvárosias lakó

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	SZT Szabályozási terv, övezeti módosítás hatályos	tervezett
13	7,82	1711/2, 1713 1766,	Má-f Mezőgazdasági terület	Lke kertvárosias lakó

## Vegyes területek

### Településközpont területek:

Településközponti vegyes területek

Cegléd intézményrendszere kialakulásában a történelem folyamán döntő szerepe volt földrajzi fekvésének, természeti adottságainak, a kereskedelmi utak elágazásának stb., melyek révén a város az évszázadok során egyre jelentősebb településsé, a térség vonzasközpontjává vált.

Ebbe a területfelhasználási kategóriába a történelmi belváros területén belüli „belső négyszög” területe, az intézmények nagy része került besorolásra, valamint a négyszögművelésén kívül is az egyes városrészek néhány alapfokú ellátást szolgáló területei és intézményei, vagy amelyek esetében egyéb okok miatt fontos a területfelhasználás megkülönböztetése, hangsúlyozása.

Nagyobb méretű településközponti vegyes területek találhatóak a Toldy Ferenc kórház környezetében is, a volt szovjet laktanya területén kínálkozó fejlesztési lehetőségekkel.

Intézményterületek

A városban az igazgatási, az egészségügyi, a szociális, az oktatási és művelődési, a zöldterületi jellegű, valamint az ellátási és szolgáltatási intézmények hálózata teljes körűen kiépült.

A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézményei igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a város kifejezetten jól ellátottnak tekinthető.

A tervezés keretében új vegyes terület fejlesztést néhány helyen jelöl ki a termódosítás:  
A Termálfürdő mellett a tó körül egy kisebb területet, üzletek számára, a Malomtó szél mellett két helyen, a szociális otthon bővítési területét, valamint a sportcsarnok bővítési területét jelöli ki a terv.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1	1,93	12305	Zkp közpark	Vt településközponti vegyes
14	0,67	1095/1, 1095/2, 1095/3 és 1098	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes
15	0,2	2017/1, 2017/2	Zkp közpark	Vt településközponti vegyes
32	0,54	9001/8	Ksp különleges sport	Vt településközponti vegyes
34	0,087	7604	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes

### Gazdasági területek

Cegléd város regionális és közép fokú szerepkörének megfelelően fontos foglalkoztatási központ. A helybeli ipar aktív keresőin kívül az ingázók száma is jelentős.

A város gazdasági vállalkozásainak egy része többé-kevésbé összefüggő gazdasági területeken helyezkedik el: Cegléd gazdasági területeinek nagy része a város szélein helyezkednek el, ahol kisebb-nagyobb gazdasági területeken található a vállalkozások területei. A jelentős ipari gazdasági telephelyek jellemzően a fő közlekedési-, tömegközlekedési vonalakra, a város szerkezeti tengelyeire fűződnek.

A város legjelentősebb ipari övezete a 4. sz. főút, Jászberényi út, Külső Kátai út, vasút által közrezárt, jól közművesített északi iparterület. A Külső Kátai út mellett közmű és úthálózat kiépítéssel ipari parkot alakítottak ki. Ez az északi iparterület folyamatosan fejlődik, de még jelentős tartalékokkal rendelkezik, egyelőre a 4. sz. főút menti területek még nincsenek beépítve, eddig inkább a városhoz közelebbi területek épültek be. A terület beépítése során fontos lenne a terület tagolása zóldsávokkal, erdővel, vízfelületekkel, mind a látvány, mind a környezetvédelem szempontjából.

Több ipari és gazdasági terület található szintén a városból sugárirányban kivezető utak mellett vagy azok közelében. Néhány nagy ipari telephely üresen áll vagy alulhasznosítottan működik. A meglévő csarnokok, iparvágányok infrastruktúrája néhány esetben kihasználatlan, kisebb üzemek megszűntek.

A város déli és keleti részén a Mizsei út, a Körösi út mentén és a Törteli út mellett kialakultak nagyobb telephelyek, valamint egyre jelentősebbé válik az Öregszőlők területén kijelölt vállalkozási övezet is. Ezen kívül kisebb üzemek, raktárak a lakóterületekbe ágyazva is találhatóak.

Az újonnan kijelölt gazdasági területek a város területén a Budai út mentén, a volt laktanya területén, a Bede városrész területén, a Csikós szél területén és a Szűcs-telep területén helyezkednek el. A Szűcs-telep területén már a hatályos szerkezeti terv kijelölte a tervezett gazdasági területet, a jelenlegi termódosítás a szabályozási tervben is gazdasági övezetbe sorolja a területet a hatályos szerkezeti tervnek megfelelően:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
8	0,68 0,36	8971/16, 8971/17, 8971/21, 8971/22 1470/3	Lke kertvárosias lakó	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági

16	4,08	8268/7	Lke kertvárosias lakó	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági
20	25,3	0987	Vt településközponti vegyes	Gip ipari gazdasági
21	2,02	9456/1-2, 4-5	Lke kertvárosias lakó	Gip ipari gazdasági
28	2,0 0,2	0257/2, 11,12,13	Mgy mezőgazdasági	Gip-m ipari gazdasági major

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	SZT Szabályozási terv, övezeti módosítás hatályos tervezett	
13	24,1	1704, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713	Má-f Mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági
10	0,28	1630/4	Gip ipari gazdasági	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági

### Különleges területek

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

A különleges területek a következő funkcióknak otthont adó létesítmények a város területén:

- A temetők területe,
- A sportpályák és sportcsarnokok területei
- A strandfürdő, termálstrand területei,
- A kórház területe, egészségügyi terület
- A kemping területe,
- Szabadidőközpont területe,
- Hulladéklerakó területe
- Honvédelmi területek.

Az újonnan kijelölt különleges terület a horgásztavak területén található, de tulajdonképpen csak a terület elnevezése új:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
7	1,233	9709/1-3	Khorgásztó horgásztó övezete	Ksr különleges rekreációs terület

### Üdülőterületek:

Cegléd egyik meglévő üdülőterülete a Budai út menti kertvárosias lakóterületek melletti területen, a strand mellett kialakult üdülőterületek, melyek jellemzően hétvégi házas területek. A terület utcahálózata szabálytalan, nőtt beépítésre utal, beépülése még jelenleg is folyamatban van.

A hatályos szerkezeti terv kijelölt itt üdülőházas üdülőterületeket is, amelyek nagyobb telkekkel a többegységes üdülőépületek elhelyezésére alkalmasak, de ezek beépítése még jellemzően nem történt meg.

A másik üdülőterület a horgásztavak mellett helyezkedik el, itt kistelkes, hétvégi házas üdülőterületek találhatóak a horgásztavak körül.

Az üdülőterületek lehatárolása nem változik a tervmódosítás során. A már a hatályos tervben is rögzített hétvégházás és üdülőházas üdülőterületeken túlmenően több üdülőterület nem szerepel a tervben.

### 1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

#### Közlekedési területek

A meglévő és tervezett közutak nyomvonalát a TSZT jelű településszerkezeti tervlap tartalmazza. Eszerint a 4. sz. elsőrendű főút, a 40. sz. főút és a 311 – 441. sz. másodrendű főutak, és az önkormányzati (helyi) gyűjtőúthálózatot ábrázoltuk a településszerkezeti tervi műleírással és a közlekedési műleírással összhangban.

Cegléd országos főúthálózati kapcsolatát a 4. sz. elsőrendű főút és a 311 – 441. sz. másodrendű főutak biztosítják.

A 4. sz. főúttal közel párhuzamos, a város belterületét érintő elsősorban környéki és helyi forgalmat bonyolít le. Átmenő forgalma miatt kedvezőtlen az észak-déli irányú 311 -441 számú főutak vonalvezetése: a városközpont keleti határán húzódik. A 311. sz. főút északi bevezető szakasza, a városközpont és az országos hálózat közötti forgalom fő iránya a vasútállomást külön szintben keresztezi, forgalma: meghaladja a 31-es úti bevezető szakaszon a 6000 Ej/nap értéket, jelentős átmenő forgalommal terheli a városközpontot határoló utakat.

A 401. sz. főút a 4. és 40. számú főutak összeköttetése Abony határában. A környéki települések bekötését 3 összekötő út biztosítja: észak felé a 3116 jelű Külső Kátai út, DNY felé a 4608 jelű, DK felé a 4609 jelű utak. Az összekötő utak forgalma a belterület határán mintegy 4500 Ej/nap. Az országos közúthálózat része a 46125 jelű bekötő út, a Budai út menti területek megközelítő útja.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1	0,28	12305	Ep erdő terület	Köu közút terület
25	1,5	01080/1	Ep erdő terület	Köu közút terület
31	0,1		Lf falusias lakóterület	Köu közút terület

## Zöldterületek

A település zöldterületi ellátottsága elfogadható mértékű. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek különböző övezeteibe kerültek besorolásra. A városközpontban lévő parkosított területek intenzív fenntartásúak – bár jelenleg még hiányzik a rendszeres öntözés lehetőségének biztosítása – így a zöldfelületek növényzettel való a növényzet állapota, fedettsége és minősége jó, illetve közepes. Cegléden (pályázati források hiányában) a 2007-2014 közötti fejlesztési időszakban elmaradtak a „városközpont funkcióbővítő megújítása„ keretében más városokban megvalósult közterületi és zöldfelületi fejlesztések. A szükséges beruházásokat a 2014-2020 közötti időszakra elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia tartalmazza. fejlesztésével kerti bútorokkal megfelelően ellátott, a területek értékét tovább emelik a kerti építménynek, térplasztikák.

Az ITS-ben meghatározott zöldfelületi és közterületi fejlesztések megvalósításáról, valamint a zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról (a források rendelkezésre állásának ütemében) gondoskodni kell. Az új zöldterületek létesítését és meglévők felújítását tájépítészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A közterületek és a zöldterületek növényzettel való megfelelő borítottságát, valamint az alföldi térségben a megfelelő fenntartáshoz nélkülözhetetlen rendszeres öntözés lehetőségét az érintett zöldfelületek ITS-ben tervbe vett megújítása keretében biztosítani kell.

Cegléd zöldfelületi rendszerében kiemelkedő szerepet játszanak az utcafásítások, amelyeknek a biológiai aktivitásérték növelésén, valamint a mikroklímát befolyásoló kedvező szerepén túlmenően (különösen a belvárosban) városképet is meghatározó jelentősége van. A fasorok ápolása, pótlása, a fásítatlan utcákban új fasorok telepítése (a közművezetékek helyének figyelembevételével) fontos feladat.

A közterületeken (az előzőeken túlmenően) további zöldfelületi elemekként zöldsávok alakítandók ki a gyalogos és a kerékpáros felületek melletti területeken.

A város intenzív beépítésű lakóterületein (lakótelepein) a lakóépületállomány energetikai és műszaki megújításával párhuzamosan szükséges a közterületi zöldfelületek megújítása is a funkcionális használati érték növelésével, valamint a biológiai aktivitásérték növelésével.

A településrendezési eszközökben tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások zöldterületi szempontból nem jelentősek, sem a zöldfelületi rendszer egészére, sem az ellátottsági szintre nincsenek hatással. A módosítás keretében zöldterületi célú fejlesztés 2 területen történik:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	0,28	12305	Vt településközponti vegyes	Zkp közpark
16	5,15	8268/7	Lke kertvárosias lakóterület	Zkp közpark

## Erdőterületek

Jelen településszerkezeti tervi (és a szabályozási tervi) módosítás a legfrissebb erdészeti adatszolgáltatás figyelembevételével rögzíti a város erdőterületeit. Az erdő területfelhasználású területek csökkentésére vonatkozó javaslatot a terv nem tartalmaz, a változtatások kizárólag a korábbi alaptérkép, illetve a korábbi ágazati adatszolgáltatásból való eltérések miatt lehetségesek, a kialakult valós állapot védelmében.

Jelen tervmódosítás új erdőterületek kijelölésére vonatkozó javaslatot csak a biológiai aktivizásérték szinten tartása érdekében fogalmaz meg. A városfejlesztési dokumentumok a mező és a kertgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területeken támogatják a területek erdősítését. Az



erdősítendő területek kijelölése a tulajdonosok és gazdálkodók kezdeményezésére történik majd az erdészeti hatóságok bevonásával.

A településrendezési eszközökben tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások erdőterületi szempontból sem jelentősek.

Az erdőtörvény kötelmein túl a ceglédi helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásai határozzák meg szabályozzák a területhasználat és az erdőterületeken való építés lehetőségeit. A HÉSZ előírásai a gazdasági rendeltetésű erdőben legalább 100 ha minimális teleknagysághoz köti az építés lehetőségét. A gazdasági erdőövezetben 0,05 % lehet a legnagyobb beépítettség.

A véderdők övezete nem építhető be.

Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- az **Eg** jelű övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint gazdasági- fatermelő célú üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek
- az **Ep** jelű övezet területei parkerdőterületek, melyek elsődlegesen rekreációs és védelmi funkciót töltenek be.

A hatályos településrendezési tervben lévő erdőterület lehatárolások a felülvizsgálat során pontosításra kerültek az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek lehatárolása alapján. A védelmi célú erdőterületek kijelölt területe a módosítás során nem csökken. Az erdőövezeti lehatárolások megfelelnek az országos erdőállomány leltár szerinti erdőtérképnek is.

A módosítás keretében erdőterületi fejlesztés a biológiai aktivitás érték kompenzáció miatt 3 területen történik:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
37	0,4 0,32 6,94	9401/1 6786 01113/1	Má mezőgazdasági	Ev erdőterület

### Mezőgazdasági területek

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv mezőgazdasági területbe és ennek különböző övezeteibe sorolja a város szántó, gyeperület, gyep és ültetvényterületeit, termelést szolgáló és kiskertes mezőgazdasági területeit. A mezőgazdasági területeket a tájhasználat jellegének megfelelően a HÉSZ az alábbi övezetekbe sorolta:

- az **Má-f1** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
- az **Má-f2** jelű általános mezőgazdasági övezet a külterület hagyományosan tanyás térsége, ahol szántó, rét legelő hasznosítású terület, illetve szőlő, gyümölcs, zöldség és virágtermesztésre hasznosított terület egyaránt jellemző az Má-f1 jelű területnél jellemzően kisebb telekterületen.
- az **Má-f3** jelű általános mezőgazdasági övezet a külterület 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, már beépített külterületű telkeinek nem összefüggő övezete
- az **Mk-k** jelű kisparcellás mező- és kertgazdasági termelést szolgáló korábbi zártkerti területek az Öregszőlőben
- az **Mgy** jelű, gyep, nádas („természeti terület” és „ex-lege” kategóriába sorolt mezőgazdasági övezet területei, ahol az építés és a mezőgazdasági művelés a természetvédelmi okok miatt tiltott, illetve korlátozott.

A mezőgazdasági területek építhetőségét a mezőgazdasági műveléshez szükséges mértékben, a kialakult állapot figyelembe vételével szabályozta a HÉSZ. A szántó és gyepterületek, illetve a természetközeli állapotot tükröző területek esetén csak nagyobb telekterület teszi indokoltá a gazdasági épület vagy tanya létesítését. A szőlő- és gyümölcsültetvények területének szabályozása a



nagyüzemi jelleg megtartása érdekében a szántó művelésű területekhez hasonló. A kertek beépíthetőségét az egyes településrészek karaktere, a jellemző átlag telekméret határozza meg.

A mezőgazdasági területek lehatárolásaiban és övezeti előírásaiban jelen módosítás nem tervez jelentősebb változtatásokat. A kisebb korrekciók sem a mezőgazdasági tájszerkezetben, sem az övezeti rendszerben nem jár minősíthető hatásokkal.

A módosítás keretében mezőgazdasági terület kijelölése 2 területen történik:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
23	0,28	046/7, 046/20, 032/4, 032/15, 032/16, 032/6, 032/12	Eg erdőterület	Má-f mezőgazdasági
28	0,2	0257/2, 11,12,13	Gip-m ipari gazdasági major	Mgy mezőgazdasági

### Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriába soroltak a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei. Ezekben a területeken csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területfelhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

A hatályos tervben lehatárolt vízgazdálkodási területeket jelen tervmódosítás két területen érinti.

1. A termálfürdő térségében a korábbi közpark területe megosztásra kerül úgy, hogy a valós vízfelület vízgazdálkodási terület, a körülötte lévő terület közpark, illetve egy keskeny sávban településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába tervezett.
2. A horgásztavak térségében egy 2015-ben engedélyezett megosztási vázrajz figyelembevételével került pontosításra a vízgazdálkodási és a beépítésre nem szánt különleges rendeltetésű terület lehatárolása.

A tervmódosítás 2 területen jelöl ki újabb vízgazdálkodási területeket, amelyek nagyrészt már meglévő területek.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	2,4	12305	Zkp közpark	V vízgazdálkodási terület
7	1,3	9709/1-3	Khorgásztó horgásztó övezete	V vízgazdálkodási terület

### Természetközeli területek

A hatályos terv nem jelölt ki természetközeli övezetbe sorolt területeket. A tervmódosítás pedig nem jelöl ki újabb természetközeli területeket.

### Beépítésre nem szánt különleges területek

A hatályos településrendezési terv beépítésre nem szánt különleges területeket nem tartalmaz.

A jelenlegi tervmódosítás új beépítésre nem szánt különleges területeket jelölt ki az alábbi területeken:

Új beépítésre nem szánt különleges fásított köztér terület kijelölésére a Szabadság téren került sor, új beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület kijelölésére a belterületől dél-keletre a Gerje mentén került sor:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
25	5,9	01080/1	Ep erdőterület	Kkr különleges rekreációs
27	0,95	62	Zkp közpark	Kkf különleges fásított köztér

### 1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A település területét az alábbiakban felsorolt szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek érintik.

- a) szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
- tervezett M4 autópályát, mely a város gyorsforgalmi kapcsolatát biztosítja
  - 4. sz. főút
  - 40. sz. főút
  - 311., 441. sz. másodrendű főutak, a városközpont keleti határán,
  - a 311. sz. főút északi bevezető szakasza, a városközpont és az országos hálózat közötti forgalom fő iránya a vasútállomást külön szintben keresztezi,
  - A 401. sz. főút a 4. és 40. számú főutak összeköttetése Abony határában: észak felé a 3116 jelű Külső Kátai út, DNY felé a 4608 jelű, DK felé a 4609 jelű utak.
  - Az országos közúthálózat része a 46125 jelű bekötő út, a Budai út menti területek megközelítő útja.
  - 100. sz. Budapest - Cegléd – Szolnok vasútvonal
  - 140 számú Cegléd – Szeged vasútvonal.
- b) szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
- 120 kV-os szabadvezetékes hálózatok
  - 35 kV-os szabadvezetékes hálózatok
  - 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok
  - 10 kV-os szabadvezetékes hálózatok
  - közép és kisnyomású gázhálózatok
- c) szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.
- a Perje és Gerje patakok és a hozzájuk kapcsolódó vízfolyások medre és parti sávja, illetve patak mellékágait kísérő neves rétek, zöldsávok, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek
  - egyéb természetvédelem alatt álló területek hálózata
  - mezőgazdasági területek tömbjei, történetileg kialakult dűlőút hálózat.

### 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

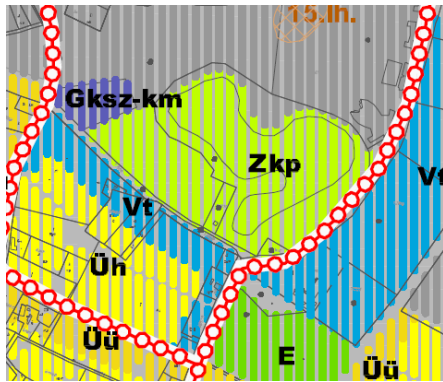
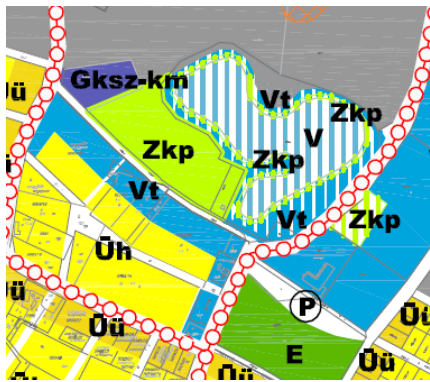
Védőtávolságok, védett és védendő területek:

- Közúti közlekedési létesítmények védősávjai.
- Közművek védőterületei és védősávjai.
- Közegészségügyi (temető, szennyvíztisztító és szennyvíz átemelő létesítmények átemelői, valamint a regionális hulladékgazdálkodási központ telephelyének) védőterületei.

- Egyéb védett és védendő (táj- és természetvédelmi, vízvédelmi, örökségvédelmi és egyéb) elemek
- a) védőtávolságok,
  - Autópálya védőtávolsága 100 m
  - országos közutak védőtávolsága: védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
  - 100. 140. sz. vasút (Budapest-Cegléd-Szolnok, Cegléd-Szeged vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
  - 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
  - közép és kis nyomású gázvezetékek, 5-5 m, 9-9 m
- b) táj és természetvédelmi elemek, területek
  - Natura2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
  - az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület, ökológiai folyosó övezet, pufferterület)
  - Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye Tájképvédelmi terület
  - Helyi jelentőségű védett természeti területek határa és helye
- c) Vízvédelmi korlátozó elemek:
  - Szennyvíztisztítómű védőtávolsága 150 m
- d) kulturális örökségvédelmi elemek,
  - régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
  - Műemlék és műemléki környezet
  - Belváros műemléki környezete
- e) egyéb védelmi és korlátozó elemek:
  - az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.

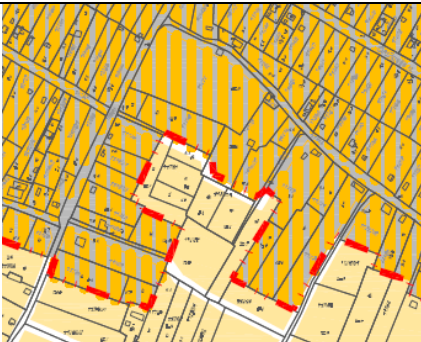


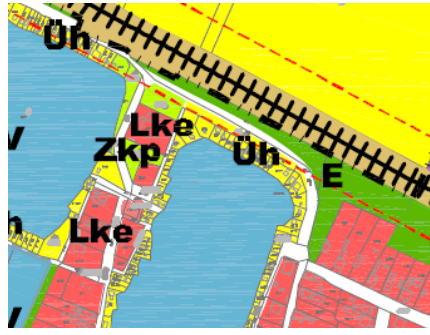
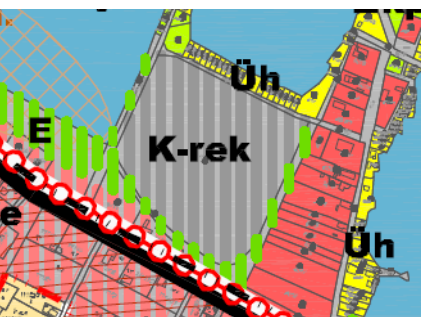

## **1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**

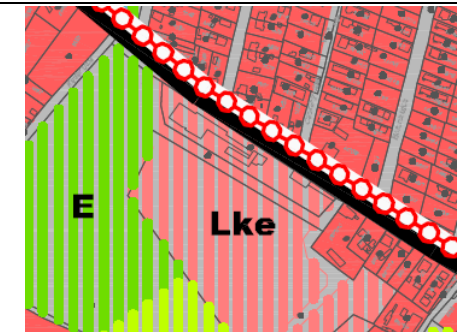
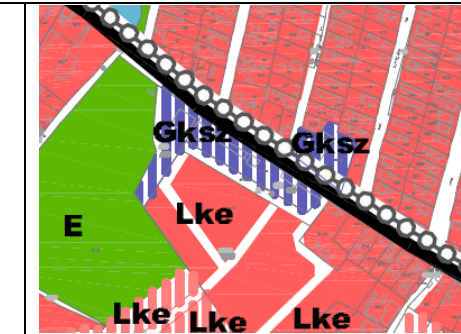
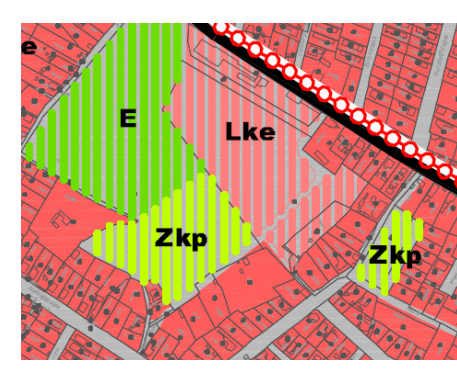
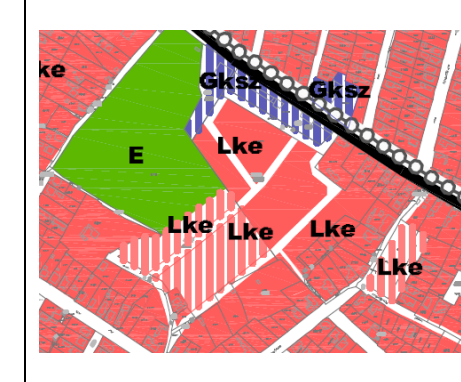

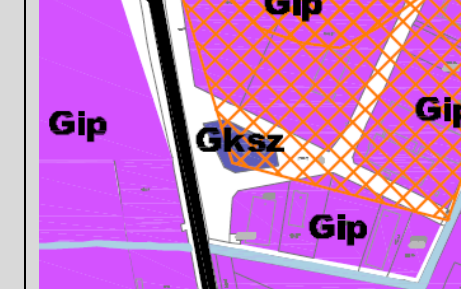
### **1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása**

Sorszám	Javasolt módosítás, felülvizsgálat (a szürkével jelöltek csak szabályozási tervi módosítást igényelnek)	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi területfelhasználás, övezet	Tervezett területfelhasználás, övezet	Hatályos TSZT/SZT kivonat	Tervezett TSZT/SZT kivonat
1	<p>A termálfürdő melletti tó környékének rendezése, a tó mellett egy zöldsáv kialakítása, azon kívül vegyes területbe sorolás kisebb kereskedelmi egységek elhelyezése céljából. Ezen kívül parkoló és közpark területének kijelölése.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p> <p>A tervezett változtatás – a vízfelületek, a zöldfelületek elkülönítésével, a kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltatási célú beépítés lehetőségének keskeny sávra csökkentésével - egyértelművé teszi a termálfürdő térségének területfelhasználását úgy, hogy a tényleges növényzettel fedett terület kiterjedése ne csökkenjen</p> <p>Zkp --&gt; Vt-14 1,93 ha                      Vt --&gt; Zkp 0,28 ha                      Ep --&gt; Köu 0,3 ha                      Zkp --&gt; V 2,4 ha</p>	12305		Zkp Vt, Ep	Zkp, Vt, Köu V		

2	<p>A strand övezeti paraméterek között a maximum 20 m magasságú csúszdapark elhelyezésének biztosítása</p> <p>Övezet nevének változtatása.</p>	12308		Kstr*	Kstr-1		
3	<p>Üdülőházas üdülőterület átsorolása falusias lakóterületbe, mivel a mellette levő területek is falusias lakóterületek.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p> <p>Üü → Lf-1 0,8 ha</p>	9803/52 hrsz.	0,8 ha	Üü	Lf-1		
4	<p>Kertvárosias lakóövezet kijelölése kertés mezőgazdasági terület helyett, a lakóterületekhez csatlakozóan.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	11412, 11413, 11414, 11417,  11401 hrsz.	0,48 ha  0,26 ha  0,06 ha	Mk-k	Lke-1		



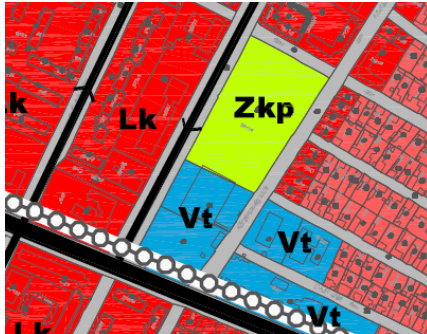
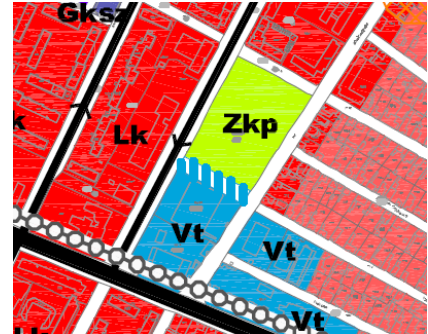
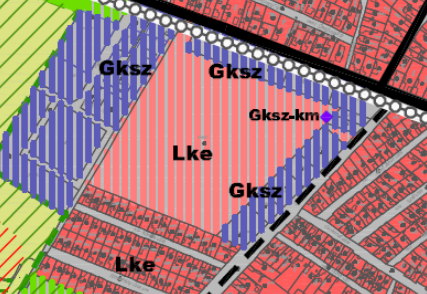
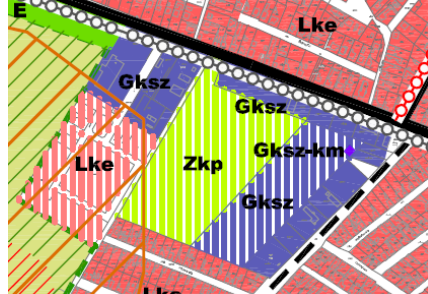
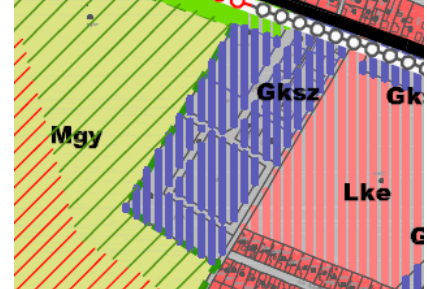
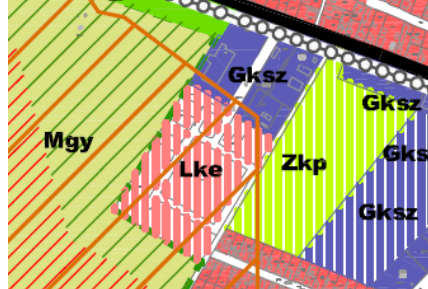
5	Falusias lakóövezeten belül a kijelölt út módosítása, a kertés mezőgazdasági területhez csatlakozóan.	11777, 11778, 11780		Lf-1 Mk-k	Lf-2		
6	A tó mellett tervezett szabályozási vonal kismértékű pontosítása. Közpark területének átsorolása kertvárosias lakóterületbe. A változtatás kismértékű zöldfelület veszteséssel jár a tó körüli terület megfelelő feltárásának biztosítása érdekében. A veszteség városi szinten kompenzálásra kerül.	9606/1, 9606/2  9001/8	248 m2	Zkp-2	Lke-1		
7	A horgásztó helyének feltüntetése a terven a jelenlegi állapotnak megfelelően: A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.  Övezet nevének változtatása.  Khorgásztó → V övezet, 1,3 ha Khorgásztó → Ksr övezet, 1,233 ha	9709/1-3 hrsz.	1,3 ha  1,23 ha	K- horgász -tó	V Ksr-2		

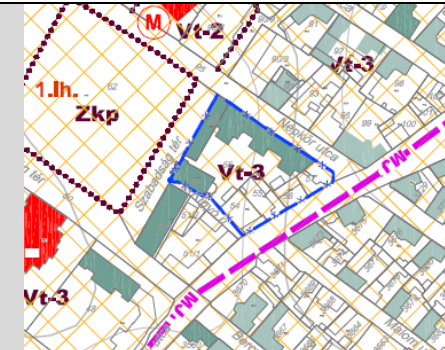
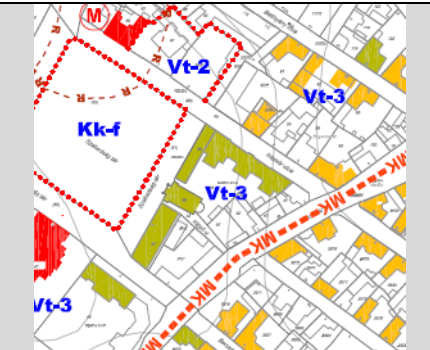
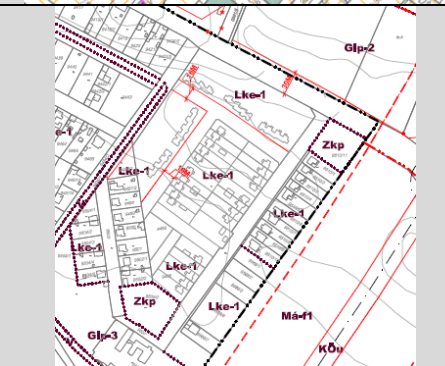
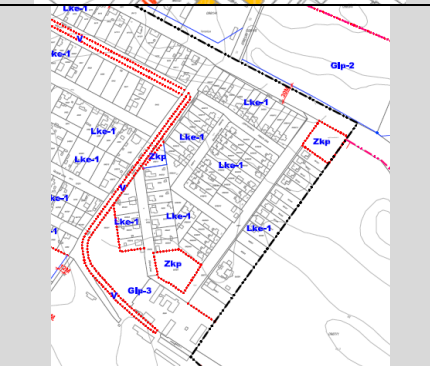
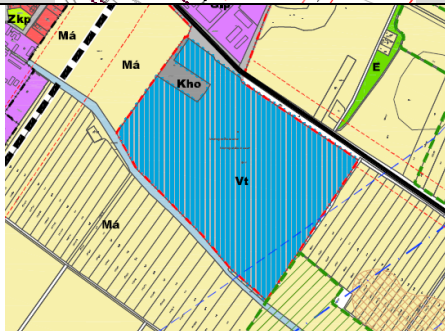

8	<p>A korábbi gazdasági övezet visszaállítása bővítési cél miatt, tulajdonosi szándék szerint. Gksz-1 övezetbe sorolás, kereskedelmi terület, raktár és üzlet funkció elhelyezése.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	<p>8971/16, 8971/17, 8971/21, 8971/22</p> <p>1470/3</p>	<p>0,68 ha</p> <p>0,36 ha</p>	<p>Lke-2</p> <p>Lke-1</p>	<p>Gksz-1</p>		
9	<p>Kertvárosias lakóterület kijelölése a volt téglagyári területeken, közpark terület helyett, valamint korábban tervezett kertvárosias lakóterület szabályozása a hatályos szerkezeti terv alapján.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p> <p>A területen talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges a beépítéshez.</p>	<p>8971/19</p> <p>8541/1-2</p>	<p>2,05 ha,</p> <p>0,53 ha</p>	<p>Zkp</p>	<p>Lke-5</p>		
10	<p>1630/4 hrsz. telek (Europetrol benzinkút) elírás miatt Gip-2* övezetbe került át. Az övezeti jel módosítása a korábbi övezetre.</p> <p>A HÉSZ-ben a Gksz-2* övezet módosítása Gksz-5-re.</p>	<p>1630/4</p>		<p>Gip-2*</p>	<p>Gksz-5</p>		









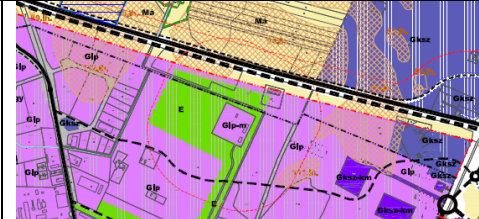
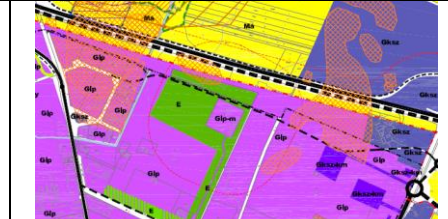
11	A Gip-4 övezetben az építmény magasság növelése 16 m-re. Az övezet határának pontosítása a jelenlegi állapotnak megfelelően.	1651/38, 1651/30		Gip-4	Gip-4		
12	Szabályozási szélesség felülvizsgálata, illetve törlése a tervről. Az itt meglévő utak szélessége elég az itt lévő funkcióhoz, nem szükséges az utakat szélesíteni.	Ipartelepi út, Jászberényi út					
13	A terület a hatályos szerkezeti tervben Gksz és Lke területfelhasználásba volt sorolva, a szabályozási terven viszont még mezőgazdasági terület volt.  A területek szabályozása a szerkezeti tervnek megfelelően.  A két terület között elválasztó zöldsávot javasol a terv.	1704, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713  1766,	24,1 ha,  7,82 ha	Gksz, Lke	Gksz, Lke, Ev		
14	Településközponti vegyes terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett, a Malomtó szél mellett.  A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket	1095/1, 1095/2, 1095/3 és 1098	0,67 ha	Lke-1	Vt-6		

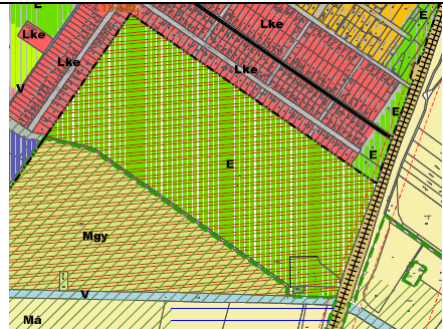
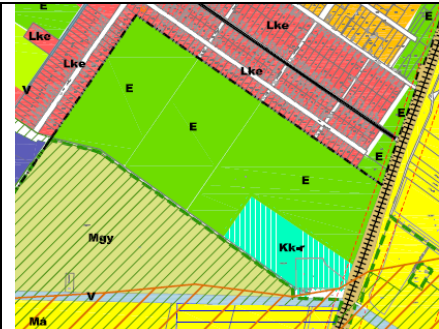



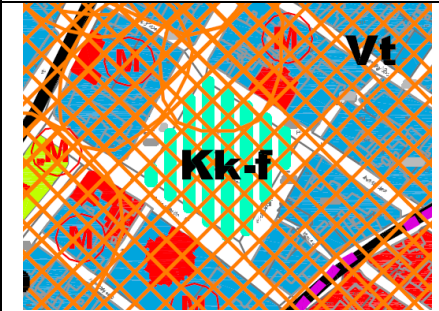


15	<p>A tervezett sportcsarnok építése miatt a településközpont vegyes terület bővítése északi irányban a park felé. A hatályos terven történt elírás (Vt-10) javítása Vt-11-re. A Vt-11 övezet paramétereinek módosítása.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket. A változtatás nem jár a park használati értékének csökkenésével, a biológiai aktivitásérték csökkenés városi szinten kompenzálásra kerül.</p>	2017/1, 2017/2 hrsz.	0,2 ha	Vt-10, Zkp	Vt-11		
16	<p>A Gerje-menti rekreációs területhez kapcsolódóan a 8268/7 hrsz. területen gazdasági terület és közpark terület kijelölése. A terület jelenleg még beépítetlen.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	8268/7	3 ha 5,35 ha	Lke-2	Gksz, Zkp		
17	<p>Kertvárosias lakóterület kijelölése a 8194/12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 40 hrsz. területen, korábban tervezett gazdasági terület helyett. A terület jelenleg még beépítetlen.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket</p>	8194/12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 40 hrsz.	3,8 ha	Gksz-2*	Lke-2		

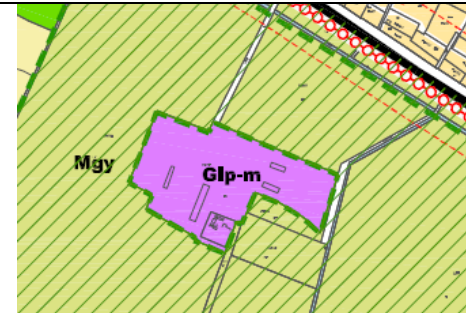
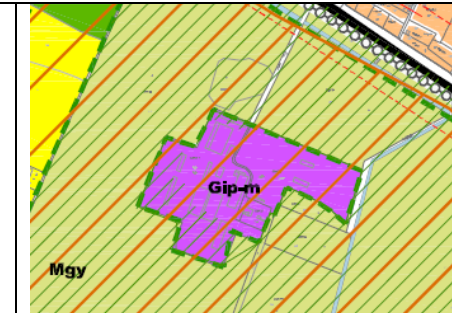



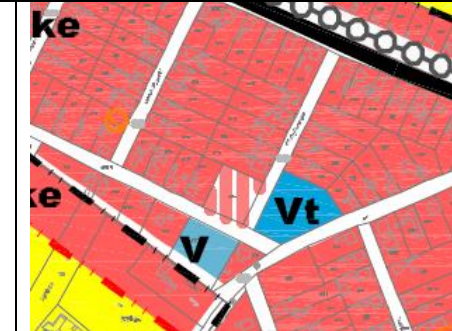
18	Építési tilalom feloldása a Szabadság tér melletti tömb területén.	54-60 hrsz.		Vt	Vt		
19	A területen a szabályozási vonalak törlése, mivel a 16 méteres szélesség több évtizede ki van alakítva, útszélesítést jelölni, előírni indokolatlan, az útszélesítésre nincs szükség.	9496/14, 15 utca	-	Lke	Lke		
20	<p>A volt laktanya területén sokan ipari, üzemi jellegű gazdasági tevékenységet szeretnének folytatni.</p> <p>A terület egy részének átsorolása Gip területfelhasználásba és Gip-2 övezetbe.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	Törteli úti volt laktanya	25,3 ha	Vt-4	Gip-2		

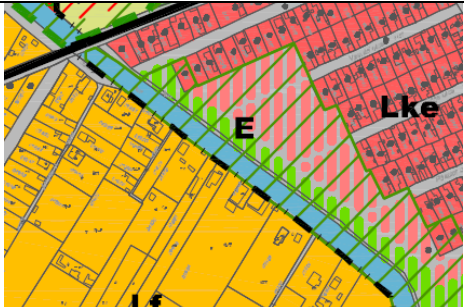
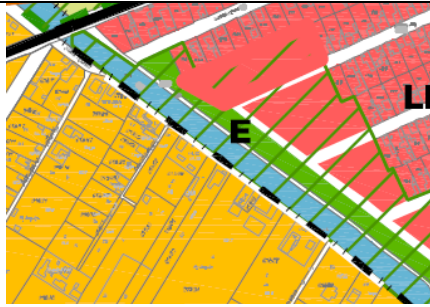
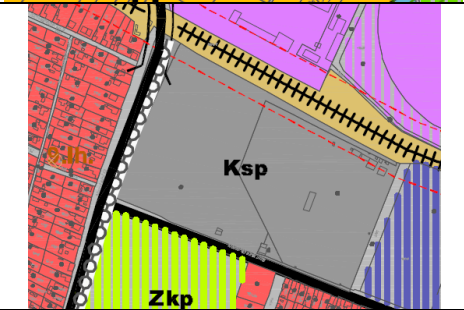
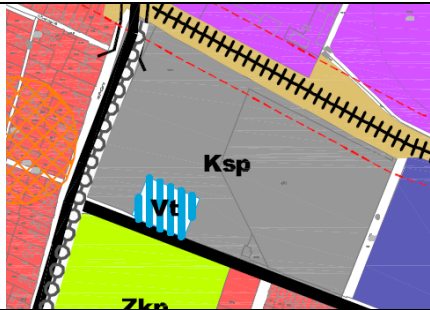

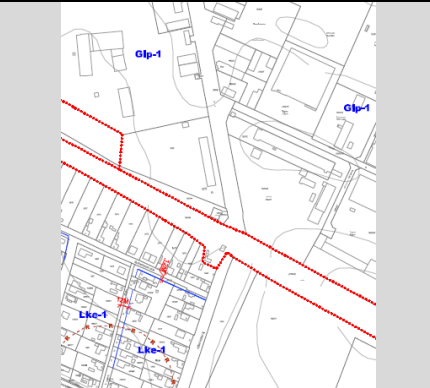


21	Gazdasági terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett a Törteli út közelében a vasút melletti területen.	9456/1-2, 4-5	2,02	Lke-4	Gip-2		
22	A hatályos szerkezeti és szabályozási terv az 5746 hrsz. területen nem volt összhangban, ezért a szerkezeti tervnek megfelelő övezet kerül feltüntetésre a szabályozási terlvapon is.	5746 (Gerje mellett)		-	Ev		
23	Má-f2 és Má-f3 területeken az övezeti jel feltüntetése, jelenlegi erdőterületen belül a külterület dél-nyugati részén. A jelölés nem jár területi változtatással, a területek jelenleg is mezőgazdasági hasznosításúak és a hatályos terven is úgy szerepelnek.	046/7, 046/20, 032/4, 032/15, 032/16, 032/6, 032/12	1,55	Má-f2, Má-f3	Má-f2, Má-f3		
24	Az M4 autópálya melletti, város felőli oldalon elhelyezkedő tervezett szervizút nyomvonala került feltüntetésre a terven. A korábbi nyomvonal törlésre került.	M4 város felőli szervizút					

25	<p>A város belterületétől dél-keletre egy víztározó helyezkedik el, a terület mellett egy másik víztározó területét jelöli ki a terv, beépítésre nem szánt különleges rekreációs területeken belül, valamint az ezt megközelítő utak területét. A biológiai aktivitásérték csökkenés városi szinten kompenzálásra kerül.</p>	01080/1 hrsz.	5,9 1,5	Ep	Kk-r Köu		
26	<p>A vasútállomás felvételi és postaépülete műemlék, ezért a szerkezeti és szabályozási tervlapon jelöli a terv a kapott adatszolgáltatás alapján.</p>	1604/4					
27	<p>A Szabadság téren a kötelező zöldfelület aránya 85 %, ami nem tartható már jelenleg sem, ezért a terület átsorolása Kk-f jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe, amelyben a kötelező zöldfelületi mutató: 30 % A biológiai aktivitásérték csökkenés városi szinten kompenzálásra kerül.</p>	Szabadság tér	0,95	Zkp	Kk-f		

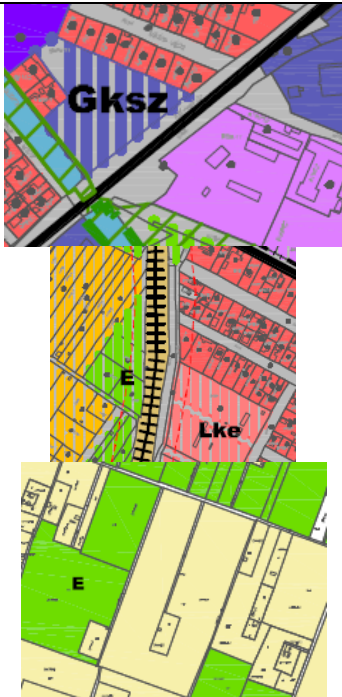
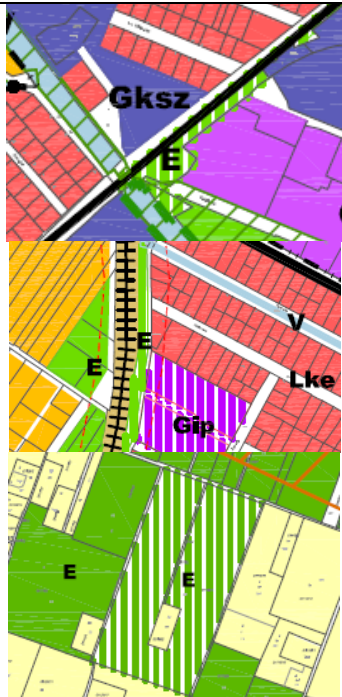


28	Külterületen a major terület határának pontosítása, a meglévő állapotnak megfelelően, mivel a NATURA2000 területek lehatárolása során (a valós kialakult állapotot – beépítettséget – ábrázoló alaptérkép hiányában) olyan területrészt is lehatárolásra került, amely már azt megelőzően is mezőgazdasági majorként beépített volt.	0257/2, 11,12,13	2 0,2 0,2	Mgy  Gip-m,	Gip-m,  Mgy		
29	Kertvárosias lakóterület kijelölése falusias lakóterület helyett a Szüret utca menti területen.	-	2,8 ha	Lf	Lke		
30	Településközponti vegyes terület átsorolása kertvárosias lakóterületbe a Budai út területén belül, a területen inkább a lakó funkció tervezett.	9211 hrsz.	1878 m2	Vt-5	Lke-1		

31	Út területének szabályozása a Gerje mentén a Pókbangó utcában, mivel a területeknek jelenleg nincs közterületi kapcsolata, ezért szükséges az útszabályozás.	Pókbangó utca	1000 m <sup>2</sup>	Lf	Köu		
32	Különleges sport terület egy részének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe, a területen tervezett Judo csarnok építése céljából. A biológiai aktivitásérték csökkenés városi szinten kompenzálásra kerül.	9001/8	5400 m <sup>2</sup>	Ksp	Vt-15		
33	Szabályozási vonal törlése a Külső-Kátai út mentén, mivel a területek már kialakultak.	Külső-Kátai út					

<p>34</p>	<p>A szociális otthon területének bővítése mivel a terület azóta már nagyobb, a bővítési terület Vt területbe és Vt-13 övezetbe sorolása (ez a jelenlegi Vt-6** övezet).</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	<p>7604</p>	<p>873 m2</p>	<p>Lke</p>	<p>Vt-13</p>		
<p>35</p>	<p>Szabályozási vonalak törlése a belterület és külterület határán, az Öregszőlő területén, mivel itt az utca kialakítható a 11444/1 hrsz. önkormányzati tulajdonú területen, nem szükséges hozzá másik terület.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Lf-1</p>	<p>Lf-1</p>		
<p>36</p>	<p>Közkert területének kijelölése a 9497/1 hrsz. területen, kertvárosias lakóterület helyett.</p> <p>A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	<p>9497/1</p>	<p>750 m2</p>	<p>Lke</p>	<p>Zkk</p>		



<p>37</p>	<p>Biológiai aktivitás érték kompenzációs területek: Erdőterületek kijelölése a város biológiai aktivitás érték egyenlegének kompenzációja miatt több területen, közlekedési és mezőgazdasági területek helyett.</p> <p>A tervmódosítással érintett területek jelenlegi és tervezett funkciója nem sért ökológiai értékeket.</p>	<p>9401/1 6786</p> <p>01113/1</p>	<p>0,4 0,32</p> <p>6,94</p>	<p>Köu Kök</p> <p>Má</p>	<p>Ev</p>		
-----------	--	---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------	---	---



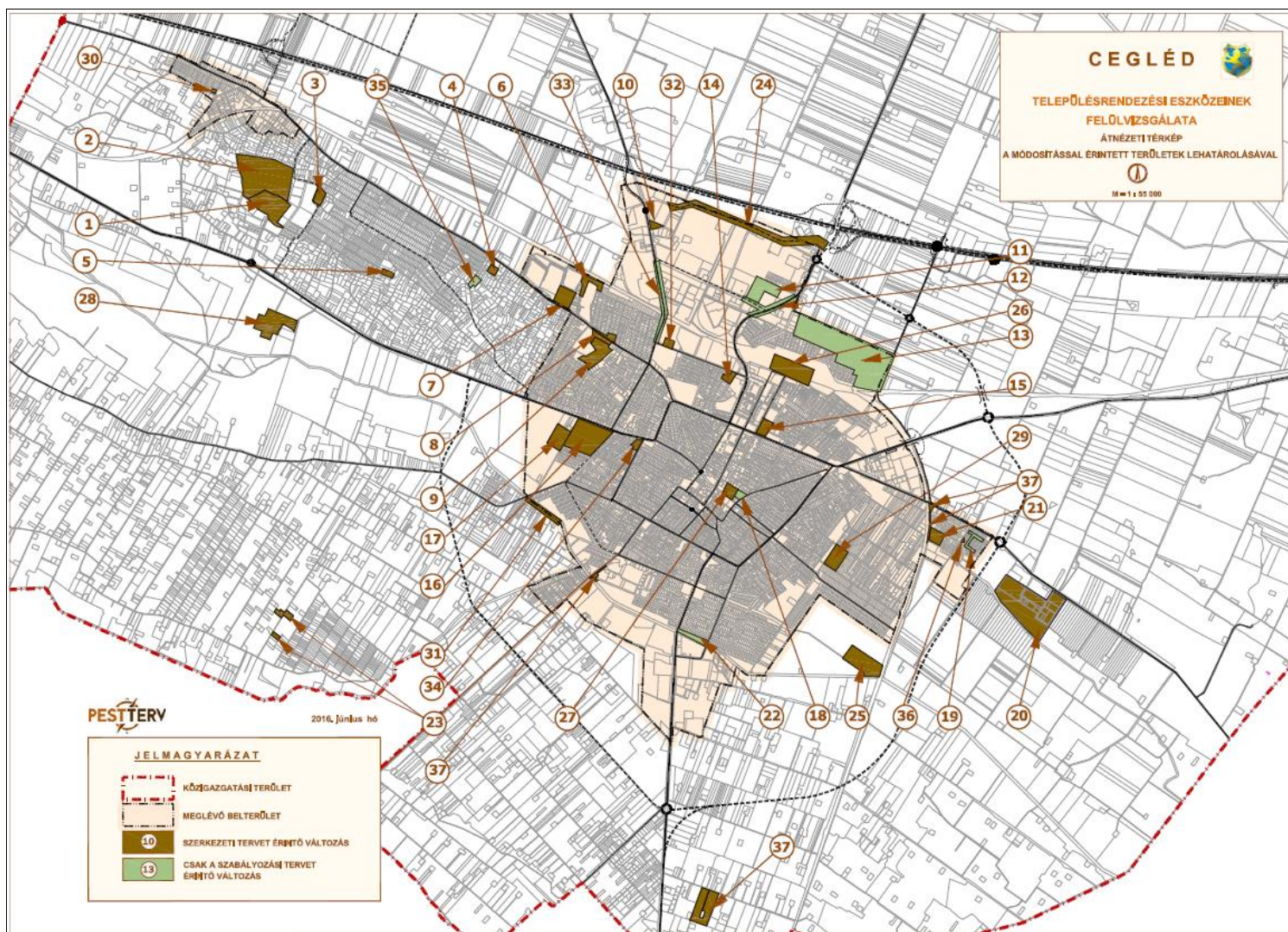
HÉSZ módosítások:							
36	<p>Az Lf-1 falusias lakóövezet beépítési mód szerinti megosztása, szabadonálló, oldalhatáron álló és kialakult beépítési mód szerint</p> <p>A meglévő Lf-1 övezetbe sorolt telkek nagy többsége oldalhatáron áll, a beépítés módját K kialakultként határozza meg a HÉSZ.</p>	HÉSZ		Lf-1	Lf-1, Lf-2, Lf-3		
37	<p>A HÉSZ 26/A §-ában szereplő Gip-1* jelű övezet nincs a szabályozási tervlapon, az övezet törlése.</p> <p>A HÉSZ -ben szereplő Kstr-mód jelű övezet nincs a szabályozási tervlapon, az övezet törlése.</p>	HÉSZ		Gip-1* Kstr- mód	-		
38	<p>A HÉSZ 28. § (4) bekezdése szerint az üzemi méretű állattartást szolgáló épületek és építmények a telekhatártól legalább 50 méterre építhetők. A tapasztalat szerint a telkek mérete nem teszi lehetővé az 50 méter betartását minden telekhatártól, illetve a már meglévő épületek is jóval közelebb vannak. A védőtávolság méretének ésszerűsítése során módosításra került 15 m-re.</p>	HÉSZ					
39	<p>Az ingatlanokon történő csapadékvíz tárolás és elvezetés szabályozása vált szükségessé. Ezt a szabályozást a HÉSZ 41. §-ához kapcsolódóan kell beilleszteni.</p>	HÉSZ					
40	<p>A zöldterületi övezetek többfelé bontása, Zkp-1, Zkp-2 és Zkk övezetekbe</p>			Zkp	Zkp-1 Zkp-2 Zkk		

41	A Ksp sport övezetek paramétereinek módosítása a kialakult telekméret helyett 10000 m2.			Ksp	Ksp		
----	---	--	--	-----	-----	--	--

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1	1,93	12305	Zkp közpark	Vt településközponti vegyes
	4	0,48 0,26 0,06	11412, 11413, 11414,11417, 11401	Mk-k kertes mezőgazdasági	Lke kertvárosias lakó
	6	0,025	9001/8	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakó
	9	2,05 0,53	8971/19 8541/1-2	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakó
	15	0,2	2017/1, 2017/2	Zkp közpark	Vt településközponti vegyes
	28	2,0 0,2	0257/2, 11,12,13	Mgy mezőgazdasági	Gip-m ipari gazdasági major
1.Összesen:-		7,735 ha			
2.Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	3	0,8	9803/52	Üü üdülőházas üdülőterület	Lf falusias lakóterület
	7	1,233	9709/1-3	Khorgásztó horgásztó övezete	Ksr különleges rekreációs terület
	8	0,68 0,36	8971/16, 8971/17, 8971/21, 8971/22 1470/3	Lke kertvárosias lakó	Gksz kereskedelmi-szolgáltató
	10	0,28	1630/4	Gip ipari gazdasági	Gksz kereskedelmi-szolgáltató
	14	0,67	1095/1, 1095/2, 1095/3 és 1098	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes
	16	3	8268/7	Lke kertvárosias lakó	Gksz kereskedelmi-szolgáltató
	17	3,8	8194/12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 40	Gksz kereskedelmi-szolgáltató	Lke kertvárosias lakó
	20	25,3	0987	Vt településközponti vegyes	Gip ipari gazdasági
	21	2,02	9456/1-2, 4-5	Lke kertvárosias lakó	Gip ipari gazdasági
	29	2,8		Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakó
	30	0,188	9211	Vt településközponti vegyes	Lke kertvárosias lakó
	32	0,54	9001/8	Ksp különleges sport	Vt településközponti vegyes

	34	0,087	7604	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes
<b>2. Összesen:</b>		<b>41,758 ha</b>			
<b>3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté</b>	1	0,28	12305	Vt településközponti vegyes	Zkp közpark
	7	1,3	9709/1-3	Khorgásztó horgásztó övezete	V vízgazdálkodási terület
	16	5,35	8268/7	Lke kertvárosias lakóterület	Zkp közpark
	28	0,2	0257/2, 11,12,13	Gip-m ipari gazdasági major	Mgy mezőgazdasági
	31	0,1	-	Lf falusias lakóterület	Köu közút terület
	36	0,075	9497/1	Lke falusias lakóterület	Zkk közkert
<b>3. Összesen:</b>		<b>7,305 ha</b>			
<b>4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások</b>	1	2,4	12305	Zkp közpark	V vízgazdálkodási terület
	1	0,28	12305	Ep erdő terület	Köu közút terület
	25	5,9	01080/1	Ep erdőterület	Kkr különleges rekreációs
	25	1,5	01080/1	Ep erdő terület	Köu közút terület
	27	0,95	62	Zkp közpark	Kkf különleges fásított köztér
	37	0,72	9401/1 6786	Köu, Kök közlekedési	Ev véderdő
	37	6,94	01113/1	Má mezőgazdasági	Ev véderdő
<b>4. Összesen:</b>		<b>18,69 ha</b>			
<b>Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:</b>		<b>75,488 ha</b>			

Településszerkezeti és szabályozási tervi módosítással érintett területek térképi ábrázolása





## 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

### A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Cegléd város közigazgatási területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Pest Megye Területrendezési Terv (PMTrT)

Az OTrT előírásait Cegléd területén alapvetően a PMTrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított - PMTrT között átmenetileg eltérés van.

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT előírásainak alkalmazásával kell kijelölni. A megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT előírásait kell alkalmazni. Emiatt a 2014-es OTrT és a PMTrT vonatkozó részeit is ismertetjük.

A megyei területrendezési övezetek szabályozási tartalma Cegléd tervezésénél is figyelembe veendő. A terület alkalmassági korlátozások már a településfejlesztési koncepció készítése során is orientálnak az új fejlesztési célok és potenciális helyszínek meghatározásakor. Az OTrT és a PMTrT övezeti szabályainak és a területi lehatárolásoknak való tételes megfelelés azonban elsősorban nem a városfejlesztési stratégiai dokumentumok készítése, hanem a városrendezési tervezés során válik konkrét feladattá.

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

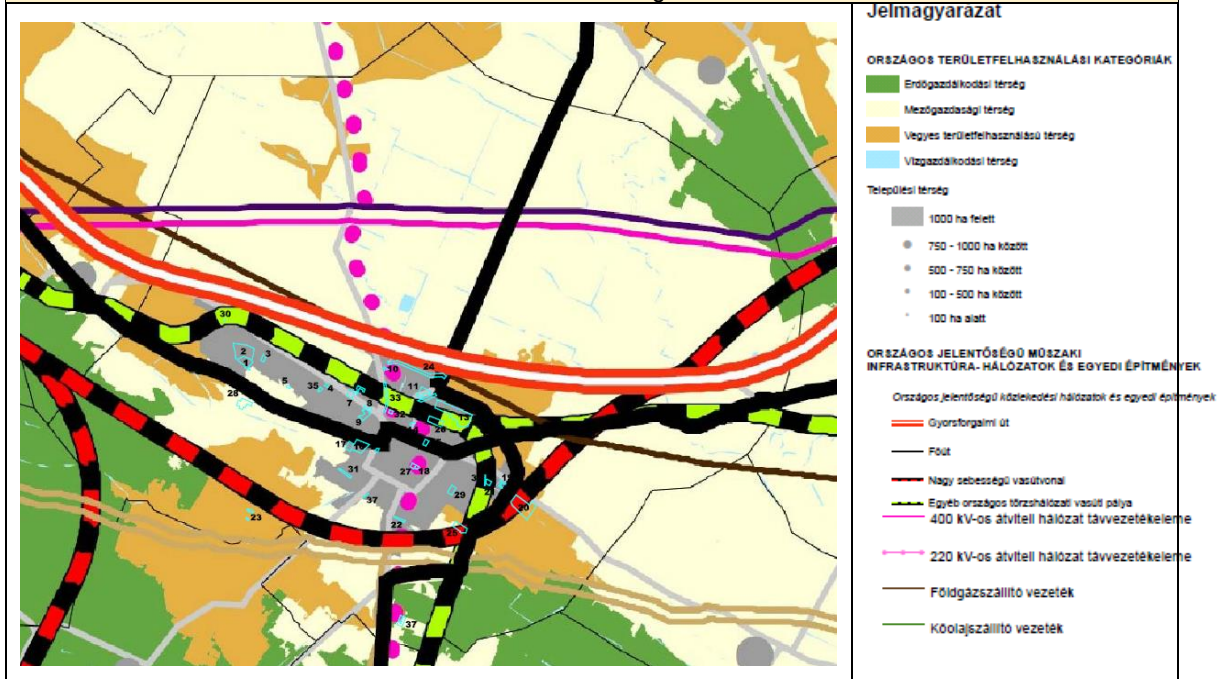
- A város beépített területe a települési térségbe tartozik.
- A város be nem épített területe a mezőgazdasági, erdő- és vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.
- A város területét érinti az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala.
- A város területét érinti a nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai 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.

A város területének a települési térségen kívüli legnagyobb része a mezőgazdasági, kisebb része a vegyes területfelhasználású, erdőgazdálkodási, illetve vízgazdálkodási térségbe tartozik.

- M4 gyorsforgalmi út, 4. sz. főút, 311. sz. főút, 441. sz. főút
- (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége–Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) nagy sebességű vasútvonal
- (Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]–Záhony térsége – (Ukrajna) nagysebességű vasútvonal
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Cegléd - Szeged egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- 32. Jászok, kiskunok földje kerékpárút országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Nagyhegyes – Kenderes – Törökszentmiklós – Szolnok – Cegléd – Vecsés földgázszállító vezeték
- Százhalombatta – Ócsa – Cegléd – Szajol termékvezeték
- Cegléd – Kecskemét termékvezeték
- Albertirsa – Szolnok – Hajdúböszörmény – Kisvárdai térsége – Barabás – (Ukrajna) 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Albertirsa – Cegléd – Szolnok 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme

### 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 egységbe 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:

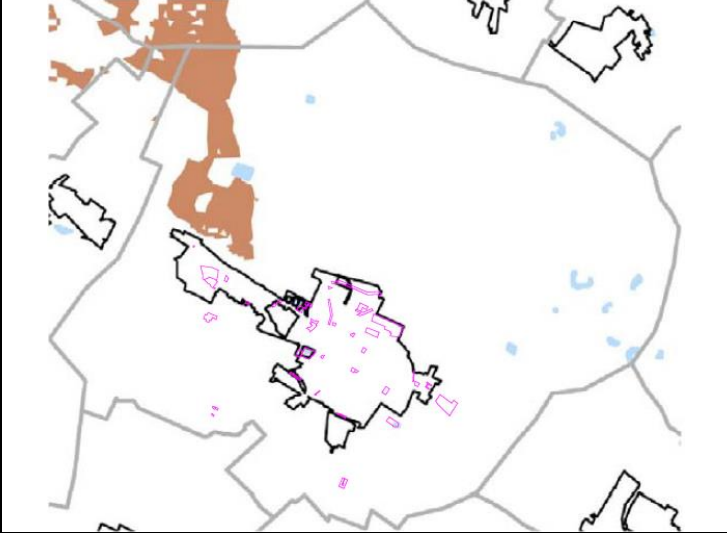
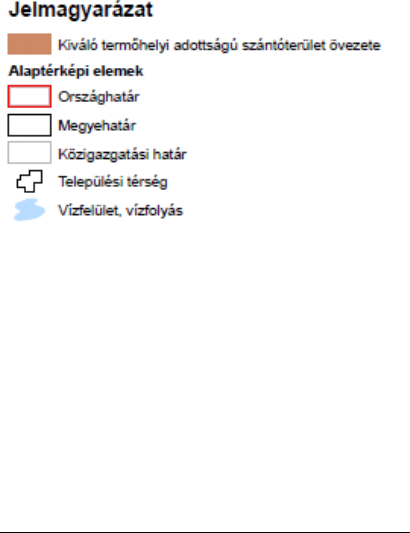
18. *mezőgazdasági térség:* országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási 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;



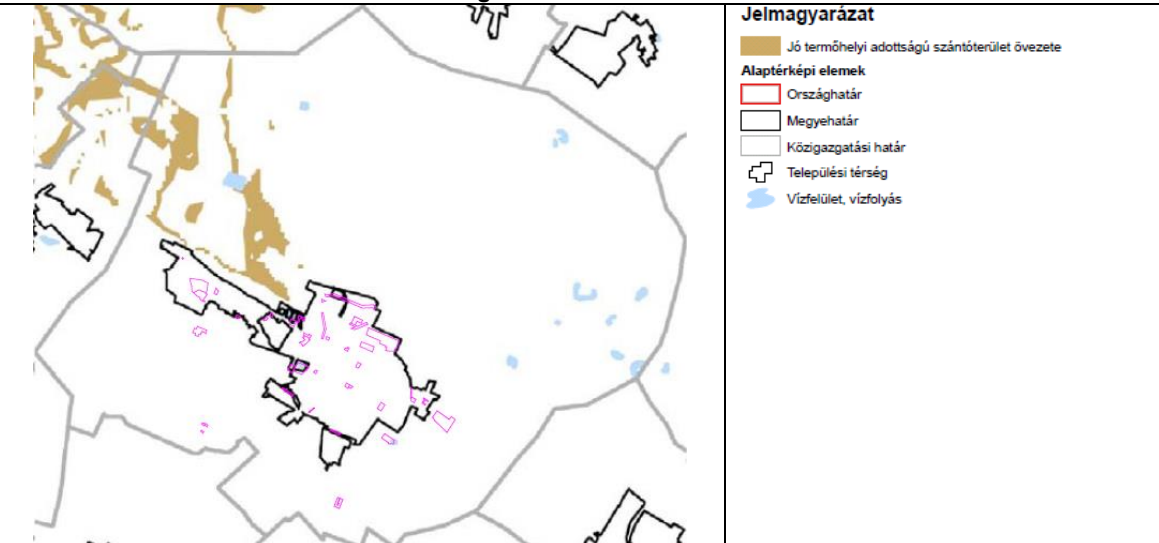
<b>Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások</b>	
<b>1. Országos ökológiai hálózat övezete</b>	
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/1. melléklet	
	<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Országos ökológiai hálózat övezete</li> <li><b>Alaptérképi elemek</b></li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Országghatár</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Közigazgatási határ</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Települési térség</li> </ul> <p>A tervezési területek közül a 28. sz. érinti az övezetet: a terület lehatárolása során (a valós kialakult állapotot, beépítettséget ábrázoló alaptérkép hiányában) olyan területrész is lehatárolásra került, amely már azt megelőzően is mezőgazdasági majorként beépített volt.</p>
<p><b>Országos ökológiai hálózat övezete</b></p> <p><b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>24. <b>országos ökológiai hálózat:</b> 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 övezetében 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><b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>17. <b>magterület:</b> 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><b>ökológiai folyosó övezete</b></p> <p><b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>26. <b>ökológiai folyosó:</b> 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 ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>(5) 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</p>	

alkalmazásával lehet.	
<b>puffer terület övezete</b>	
– <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)	
2. §	E törvény alkalmazásában:
27.	<i>pufferterület:</i> kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik 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.
<b>2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b>	
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/2. melléklet	
<b>A tervezési területek nem érintik az országos övezetet:</b>	
	<b>Jelmagyarázat</b> 
<b>kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b>	
– <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)	
2. §	E törvény alkalmazásában:
16.	<i>kiváló termőhelyi adottságú szántóterület:</i> 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 bányatelket 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 érintik 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:

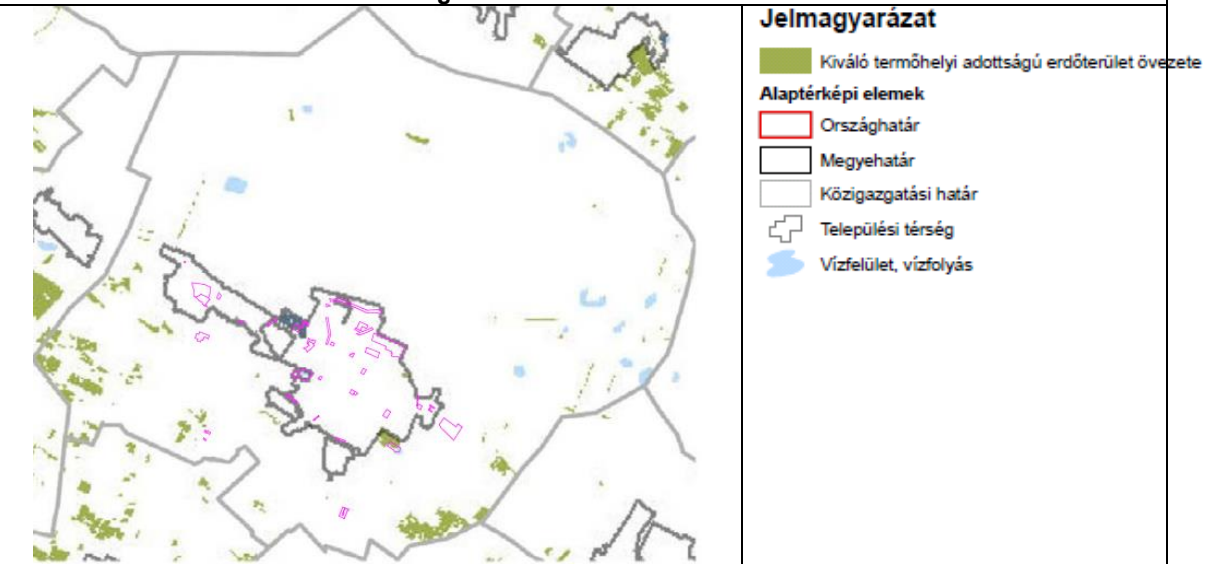
11. jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak,

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

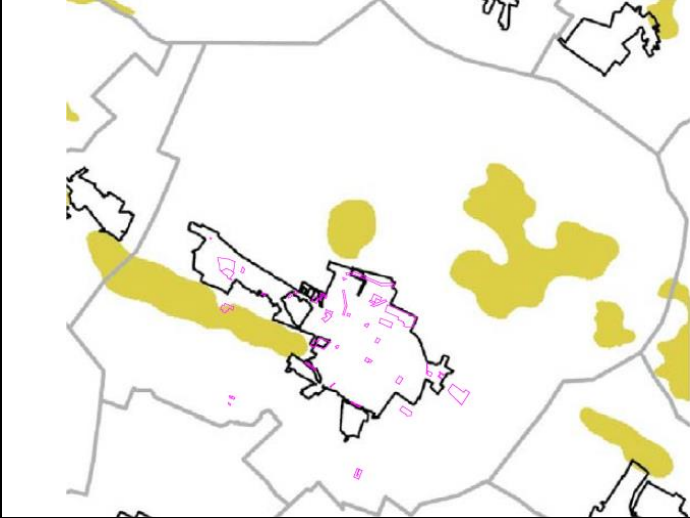
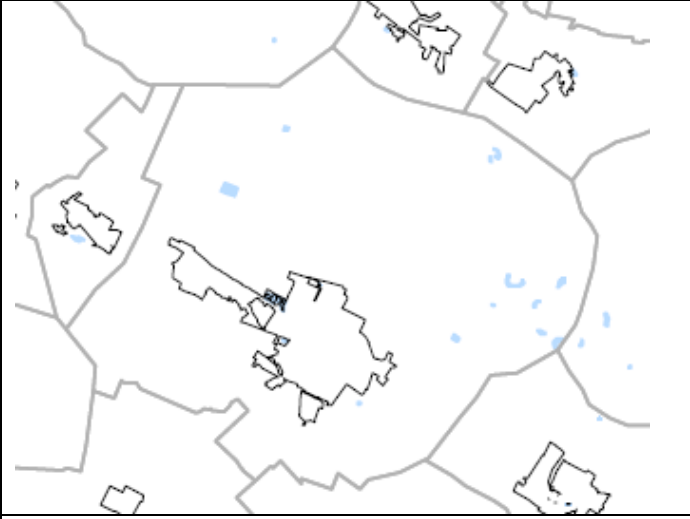
– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

(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 fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas 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 bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

<b>5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b>	
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet	
	<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <p>■ Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p><b>Alaptérképi elemek</b></p> <p>□ Országhatár</p> <p>□ Megyehatár</p> <p>□ Közigazgatási határ</p> <p>□ Települési térség</p> <p>A tervezési területek közül a 28. sz. érinti az övezetet: a terület lehatárolása során (a valós kialakult állapotot, beépítettséget ábrázoló alaptérkép hiányában) olyan területrészt is lehatárolásra került, amely már azt megelőzően is mezőgazdasági majorként beépített volt.</p>
<p><b>tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület</b></p> <p>– <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások: (a 2015. január 1-én hatályba lépő módosítások szerint)</b></p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>32a. tájképi egység: tájban előforduló és vizuálisan összetartozónak tekinthető természetes és antropogén tájelemek együttese, amely a látvány szempontjából meghatározott karakterrel jellemezhető,</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>(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 tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(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.</p> <p>(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.</p> <p>(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p> <p>(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	
<b>6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete</b>	
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/3. melléklet	
<b>A település területét nem érinti az országos övezet:</b>	
	<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <p>■ Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p> <p><b>Alaptérképi elemek</b></p> <p>□ Országhatár</p> <p>□ Megyehatár</p> <p>□ Közigazgatási határ</p> <p>□ Települési térség</p> <p>■ Vízfelület, vízfolyás</p>
<p><b>világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete</b></p> <p>– <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b></p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p>	

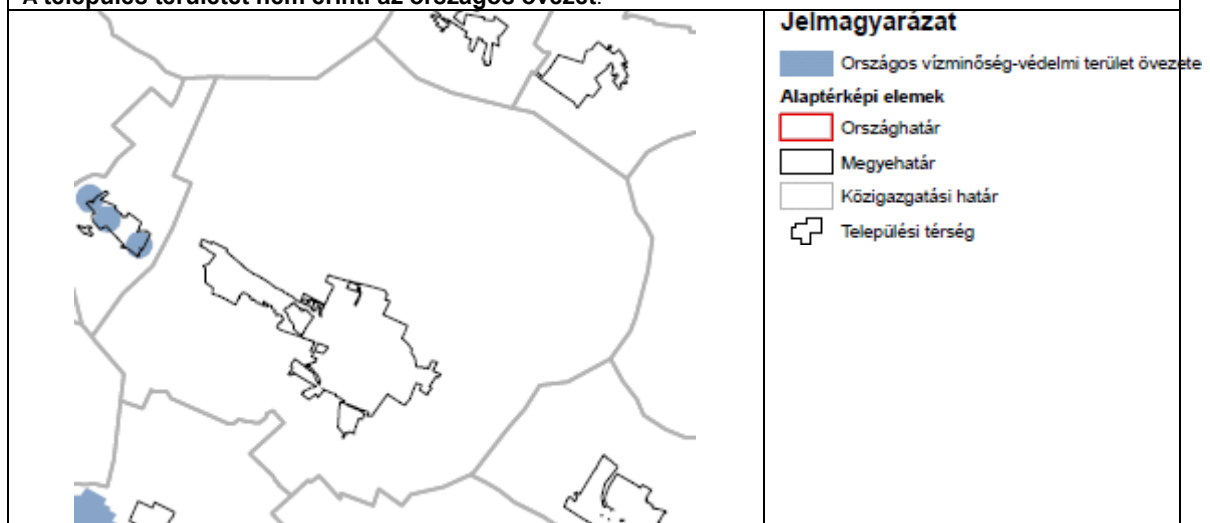
14/B.§	<p>42. <i>világörökségi és világörökségi várományos terület</i>: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos 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>(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> <ol style="list-style-type: none"> <li>a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</li> <li>új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,</li> <li>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.</li> </ol>
--------	--

**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.

### 7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

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

**A település területét nem érinti az országos övezet:**



#### országos vízminőség-védelmi terület övezete

**Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:**

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

2. § E törvény alkalmazásában:

25. *országos vízminőség-védelmi terület*: 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,

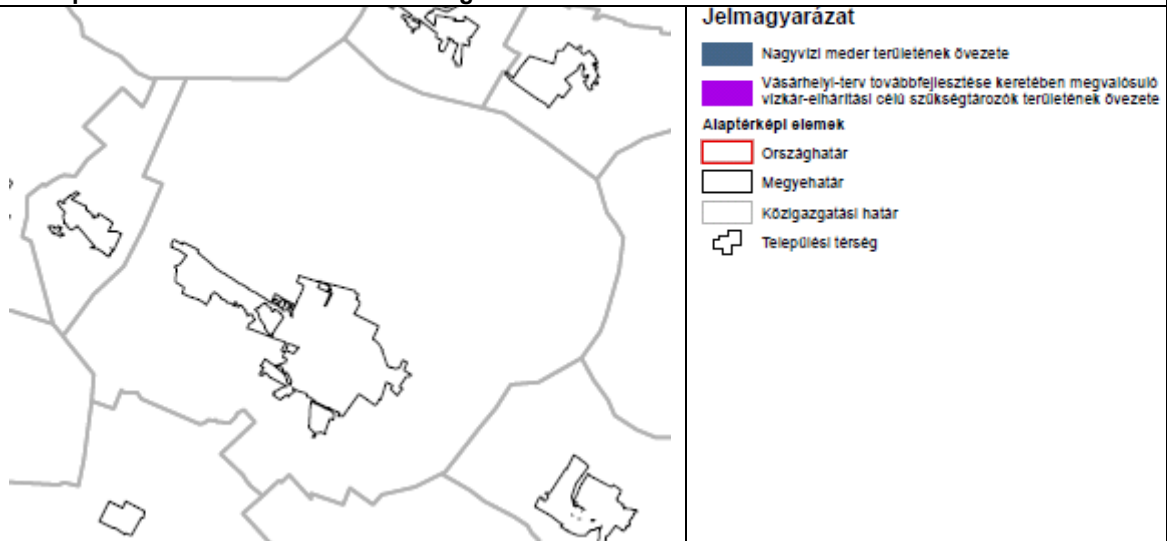
- 15.§ (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) Az övezetbe tartozó települések 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.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.



### 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:

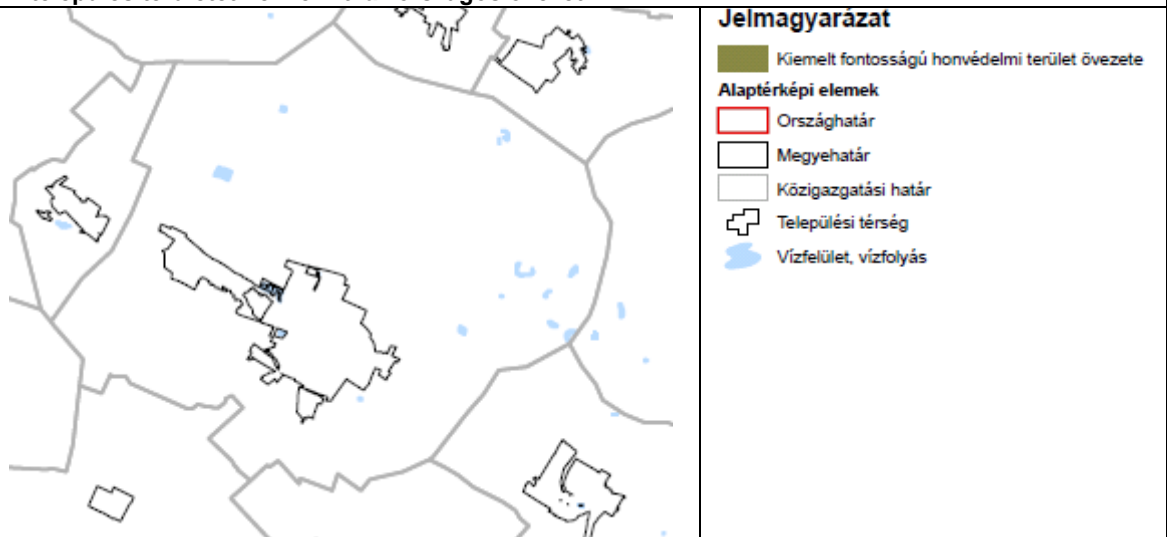
(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

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.

Az OTrT Cegléd területét érintő szerkezeti elemei a következők:

Az OTrT Cegléd területét is érintő övezetei:

- Országos ökológiai hálózat,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,

Tekintettel arra, hogy a megyei terv kidolgozásának időszaka egybeesett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény módosításának előkészítésével, parlamenti megvitatásával és elfogadásával, lehetőség volt a két terv közötti összhang teljes körű megteremtésére. Mivel a Budapesti agglomeráció területe nem része Pest megye területrendezési terve területi hatályának, a tervet jóváhagyó megyei közgyűlési rendelet nem vonatkozik arra a területre, amelyben az Országgyűlés törvényben határozta meg a területrendezés szabályait. A megyei közgyűlési határozattal elfogadásra vonatkozó „területrendezési ajánlások” illetve a „területrendezési intézkedések” azonban úgy kerültek megfogalmazásra, hogy azok a megye egész közigazgatási területére vonatkozhatnak.

#### **A PEST MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV CÉLJAI:**

- elősegíteni Pest megye térszerkezetének - az OTrT-ben 2008-ban történt változtatásokat is figyelembe vevő - további fejlesztését, a települések, településcsoportok számára a kedvező fejlődési perspektíva területi feltételeinek megteremtését,
- biztosítani a Budapesti Agglomeráció és Pest megye területrendezési tervi elhatározásainak összhangját,
- elősegíteni a megye elmaradott és fejlettségben élen járó térségei között a térszerkezet fejlesztésével, valamint a térségi szabályozás alakításával a településközi kapcsolatok erősítését, az együttműködés elmélyítését,
- biztosítani a területi adottságok és erőforrások hosszú távú hasznosítását és védelmét,
- elősegíteni a megye településrendszerének kiegyensúlyozott fejlesztését, a térszerkezetben meglévő aránytalanságok kiegyenlítését, a meglévő központok erősítését, a településrendszer központjai számára kedvező működési feltételek valamint a megfelelő hozzáférhetőség biztosítását,
- meghatározni a térségi terület-felhasználás rendszerének, optimális hosszú távú szerkezetét, elősegíteni a terület-felhasználási és környezethasználati konfliktusok feloldását,
- meghatározni a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését, azok térbeli rendjét,
- összehangoltan érvényesíteni az ökológiai, társadalmi elvek és értékeket,
- a megye területén található ökológiailag értékes és a tájképvédelem szempontjából értékes területek megőrzésével biztosítani a táji, természeti és épített környezeti értékek védelmét,
- a területrendezés sajátos eszközeivel elősegíteni a turizmus-, idegenforgalom fejlesztését, a lehetőségek mind szélesebb körének kihasználását lehetővé tevő területszerkezet kialakítását,
- a fejlesztések lehetséges helyszíneinek biztosítását.

A megyei területrendezési terve módosításánál figyelembevételre kerültek a települések által elfogadott településszerkezeti tervek, amelyek adott település fejlesztési céljainak figyelembevételével kerültek megfogalmazásra és elfogadásra.

E települési területi jövőképek összességének az országos és térségi elemekkel való szintetizálása biztosítja, hogy a megyei területrendezési terv érvényesíti és szintetizálja az országos, a térségi és a helyi érdekeket.

Pest megye területrendezési tervéről a Pest Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A Területrendezési terv megyei szabályozási ajánlásairól a 19/2012. (04.27.) Kgyh. határozat, a Területrendezési terv intézkedési javaslatairól a 20/2102. (04.27.) Kgyh. határozat van hatályban.



A rendelet célja, hogy meghatározza Pest megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható térségfejlesztésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

A tervezés során vizsgálni kell 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 Cegléden 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 tervében erdőterületbe van sorolva. A jelenlegi módosítás nem érintette az erdőterületeket.

A tervezés során vizsgálni kellett az OTrT 8. § (1) és (2) bekezdéseiben rögzített követelmény érvényesülését. Ennek szövege a következő: „(1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.

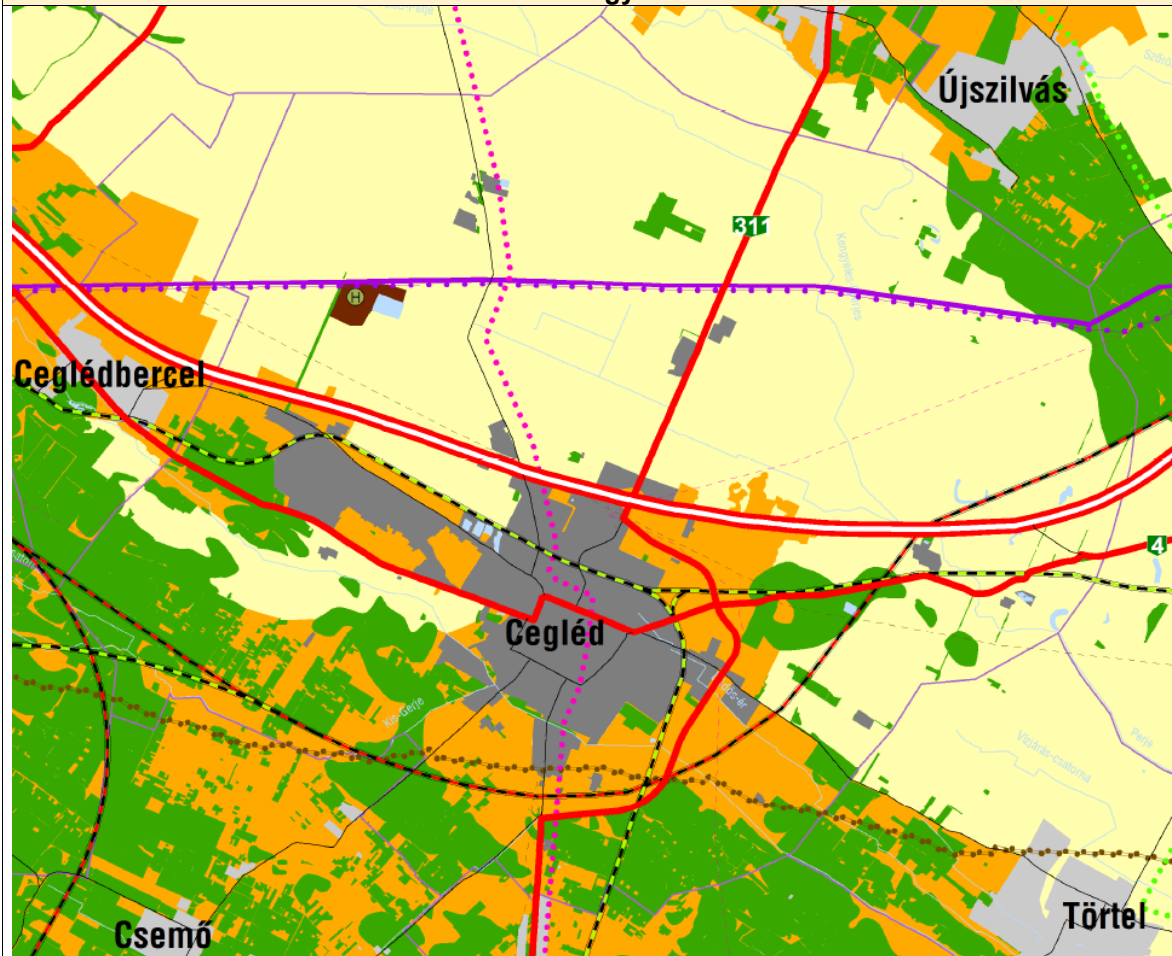
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

Bár Cegléd borvidéki település, az érintett tervezési terület belterülettel közvetlen határos szántó, így nem tartozik az országos szőlő- és gyümölcsstermőhely kataszter hatálya alá.

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

CEGLÉD A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN

Kivonat Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve Megyei Szerkezeti Tervéből



JELMAGYARÁZAT		Egyéb alaptérképi jelek:
városias települési térség	térségi kerékpárút-hálózat eleme	országhatár
hagyományosan vidéki települési térség	egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér	megyehatár
vegyes területfelhasználású térség	vasúti törzshálózaton lévő határtéplési pont	Budapesti Agglomeráció határa
építmények által igénybe vett térség	térségi határtéplési pont	települési közigazgatási határ
erdőgazdálkodási térség	személyforgalmi kikötő	egyéb burkolt út
mezőgazdasági térség	kompátkelőhely	vízfelület, vízfolyás
vizgazdálkodási térség	nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték	
gyorsforgalmi út	térségi szénhidrogén szállítóvezeték	
főút	750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
térségi jelentőségű mellékút	400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
nagysebességű vasútvonal	220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal	átviteli befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat	
egyéb országos törzshálózati vasútvonal	térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat	
vasúti mellékvonal	elsőrendű árvízvédelmi fővonal	
gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton tervezett nagy hid	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb tározási lehetőség	
országos kerékpárút törzshálózat eleme	10 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség	
	térségi hulladéklerakóhely	

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	14030,16	57,30
Vízgazdálkodási térség	74,33	0,30
Számított terület összesen	24487,46	100

A megyei területrendezési terv - a készítésére vonatkozó tartalmi követelményeket rögzítő 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet előírásaival összhangban - térségi területfelhasználási kategóriákat alkalmaz. A településszerkezeti terv OTÉK szerinti kategóriáit összevontan, a megfelelő megyei területfelhasználási kategóriák részeként tartalmazza a PMTrT. Cegléd hatályos településszerkezeti tervében meghatározott valamennyi - meglévő és tervezett - beépítésre szánt terület a települési térség részeként épült be a PMTrT szerkezeti tervébe.

A gyorsforgalmi úthálózaton túl a PMTrT főút és mellékút kategóriákat alkalmaz. Cegléd belső úthálózatát a PMTrT teljes egészében nem tartalmazhatja. A megyei terv több olyan útkapcsolatot tartalmaz, amelyek Cegléd területét is érintik:

- M4 gyorsforgalmi út: Vecsés térsége és Ecser (M0) – Szolnok – Püspökladány - Nagykereki térsége -(Románia)
- 4. sz. főút: Budapest - Cegléd - Szolnok - Püspökladány - Debrecen - Hajdúhadház - Nyíregyháza - Kisvárda - Záhony - (Ukrajna)
- 311. sz. főút: Nagykáta (31. sz. főút) - Cegléd (4. sz. főút), illetve ennek Ceglédi elkerülő szakasza
- 441. sz. főút: Cegléd (4. sz. főút) - Nagykőrös - Kecskemét (445.sz.főút), illetve ennek Ceglédi elkerülő szakasza

A várost érintő vasútvonalakat az alábbiak szerint tartalmazza a megyei terv:

- (Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom és Rajka - Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér - Röszke és Kübekháza - (Szerbia és Románia) nagysebességű vasútvonal
- (Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér - Záhony térsége - (Ukrajna) nagysebességű vasútvonal
- Budapest - Szolnok - Debrecen – Nyíregyháza - Záhony - (Ukrajna) a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Cegléd – Szeged a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- A Budapestet délről kerülő vasútvonal Komárom - Kisbér - Mór - Bodajk – Székesfehérvár - Pusztaszabolcs - Ercsi – Szigetújfalu – Áporka – Kiskunlacháza – Bugyi – Dabas – Újhartyán – Pusztavacs - Cegléd településeket érintve (a Dunán és a ráckevei Duna ágon új Duna híddal) az országos vasúti törzshálózat tervezett eleme

Kerékpáros közlekedésben Cegléd területére vonatkozóan egy országos jelentőségű kerékpárútvonalat határoz meg a PMTrT:

- Jászok, kiskunok földje kerékpárút: - Jászberény – Cegléd – Nagykőrös – Kecskemét - Bugacpusztaháza az országos kerékpárút törzshálózat eleme

**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 következők:

- 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

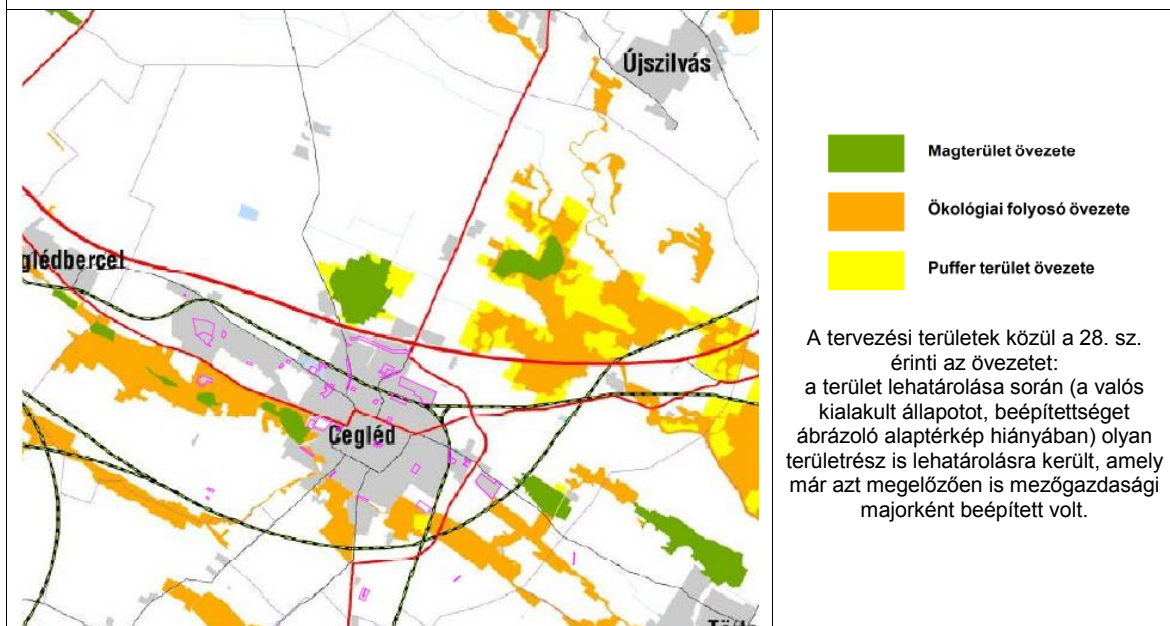
során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- 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

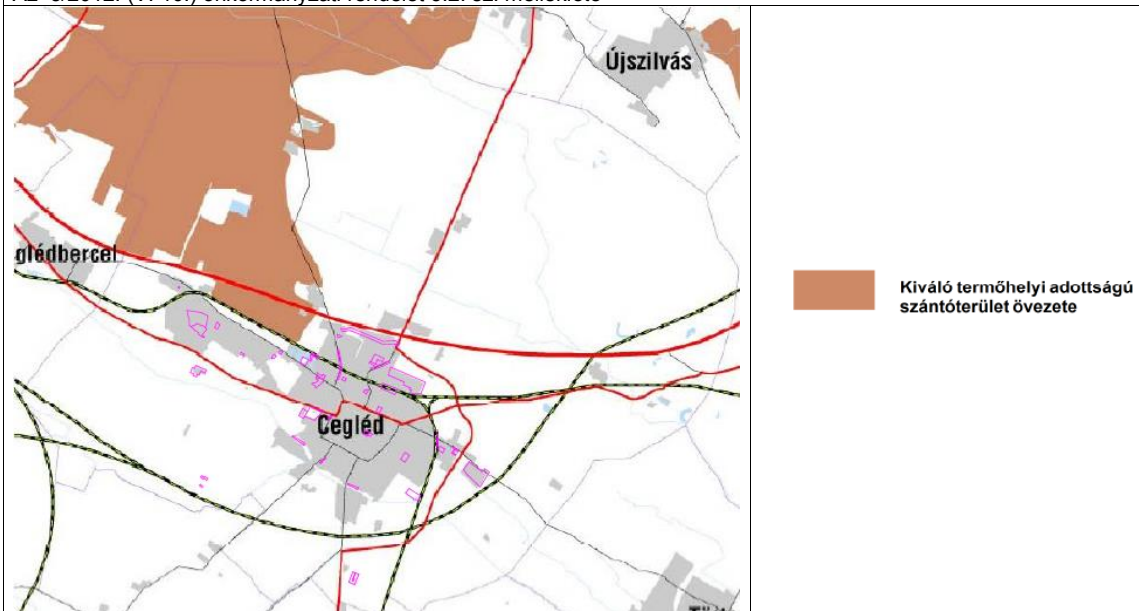




<p>a) Magterület övezete (3.1. melléklet)</p> <p>17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben 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.</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.</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.</p> <p>(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</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.</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.</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.</p> <p>(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</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</p>
---

#### Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

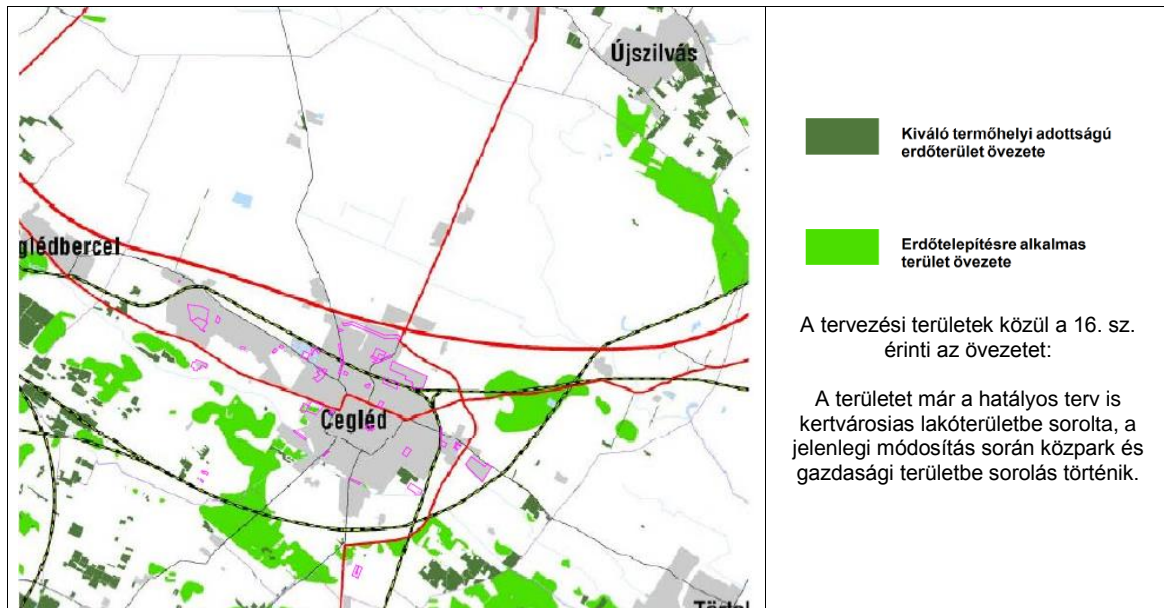
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.2. sz. melléklete



<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 bányateleket megállapítani és 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



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.*

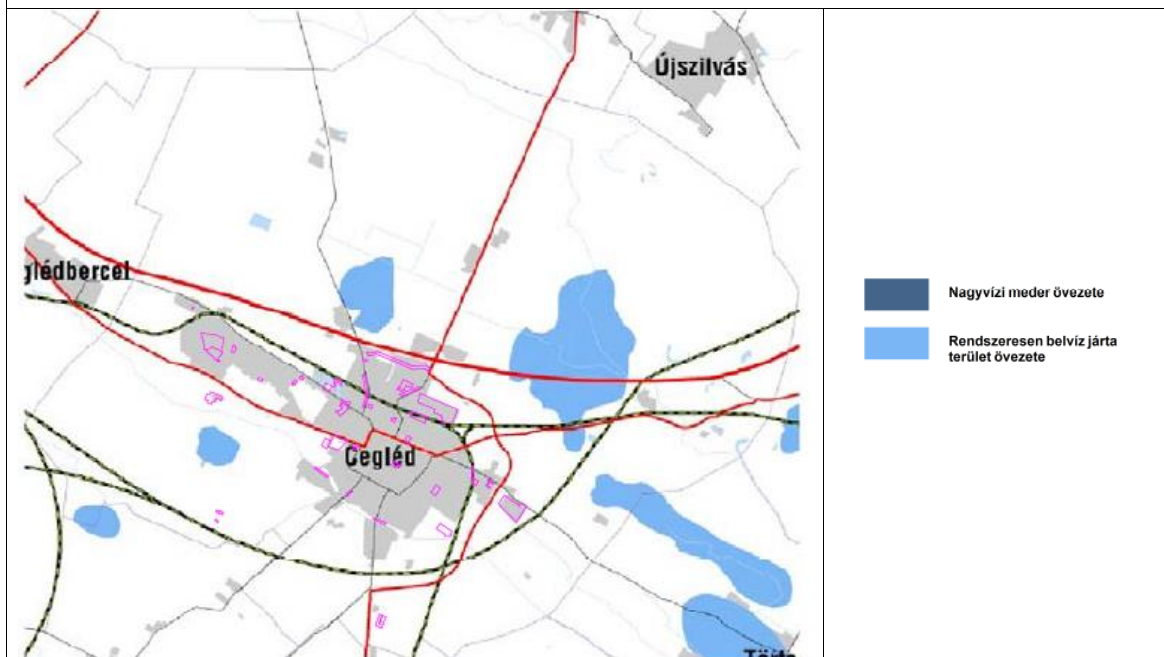
(2) *Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.*

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.*

#### Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.11. sz. melléklete



rendszeresen belvízjárta terület övezete

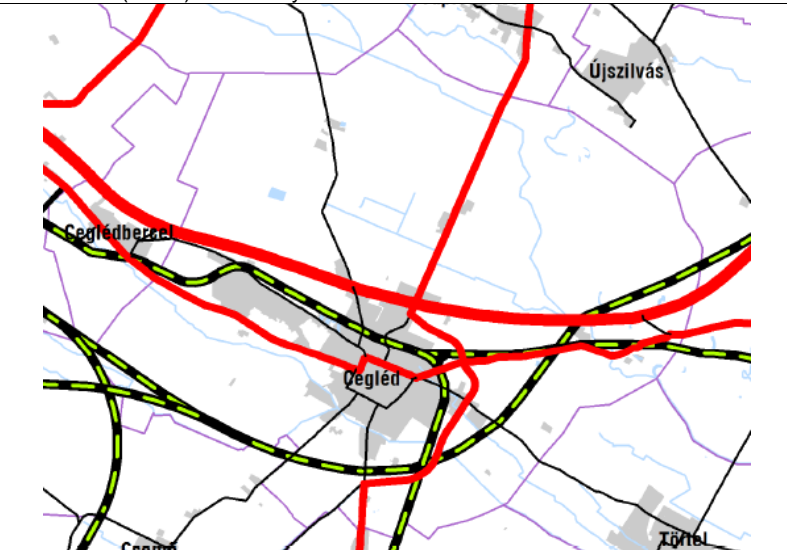
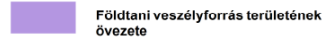
– **Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:**

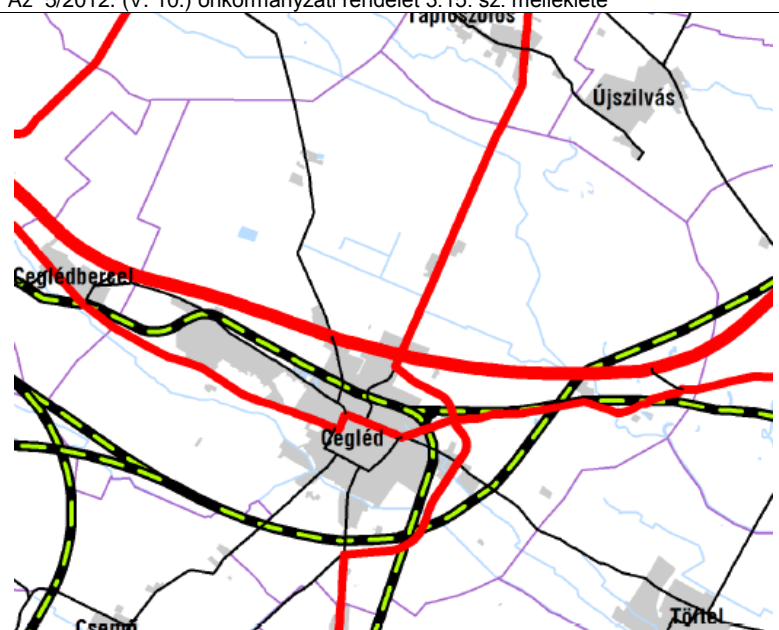
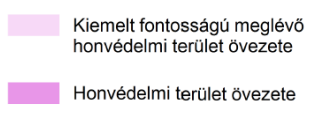
(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

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	
	 <p>Földtani veszélyforrás területének övezete</p>
<p>Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>– <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>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,</p> <p>25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.</p> <p>(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.</p>	

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.15. sz. melléklete	
	 <p>Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</p> <p>Honvédelmi terület övezete</p>
<p><b>Megjegyzés:</b> 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>	

kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	
- <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (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.
honvédelmi terület övezete	
- <b>Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</b> (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	közigazgatási terület	módosítási terület
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	X
vegyes területfelhasználású térség	X	X
vízgazdálkodási térség	X	-
építmények által igénybe vett térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	X	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	X	-
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	X	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	-	-

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG		
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	közigazgatási terület	módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	-	-
építmények által igénybe vett térség	X	X
vegyes területfelhasználású térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	X
mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	X	X
térségi övezetek		
magterület övezete	X	-
ökológiai folyosó övezete	X	X
puffer terület övezete	X	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	X	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	X	-
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)	X	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)	-	-
honvédelmi terület övezete	-	-



A megyei területrendezési övezetek szabályozási tartalma Cegléd tervezésénél is figyelembe veendő. A terület alkalmassági korlátozások már az településfejlesztési koncepció készítése során is orientálnak az új fejlesztési célok és potenciális helyszínek meghatározásakor. A PMTrT övezeti szabályainak és a területi lehatárolásoknak való tétéles megfelelés azonban elsősorban nem a városfejlesztési stratégiai dokumentumok készítése, hanem a városrendezési tervezés során válik konkrét feladattá.

A PMTrT övezeti érintettségekkel kapcsolatban kiemeljük, hogy a MTv. (Az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény) az alábbi megyei övezeteket megszüntette, így ezeket nem kell alkalmazni:

- 3.4. sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.5. sz. melléklet: Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3.5. sz. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- 3.6. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3.7. sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.9 sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
- 3.10. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.11. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.14. sz. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete

A PMTrT Cegléd területét is érintő övezetei, és az övezeti érintettség területnagysága:

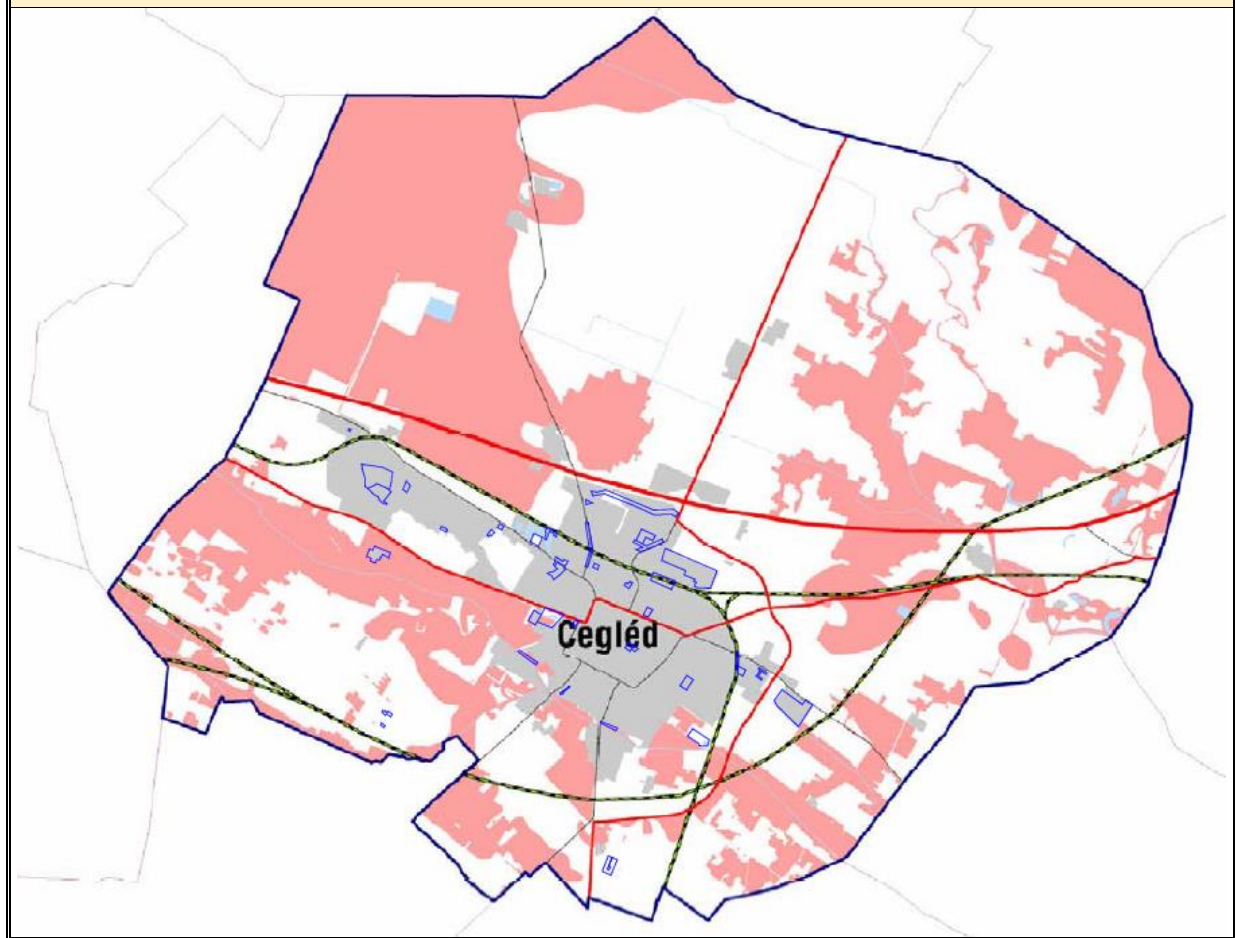
A PMTrT Cegléd területét is érintő övezetei, és az övezeti érintettség területnagysága

Övezet	hektár
Magterület	641,19
Ökológiai folyosó övezete	3019,02
Pufferterület	1001,02
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	3487,69
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	479,24
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	1446,21

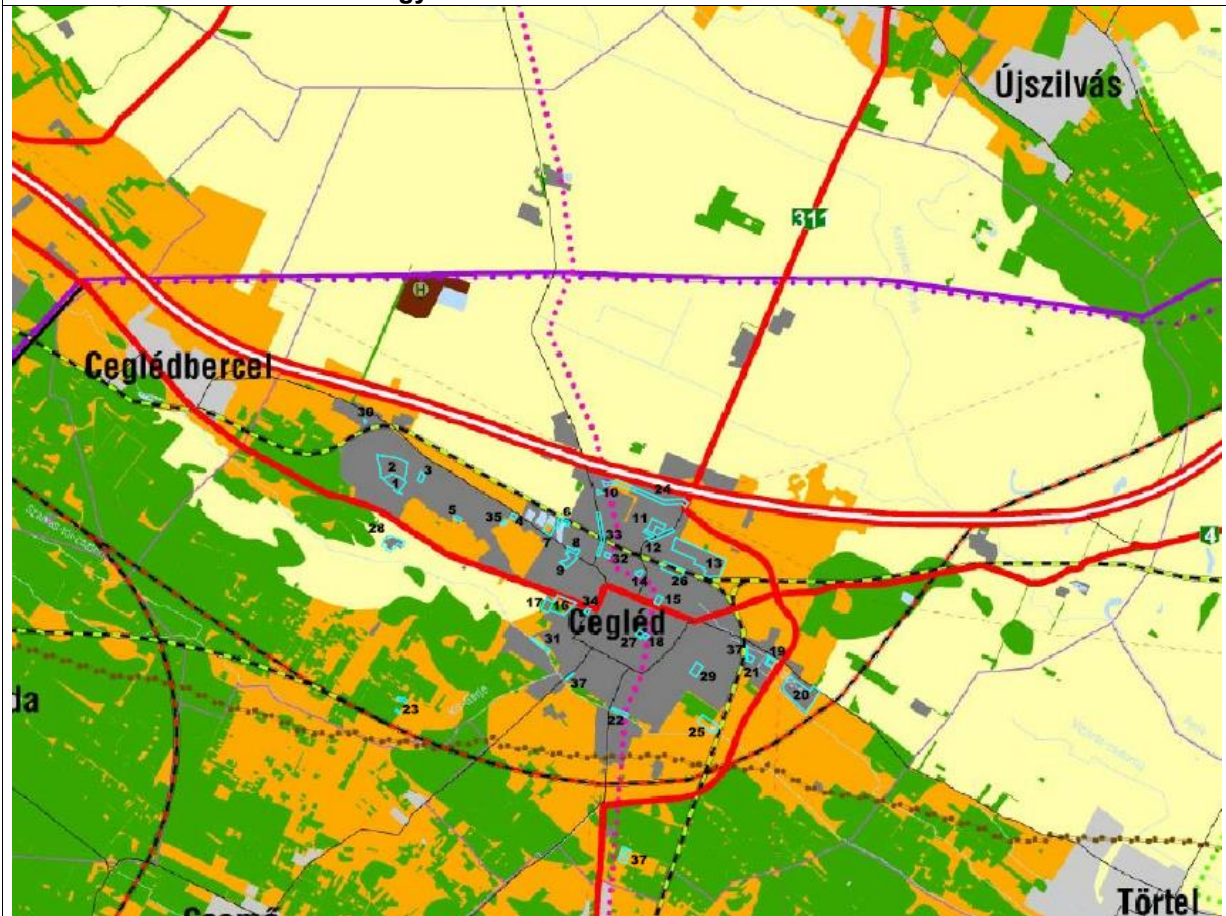
A PMTrT korlátozó övezeteinek Ceglédet érintő lehatárolása:

A település területét érintő különböző területrendezési korlátozó övezetek és a hozzájuk kapcsolódó előírások meghatározzák, hogy a közigazgatási területen belül hol esik korlátozás alá az új beépítésre szánt területek kijelölése a településrendezési tervekben.

A szürke területek a települési térség részei, a fehér területek korlátozás nélkül, a piros területek pedig csak a korlátozások érvényesítésével használhatók fel.

**A PMTrT korlátozó övezeteinek Ceglédet érintő lehatárolása**

Kivonat Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve Megyei Szerkezeti Tervéből a tervezési területek lehatárolásával



JELMAGYARÁZAT		Egyéb alaptérképi jelek:
városias települési térség	térségi kerékpárút-hálózat eleme	országhatár
hagyományosan vidéki települési térség	egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér	megyehatár
vegyes területfelhasználású térség	vasúti törzshálózaton lévő határátlépési pont	Budapesti Agglomeráció határa
építmények által igénybe vett térség	térségi határátlépési pont	települési közigazgatási határ
erdőgazdálkodási térség	személyforgalmi kikötő	egyéb burkolt út
mezőgazdasági térség	kompátkelőhely	vízfelület, vízfolyás
vízgazdálkodási térség	nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték	
gyorsforgalmi út	térségi szénhidrogén szállítóvezeték	
főút	750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
térségi jelentőségű mellékút	400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
nagysebességű vasútvonal	220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme	
a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal	átvitt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat	
egyéb országos törzshálózati vasútvonal	térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat	
vasúti mellékvonal	elsőrendű árvízvédelmi fővonal	
gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton tervezett nagy híd	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb tározási lehetőség	
országos kerékpárút törzshálózat eleme	10 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség	
	térségi hulladéklerakóhely	

## Összefoglaló 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 2014-15-ös termódosítások során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	-	+6,1 +5,4 +11,5	+0,48 +0,26 +0,06 +2,0 +0,2 +1,23 +4,23	
Vegyes térség	3634,33	545,15	-1,8 -1,3 -5,4 -8,5	-0,48 -0,26 -0,06 -1,23 -1,3 -3,33	533,32
Építmények által igénybe vett térség	72,33	-			
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	629,6		-3	626,6
Mezőgazdasági térség	14030,16	2104,5	-0,8 -0,3 -5,63 -0,713 -7,443	-2,0 -0,2 -6,94 -9,14	2087,917
Vízgazdálkodási térség	74,33	7,43	0		7,43
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>24487,46</b>	<b>-</b>	<b>24487,46</b>	<b>24487,46</b>	<b>24487,46</b>

## IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl.

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területe a 4., 7., 16., 28. számú módosítási területeken növekszik összesen 4,23 ha-t a PMTrT Térségi szerkezeti terve alapján. Ebből a mezőgazdasági térséget érinti a 28. sz. terület mintegy 2,2 ha-on (gazdasági területbe sorolás). A vegyes térséget érinti a 4. és 7. sz. területeken 3,33 ha-on (különleges és vízgazdálkodási területbe sorolás). Az erdőgazdálkodási térséget a 16. számmal jelölt 3 ha-os terület érinti (gazdasági területbe sorolás).

A mezőgazdasági térséget érinti még a biológiai aktivitás érték kompenzációra kijelölt 6,94 ha-os erdőterület, a 37. sz. módosításban.

A településszerkezeti tervi módosítással érintett területek az országos erdőállomány szerinti erdőterületeket nem érintik.

Megállapítható, hogy a módosítással érintett területek jelentős része a beépítésre szánt kategórián belül változik, ezért a települési térség területfelhasználási kategóriájába tartozik, és a mező és erdőgazdálkodási térséget érintő beépítésre szánt területfelhasználási igények az előírt határértékeket nem haladják meg.

**Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) előírásainak megfelel.**



## IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Cegléd közigazgatási területét és a módosítási területeket az OTrT szerint öt, a PMTrT alapján hét különböző térségi övezet érinti.

Az OTrT Cegléd területét is érintő övezetei:

- Országos ökológiai hálózat,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,

A PMTrT Cegléd területét is érintő övezetei:

- Magterület
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A Cegléd közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

### **A módosítási területek övezeti érintettsége a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) előírásaival nem ellentétes.**

Az OTrT 7.§. (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az Erdőállomány adatszolgáltatása alapján az erdőterületek maradéktalanul ábrázolásra kerültek mind a településszerkezet, mind a szabályozási tervlapokon. A módosítással érintett területek az erdőállományt nem érintik. Az adatszolgáltatás szerinti erdőterületek több mint 98%-ban erdő területfelhasználási egységbe soroltak, már a hatályos terven is, térképi lehatárolásuk szerint is. Így megfelel az OTrT 7.§. (1) bekezdésének, mely szerint: „Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az OTrT 8.§ elírásai: „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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről adatot szolgáltatója a NEBIH, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Az interneten elérhető lehatárolások figyelembevételével megállapítható, hogy szőlő I. és II. termőhelyi kategóriába tartozó szőlőterületeket a jelenlegi módosítás nem érinti, így a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A gyümölcs I. és II. termőhelyi kategória területei ágazati adatszolgáltatás hiányában nem azonosíthatók.

#### Nyilatkozat

A Cegléd Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Pest megye 5/2012. (V.10.) sz. önkormányzati rendelet és a 2003. évi XXVI. Tv. (OTrT) előírásoknak.

Mátyás-Varga Eszter, okl. építészmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT/1 01-4863, É 01-4863

Schuchmann Péter  
okl. kertépítésmérnök, városépítési, városgazdasági szakmérnök  
területrendezési vezető tervező TR 01-5068

Budapest, 2016. június

### 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A módosításban szereplő területfelhasználási és szabályozási változtatások teljes mértékben összhangban vannak Cegléd hatályos és (jelen tervezési eljárás során módosításra kerülő) településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája célkitűzéseivel és javasolt intézkedéseivel.

A város hosszú távú jövőképe a 2009-ben elfogadott és 2015-ben megújított ITS-ben megfogalmazottakhoz képest lényegében változatlan:

**„Cegléd modern, a lakosság igényeit teljes mértékben kielégítő foglalkoztató-, szolgáltató-, iskola-, valamint fürdővárossá alakulása, - ezáltal a térség fővárosává válása - a turizmus- és közszolgáltatás-, illetve közoktatás-orientált fejlesztések segítségével”**

A jövőkép összetevői:

1. Cegléd jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan:

- Cegléd modern, a lakosság igényeit teljes mértékben kielégítő város, „élhető” és vonzó lakóhely.
- Cegléd jelentős gazdasági potenciállal rendelkező város úgy az ipar, a logisztika, mint a mezőgazdaság és a kapcsolódó élelmiszergazdaság, valamint a kertgazdaság vonatkozásában.
- Cegléd térségi- és helyi potenciáljaira – valamint azok folyamatos erősítésére–építő, gazdag munkahelyi kínálatot (a munkahelyeken a megélhetést garantáló, kiszámítható jövedelmeket)biztosító foglalkoztató központ, az innováció térségi bázisa.
- Cegléd vasúti és közúti közlekedési csomópont, amely úgy a külterületéről, mint mikrotérsége településeiből társadalmilag elfogadható időn belül biztosítja az ott élők számára a város oktatási-, egészségügyi, szociális intézményeinek és munkahelyeinek elérhetőségét.
- Cegléd jelentős kereskedelmi és szolgáltató központ, amely létesítményeivel és szolgáltatásaival úgy a város lakói, mint a városkörnyéken élők számára – a középfokú központnak megfelelő színvonalú - gazdag kínálatot nyújt.
- Cegléd tradicionális iskolaváros, a köznevelés, a képzés és a továbbképzés megyei- és térségi szintű központja.
- Cegléd fürdőváros, amely bővülő turisztikai kínálatot, gazdag programokat, rekreációs és szórakozási lehetőségeket biztosít az itt élők és az ide érkezők számára.
- Cegléd értékeit és hagyományait őrző, azt fejlesztő kulturális központ, a művelődés, a kultúraszolgáltatás térségi központja.
- Cegléd épített környezeti értékekben,- a városnak kisvárosi karaktert adó – épületekben gazdag, ugyanakkor jelentős természeti- környezeti potenciállal rendelkező település, ahol a karaktert adó építészeti értékek megőrzése és tudatos fejlesztése településfejlesztési potenciált erősítő tényező.
- Cegléd „a fák városa”, ahol az egészséges, tiszta és ápolt környezet, a zöldfelületek fejlesztése (biológiai aktivitásuk növelése)és a kulturális tradíciók és hagyományok összességében vonzó, fenntartható és élhető környezetet biztosítanak az itt élőknek és az ide látogatóknak.

## 2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

- Cegléd a térség „fővárosa”, járásszékhely, a közigazgatás, a köznevelés, az egészségügy, a szolgáltatások és a turisztika szolgáltatásainak központja.
- Cegléd a járáshatáron túlnyúló hatáskörrel bíró, - a térség lakossága képességeihez igazodóan fejlődő, munkahelyi kínálatában gazdagodó meghatározó jelentőségű térségi foglalkoztató központ.
- Cegléd a térségi együttműködésben elkötelezett város, amely céljait – az országos- és a megyei fejlesztési prioritások figyelembevételével -, a térség településeivel összehangoltan éri el.

### **Cegléd fejlesztésének hosszú távú (2030-ig tartó) célkitűzései**

**1. A VÁROS NÉPESSÉGÉNEK STABILIZÁLÁSA** a város népességmegtartó és népességvonzó képességének növelése (a népességszám csökkenés megállítása érdekében), a demográfiai szerkezet változásából adódó sajátosságok figyelembevétele.

*Ezt a célt szolgálják jelen rendezési tervi módosítás keretében a szerkezeti tervben kijelölt új, lakásépítésre alkalmas területek, valamint a HÉSZ-ben a lakóövezetek szabályozásában tervezett változtatások.*

**2. A MŰVELTSÉGI SZINT JAVÍTÁSA, ILLETVE A VÁROSLAKÓK KÉPZETTSÉGÉNEK ÉS KÉPESSÉGEINEK FOLYAMATOS NÖVELESE** kiemelten a gazdasági szerkezet továbbfejlesztése, illetve a foglalkoztatottság (és a jövedelemtermelő képesség) növelése érdekében.

*Ez a célkitűzés a településrendezés eszközeivel csak közvetve szolgálható.*

**3. A HELYI- ÉS A TÉRSÉGI GAZDASÁG FEJLESZTÉSE** A helyi adottságokra épülő gazdaságszerkezet továbbfejlesztése, a térségi és a városi gazdaság megerősítése, a foglalkoztatás bővítése.

*Ezt a stratégiai célkitűzést szolgálják a rendezési terv módosításában a helyi gazdaság szereplői által kezdeményezett és támogatott az új gazdasági (kereskedelmi-, gazdasági és ipari gazdasági célú) területi kijelölések és az ilyen célú területi átsorolások, valamint a külterületen lévő gazdasági területek építésére vonatkozó szabályozási tervi pontosítások.*

E célkitűzés szolgáltatásban kiemelt feladat, hogy a belváros szolgáltató jellege fennmaradjon és erősödjön, ne a városszéli zöldmezős beruházások kerüljenek előtérbe, hanem a belváros aktív szolgáltató jellege kerüljön a fejlesztések középpontjába. A rendezési terv a területek szabályozásával, illetve a külterület jellemzően mezőgazdasági területi besorolásának fenntartásával segíti e fejlesztési célkitűzés teljesülését.

**4. A VÁROSI ÉLET MINŐSÉGÉNEK ÉS KOMFORTJÁNAK FOLYAMATOS JAVÍTÁSA**, a városi szolgáltatások kínálatának bővítése, minőségének javítása a városlakók megelégedettségének növelése, illetve a város népességmegtartó és népességvonzó képessége erősítése érdekében.

*Az életminőség-javító fejlesztéseket szolgálja jelen rendezési tervi módosítás keretében többek között az új sportcsarnok megvalósíthatóságának területi és szabályozási feltételei biztosítása a városközpontban, a városi Sporttelep funkcióbővítő és szolgáltatásbővítő továbbfejlesztését lehetővé tevő szabályozási feltételek kialakítása, a rekreáció feltételeinek javítása valamint a városi terek és közterületek használati értékének növelését lehetővé tevő területfelhasználási (besorolási) változtatások, a közterek egyértelmű meghatározása és szabályozása.*

**5. CEGLÉD TÉRSÉGKÖZPONTI SZEREPÉNEK NÖVELESE, A KÖZSZOLGÁLTATÁSI- ÉS A SZOLGÁLTATÁSI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE**

*A rendezési terv már módosítása előtt is tartalmazta azoknak az ellátó és szolgáltató létesítményeknek, intézményeknek a helybiztosítását, amelyek Cegléd térségközponti*

*szerepe megőrzéséhez és bővítésében nélkülözhetetlenek. E vonatkozásban a módosítás újabb elemeket nem tartalmaz.*

## **6. A VÁROSI- ÉS EZZEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A TÉRSÉGI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE**

*A településszerkezeti tervben rögzített közúthálózat és az azok fejlesztéséhez szükséges területek a hatályos településrendezési tervben is biztosítottak, a módosítás jelentős változtatásokat nem tartalmaz.*



## SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Az alátámasztó tervjavaslatok a megbízó által is kontrollált helyzetfeltáró, elemző és értékelő vizsgálatok alapján, valamint az igényelt módosítások potenciális hatásainak becslése, illetve az előbbiek összevetése alapján készültek.

A város kialakult tájszerkezetét alapvetően meghatározza, hogy a Duna-Tisza közti síkvidéken, két természeti kistáj: a Gerje-Perje-sík és a Pilis-Alpári-homokhát találkozásánál fekszik. Területére egyaránt jellemzőek voltak a nagykiterjedésű szántók, legelők, mint a mocsaras, vizenyős, belvizes részek, valamint a Gerje-patak az árterei. A tájat több, a Tiszához vezető vízfolyás keresztezi (Gerje, Perje). Az időszakos belvizeket kiterjedt csatornahálózat vezeti le. A száraz jellegből adódóan kevés a természetes vízfelület.

A város határának földje döntő többségében művelhető. Elsősorban a fekete földeken alakult ki a szántóföldi művelés (*gabonatermelés, növénytermesztés*), a homokos részekben korábban az állattartás, később a szőlő- és gyümölcs kultúra. A korábban volt erdőterületeket a XVIII. században visszaszorította a szőlőtermelés, ennek visszaszorulásával a kertgazdaság, a gyümölcsstermesztés bővült, de ennél is erőteljesebben nőtt a homok megkötésére telepített erdők kiterjedése a XX. század második felében. A táj korábban alacsony erdősült szinte erdőtlen táj volt. Ma az erdők alig több mint 10%-a természetszerű erdő, az erdőterületek döntő többsége gazdasági célú erdő.

Míg a jó termőhelyi adottságú területeken a nagytáblás művelés és hasznosítás a jellemző, a homokos területeken birtokviszonyai elaprózottak, a tájhasználat mozaikos, nagy kiterjedésű a tanyás jellemzőkkel bíró terület. A rendszerváltást követő évtizedekben – *erőteljesebben a homokos területeken* - átalakult a tájhasználat, újra nőtt az intenzív kultúrákkal hasznosított területek aránya (*új gyümölcs és szőlőtelepítések, valamint új földhasználatok, üvegházak létesítésével*). Mindamelllett nagy kiterjedésűek a szántóként nyilvántartott, de legelőként hasznosított területek és a parlagon lévő területek is.

A város településfejlesztési dokumentumai szerint alapvető (és hosszú távú) cél a mezőgazdasági művelésre alkalmas területeken agroökopotenciál szerinti optimális hasznosítása, a mezőgazdaság, a gyümölcs- szőlőtermesztés és a kertgazdaság területi potenciálok figyelembevételével történő fejlesztése, illetve az itt termelt termékek helyben történő feldolgozásának elősegítése. Mivel a településrendezési szabályozás a művelési ágak arányának megváltoztatására nem fogalmazhat meg kötelező előírásokat (arra az építési törvényből levezetett jogosultságok nem adnak lehetőséget) a településrendezési terv csak irányelvként fogalmazza meg a gyümölcsös- és az erdőterületek aránya növelése szükségességét (a területi alkalmasság mindenkorai figyelembevételével) egyrészt a racionális tájhasználat elősegítése, másrészt a biológiai aktivitás érték növelése érdekében

Jelen településszerkezeti tervi módosítás nem tartalmaz olyan területfelhasználási változtatásokat, amelyek a tájszerkezet és a tájhasználat kialakult rendszerét megváltoztatná, vagy számottevő mértékben módosítaná, ugyanakkor lehetővé teszi a földtulajdonosok számára a művelési ág kedvező irányú (és az illetékes hatóságok által is támogatott) megváltoztatását.

A településrendezési területi besorolások és a kapcsolódó szabályozás biztosítja, hogy a szabályzatban rögzített feltételek között a külterületen (birtokközpont létesítésével, vagy nagyobb kiterjedésű földrészletek önálló beépítésével meg lehessen építeni a gazdálkodáshoz, illetve a gazdálkodással kapcsolódó tároláshoz, feldolgozáshoz nélkülözhetetlen épületeket, építményeket. A szabályozás kizárólag a védelem alatt álló területeken korlátozza e létesítmények megvalósítását.

A tervmódosítás sehol nem érint sem „kiváló” sem „jó” termőhelyi adottságú szántóterületeket, így a módosítás megfelel az OTvT vonatkozó előírásainak. A módosítások jellege, mértéke és összterülete

nem éri el azt a szintet, amely táji szinten is számottevő lenne. A tervmódosítás a kialakult tájszerkezetben, a tájhasználati módok eloszlásában és arányaiban nem okoz változást.

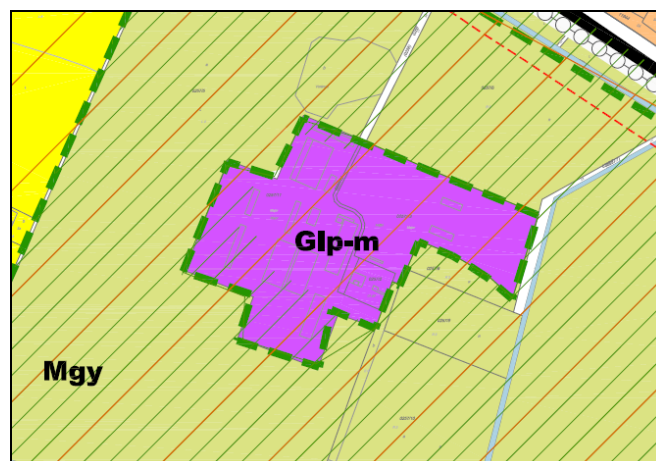
### 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

Cegléd területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontból meghatározó jelentőségű területek találhatóak, amelyek megőrzését a településrendezési terv biztosítja:

- országos jelentőségű védett természeti terület: a Ceglédi-rét Természetvédelmi Terület
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek)
  - a Gerje mente elnevezésű HUDI 20021 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület,
  - a Székek elnevezésű, HUDI 20046 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület,
- a természet védelméről szóló 1996 évi LIII. törvény (Tvt.) 23.§ (2) bekezdés alapján (ex lege) védett lápok, amelyeket a Tvt. említett szakasza, valamint a 28. § (5) bekezdése alapján országos jelentőségű védett természetvédelmi területnek minősülnek,
- a Tvt. 23 § (2) bekezdése alapján ex lege) védett szikes tavak, amelyeket a Tvt. 28. (4) bekezdése alapján országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülnek,
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban OTrT) megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete,
- az OTrT-ben megjelent „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete”

Fenti területek pontos térképi lehatárolását a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján egyaránt tartalmazza a helyzetfeltáró vizsgálat, mint a településszerkezeti terv módosításának 1:17.000 méretarányú tervezete.

**A védett területeket a módosítások nem érintik**, a város természetvédelmi hálózata és a védettség szintje sehol nem csökken, a hatályos tervnek megfelelően marad fenn. A tervmódosítás csak egyes lehatárolások kisebb pontosítására tesz javaslatot. A pontosítás elsősorban a 28. sorszámú változtatási terület vonatkozásában kerül sor, mivel a NATURA2000 terület lehatárolása során (a valós kialakult állapotot – beépítettséget – ábrázoló alaptérkép hiányában) olyan területrész is lehatárolásra került, amely már azt megelőzően is mezőgazdasági majorként beépített volt.



Fenti ábrán a zöld sraffozás jelzi a NATURA2000 területi érintettséget.

### 2.1.3. Tájképvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az OTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete” által érintett területek fenntartásának az a biztosítéka, hogy a településrendezési terv az érintett területeken

- sehol nem tartalmaz sem területfelhasználási változtatást,

- illetve a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozás a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen nem tesz lehetővé olyan beépítést, (amely akár a beépítés volumenével, akár megengedett magasságával) sérti tájképi értékek érvényesülését.

(Megjegyzendő, hogy a terület síkvidéki jellege miatt a kilátás és a rálátás lehetősége az érintett területeken csekély.)

#### 2.1.4. Biológiai aktivitás-érték változása

Jelen termódosítás részét képező szinte valamennyi változtatásnak van hatása a biológiai aktivitásértékre, de ezek a változtatások többnyire kis, vagy elhanyagolható mértékűek. Jelentősebb hatással csak néhány módosítás jár. A részletes számítás azonban valamennyi módosítás hatását összefoglalja, annak érdekében, hogy az Étv szerinti egyenleg igazolás megtörténjen.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek alapján történik.

Terület sorszáma	Terület mérete (ha)	Jelenlegi terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Tervezett terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
1	1,93	Zkp	6	Vt	0,5	-10,62
1	0,28	Vt	0,5	Zkp	6	1,54
1	2,4	Zkp	6	V	6	0,00
1	0,28	E	9	KÖu	0,6	-2,35
3	1,8	Üü	2,7	Lf	2,4	-0,54
4	0,8	Mk	5	Lke	2,7	-1,84
6	0,025	Zkp	6	Lke	2,7	-0,08
7	1,233	Khorgásztó	3	Ksr	3	0,00
7	1,3	Khorgásztó	3	V	6	3,90
8	1,04	Lke	2,7	Gksz	0,4	-2,39
9	2,58	Zkp	6	Lke	2,7	-8,51
10	0,28	Gip	0,4	Gksz	0,4	0,00
14	0,67	Lke	2,7	Vt	0,5	-1,47
15	0,2	Zkp	6	Vt	0,5	-1,10
16	3	Lke	2,7	Gksz	0,4	-6,90
16	5,35	Lke	2,7	Zkp	8	28,36
17	3,8	Gksz	0,4	Lke	2,7	8,74
20	25,3	Vt	0,5	Gip	0,4	-2,53
21	2,02	Lke	2,7	Gip	0,4	-4,65
25	5,9	E	9	Kkr	6	-17,70
25	1,5	E	9	KÖu	0,6	-12,60
27	0,95	Zkp	6	Kkf	1,2	-4,56
28	2,2	Mgy	3,7	Gip-m	0,4	-7,26
28	0,2	Gip-m	0,4	Mgy	3,7	0,66
29	2,8	Lf	2,4	Lke	2,7	0,84
30	0,188	Vt	0,5	Lke	2,7	0,41
31	0,1	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,18

32	0,54	Ksp	3	Vt	0,5	-1,35
34	0,087	Lke	2,7	Vt	0,5	-0,19
36	0,075	Lke	2,7	Zkp	6	0,25
<b>Kompensációs területek:</b>						
37	0,4	KÖu	0,6	E	9	3,36
37	0,32	KÖu	0,6	E	9	2,69
37	6,94	Má	3,7	E	9	36,78
<b>Összesen:</b>						<b>+0,70</b>

A módosítások egyenlege tehát a kompenzációval együtt pozitív, ezért a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

## 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemeit és szerkezetét a módosítások nem érintik. A zöldfelületek kisebb mértékű növelését és csökkentését eredményező javaslatok lényegileg kiegyenlítik egymást, és a meglehetősen nagy kiterjedésű zöldfelületi rendszer egészéhez képest elenyészően kis területet érintenek. (A zöldfelületi rendszer elemeit érintő TSZT szintű módosítások részletes kimutatását a fenti BAé számítási táblázat foglalja össze.)

A módosítás során a rendszer elemeinek fejlesztési szükségletének igénye nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően fogalmazta meg.

### 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A város zöldfelületi ellátottsági mutatóinak alakulására a tervezett módosítások nincsenek hatással, mivel a módosítások során új *jelentősebb* zöldfelületi kijelölés, illetve jelentősebb kijelölt zöldfelületek megszüntetése nem történik.

A *kisebbs* módosítások zöldfelületi egyenlege megközelítően nulla. A zöldfelületi kategóriákon belül tervezett egyes változtatások az ellátottságra nincsenek hatással. A módosítás, a hatályban levő tervvel összhangban a zöldfelületek minőségi fejlesztésére helyezi a hangsúlyt, amely közvetve ellátottságot javító hatásokat eredményezhet, a felületek mennyiségi változása nélkül is.

### 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Az ökológiai szempontból jelentőséggel bíró meglévő és kijelölt zöldfelületek védelmét a terv továbbra is biztosítja:

- a védetség alatt álló és/vagy ökológiai hálózathoz tartozó zöldfelületeket a módosítások nem érintik hátrányosan,
- a város meglévő és tervezett erdőterületei lényegileg a meglévő szerkezettel és lehatárolásokkal maradnak fenn, a kisebb változások ökológiai szempontból elhanyagolhatók,
- a települési szintű zöldterületek, valamint az egyéb közparkok és közterületek területei változatlanok maradnak, csak olyan módosításra kerül sor, amely a városközpontban lévő Szabadság tér fásított köztéri besorolását rendezi.

A terv törekszik az ökológiai folyosókhoz és az ökológiai hálózat egyéb elemeihez kapcsolódó területek beépítetlen és zöldfelületi jellegének fenntartására, erősítésére.

A zöldfelületi rendszer ökológiai értéke és jelentősége a tervmódosítás eredményeképpen nem csökken.



### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A város közúti elérhetőségét nagy mértékben fogja javítani a jelenlegi 4. sz. főút 2x2 sávós autópályára fejlesztése.

Az OTRT és a város érvényben levő TSZT-je tartalmazza a 31. sz. 441. számú főutak belterületet elkerülő összekötését.

Ceglédet jelentős távlati vasúti fejlesztés érinti a Budapesttől kelet felé haladó nagysebességű vasút. A vonal a belterületet délről kerüli el.

Országos közutak

A 4. sz. főút fejlesztése M4 autópályára várhatóan 2018-ig valósul meg. A tervezett út a meglévő pálya 2x2 sávra bővítésével épül, 110 km/h tervezési sebesség figyelembevételével.

A fejlesztés keretében a szintbeni csomópontok különszintűvé épülnek át: a 31. sz. főútnál, Abony 401. számú kapcsolatánál, illetve új kapcsolat épül a Budai úti területhez.

A 31. és 441. számú főutak tervezett távlati nyomvonala a belterület kelet felől kerüli el. Az M4 autópályára tervezett külön szintű csomópontjától délre válik ki a jelenleg 31. sz. főútból. Felüljárón keresztezi a 100. számú és a 140. számú vasútvonalat.

A tervezett TSZT és HÉSZ módosítások közúthálózati összefüggései:

Az 1-2, 6-7, 11, 14-15, 17-18, 22-23, 25-30 és 34-39 számú módosításoknak nincs közlekedési következménye.

A 3. sz. terület megközelítését a Kemping utca – Csuhe utca – Bakhát utca útvonal biztosítja, amely gyűjtőúti funkciót fog kapni, de ez a jelenlegi közterületen megoldható.

A 4. sz. terület megközelítését a Budai úthoz kapcsolódó kiszolgáló utcák biztosítják 12 m közterületi szélességgel.

Az 5. sz. területen kijelölt kiszolgáló út nyomvonala kis mértékben módosul a meglévő telekhatárokhoz igazodva 10 és 12 m közterületi szélességgel szabályozva.

A 8. és 9. számú területen a gazdasági és lakótelkek megközelítését 12 m széles közterületű kiszolgáló utak biztosítják a Budai úthoz kapcsolódva.

A 12. számú területen a Jászberényi út és Ipartelepi út a meglévő közterületen megfelelően kiépült, a szabályozás bővítése nem szükséges.

A 13. számú gazdasági terület a 31. számú főút és a Bürges köz dűlő felőli megközelítéssel, a terület északi határán gyűjtőút kategóriájú úttal déli határán kiszolgáló úttal történik.

A 16. számú terület közúti kapcsolatai a 4. számú főút belterületi szakasza és a Csikós szél vonalán tervezett gyűjtőút felől biztosíthatók.

A 19. számú területen a kiszolgáló utcák közterülete kialakult, szabályozási igénye nincs.

A 20. számú terület a Törteli út (4609 jelű út) külterületi szakasza mellett van, az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belüli építéshez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A 21. számú területen a belső kiszolgáló út nyomvonala a meglévő beépítéshez igazodva módosul szélessége 12 m.

A 24. számú területen az M4 autópályát tervezésével összefüggésben a terület gyűjtőútja a főút mellé kerül át.

### 3.2. Főbb közlekedési csomópontok

Az OTRT és a város érvényben levő Településszerkezeti terve tartalmazza a 31. sz. 441. számú főutak belterületet elkerülő összekötését.

### 3.3. Belső úthálózat

A belterületet DNY felől elkerülő, a 4. sz. és 441. számú utakat összekötő út az OTRT-ben nem szerepel.

A városi gyűjtőút hálózat fejlesztését két területen irányozza elő a TSZT: a 100. sz. vasútvonal és az M4 autópályát közti gazdasági területen, illetve a belterülettől nyugatra, a Budai úttól délre fekvő területen.

A város belterületét jelentős átmenő forgalom terheli a központot határoló Széchenyi út – Alszegei út – Déli út irányban. Az útvonal az országos úthálózat része, de a városon belüli forgalom egyik fő iránya is.

A városközpont felől kivezető, sugárirányú utak jelentős problémája, hogy – a Jászberényi utat kivéve – a vasútvonalakat szintben keresztezik (Nagykátai út, Dohány u., Szolnoki út, Törteli út).

A városközpontot határoló utakon belüli hálózat a szerkezeti és beépítési adottságok miatt jelentős a forgalomtechnikai szabályozások szerepe (egyirányúsítások, jelzőlámpás csomópontok). A városközpont legnagyobb forgalmú, északi irányában a Rákóczi u. – Szent Imre herceg utca vezet a 40. sz. főútig.

Az egyes településrészek gyűjtőútjai:

A városközpont és a vasútállomás kapcsolatát a Kossuth Ferenc utca biztosítja.

A városközpont K-Ny irányú útvonala a Pesti út – Szolnoki út irány.

A városközpont déli kapcsolatai a Bocskai utca – Árpád utca – Kőrösi út

Újváros forgalmát a főutakra a Várkonyi István utca és a Török Ignác utca vezeti rá

A városközponttól nyugatra fekvő területek gyűjtőútjai a Posta utca – Örkényi út, az Összekötő út és

Az ÉNY-i területek kereskedelmi központjainak a megközelítő útja a Malomtó szél.

A keleti területek a Molnár utca – Csengeri utca kapcsolja a 441. sz. főúthoz.

Az északi ipari területen a 311. sz. és a Külső Kátai utat köti össze az Ipartelepi út.

### 3.4. Közösségi közlekedés

A városon belüli közösségi közlekedés centruma a vasútállomás közelében épült autóbusz állomás. A két állomás jó intermodális kapcsolatot biztosít. Az autóbusz állomás 5 távolsági és 20 helyközi – helyi járat végállomása.

A Volánbusz helyközi és helyi járatai bonyolítják le a belső utasforgalmat sugárirányú hálózatot alkotva.

Az autóbuszállomástól az összes járat a Kossuth Ferenc utcán éri el a városközpontot, ennek megfelelően a központban nagy a járatsűrűség. A sugárirányú hálózat vonalai mentén megfelelő a területi ellátottság:

Észak felé a Jászberényi úton a 2411, 2415 és 2442 számú helyközi járatokon kívül a PEMŰ-ig közlekedő 2403 számú járat közlekedik

A 2468 számú járat a Nagykátai út – Budai út menti területek utasforgalmát bonyolítja le

A Külső Kátai út menti ipari park kapcsolatai a 2402 és 2410 számú helyközi járatok

Nyugat felé a Pesti út menti területek megközelítése a 2467 számú albertirsai járatral történik, Ugyeri szőlők helyi járata a 2466 számú autóbusz

Dél felé a Mizsei út és Kőrösi út menti munkahelyi területek kapcsolatai a 2460, 2461 illetve a 2401, 2435, 2451-52 és 2462 sz. járatok

Kelet felé a Törteli úti helyközi járatokon kívül a CAT lakótelepig a 2404 sz. helyi járat közlekedik.

Közösségi közlekedéssel ellátatlan terület az Alszegei út – Kőrösi út vonalától DK-felé eső belterület.

A módosítással érintett területeknek nincs jelentős közösségi közlekedési igénye.

### **3.5. Kerékpáros közlekedés**

### **3.6. Főbb gyalogos közlekedés**

A területek kiszolgáló útján önálló kerékpárút kiépítésére nincs szükség, a kis forgalomnak megfelelően kerékpárral járhatók.

A tervezett kiszolgáló utakon min. 1,5 m széles járda építése szükséges.

### **3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás**

A tervezett beépítéseknél a gépkocsik elhelyezése az OTÉK előírások szerint telken belül biztosítandó. A gazdasági fejlesztési területeken a teherjárművek parkolását is telken belül kell megoldani.

## **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

Cegléd városában a közműellátás - víz, szennyvíz, villamos-energia, gáz, telefon, internet és kábel TV ellátás - teljes körűnek mondható.

Cegléd város elfogadott településrendezési tervében meghatározásra kerültek a város közművesítésével kapcsolatos fejlesztési irányelvek, mind a meglévő, mind az új beépítési területeknél, mely többször település szerkezeti és szabályozási terv formájában részlegesen módosításra került.

A településrendezési terv felülvizsgálata során részleges módosítás több helyen történt, amely részben befolyásolja a közművesítés feladatait.

A városban az előző évekhez hasonlóan továbbra is a lakóterületi, a nem zavaró ipari funkciójú, főleg logisztikai jellegű gazdasági, és a rekreációs - Termálfürdő-szabadidő központ - beépítések iránti igények jelentik az új beépítés-fejlesztéseket.

Az új beépítés-fejlesztések mellett nem szabad figyelmen kívül hagyni a régi közművezetékek – vízellátás, csatornázás – rekonstrukcióját, valamint a kertvárosi területek 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 város szennyvíz csatornázása és szennyvíztisztítása 2015-re megoldottnak tekinthető. A szennyvíztisztító-telep felújítása, intenzifikálása megtörtént.

A város a közműellátásnál a következő évtizedben a minőségi követelmények teljesítésére kell törekedni.

A minőségi követelményeket többek között elektromos és hírközlési légvezeték hálózatok átépítése földkábele hálózattá, azbeszt anyagú vízvezeték korszerű műanyag KPE, vagy göv csövekre történő cseréje jelentheti. Az említett közmű rekonstrukciókat gazdaságosan az útrekonstrukciókkal összekötve lehet megoldani.

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

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 célszerű korszerűsíteni.

A városközpont és a lakótelepek teljes közműellátásban részesülnek. Itt inkább már a rekonstrukciós feladatokon kell már gondolkodni.

A város közművezetékei most már a szennyvízcsatornázással együtt megfelelő alapkapasitásokkal rendelkeznek, de a település intenzív fejlődéséhez az új beépítésekhez a közművek további fejlesztése is szükséges.

A beépítés-fejlesztéseket a szerkezeti terv városrendezési munkarésze részletesen ismerteti.

Ki szeretnénk emelni, hogy a közműveket lehetőleg közterületeken kell elhelyezni.

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.

## 4.1. VIZIKÖZMŰVEK

### 4.1.1. vízellátás

Cegléd város vízellátását 2015. január 1-től a Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. biztosítja.

Cegléd város ivóvízbázisa két kutat kivéve a 4. sz. főúttól északra, a Jászberényi úttól nyugatra található, ahol a szántóföldi környezet biztosítja a kutak védelmét. A város ivóvízzel való ellátásáról tíznél is több, rétegvízre telepített mélyfúrású kút gondoskodik. A kutakból kiemelt víz vas- és mangántartalma magasabb, mint az előírt határérték, ezért a közelmúltban egy több, mint 200 millió Ft-os beruházás keretében megvalósult vízminőség-javító berendezés beállítására került sor. A kutakból kinyert napi vízmennyiség jelentősen elmarad a lehetséges maximális vízhozamhoz képest, ami azt jelenti, hogy a kutak vízbázisa, akár hosszabb időre is, megnyugtató módon képes biztosítani a város ivóvízellátását. A vízmű-telepen 2×750 m<sup>3</sup>-es mély-tározó épült ki. A Csengettyús és Sörház utcák között, Szelei utcában, 600 m<sup>3</sup>-es magas-tározó található.



A vízbázis védendő víztermelés, kapacitása: 5070 m<sup>3</sup>/d.

A vezetékes ivóvízhálózat lényeges gépészeti egységének számító városi víztorony mind gépészeti, mind építészeti vonatkozású felújítása a múlt évben megtörtént. A települési hálózat kiépítettsége elérte a 100 %-ot, a rendszert a város terjeszkedésével párhuzamosan folyamatosan bővítik és karbantartják. A város teljes ivóvíz-hálózati kiépítettsége országos összehasonlításban is kiemelkedőnek számít (országos érték: 93 %), ugyanakkor a kistérségen belül még jobban megmutatkozik. A vízellátásba bekapcsolt lakások száma 15630 db. A lakosság átlagos vízfogyasztása 1 016 000,0 m<sup>3</sup>/év, 2 784,0 m<sup>3</sup>/d. A napi csúcspozasztás elérheti a 4 200-4 500 m<sup>3</sup>/d mennyiséget.

A városi vízmű-teleptől kiinduló gerincvezeték DN 400, DN 300 mm-es ac., a nagyrészt körvezetékes hálózat fővezetékei DN 300, DN 200, DN 150, acny., KM-PVC vezetékekből áll. Az elosztó-vezetékek DN 125 mm-es DN 100, DN 80 mm-es acny., KM-PVC és KPE csövekből épültek ki. A közüzemi hálózat hossza közel 185 km-t. A városközpontban több helyen, valamint a fővezetékek régi építésű, anyaguk általában nem korszerű, azbesztcement, mely koránál fogva is meghibásodásra, mai útterhelések mellett csőtörésre hajlamosak. Közmű-rekonstrukciók során korszerű KPE, göv csövekre kell átépíteni. Az új beépítéseknél a vízellátó hálózat a korszerűnek számító, előbbi időszakban KM-PVC, majd KPE csövekből épültek.

#### 4.1.2. szennyvízelvezetés

A városban elválasztott rendszerű csatornázás valósult meg. Cegléd városában a szennyvízcsatornázása az utóbbi az években az északi területen fejlődött a legtöbbet. A városközpont és a lakótelep szennyvízcsatornázását a régi gravitációs rendszernek lehet tekinteni. A város többi részének csatornázására három megvalósulási ütemet dolgoztak ki. Jelenleg a harmadik ütem kiépítése van soron. Ez az északi iparterületi részt és a nyugati területeket jelentette.

A város szennyvízcsatornázásának megvalósult rendszerénél zárt gravitációs szennyvízcsatorna gyűjti össze szennyvizet, majd átemelő és nyomóvezeték segítségével alkot egységes elvezető rendszert a szennyvíztisztító-telepig. A szennyvízcsatornázás további építési ütemeinél hasonló csatornázási rendszer valósul meg.

A szennyvíztisztító-telep a 4. számú főút mellett az lpartelepi út végén épült ki, védőövezete 500 m. A gravitációs csatornarendszer főgyűjtői DN 300 mm-es átmérővel épültek ki a Szent Imre út, Jászberényi út, és a Kosárhegyi út mentén. A Jászberényi út és a Kosárhegyi út közötti gravitációs csatorna szakasz között átemelő és nyomóvezetéke üzemel. A gyűjtőhálózat DN 200 mm-es KG-PVC csövekből épült ki.

Cegléd város szennyvíz-csatornázottsága a 2014. évig körülbelül a 85 %-os kiépítettségi szinten állt az ingatlanokra vonatkozólag. Az önkormányzat 2009-ben nyújtott be pályázatot a szennyvízcsatorna építés folytatására vonatkozóan. A kivitelezés során mintegy összesen mintegy 30 km-nyi gravitációs, illetve nyomott gerincvezeték épült meg 17,5 km bekötővezetékekkel, és összesen mintegy 1907 ingatlan háztartási szennyvizét fogja a rendszer elvezetni (megközelítőleg 4500 főt érint). Ez azt jelenti, hogy a város ezzel a projekt végére eléri a 92 %-os csatornázottságot. Az elvezetett összes szennyvíz mennyisége: 1.784.500 m<sup>3</sup>/év

A kiépített szennyvízcsatorna-hálózat hossza: 176,6 km

#### 4.1.3. csapadékvíz-elvezetés

A város területére lehullott és összegyűjtött csapadékvizek három befogadóba kerülnek bevezetésre. A város északi területeiről, illetve a városközpont egy részéről levezetett csapadékvizek befogadója a Cigányszéki belvízcsatorna (C. öblözet). A város keleti és északi-középső területeiről levezeti csapadékvíz a Bűdös-éri belvíz csatornán keresztül a Gerje belvíz főcsatornába jut (CS öblözet). A város déli és dél-nyugati területeiről levezeti csapadékvíz a G jelű csatornarendszeren keresztül a Gerje belvíz főcsatornába jut (G. öblözet). A város területe kisebb kiemelkedő magaslattoktól eltekintve, sík fekvésű és csak kis lejtéssel bír a város központjától a városhatár felé. Több mint 240 km hosszúságú, többféle típusú (zárt, nyílt, burkolt, földmedrű) csapadékvíz-elvezető árok, (1-2 fotók)

csatorna található a város területén. Ezeknek a karbantartása komoly feladat elé állítja az önkormányzatot, különösen a folyamatos, vagy a hirtelen nagyobb esőzések alkalmával.

Legfontosabb az elvezető rendszeren belül a G1 elnevezésű főgyűjtő, amely a Gerje főcsatornába (Gerje-patak) szállítja a város vizét. A város déli és dél-nyugati területeiről levezetett csapadékvíz a „G” jelű csatorna rendszeren keresztül jut a Gerje belvív főcsatornába. A „G” jelű főgyűjtő csatorna a Szellő utca - Akácos utca után külterületen halad a Gerje főcsatornáig. A városban főgyűjtő csatorna által szállított vízmennyiség bevezetése nyári záporok, illetve belvív mentes időszakban gravitációsan történik. Belvizes időszakban az összegyűlt csapadékvíz átemeléséről gondoskodni kell, ezt a célt szolgálja a Gerje főcsatorna mellett lévő tározó tó és csapadékvíz átemelő telep. A záportározó mintegy 10.000 m<sup>3</sup> tárolóterrel rendelkezik.

#### Csapadékvizek befogadói

Öblözetek				Közvetlen befogadó	
Jel	Elhelyezkedése	Vízgyűjtő terület (ha)	Mértékadó vízhozama (l/s)	Megnevezése	Kezelője
G.	Cegléd város (kül-, és belterülete )	529,2	1480	Gerje belvív főcsatorna	Közép- Tisza- vidéki Vízügyi Igazgatóság
CS.	Cegléd város (kül-, és belterülete )	457	1100	Büdös- éri belvív csatorna	Közép- Tisza- vidéki Vízügyi Igazgatóság
C.	Cegléd város (kül-, és belterülete )	615,8	1650	Cigány széki belvízcsatorna	Közép- Tisza- vidéki Vízügyi Igazgatóság

Cegléd város csapadékvíz-elvezető rendszerét az alábbi helyszínrajzon adjuk meg.

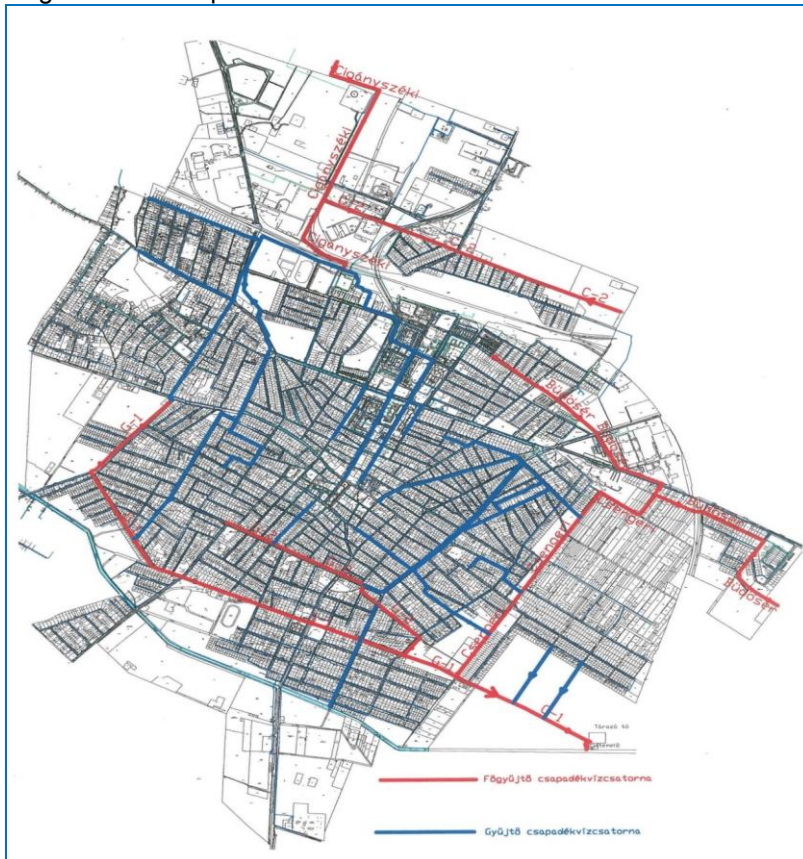
Összefoglalóan megállapítható, hogy az időjárási viszonyok egyre szélsőségesebbé válásával problémát jelent a megfelelő felszíni vízelvezetés. A város felszíni vízelvezetésére a rendezettség jellemző a vízfolyások tekintetében. A mesterséges csapadékvíz-elvezetés részben hiányzik a településen. A meglévő vízelvezető árkok folyamatos karbantartása továbbra is feladat. A csapadékvíz okozta terhelések csökkentésére megalapozott intézkedési terv létrehozása szükséges.

Cegléden a zárt csapadékvíz csatornák hossza kb. 42 km, míg ezzel szemben az út menti árkoké mintegy 163 km. Szikkasztó jellegű árok van 12 utcában, 41 utcában pedig (kb. 30 km) nincs semmilyen vízelvezetés. Például a nem régen belterületbe vont Budai úti (Öregszőlő) városrészben még nem megoldott ez a kérdés.

Az árkok elgazosodása lassítja a bennük lévő víz lefolyását. Pár év alatt sás, nád és cserjék nőnek be az árokpartokat, melyek jelentős mértékben csökkentik a vízelvezető képességet, ezért bizonyos időközönként irtani szükséges ezeket. A növényzet irtására sok pénzt költ az önkormányzat, a megoldást a csatornák leburkolása jelentené.

A napjainkra egyre inkább jellemző szélsőséges időjárási viszonyok kialakulásának eredményeképpen rövid idő leforgása alatt (1 nap) lehulló rendkívül nagy mennyiségű (100 mm) csapadék előfordulása viszonylag gyakori jelenséggé vált. Ezért az ilyen esetek lehetőség szerinti kezelésére célszerű előre felkészülni. Ekkora mennyiségű csapadékvíz elvezetése azonban még a kiterjedt és jól működő hálózattal rendelkező települési rendszereket is néha megoldhatatlan feladat elé állítja. Ennek ellenére a jelenlegi rendszer továbbépítésével, a meglévő hálózat folyamatos karbantartásával, valamint fejlesztésével a jövőben lehetséges belvízkárok csökkentésére kell törekedni.

## Cegléd város csapadékvíz-elvezető rendszere



A városi csapadékvíz-elvezető hálózat folyamatos karbantartása, fejlesztése és a kritikusnak számító pontok átépítése.

Az utóbbi években egyre szélsőség csapadékmennyiséget a városi csatornahálózat nehezen képes kezelni. Az Önkormányzat meghatározta a beavatkozási területeket, Előbbi esetében a szűk átérés miatt az összegyűjtött esővíz nem képes továbbhaladni és visszaduzzadva veszélyezteti a szomszédos ingatlanokat.

## 4.2. ENERGIAELLÁTÁS

### 4.2.1. Villamos energia ellátás

Cegléd villamos energiával való ellátását egy három irányba elágazó (Szolnok, Nagykőrös és Monor) 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték biztosítja. A 120 kV-os nagyfeszültségű hálózat védőtávolsága a tengelytől mért 18,0-18,0 m. Az alállomástól kiinduló 20 kV közepfeszültségű hálózatokon megtáplált transzformátorokon keresztül történt az ellátó kiefeszültségű föld és légekábeles hálózati városi rendszer kialakítása.

Az elektromos áramszolgáltatást a DÉMÁSZ Rt. nyújtja. A 20 kV-os alállomások felújítása, 2004-ben fejeződött be, várhatóan 20 évig nem igényelnek újabb rekonstrukciót. A fogyasztók közvetlen, hálózati csatlakozását több száz kisebb transzformátor teszi lehetővé. Cegléden a közvilágítás szintén nem régen lett korszerűsítve. A lámpatestek cseréje során takarékosabb égők kerültek alkalmazásra. Az újonnan belterületbe vont városrészen (Budai Út - Öregszőlő) a közvilágítás kiépítése is megtörtént. A város villamosenergia-hálózata teljesnek tekinthető. Cegléd belvárosi fogyasztói körét alapvetően 20kV-os kábelhálózat, míg a peremvidékek fogyasztóit 20kV-os szabadvezeteki hálózat táplálja.

A városban a villamosenergia-ellátás kis-, és középvezetékű hálózata lég- és földkábeles formában üzemel. A városi alállomás Jászberényi út mentén található. Kisfeszültségű villamosenergia-hálózat hossza: 390,7 km

A városközpontban és lakótelepen földkábeles rendszerek épültek ki. Az ellátás 100 %-osnak tekinthető.

Az ellátott háztartások száma 2008-ban elérte a 18.100 db, 2013-ra 18.865db. A háztartások részére szolgáltatott éves villamos-energia teljesítmény 2008-ban 32.500 MWh. 2013-ban 37.592 MWh

#### *Hőenergia-ellátás*

Cegléd városában a hő-ellátás - főzés, fűtés, meleg-víz előállítás - nagyrészt vezetékes földgázellátással történik.

Az ingatlanok kis hányadának hőenergia ellátásánál még mindig jelen van a palackos PB-gáz, villamos-energia illetve hagyományos tüzelőanyag is.

### **4.2.2. Gázenergia ellátás**

Cegléd városában a vezetékes gázszolgáltatást a TIGÁZ Zrt. végzi. Cegléd város vezetékes gázellátással rendelkezik. A város két fogadó állomása és az Ipartelepi fogadó egyaránt a MOL Zrt. Ceglédi gázátadó állomásáról kapja a betáplálást.

A nagynyomású gázvezeték észak felől érkezik a gázfogadóhoz, mely a Jászberényi út mentén a Kernács telep előtt létesült.

A gázfogadótól indul ki az a nagy-középnomású rendszer, mely nyomásszabályozókon keresztül középnomású és kisnyomású rendszerrel biztosítja a város gázellátását.

A nagy-középnomású rendszer a gázfogadótól a Jászberényi úton déli irányba az Ipartelepi útig, majd azon tovább húzódik a vezeték NÁ 200 mm-es átmérővel. Az iparterület gázellátása a nagy-középnomású rendszerrel kerül megoldásra.

A szintén a gázfogadóból indul ki a város felé a középnomású hálózat DN 300 mm-es átmérővel. A Szelei út mentén üzemel tovább a közép-nyomású hálózat, mint gerinc-vezeték.

A lakótelep és a városközpont kisnyomású hálózata a Szelei úti gerinc-vezetékéről csatlakozik le nyomás-szabályozón keresztül.

A kisnyomású rendszer fővezetéke DN 400, DN 300, DN 200 mm-es. A középnomású rendszer gerinc-vezetékei, DN 300, D 160, D 110, D 90 mm-esek. Az elosztó-vezetékek D 63 mm-esek.

A lakótelepen és városközponton kívül a gázellátást a városban középnomású rendszerű hálózat biztosítja.

A város úthálózat mentén szinte valamennyi utcában kiépült a gázhálózat. A város gázhálózatának hossza 270,0 km

Az egyedi nagy fogyasztók, mint már említettük - az Ipartelepi út mentén - közvetlenül a nagy-középnomású rendszerről nyomásszabályozón keresztül kapja a gázt.

A városban gázellátásban részesülő fogyasztók száma 2008-ban elérte a 10.800 db-ot, majd 2013-ban 12.576 db-ot.

A felhasznált lakossági gázenergia 2008-ban 14.500.000 m<sup>3</sup>, 2013-ban 23.537.500 m<sup>3</sup>.

A város gázhálózata már a 90-es évek közepére elkészült, azóta már csak a településfejlődésével, átalakulásával járó újabb igények kielégítése történik (utcai vezetékek kiépítése, illetve meghosszabbítása). Nagyobb településrészt érintő fejlesztés a 2003-ban befejeződött Öregszőlői városrész, illetve a Termálfürdő gázellátását biztosító vezetékek kivitelezése volt.



Ellátatlan terület már csak a város peremrészein, illetve külterületén található. A ritkán lakott, külterületi tanyás részek kiépítése az igényeknek megfelelően folyamatosan történik.

Cegléden a KSH adatai alapján 2002-ben a lakások 75%-a volt gázvezeték hálózatba bekötve, ami a kistérségi arányhoz (65%), illetve az országos átlaghoz (72%) képest kedvezőbb, a megyei és regionális bekötöttségi arányokhoz képest (80, illetve 86%) viszont alacsonyabb érték.

A kistérség városi rangú települései közül Abonyban pontosan megegyezett, ugyancsak 75%-os, míg Nagykőrösön jóval alacsonyabb volt (66%) a lakások gázzal való ellátottságának aránya.

#### *Távhőellátás*

A város lakótelepi és városközponti részén a hő-ellátás távhő vezetékkel történik. A távhő-ellátó rendszer üzemeltetője 2014. év végéig a DALKIA Energia Zrt. volt, majd 2015. januártól Veolia Energia Magyarország Zrt. üzemelteti. A távfűtésbe bekapcsolt lakások száma 1881 db. A szolgáltatott energia: 66.975 GJ.

### **4.3. HÍRKÖZLÉS**

#### **4.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat**

A város vezetékes hírközlő hálózata a városközpontban általában földkábeles, míg a kertvárosban és a külterületi részekben léghálós formában épült ki. A település hírközlő hálózata az előző években jelentős fejlesztésen ment keresztül.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségével illetően az engedélyeztetésével kapcsolatosan rögzítendő:

A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013 (IX.25.) NMHH rendelet és az MSZ 7487szabvány előírásait kell betartani.

#### *Távbeszélő-hálózatok*

Cegléd város távbeszélő hálózati ellátását az EURONET Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. biztosítja. A ceglédi fogyasztók 53-as hívószámon csatlakozhatnak az országos rendszerhez.

A Ceglédi távközlési központ kiinduló távközlési vezeték a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitéplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki.

A távközlési légvezetékek vagy betongyámos faoszlopos, illetve a külső területeken a kifesztésű szabadvezeték hálózatok betonoszlopos tartószerkezetein kerültek elhelyezésre, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően föld- vagy léghálós kivitelezéssel épültek ki.

A távbeszélő hálózat a település nagy részén kiépült, az EURONET Kft. a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt, igény esetén a távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások, az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

#### **4.3.2. Vezeték nélküli hírközlési építmények**

##### *Mobil távközlés*

Cegléd város mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

A város vonzáskörzetében a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek.

### Telekommunikáció

A műsorszóró telekommunikációs adóállomások vételére egyedi, kisközösségi és nagyközösségi telekommunikációs hálózatok valósultak meg és épültek ki Cegléd város területén.

A városban létesített kábeltelevíziós hálózatok, melyek a távközlési hálózatokkal együtt, velük azonos nyomvonalakon, alépítményekben és légekábeles tartószerkezeteken, illetve helyenként a kifeszültségű szabadvezeték hálózatok tartóoszlopaira szerelten valósultak meg.

Fenti rendszer lehetővé teszi előfizetői részére szinte valamennyi földi és műholdas sugárzású műsorszóró telekommunikációs adóállomás vételét, a választott programcsomagokkal kapcsolatos egyedi szerződésekben rögzítettek alapján.

#### **4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók**

A geotermikus energia felhasználása Cegléden a városi Termálfürdő és az Aquapark kiépítésével kezdődött. Azóta megnyílt a Ceglédi Strand és Termálfürdő, illetve az Aquapark.

Az Aquarel Hotel révén olyan szállás is kialakításra került, mely magas minőségű szállást is biztosít. A város ezáltal olyan egyedi és piacképes turisztikai vonzerőre tett szert, melyre joggal lehet a helyi idegenforgalom komolyabb felfutását építeni. Emellett a termálvíz – mint turisztikai vonzerő – kihasználása érdekében a belvárosi Strandfürdő felújítására is erőfeszítéseket tett a város, a KMOP-2009-3.1.1/B pályázati kiírás keretében pályázatot nyújtott be a fürdő teljes körű korszerűsítésére.

#### **4.5. A rendezéssel érintett jelentősebb projektelemek közművesítése**

Cegléd város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata módosítással érintett területek javasolt közmű-beavatkozásait, többlet közműigényeit a következőkben ismertetjük:

##### **1. módosítással érintett terület**

A termálfürdő melletti tó környékének rendezése, a tó mellett egy zöldsáv kialakítása, azután vegyes területbe sorolás kisebb kereskedelmi egységek elhelyezése céljából. Ezen kívül parkoló és közpark területének kijelölése.

A módosítás hasonló területfelhasználási területeket tartalmaz. Az elfogadott szerkezeti és szabályozási terv a beépítéshez összközműves ellátás kiépítését írja elő. A Fürdő utcában valamennyi közmű kiépült. A Vt területfelhasználású, kisebb kereskedelmi egységekhez összközműves ellátást kell biztosítani. A parkoló alapközművét a csapadékvíz-elvezetést és a közvilágítást ki kell építeni. A csapadékvíz befogadóba történő bevezetése 20 parkolótól olaj és hordalékfogón keresztül történhet.

##### **2. módosítással érintett terület**

A strand övezeti paraméterei között az építménymagasság növelése 20 m-re a csúszdapark elhelyezése miatt. Külön közmű beavatkozást nem igényel.

##### **3. módosítással érintett terület**

Üdülőházas üdülőterület átsorolása falusias lakóterületbe, mivel a mellette levő területek is falusias lakóterületek. Az üdülőterületi és a falusias lakóterületi területfelhasználásnál azonos összközműves ellátást kell biztosítani.

##### **4. – 5. módosítással érintett terület**

Kertvárosias lakóövezet kijelölése kertes mezőgazdasági terület helyett, a lakóterületekhez csatlakozóan. Falusias lakóövezeten belül a kijelölt út módosítása, a kertes mezőgazdasági területhez csatlakozóan.

A közműfejlesztési javaslatot a jelenleg jóváhagyott Öregszőlők szabályozási terve tartalmazza. Ennek ellenére kiemelnénk, hogy területen távlatban összközműves ellátást kell biztosítani. Ki kell építeni a Budai út fővezetékére csatlakozva a DN 100 mm-es KPE vízellátó hálózatot. A szennyvízelvezetést DN 200 mm-es gravitációs szennyvízcsatorna-hálózattal javasoljuk megoldani. Befogadó a Budai út szennyvízcsatornája. Az igényektől függően ki kell továbbá építeni a villamos energiaellátás kis-, közép-, és közvilágítási hálózatait.

A gázellátás a Budai út gerincvezetékéhez történő csatlakozással megoldható. Az energia-ellátásnál javasoljuk a megújuló energiák főként a napenergia felhasználását. A hírközlő hálózatok vezetékes vezeték nélküli rendszereinek kiépítése elengedhetetlen a terület közműellátásából.

Az új közterületeken mindenütt meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést. Új és meglévő burkolt út csak vízelvezetéssel építhető és üzemeltethető.

#### **6. módosítással érintett terület**

A tó mellett tervezett szabályozási vonal kismértékű pontosítása. Közpark területének átsorolása kertvárosias lakóterületbe.

A területfelhasználás módosítása közműigényeket lényegileg csak minimálisan változtatja a hálózatok nagyságrendjét nem befolyásolja.

A közműfejlesztési javaslatot a jelenleg hatályos 2008-as és az Öregszőlők szabályozási terve tartalmazza.

#### **7. módosítással érintett terület**

A horgásztó helyének feltüntetése a terven a jelenlegi állapotnak megfelelően. A területfelhasználás módosítása folytán a Ksr övezetbe összközműves ellátás kell biztosítani.

#### **8. módosítással érintett terület**

A korábbi gazdasági övezet visszaállítása bővítési cél miatt, tulajdonosi szándék szerint.

Gksz-1 övezetbe sorolás, kereskedelmi terület, raktár és üzlet funkció elhelyezése.

Többlet közművesítést nem igényel. A meglévő közművekről a közműellátás megoldható.

#### **9. módosítással érintett terület**

Kertvárosias lakóterület kijelölése a volt téglagyári területeken, közpark terület helyett, valamint korábban tervezett kertvárosias lakóterület szabályozása a hatályos szerkezeti terv alapján.

A 8. módosítással érintett terület alap közműfejlesztési javaslatát a hatályos szerkezeti terv tartalmazza, de itt is felhívánk a figyelmet, hogy területen összközműves ellátást kell biztosítani.

Ki kell építeni az új közterületeken a DN 100 mm-es KPE körvezetékes vízellátó hálózatot, csatlakozva a meglévő Budai, Téglagyári utak, illetve a Nefelejcs utca hálózatához. A szennyvízelvezetést DN 200 mm-es gravitációs szennyvízcsatorna-hálózattal javasoljuk megoldani. Befogadó lehet a terepviszonyoktól függően a Budai, Téglagyár illetve a Nefelejcs utcai meglévő vagy tervezett közcsatornák.

Az új közterületeken mindenütt meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést, különös tekintettel a terület talajmechanikai adottságai miatt. A terület **csapadékvíz-elvezetésénél a zárt felszínközeli csatorna-hálózat, vagy nyílt árokhálózat** kiépítését javasoljuk. A csapadékvíz-elvezető rendszert a befogadóig kell kiépíteni. A vízi-közművek, így a csapadékvíz-elvezetés is vízjogi létesítési engedélyköteles.

**Új és meglévő burkolt út csak vízelvezetéssel építhető és üzemeltethető.**

Az igényektől függően az új közterületeken ki kell továbbá építeni a villamos energiaellátás kis-, közép-, és közvilágítási hálózatait.

A gázellátás a Budai út, Téglagyár út, Nefelejcs utca meglévő középnyomású hálózatához történő csatlakozással oldható meg. A terület közterületein várhatóan D 63 mm-es középnyomású hálózat kiépítése szükséges. Az energia-ellátásnál javasoljuk a megújuló energiák, főként a napenergia felhasználását.

A hírközlő hálózatok vezetékes, és vezeték nélküli rendszereinek kiépítése itt is elengedhetetlen a terület közműellátásából. Hírközlési hálózatok kiépítését a kifeszültségű hálózat tartószerkezetein szerelve javasoljuk kialakítani.

#### **10. módosítással érintett terület**

1630/4 hrsz. telek (Europetrol benzinkút) elírás miatt Gip-2\* övezetbe került át. Az övezeti jel módosítása a korábbi övezetre. A módosítás külön közműbeavatkozást nem igényel.

#### **11. módosítással érintett terület**

A Gip-4 övezetben az építmény magasság növelése 16 m-re. A módosítás külön közműbeavatkozást nem igényel.

#### **12. módosítással érintett terület**

Szabályozási szélesség felülvizsgálata, illetve törlése a tervről. Az itt meglévő utak szélessége elég az itt lévő funkcióhoz, nem szükséges az utakat szélesíteni. A módosítás közműbeavatkozást nem igényel.

#### **13. módosítással érintett terület**

A terület a hatályos szerkezeti tervben Gksz és Lke területfelhasználásba volt sorolva, a szabályozási terven viszont még mezőgazdasági terület volt. A területek szabályozása a szerkezeti tervnek megfelelően. A két terület között elválasztó zöldsávot javasol a terv.

A módosítás jelen formájában közműbeavatkozást nem igényel. A hatályos szerkezeti terv közműfejlesztési javaslata érvényes.

#### **14. módosítással érintett terület**

Településközponti vegyes terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett, a Malomtó szél mellett. A Malomtó szél út és a Hold utca összközművel rendelkezik. A módosítás ilyen formában nem befolyásolja a közműellátást.

#### **15. módosítással érintett terület**

A tervezett sportcsarnok építése miatt a településközpont vegyes terület bővítése északi irányban a park felé.

A hatályos terven történt elírás (Vt-10) javítása Vt-11-re. A Vt-11 övezet paramétereinek módosítása. A módosítással érintett terület közterületein összközmű épült ki. A sportcsarnok közműigényeinek meghatározása az engedélyezési terv során történik.

A háttérfejlesztések az engedélyezési tervek után a konkrét közműigények alapján a közmű üzemeltetők adják meg. A sportcsarnok tűzi-vízigény biztosítása miatt várható a vízellátó hálózat rekonstrukciója, felbővítése, illetve környezethez képest a jelentős többlet villamos energiaigény miatt számolni lehet a közép feszültségű hálózat és transzformátorállomás fejlesztésére is.

#### **16. módosítással érintett terület**

A Gerje-menti rekreációs területhez kapcsolódóan a 8268/7 hrsz. területen gazdasági terület és közpark terület kijelölése. A gazdasági területet határoló közterületeken a közművek kiépültek. A 16. módosítással érintett területen össz-közműves ellátást kell biztosítani.

#### **17. módosítással érintett terület**

Kertvárosias lakóterület kijelölése a 8194/12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 40 hrsz. területen, gazdasági terület helyett.

A 17. módosítással érintett terület összközműves ellátást javasolunk biztosítani.

A módosítással érintett lakóterület becsült közműigényei:

Vízigény: ~ 50,0 m<sup>3</sup>/d

Tűzi-vízigény: 600 l/min, 10,0 l/s

Szennyvíz mennyiség: 50,0 m<sup>3</sup>/d

Gázigény: 50,0 gnm<sup>3</sup>/h

Villamosenergia-igény: 150,0 – 250,0 kW

Hírközlés: vonaligény – 50,0 fővonal

A kommunális-, és tűzi-vízigények biztosítására a közterületeken **DN 100 mm-es KPE vízellátó hálózat** kiépítését javasoljuk a meglévő hálózathoz kapcsolódva. A tűzi-vízigény kiadására a hálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapot kell elhelyezni.

A vízellátáshoz hasonlóan ki kell építeni a **DN 200 mm-es gravitációs szennyvízcsatorna-hálózatot**.

A terület **csapadékvíz-elvezetésénél a zárt felszínközeli csatorna-hálózat, vagy nyílt árokhalózat** kiépítését javasoljuk. Burkolt út építése csak vízelvezetéssel lehet kiépíteni.

A csapadékvíz-elvezető rendszert a befogadóig kell kiépíteni.

A **gázigények** biztosítása D 63mm-es KPE középnyomású gázvezeték kiépítésével oldható meg.

A **villamosenergia-ellátás** a kis-, és középfeszültségű hálózat és 400/20 kV-os transzformátor fejlesztésével biztosítható.

**Hírközlési hálózatok** kiépítését a **kisfeszültségű hálózat tartószerkezetein szerelve** javasoljuk kialakítani.

#### 18. – 19. – 22. - 24. módosítással érintett területek

A módosítások közműbeavatkozásokat nem igényelnek.

#### 20. módosítással érintett terület

A volt laktanya területe egy részének átsorolása Gip területfelhasználásba és Gip-2 övezetbe.

Többlet közművesítést nem igényel. A Törteli út mentén kiépült meglévő közművekről a közműellátás megoldható.

#### 21. módosítással érintett terület

Gazdasági terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett a Törteli út közelében a vasút melletti területen.

A gazdasági területet határoló közterületeken a közművek kiépültek. A 21. módosítással érintett területen össz-közműves ellátást kell biztosítani. Az új közterületén mind a vízi-, mind az energia, valamint a hírközlés hálózatait a szabványos közműelrendezéssel ki kell építeni.

#### 23. módosítással érintett terület

Má-f2 és Má-f3 területek kijelölése jelenlegi erdőterületen belül a külterület dél-nyugati részén.

#### 25. módosítással érintett terület

A város belterületétől dél-keletre egy víztározó helyezkedik el, a terület mellett egy másik víztározó területét jelöli ki a terv, beépítésre nem szánt különleges rekreációs területeken belül.

A víztározó létesítésére külön vízjogi létesítési engedélyezési terv készítése szükséges.

#### 26. – 27.- 28. módosítással érintett területek

A módosítások közműbeavatkozásokat nem igényelnek.



**29. módosítással érintett terület**

Kertvárosias lakóterület kijelölése falusias lakóterület helyett a Szüret utca menti területen. A közműfejlesztési javaslatot a 2008-ban jóváhagyott terv alátámasztó munkarésze tartalmazza. A kertvárosias lakóterületen öszközműves ellátást javaslunk biztosítani. A közterületen mind a vízi-, mind az energia, valamint a hírközlés hálózatait a szabványos közműelrendezéssel kell kiépíteni.

**30. módosítással érintett terület**

Településközponti vegyes terület átsorolása kertvárosias lakóterületbe a Budai út területén belül. Közművesítés szempontjából az ellátás nem változik. A kertvárosias lakóterület területfelhasználásnál szintén öszközműves ellátást kell biztosítani.

**31. módosítással érintett terület**

Út területének szabályozása a Gerje mentén a Pókbangó utcában.  
A módosítás közmű beavatkozást nem igényel.

**32. módosítással érintett terület**

Különleges sport terület egy részének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe, Judo csarnok építése céljából.

A 32. módosítással érintett területen településközponti vegyes területbe és övezetbe átsorolás öszközműves ellátás biztosítását igényli.

**33. módosítással érintett terület**

Szabályozási vonal törlése a Külső-Kátai út mentén, mivel a területek már kialakultak, és nincs szükség az út további módosítást.

Módosítás hiányában közmű beavatkozásnak nincs értelme. A közműellátás kiépítését a hatályos településrendezési terv tartalmazza.

**34. módosítással érintett terület**

A szociális otthon területének bővítése mivel a terület azóta már nagyobb, a bővítési terület Vt területbe és Vt-13 övezetbe sorolása.

Közművesítés szempontjából az ellátás nem változik. A településközponti vegyes területfelhasználásnál szintén öszközműves ellátást kell biztosítani.

**35. módosítással érintett terület**

Szabályozási vonalak törlése a belterület és külterület határán az Öregszőlő területén. Módosítás hiányában közmű beavatkozásnak nincs értelme. A közműellátás kiépítését a hatályos területfejlesztési terv tartalmazza.

**36. módosítással érintett terület**

Közkert területének kijelölése a 9497/1 hrsz. területen.  
Közművesítés szempontjából az ellátás nem változik.

**37. módosítással érintett területek**

Erdőterületek kijelölése a biológiai aktivitás érték kompenzáció miatt több területen. Közmű beavatkozásra nincs szükség a területeken.

## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az alátámasztó tervjavaslatok, köztük a környezeti hatások becslése is, a megbízó által is kontrollált helyzetfeltáró, elemző és értékelő vizsgálatok alapján, valamint az igényelt módosítások várható környezeti hatásainak prognózisa, illetve az előbbieket összevetése alapján készült.

Környezeti szempontból a terv alátámasztó munkarészei egyrészt szuverén módon vizsgálják a szakági (táji-, zöldfelületi-, természetvédelmi – ökológiai, környezetvédelmi) várható hatásokat, másrészt önálló környezeti vizsgálati eljárás keretében készülő környezeti értékelés dokumentáció is készül a tervhez.

A környezetvédelem és alakítás fontosságát valamennyi tervelőzmény hangsúlyosan fogalmazza meg, de ennek ellenére Cegléd jelenleg nem rendelkezik elfogadott *települési környezetvédelmi programmal*. Ezen hiányosság megszüntetésére készül a város, terveit között szerepel környezetvédelmi programjának elkészítése. Ennek elkészítése azonban még nem indult meg, ezért adataira nem támaszkodhat a terv.

A felülvizsgálat során áttekintett tervelőzmények közül a településrendezési terv (PESTTERV Kft. 2004. és módosításai) környezetvédelmi fejezete a legfőbb környezetvédelmi problémaként a gazdasági (ipari) területek és a város egyéb területfelhasználású területeinek viszonyát fogalmazza meg és ennek megfelelően állapítja meg a város környezetminőségét befolyásoló rendezési elveket, az alábbiak szerint:

- a város lakóterületeibe ékelődő gazdasági területek nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató övezetekbe sorolandók azzal, hogy az ott folytatott tevékenység csak olyan lehet, amiből eredő környezeti terhelés *a lakóterületre vonatkozó határértékeket nem haladja meg*. Ennek érdekében a meglévő technológia korszerűsítendő, a zavaró hatás közömbösítendő.
- a megszűnő gazdasági létesítmények helyén települő kereskedelmi, szolgáltató terület is köteles teljesíteni a fenti kritériumokat.
- a környezetét zavaró gazdasági (ipari) tevékenység csak a lakóterületektől megfelelő védőtávolság biztosításával, az északi városrész ipari területén és a külterületi telephelyeken folytatható.

A környezeti elemek vizsgálatának eredményét összefoglalva megállapítható, hogy a fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák száma és erőssége is jelentősen lecsökkent az utóbbi két évtizedben, egyrészt az ipari szerkezetváltás, az ipari technológia korszerűsítések másrészt a közúti közlekedés hálózat fejlesztésének következtében (4-es főút részleges kiépítése és a belső városrészek forgalomszabályozása). Elsősorban ezeknek köszönhetően csökkent nagyságrendekkel a város levegőszennyezettsége, valamint zaj- és rezgésterheltsége is. Ezeken a területeken napjainkban már nem az ipar, hanem a közlekedés tekinthető elsődleges forrásnak és a jövőben ennek környezetvédelmi szempontú fejlesztése válik elsődleges feladattá.

Az időközben elkészült ITS (2015. HBH Consult. - PESTTERV Kft.) megállapítja, hogy napjainkban már elsődlegesen nem az ipari eredetű légszennyezés, hanem meghatározó mértékben a közúti közlekedésből eredő ártalmak az elsődlegesek a térségben.

A zöldfelületi és ökológiai szakági tervfejezetek összefoglalói megállapítják, hogy a zöldfelületi rendszer ökológiai értéke és jelentősége jelen tervmódosítás eredményeképpen nem csökken. Ezt kiegészítve kijelenthető, hogy a tervmódosításoknak a táji- természeti és települési környezetre nincs hatásuk.

A városi környezeti feltételek kedvezőek a települési környezetminőség javításához. E feltételeket nem befolyásolják számottevően a terv jelenlegi módosításai, amelyek környezeti szempontból jelentős hatással nem rendelkeznek.

## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Jelen 6. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel, melyben a településszerkezeti változások bemutatása történt (A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján).

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a változó települési igények követése és építésjogi megalapozása a 2013. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően elkészített Helyi építési szabályzat, valamint annak Szabályozási tervi melléklete.

A szabályozási típusú előírások koncepcionális megalapozása az elkészült településfejlesztési koncepcióban található. A koncepcióban megfogalmazott célok elérése érdekében a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv területeket és építési előírásokat rendel egymáshoz. A területi fejlesztések kijelölése során szempont volt a természetvédelmi, vízügyi korlátozások figyelembevétele, valamint az önkormányzati területek és lakossági érdekek figyelembevétele is.

Az övezeti változások megegyeznek a készülő településszerkezeti terv változásaival, melyeket az 1.2 fejezet ismertet.

Az SZT kidolgozásának alapját a hatályos terv megállapításai adták. A hatályos SZT elemeinek nagy része alapvetően nem változott. Mivel a hatályos SZT már nem mindenben felel meg a jelenleg érvényes jogszabályok előírásainak, ezért szükséges volt a terv átfogó korszerűsítése, esetenként jelöléseinek megváltoztatása, de a lehatárolások, szabályozási elemek igen nagy része változatlan maradt.

A részben változó önkormányzati igényeknek megfelelően szükség volt az egyes övezetek különböző paramétereinek felülvizsgálatára, kisebb korrekciójára is. A módosított SZT tervlapon a magasabbrendű jogszabályok előírásai miatt egyes védett területek, erdő és vízgazdálkodási övezetek határai is megváltoztak, valamint egy területen új közterület-szabályozást is végre kellett hajtani.

Alapvetően a hatályos terv szabályozási eszközrendszerét alkalmaztuk a felülvizsgálat során is kisebb lokális módosításokkal, pontosításokkal, egyértelműsítésekkel. A tervben alkalmazott szabályozási eszközök:

- szabályozási vonalak
- övezethatárok és paraméterek
- egyéb más szakági szabályozási nyomvonalas és zónaelemek (pl. természetvédelmi, örökségvédelmi)

A tervezési területek közül a csak szabályozási tervet érintő változások a következők:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	SZT Szabályozási terv, övezeti módosítás hatályos tervezett	
13	7,82	1711/2, 1713 1766,	Má-f Mezőgazdasági terület	Lke kertvárosias lakó

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	SZT Szabályozási terv, övezeti módosítás hatályos tervezett	
13	24,1	1704, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713	Má-f Mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági

10	0,28	1630/4	Gip ipari gazdasági	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági
----	------	--------	------------------------	--

## 8. BEÉPÍTÉSI TERV

Beépítési terv készítése a TSZT és HÉSz módosítási tervezési feladatok megoldásához nem szükséges, ezt a dokumentáció nem tartalmazza.

## 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(előzetes)

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően az Önkormányzatnak az előírt tájékoztatás megadása után kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

Környezeti szempontból a terv alátámasztó munkarészeinek szuverén módon készülő szakági (táji-, zöldfelületi-, természetvédelmi – ökológiai, környezetvédelmi) munkarészei mellett, önálló környezeti vizsgálati eljárás keretében készülő környezeti értékelés dokumentáció is készül a tervhez.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó rendelkezések teljes körű településrendezési tervi felülvizsgálatok esetén előírják a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, Cegléd város képviselőtestülete - a módosításban tervezett változtatásokat véglegesítő önkormányzati határozattal összhangban hozott döntést a környezeti vizsgálati (KV) eljárás lefolytatásáról és megbízta a tervet készítő tervezőt a KV szakmai háttéranyagát képező Környezeti Értékelési (KÉ) dokumentáció elkészítésével.

A KÉ dokumentáció kidolgozása a tervmódosítással párhuzamosan, azzal kölcsönhatásban történik. Az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat tematikájáról. A tervezési és a környezeti vizsgálati folyamat integratív módon, párhuzamosan és egymást kiegészítve zajlik.

A helyzetértékelésben rögzített környezeti problémák megoldása elsődlegesen fejlesztési feladat. A megoldások a településrendezés (és szabályozás) rendelkezésre álló eszközkészletével csak korlátozottan kezelhetők.

A fejlesztési feladatok közül az alábbiak megvalósítása folyamatban van:

- a lakótelepi felújítások (panelprogram) megindultak;
- a barnamezős területek rehabilitációja folyamatban van;
- a hulladékgazdálkodási hiányosságok felszámolása – a regionális hulladékhasznosító megvalósításával és a hulladékgazdálkodási rendszer kiépülésével - megtörtént, a részfeladatok megoldása folyamatos;
- a közlekedési ártalmak csökkentésére irányuló (állami és önkormányzati) intézkedések – az ITS-ben rögzített közlekedésfejlesztési beruházások ütemezett megvalósításával - folyamatosak,
- a városi klímát is kedvezően befolyásoló zöldfelületi fejlesztések megindultak, de a város nagy zöldfelületeinek, közparkjainak és közttereinek megújítása még várat magára.

A települési környezetállapot, azon belül is elsősorban a huzamosabb emberi tartózkodás céljára szolgáló beépítésre szánt területek környezetminőség javításának legfontosabb feladatai közé tartozik, a folyékony és szilárd hulladékok elszállításának, elhelyezésének és kezelésének megnyugtató rendezése, a levegő tisztaságának védelme, a zaj- és rezgésártalmak elleni védelem, valamint a zöldterületek fejlesztése.

A tervmódosítás jellege olyan, hogy alternatívák kidolgozása nem vált szükségessé, mivel a környezeti szempontból jelentős hatású változtatások nem tervezettek, az egyes módosítási igények jellemzően konkrét telekhez kötődő övezeti átsorolási feladatok.

Az átsorolásoknak lényegileg egyetlen értékelhető hatásuk van a környezetre, amely számítható, a biológiai aktivitásérték változása tekintetében. A számítást a terv zöldfelületi fejezete dokumentálta és megállapította, hogy a több kihatású módosítás pozitív és negatív irányban egyaránt fennáll, de összegük nem jelentősen nagy számértéket ad. A pozitív és negatív irányú változtatások egyenlege biztosított, további kompenzációs intézkedések szükségességét nem veti fel.

A környezeti vizsgálat szakmai háttéranyagát képező Környezeti Értékelési dokumentáció külön kötetben kerül majd dokumentálásra és az előírt külön véleményezési eljárás alá esik.