

CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA



CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
156/2019. (V. 23.) ÖK. HATÁROZATA
261/2016. (X. 20.) ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
15/2019. (V. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
CEGLÉD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2016. (XI. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL







2019. május

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

CEGLÉD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 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 közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

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

Tartalomjegyzék

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	4
1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	5
1.1. A területfelhasználás.....	5
1.2. Területfelhasználási változások adatai és mutatói	5
1.3. A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRE módosítás területi mérlege Ceglédet érintően:	6
1.3. Tájrendezés és természetvédelem	8
1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	8
1.5. Környezetvédelem	8
1.6. A település területi mérlege.....	9
1.7. A biológiai aktivitás érték számítás	10
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....	13

TERVLAP JEGYZÉK:

TSZT-M6 - TSZT-M20	Településszerkezeti tervi módosítások
SZT-M6 - SZT-M20	Szabályozási tervi módosítások

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
156/2019. (V. 23.) ÖK. HATÁROZATA
261/2016. (X. 20.) ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. A 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal elfogadott Cegléd Város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja:
 - 1.1. A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M6 - TSZT-M20 jelű tervlapok érvényesek. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
 - 1.2. A biológiai aktivitásérték egyenlege
A biológiai aktivitásérték számításról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege pozitív, a törvényi előírásnak megfelel. A tervmódosítás során keletkező **+11,34** Biológiai aktivitásérték pont a soron következő TSZT módosítások alkalmával felhasználható.
 - 1.3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az M-1 melléklet 1.1. pontja szerint.
 - 1.4. Pest megye Területrendezési Terve és a jelenlegi TRT módosítás területi mérlege: az 1. melléklet 2. sz. táblázata szerint.
2. Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlapok 2019. július 1-jén lépnek hatályba.
3. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Takáts László polgármester

Dr. Diósgyőri Gitta
Címzetes főjegyző

Takáts László
Polgármester

1. MELLÉKLET

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

A Településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

1.2. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Helyrajzi szám hrsz.	Terület ha	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Új beépítésre szánt terület kijelölése	3	9683	0,023 ha	Zkp→	Üh
	4	1700/18	0,54 ha	KÖu→	Gksz
	6	01088/2	0,4 ha	E→	Gip-m
	11	2631/43, 44,75, 53,59	0,21 ha	KÖu→	Vt
	17	8565/15	0,11 ha	KÖu→	Lke
	22	9835/1 12060/3	1,2	KÖu→	Üü
	25	8268/7	2,2 ha	Zkp→	Gksz
	30	1633/8	0,05 ha	KÖu→	Gip
	34	2055/2	0,05 ha	Zkp→	Gip
		össz:	4,783 ha		

2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	7	9001/8	0,02 ha	Lke→	Üh
	8	0857/2-8	1,17 ha	Gip-m→	Lf
	9	0856/7-11, 14,30	1,24 ha	Gip-m→	Lf
	10	9456	2,02 ha	Gip→	Lke
	12	4546, 4547	1,63 ha	Lke→	Lk
	13	0334/9 1622/4	0,62 ha	Km→	Gip
	15	8272,8273, 8275,8276, 8277	0,46 ha	Lke→	Vt
	21	7805/4	0,08 ha	Gksz→	Lke
	23	12322	2,31 ha	Üh→ Üü→	Lf
	24	12323/1	0,77 ha	Kc→	Lf
	26	8371/23 8371/9 8385/1-2	0,19 ha	Lke→	Gksz
		össz:	10,51 ha		

3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	11	2631/43, 44,75, 53,59	0,45 ha	Vt→	KÖu
	13	0334/16	0,16 ha	Gip→	KÖu
	13	1622/4	0,06 ha	Km→	KÖu

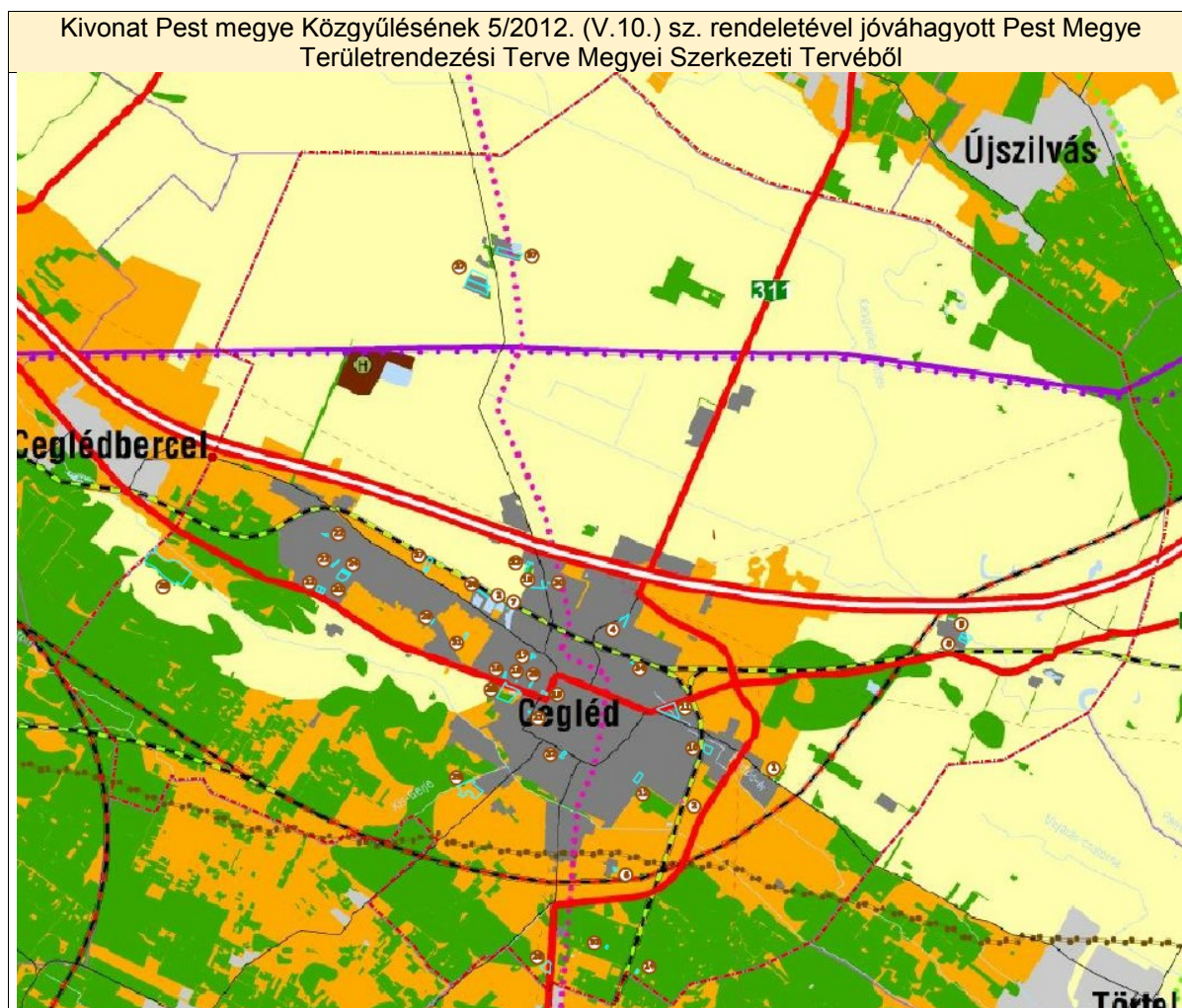
	16	8632/2	124.2 m ²	Lke→	KÖu
	18	8807	0,04 ha	Lke→	KÖu
	19	1620/11611	0,40 ha	Gip→	KÖu
	20	10905, 10906, 10920	0,06	Lf→	KÖu
	22	12305	0,3	Vt →	KÖu
	22	9914/1 9914/2	0,29	Kstr →	KÖu
	25	8268/7	2,2 ha	Gksz→	Zkp
	31	11318; 11319	0,6 ha	Lf→	Mk
	37	0467/1, 0467/3, 0537/36	18,3 ha	Gip-m→	E
		össz.:	22,87 ha		
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1	0986	0,05 ha	Má→	KÖu
	2	4425/1	0,065 ha	KÖu→	Ev
	14	01075/6	0,28 ha	E→	Má
	27	0344/15 (0344/ 24-25)	2,15 ha	Má→	Kb-nap
	28	01149/32; 01149/33	2,49 ha	Má→	Kb-nap
	29	03/19, 03/20 03/43,49, 50,52	2 ha	Má→	Kb-nap
	33	01104/4	0,29 ha	Eg→	Má
	35	0186/8, 0186/13, 0186/14 0186/5	26,79 ha	Eg→	Má-f
		össz.:	34,115 ha		
		össz.:	72,278 ha		

1.3. A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRE módosítás területi mérlege Ceglédet érintően:

2. sz. táblázat:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ceglédet érintően:						
A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott terület-nagyságok (ha)	Területi hatásvizsgálat alapján számított kiinduló érték (M4)	PMTrT alapján további fejlesztési lehetőség (ha)	a 2014-17-es tervmódosítások során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybe vett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 -0,116 +12,5 <hr/> +28,114		
Vegyes térség	3634,33	3590,46	538,57	-8,5 -3,33	-0,4 -2,15, -2,49,	507,20

				-12,5 -24,33 +0,116	-2,0	
Építmények által igénybe vett térség	72,33	157,02	-			
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	4197,24	1049,31	-3 +20,07	-0,29 -26,79	1039,30
Mezőgazdasági térség	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -20,07 -36,653	-0,62	2062,44
Vízgazdálkodási térség	74,33	74,33	7,43	-	-	7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,46	24487,46	-			



Igazolás: országos és térségi övezeti kategóriák

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Cegléd közigazgatási területét 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,

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,

A PMTrT Cegléd területét is érintő övezetei:

- Magterület
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Honvédelmi terület övezete

A módosítási területek övezeti érintettsége a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve előírásaival nem ellentétes.

1.3. Tájrendezés és természetvédelem

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemei és szerkezete változatlanok. A város zöldfelületi ellátottsága jelen módosításban foglaltak megvalósulása esetén változatlan. Az új funkció megjelenésével a kapcsolódó zöldfelületek kertészeti kialakításának minősége és igényessége kell, hogy javuljon.

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások (változtatások) nem érintenek védett természeti területeket, vagy tájértékeket. A tervezett változtatások jellegükből és kiterjedésükből adódóan nem igénylik város településszerkezeti tervében rögzített tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok kiegészítését.

1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemei és szerkezete változatlan. A módosítás során a zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési szükségletének igénye a módosítás során nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően foglalta meg.

A város zöldfelületi ellátottsága jelen módosításban foglaltak megvalósulása esetén változatlan.

1.5. Környezetvédelem

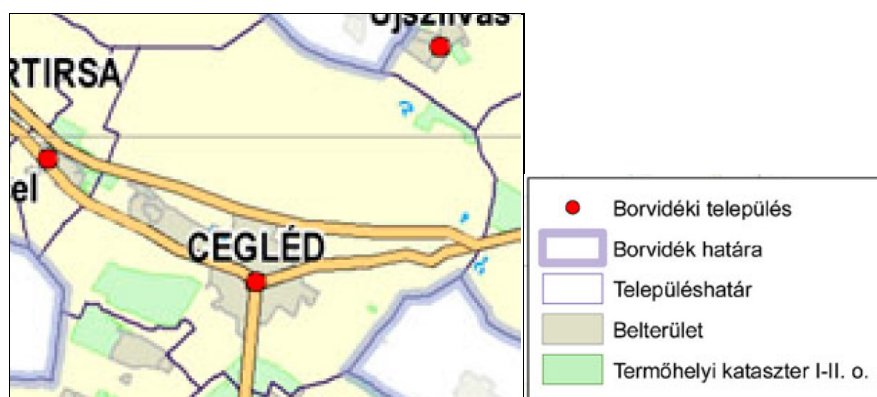
Tekintettel arra, hogy a vizsgálati fejezetek megállapítása szerint a tervezés által érintett terület környezeti állapota a tervezett funkciónak megfelelő és nincsenek (és nem is tervezettek) a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése e terület vonatkozásában nem indokolt.

1.6. A szőlő- és gyümölcskataszterrel érintett területek

Az OTTrT 8.§ előírásai: „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.”

Cegléd borvidéki település, de az országos szőlő- és gyümölcs-termőhely kataszter hatálya alá tartozó területeken nem történik beépítésre szánt terület kijelölése.



1.7. A település területi mérlege

Területfelhasználás	2019. évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2019. évi változásai (ha)	2019. évi TSZT módosítás területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	273,4	+1,63	275,03
Kertvárosias lakóterület (Lke)	735,56	-0,02 +2,02 -1,63 -0,46 -0,01 +0,11 -0,04 +0,08 -0,19	735,42
Falusias lakóterület (Lf)	272,93	+1,17 +1,24 -0,06 +0,5 +1,81 +0,77 -0,6	277,76
Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	86,2 ha	+0,023 +0,02 -0,5	85,743
Üdülőházias üdülőterület (Üü)	14,03	+1,2 -1,81	13,42
Településközpont terület (Vt)	89,56	+0,21 -0,45 +0,46 -0,3	89,48
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	202,8	+0,54 -0,08 +0,19	203,45
Ipari gazdasági terület (Gip)	544,86	+0,4 -1,17 -1,24 -2,02 +0,62 -0,16 -0,40 +0,05 +0,08 -18,3	522,72
Különleges beépítésre szánt területek (K)	194,9	-0,62 -0,06 -0,29 -0,77	193,16
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	26,29	-0,023	26,187
Zöldterületek (közkert) (Zkk)		-0,08	
Védelmi erdőterületek (Ev)	2674,59	+0,065	2665,195
Gazdasági erdőterületek (Eg)		-0,4	
Közjóléti erdő terület(Ep)		-0,28	

		-0,29 -26,79 +18,3	
Általános mezőgazdasági területek (Má)	16965,3	-0,05 +0,28 -2,15 -2,49 -2 +0,29 +26,79	16985,97
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	168,5	+0,6	169,1
Vízgazdálkodási területek (V)	21,09		21,09
Természetközeli terület (Tk)	-		
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk, Kb)	6,85	+2,15 +2,49 +2	13,49
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	2086,04	+0,05 -0,065 -0,54 -0,21 +0,45 +0,16 +0,06 +0,01 -0,11 +0,04 +0,40 +0,06 +0,3 +0,29 -1,2 -0,05	2085,685
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	124,1		124,1
ÖSSZESEN:	24487	-	24487

1.8. A biológiai aktivitás érték számítás

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegének változása a módosítások következtében:

terület száma			BIA		BIA	BIA
	ha		szorzó		szorzó	változás
1	0,05	Má	3,7	KÖu	0,6	-0,16
2	0,065	KÖu	0,6	Ev	9	0,55
3	0,02	Zkp	6	Üh	3	-0,06
4	0,54	KÖu	0,6	Gksz	0,4	-0,11
5	-	-	-	-	-	0,00
6	0,4	E	9	Gip-m	0,4	-3,44
7	0,02	Lke	2,7	Üh	3	0,01
8	1,17	Gip-m	0,4	Lf	2,4	2,34
9	1,24	Gip-m	0,4	Lf	2,4	2,48
10	2,02	Gip	0,4	Lke	2,7	4,65
11	0,21	KÖu	0,6	Vt	0,5	-0,02
11	0,45	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,05
12	1,63	Lke	2,7	Lk	1,2	-2,45
13a	0,62	Km	3	Gip	0,4	-1,61
13b	0,16	Gip	0,4	KÖu	0,6	0,03
13c	0,06	Km	3	KÖu	0,6	-0,14
14	0,28	E	9	Má	3,7	-1,48
15	0,46	Lke	2,7	Vt	0,5	-1,01

16	0,01	Lke	2,7	KÖu	0,6	-0,02
17	0,11	KÖu	0,6	Lke	2,7	0,23
18	0,04	Lke	2,7	KÖu	0,6	-0,08
19	0,4	Gip	0,4	KÖu	0,6	0,08
20	0,06	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,11
21	0,08	Gksz	0,4	Lke	2,7	0,18
22a	0,3	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,03
22b	0,29	Kstr	3	KÖu	0,6	-0,70
22c	1,2	KÖu	0,6	Üü	2,7	2,52
23a	1,86	Üh	3	Lf	2,4	-1,12
23b	0,43	Üü	2,7	Lf	2,4	-0,13
24	0,77	Kc	3	Lf	2,4	-0,46
25	0					0,00
26	0,19	Lke	2,7	Gksz	0,4	-0,44
27	2,14	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,07
28	2,49	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,25
29	2	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,00
30	0,05	KÖu	0,6	Gip	0,4	-0,01
31	0,6	Lf	2,4	Mk	5	1,56
32	0					0,00
33	0,29	E	9	Má	3,7	-1,54
34	0,08	Zkp	6	Gip	0,4	-0,45
35	26,79	E	9	Má	3,7	-141,99
36						0,00
37	18,31	Gip	0,4	E	9	157,47
						+11,34

A módosítások negatív hatását a BAé-re kiegyenlíti a 37. sz. módosítás pozitívuma. Így mindösszesen **+11,34 BAé pont keletkezik**, amely a soron következő TSZT módosítások alkalmával felhasználható.

2. MELLÉKLET

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M6 - TSZT-M20 jelű tervlapok:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
15/2019.(V. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
CEGLÉD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2016. (XI. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés *a)*, *b)* és *c)* pontjában, valamint 9. *mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés feladatkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,
a környezetvédelem, természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,
a természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,
vízgazdálkodás, vízvédelem feladatkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
a tűzvédelem, polgári védelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,
a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály,
az örökségvédelem feladatkörében eljáró Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,
az örökségvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály,
a földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
az erdőrendezés, erdővédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
a talajvédelem feladatkörében Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
a honvédelem feladatkörében Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
a határrendészet feladatkörében Pest megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság,
a bányászat, geológia, csúszásveszély feladatkörében Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Budapesti Bányakapitányság,
a hírközlés feladatkörében Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság,
a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megyei Főépítész egyetértésében;

Abony Város Önkormányzata, Ceglédbercel Községi Önkormányzat, Csemő Községi Önkormányzat, Tápiószentmárton Nagyközségi Önkormányzat, Tápiószőlős Községi Önkormányzat, Törtel Községi Önkormányzat, Újszilvás Községi Önkormányzat, Nyársapát Községi Önkormányzat, Mikebuda Községi Önkormányzat, mint érintett települési önkormányzatok, Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., EDF-DÉMÁSZ Zrt., TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft., ÖKOVÍZ Kft., Magyar Telekom Nyrt., Invitel Távközlési Zrt., Antenna Hungária Rt., MAVIR Zrt., Magyar Villamos Művek Zrt. Távközlési Osztály, mint út és közmű üzemeltetők,

Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Építésügyi Hivatala, Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (I. fokú építéshatóság), érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak, érdekképviselői szervek és civil szervezetek (Partnerek) véleményének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a TAK és a településképi rendelet készítéséhez, módosításához a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló **27/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet** alapján történt kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Cegléd város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A HÉSZ *1. mellékletét* képezik a SZT-1-A, SZT-1-B, SZT-1-C, SZT-2, SZT-2-m1, SZT-M2, SZT-M3, SZT-M4 és SZT-M5 jelű és az SZT-M6, SZT-M7, SZT-M8, SZT-M9, SZT-M10, SZT-M11, SZT-M12, SZT-M13, SZT-M14, SZT-M15, SZT-M16, SZT-M17, SZT-M18, SZT-M19, SZT-M20 Szabályozási Tervlapok.

(2) Az Ör. 3. § (3) bekezdés *f)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*f)* Országos jelentőségű védett és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek határa és helye (természetvédelmi terület, ex lege védett szikes tó, ex lege védett láp)”

(3) Az Ör. 3. § (5) bekezdés *a)* pont *ap)* alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*ap)* természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek határa”

2. § (1) Az Ör. 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg kell meghatározni.”

(2) Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területen a vízfolyástól számított 50 m-en belül épület nem építhető, zöldfelületi intézmény létesíthető.”

(3) Az Ör. 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Helyi jelentőségű védett természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése az adott területet védetté nyilvánító rendeletben és a kezelési tervekben foglaltak figyelembe vételével történhet.”

3. § Az Ör. 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az érintett területek közé a természetvédelmi terület, ex lege védett szikes tavak és az ex lege védett lápok területei tartoznak.”

4. § Az Ör. 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az oldalhatáron álló beépítési mód (O) esetén az épületet elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, de legfeljebb az oldalhatártól számított 1,5 méter távolságon belül kell elhelyezni.”

5. § (1) Az Ör. 26. alcíme a következő, 27/A. §-sal egészül ki:

„27/A. § Az állattartó építmények létesítésekor a *4. mellékletben* meghatározott védőtávolságokat

és az állattartáshoz minimálisan szükséges alapterület meghatározást is alkalmazni kell.”

(2) Az Ör. a 2. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

6. § (1) Az Ör. 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(2) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az Lk-1 jelű építési övezet kivételével 135 m² telekterületeként egy lakás létesíthető, de telkenként legfeljebb 6 db.”

7. § Az Ör. 31. alcíme a következő, 39/A. §-sal egészül ki:

„39/A. § (1) Az Lf-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	700
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Beépítési sűrűség	0,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:

- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató és
- h) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

8. § (1) Az Ör. 40. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

40. § (1) Az üdülőházas övezet területén elhelyezhetők: ...
„e) tároló”

(2) Az Ör. 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetekben csak áttört kerítés létesíthető. A kerítés magassága lábazattal együtt 1,5 méternél magasabb nem lehet.”

9. § Az Ör. 41. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

41. § (2) Az előkert, oldalkert, hátsókert meghatározásakor a következő előírásokat kell a figyelembe venni:..

„a) az előkert mérete a szomszédos beépítéshez igazítandó, szomszédos beépítés hiányában legalább 3 méter.”

10. § (1) Az Ör. 61. § (1) bekezdése a következő, f) ponttal egészül ki:

„f) A gazdasági építési övezetekben elhelyezhető a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 darab szolgálati lakás.”

(2) Az Ör. 61. § (1) bekezdése a következő, g) ponttal egészül ki:

„g) A gazdasági építési övezetekben csak olyan ipari- gazdasági rendeltetésű épület helyezhető el, amelyekben folytatott tevékenység:

- ga) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható, és
- gb) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.”

11. § Az Ör. 71. §-a a következő, k) ponttal egészül ki:

71. § A Gp-4 jelű építési övezet előírásai: ...

„k) A terület hasznosítása vagy bővítése miatt a műszaki követelmények biztosítása érdekében a terepfelület egymáshoz rendezése vagy feltöltése a szomszédos terepszinthez igazítva 2 méterig lehetséges.”

12. § Az Ör. 97. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem megengedett. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület legfeljebb 5 %-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.”

13. § Az Ör. 100. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Beépítés és ehhez kapcsolódó tanyaudvar csak a telkek természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területnek nem minősülő területén jelölhető ki.”

14. § (1) Az Ör. 101. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.”

(2) Az Ör. 101. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai folyosó területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telkek védeltségével nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.”

15. § (1) Az Ör. 102. § (1) bekezdése a következő, f) ponttal egészül ki:

102. § (1) Az M4-f2 jelű övezetben a beépítés fő paramétereit a következő táblázat előírásai tartalmazzák: ...

„f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett a 01068/4 hrsz. ingatlan területén: (%) 10”¹

(2) Az Ör. 102. § (1) bekezdése a következő, g) ponttal egészül ki:

„g) A legkisebb beépíthető telek területe a 01068/4 hrsz. ingatlan területén (m²):2500”²

(3) Az Ör. 102. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai folyosó területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telkek védeltségével nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.”

16. § Az Ör. 103. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai folyosó területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telkek védeltségével nem érintett

¹ A PMKH Állami főépítésze PE/AF/00050-6/2019 sz. OTÉK-tól való eltérési engedélye alapján

² A PMKH Állami főépítésze PE/AF/00050-6/2019 sz. OTÉK-tól való eltérési engedélye alapján

telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természetközeli élőhelyek fennmaradását.”

17. § Az Ör. 105. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„105. § Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek): Az övezet területén elhelyezkedő ingatlanok nem építhetők be.”

18. § Az Ör. 108. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„108. § A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezeteibe a település területén a rekreációs célú terület (Kk-r) és a fásított köztér (Kk-f) területe és a napelemparkok területe (Kb-nap) tartozik.”

19. § Az Ör. 57. alcíme a következő, 110/A. §-sal egészül ki:

„110/A. § (1) A Kb-nap jelű övezet előírásai:

b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
e) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
g) A közműellátás mértéke:	részleges

(2) Az övezetben alternatív energiaforrásokat hasznosító telep építhető és tartható fenn.

(3) A melléképítmények közül közműcsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint az alternatív energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények) helyezhetők el.

(4) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.”

20. § Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

21. § Hatályát veszti az Ör.:

1. 4. § (1)-(4) bekezdése és (10) bekezdésének b) pontja;
2. 5. § (1) bekezdése;
3. 9. §-a;
4. 14. § d)-g) pontja;
5. 16. § (4) bekezdése;
6. 21. § (2) bekezdés a) pontja;
7. 25. § (2) bekezdése;
8. 27. § (4) bekezdés b) pontja, valamint (7) bekezdése;
9. 28. § (2) és (4) bekezdése;
10. 31. § (3) bekezdése;
11. 32. § (3) bekezdése;
12. 33. § (3) bekezdése;
13. 43. § (5) bekezdése;
14. 44. § (4) és (5) bekezdése;
15. 46. § (3) bekezdése;
16. 47. § (3) bekezdése;
17. 48. § (3) bekezdése;
18. 61. § (1) bekezdés a) pont, ab) alpontja;
19. 92. § (3) bekezdése;
20. 100. § (10) bekezdése;

- 21. 102. § (8) bekezdése;
- 22. 103. § (10) bekezdése;
- 23. 104. § (7) bekezdése;
- 24. 109. § (6) bekezdése és
- 25. 2. melléklete.

22. § Ez a rendelet 2019. július 1-jén lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címzetes főjegyző

Takáts László sk.
polgármester

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

1. Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet *1. melléklete* a következő, 10 - 24. pontokba sorolt, SZT-M6 – SZT-M20 jelű szabályozási tervlapokkal egészül ki:

- „10. SZT-M6
- 11. SZT-M7
- 12. SZT-M8
- 13. SZT-M9
- 14. SZT-M10
- 15. SZT-M11
- 16. SZT-M12
- 17. SZT-M13
- 18. SZT-M14
- 19. SZT-M15
- 20. SZT-M16
- 21. SZT-M17
- 22. SZT-M18
- 23. SZT-M19
- 24. SZT-M20” jelű szabályozási tervlapok

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

„4. melléklet 26/2016. (XI.9.) önkormányzati rendelethez

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

1. Fogalom-meghatározások:

1.1. Védőzöld:	a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
1.2. Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
1.3. Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
1.4. Nagytestű állatok:	lő, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
1.5. Közepes testű állat:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
1.6. Kistestű állat:	házinyúl, baromfi, szörméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
1.7. Baromfi:	tyúkfélék, kacs, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacs, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas,
1.8. Szörméjükért tenyésztett faj:	növényevő prémesállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranó, nutria; húsevő prémesállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
1.9. Kedvtelésből tartott állat:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat

2. Az állattartó építmények védőtávolsági igényei méterben meghatározva:

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20"