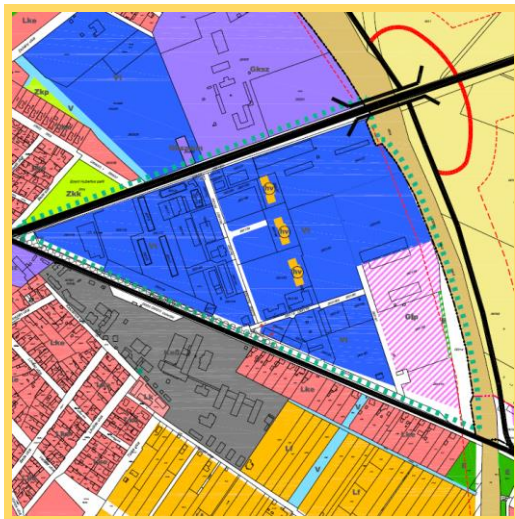


CEGLÉD VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A VOLT HUSZÁRLAKTANYA TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
AZ EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSHOZ



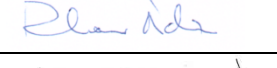
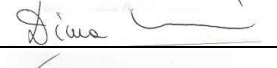




2017. június

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. építésmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkő	
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.

2017. június

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

Tartalomjegyzék

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN	
Bevezetés, előzmények.....	4
1.1. Tervezési terület bemutatása.....	5
1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	7
1.3. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	7
1.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	7
1.5. A hatályban lévő településrendezési eszközök	8
1.6. A módosítással érintett terület természeti adottságai	9
1.7. A zöldfelületi rendszer elemei	9
1.8. Az épített környezet, területfelhasználás	9
1.9. Környezeti adottságok.....	10
1.10. Közlekedés.....	11
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN	12
2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....	12
2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	13
2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK	29
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	32
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE.....	41

TERVLAP JEGYZÉK:

KIV-1	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből
TSZT-M2	Településszerkezeti terv módosítása
KIV-2	Kivonat a hatályos szabályozási tervekből
SZT-M2	Szabályozási terv módosítása
AT	Tervezési alaptérkép

Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz módosítás a ceglédi külterületen a tervezett huszárlaktanya tömbjére vonatkozóan Cegléd város Önkormányzata megbízásából készül. A megbízás a tervezési területen közlekedési területek és gazdasági területek kialakítására irányult.

Cegléd város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal lett jóváhagyva, majd módosításra került a 7/2017. (I. 19.) Ök. határozattal.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 26/2016. (XI. 9.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva, amely módosításra került az 1/2017. (I. 26.) Önkormányzati rendelettel.

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

A Képviselőtestület 6/2017 (I. 19) sz., mely módosítva lett a 147/2017.(IV. 27.) sz határozattal, és a 98/2017. (III.30.) számú határozataiban rögzítette Településrendezési eszköz módosítási igényét a területre vonatkozóan.

A módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletnek megfelelő követelmények alapján, az adott dokumentációs fázisnak megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készült el.

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

E munkával tehát módosításra kerül Cegléd város Önkormányzatának 261/2016. (X. 20.) Ök. határozata a város településszerkezeti tervéről.

HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

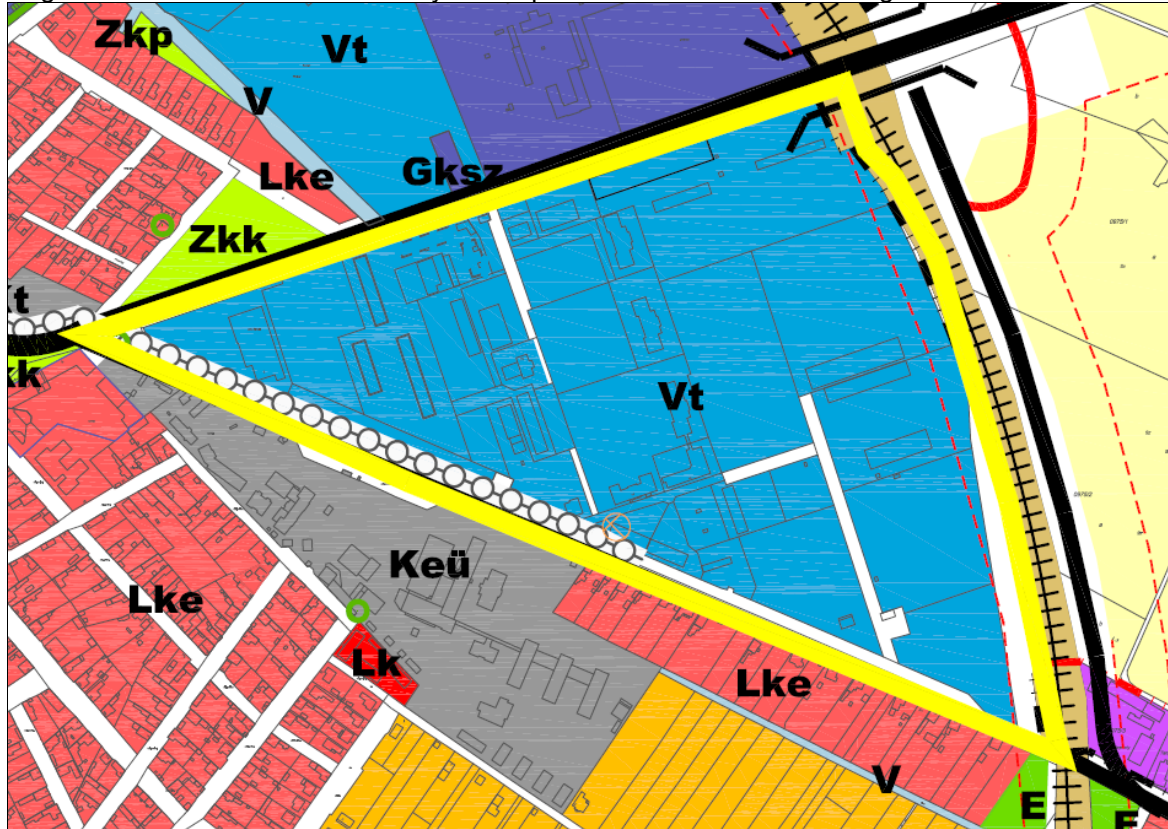
1.1. Tervezési terület bemutatása

A tervmódosítás tervezési területe Cegléd belterületének keleti szélén található, a Szolnoki és Törteli út közötti teljes tömb területe.

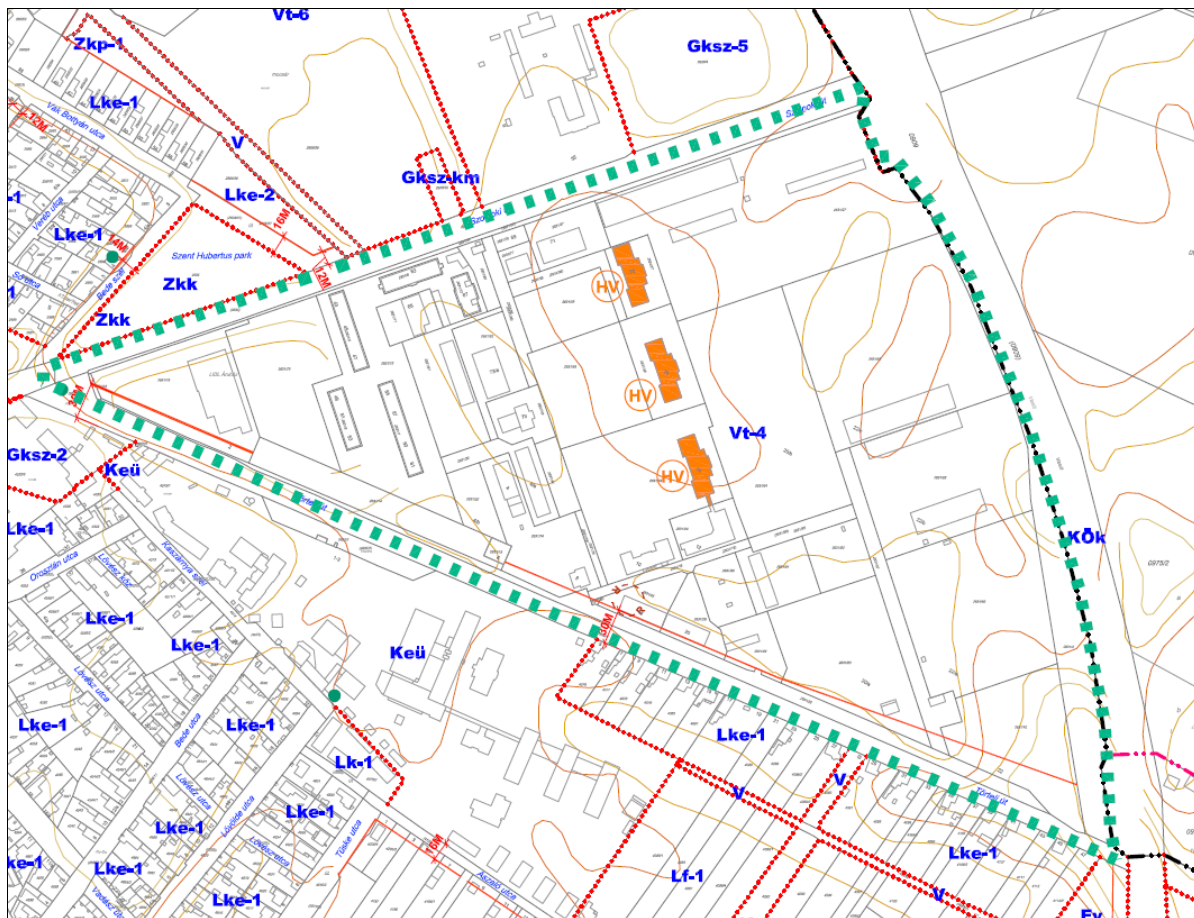
A tervezési terület a jelenleg hatályos besorolás szerint településközponti vegyes terület. A terület jelenleg is igen vegyes képet mutat, 4 emeletes panel-épületek, egyéb lakóépületek, kereskedelmi területek, kisebb-nagyobb egyéb épületek és a huszárlaktanya 3 darab épülete, mely helyi védelem alatt áll. Ezen kívül elhagyatott, parlagon álló területek találhatók itt.

Cegléd településszerkezeti tervének tervezési területet érintő részletét a következő ábra mutatják be:

Cegléd 2016. november 20-tól hatályos Településszerkezeti tervének kivágata a tervezési területre:



Cegléd hatályos szabályozási tervének kivágata a tervezési területre:



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



1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

1.3. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció és az ITS megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ezek módosítása nem szükséges.

1.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Koncepció célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Koncepció célrendszeréhez
Gazdasági terület kijelölése	A változtatás szolgálja a „gazdaság teljesítményének, hatékonyságának, stabilitásának erősítése, több lábon álló gazdaság” c. megyei célkitűzést.	A változtatás kapcsolódik a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzésre vonatkozó országos célkitűzésekhez.

Cegléd város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal lett jóváhagyva, majd módosításra került a 7/2017. (I. 19.) Ök. határozattal.

Cegléd 2016. november 20-tól hatályos Településszerkezeti terve
261/2016. (X. 20.) Ök. határozat

1.6. A módosítással érintett terület természeti adottságai

A módosítással érintett terület az egykori laktanya területe, amely barnamezős területként a város jelentős fejlesztési területe. Adottságai is a korábbi katonai célú használatból, illetve a katonai funkció feladása óta történt változásokból adódnak. A terület be nem épült (és intenzíven nem hasznosított) részein a növényzet szekunder szukcessziója érvényesül, amikor az eredeti vegetáció a fellépő zavarás vagy egy oda nem illő, mesterséges vegetáció fenntartása következtében eltűnt, illetve jelentős mértékben megváltozott, majd e hatások megszűnte után a talajban nyugvó magvak, vegetatív szaporítóképletek elindítják a szukcesszió folyamatát és a természet visszaveszi ezeket a felületeket. Ilyen felületek meghatározók a terület keleti, délkeleti részén, míg a városhoz közelebb fekvő (illetve már funkciót váltott) területek növényállománya már a funkcióváltást követő tudatos kertészeti beavatkozás eredménye.

1.7. A zöldfelületi rendszer elemei

A terület (mint korlátozottan közhasználatú zöldfelület) része a város zöldfelületi rendszerének. Legértékesebb részletei az egykori sorakozótértől és a helyileg védett volt laktanyaépületektől keletre, illetve délre fekvő (jelentős biológiai aktivitásértékkel rendelkező) fás területek. A növényállomány összetétele őrzi az egykori katonai területi jelleget. Meghatározók a gyorsan növekvő fafajok, amelyek a telepítés után fél évszázaddal már jelentős zöld karaktert adnak a területnek, háttérbe szorítva a beépítéseket. A cserjeszint a terület nagy részén elhanyagolt (elvadult). A vasútvonallal párhuzamos területsáv - védőzöld funkciót is ellátó - fás-bokros területeinek biológiai aktivitásértéke közepes, jelentőségét a terület összefüggő zöld jellege jelenti. A volt laktanyaterület funkcióbővítő fejlesztésével a területen belüli zöldfelületek is felértékelődnek.

1.8. Az épített környezet, területfelhasználás

Cegléd Budapest határától mintegy 50 km-re helyezkedik el, közlekedési kapcsolatai révén az elérhetősége is kedvező. A város az országos jelentőségű infrastruktúrahálózathoz közvetlenül kapcsolódik, a város a Budapest - Cegléd - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony vasútvonal, illetve a Budapest Szolnokkal és Debrecennel összekötő 4. sz. főút mentén fekszik. Közúton a 4. sz. főúton, vagy az M5 autópályán keresztül a 405 sz. úton és a 4. sz. főúton közelíthető meg. A térség és a városszerkezet legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. és a 40. sz. főút, a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosító sugárirányú forgalmi utak hálózata, 311. sz. főút, 441. sz. főút.

Cegléd városszerkezete és a térség legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. és a 40. sz. főút és a sugárirányú forgalmi utak, melyek a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosítanak.

Cegléd jellegzetes városszerkezeti eleme a négyszögműút. Cegléd meghatározó városi arculatát adja a történelmi városközpont földszintes, és 1-2-3 emeletes zárt sorú beépítésű, lakó-, intézmény-, gazdasági funkciójú vegyes övezete, jelentős középületekkel. A város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi, kereskedelmi központja, szabadidő eltöltésére alkalmas központjának egy része, valamint az alap- és középfokú intézményhálózatának túlnyomó része a történelmi városközpont területén és az ettől északra a vasútállomás területéig elhelyezkedő, intézményekkel vegyes lakótelepek összefüggő területén alakult ki.

A városközpontot és a többszintes kiterjedt lakóterületeket nagyméretű földszintes, családi házas, kertvárosias beépítés övezi intézményekkel, különleges területekkel és gazdasági területekkel vegyesen, ez együtt alkotja a város belterületét.

Ezen kívül önálló belterületi egység található a belterülettől észak-nyugatra elhelyezkedő Budai úti területen, ahol a vasútállomás közelében kertvárosias és falusias lakóterületek alapfokú intézményekkel, üdülőterületek, valamint különleges strand, rekreációs területek és zöldterületek találhatók.

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 „négysszögkörút” 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,
- Nagyterjedésű kistelkes falusias lakó és kertes mezőgazdasági területek a belterületől 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 belterületől 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: nagyterjedésű mezőgazdasági területek és kisebb méretű erdőterületek jellemzően a város déli és dél-nyugati területein,
- regionális hulladéklerakó a külterület észak-nyugati részén.

Településközponti vegyes területek közé tartozik a történelmi belváros területén belüli „belső négysszög” területe, az intézmények nagy része, valamint a négysszögkörúton 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 terület a jelenlegi tervezési terület a Toldy Ferenc kórház környezetében, a volt huszárlaktanya területén. A tervezési terület jelenleg is beépítésre szánt terület, belterület, és a településközponti vegyes területek közé tartozik.

A tervezési terület jelenleg igen vegyes képet mutat, 4 emeletes panel-épületek, egyéb lakóépületek, kereskedelmi területek, kisebb-nagyobb egyéb épületek és a huszárlaktanya 3 darab épülete, melyek helyi védelem alatt állnak. Ezen kívül elhagyatott, parlagon álló területek találhatók itt.

A laktanyát 1905-ben építették (Tóásó Pál építész), melyet aztán 1920-ban kellett felújítani, s rendbe hozni a világháborúban megrongálódott épületeket. Közel 40 évig laktak itt a magyar katonák. 1920 és 1945 viszont a kecskeméti lovasdandár Árpád Fejedelem Huszárezrede állomásozott a városban, 1944-ben pedig innen indult a frontra többek közt a magyar királyi 3. páncélos ezred is.

Ezután a vörös hadsereg a laktanyát hadifogolytábor célra birtokba vette - 1944-től egészen 1946 nyaráig. A laktanyába 1948-ban költözött a szovjet hadsereg, állítólag harcokos ezred és vegyvédelmi zászlóalj állomásozott itt. 1991-ig itt állomásoztak, amikor végre kivonták őket.

Helyi védelemre javasolt építmények a volt huszárlaktanya 2631/57, 2631/58, 2631/653 hrsz. területeken elhelyezkedő 3 db épülete.

1.9. Környezeti adottságok

A terület környezeti állapota az elmúlt évtizedekben – a katonai funkció felszámolásától kezdődően – folyamatosan javult. A területen ma már nem folyik olyan környezetszennyező tevékenység, amely a környezet állapotát veszélyeztetné és a normaértéket meghaladó terhelést eredményezne. A funkció változásával a szén felszínen való tárolásából adódó porszennyezés is megszűnt. A terület környezeti állapota így megfelel a tervezett funkció által megkövetelt környezetminőségnek.

1.10. Közlekedés

A terület közúti kapcsolatait a 40. számú főút belterületi szakasza (Szolnoki út) és a 4609 jelű Cegléd – Tiszajenő összekötő út belterületi szakasza (Törteli út) biztosítja

- a 40. számú főút 2x1 forgalmi sávós, forgalma 2000 Ej/nap
- a 4609 jelű út 2x1 forgalmi sávós, forgalma 3200 E/nap

Mindkét útvonalon a szabályozás biztosítja a Cegléd – Szeged vasútvonal külön szintű keresztezésének kialakítását.

Környezetalakítás terve a tervezési terület vonatkozásában

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek változása

Jelen módosítással Cegléd város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak. A jelenlegi tervmódosítás megfelel a 2016. októberben jóváhagyott településfejlesztési koncepciónak, ezért annak módosítása jelenleg nem szükséges.

A jelenlegi tervmódosítás céljai:

- Cegléd város településrendezési eszközeiben a volt huszárlaktanya területén megépítendő történelmi emlékhely kialakítása, és ehhez közút szabályozása, valamint
- a tömb keleti szélén a vasúti terület melletti ingatlanok egy részének ipari gazdasági területbe sorolása, többféle gazdasági tevékenység céljára.

Ehhez kis mértékben módosítani szükséges Cegléd város 2016. októberben jóváhagyott Településszerkezeti tervét valamint Szabályozási tervét és Helyi Építési Szabályzatát.

Cegléd 2016-ban jóváhagyott, és 2016. november 20-tól hatályos településszerkezeti terve a tervezési területet településközponti vegyes területbe sorolta.

A közlekedési terület kialakítása:

Mivel a tervezett létesítmények megépítéséhez közterületekre van szükség, ezért szükséges a településszerkezeti és a szabályozási terv részleges módosítása, a tömb területére vonatkozóan.

A tömbbelső területén egy 12 m-es sávot szükséges kiszabályozni a 2631/36,38,43,53,56,59,75,76,77 hrsz. ingatlanok területén, amely lehetőséget ad a területen a közlekedési létesítmények elhelyezésére, ezzel a történelmi emlékhely megközelítésére. A jelenlegi szerkezeti és szabályozási tervi módosítás ezért az érintett területeket a Köu jelű közlekedési területbe sorolja.

A gazdasági terület kialakítása:

A területen belül a 2631/68-70 hrsz. ingatlanok területét ipari-gazdasági területbe sorolja a tervmódosítás, valamint a 2631/69 hrsz. ingatlan területén egy kisebb sávot erdőterületbe sorol, a biológiai aktivitás érték kompenzáció céljára. Ezek a területek a vasút melletti 150 méteres sávban helyezkednek el, ezért az egyéb funkciókra nem lesznek zavaró hatással, valamint a tervmódosítás a telkek város felőli oldalán 5 méteres kötelezően beültetendő sávot jelöl. Ezzel biztosított az ipari területek elválasztása a tömb többi részétől is.

2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek a tervezési területen

Védőtávolságok, védett és védendő területek:

a) védőtávolságok,

- 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

b) kulturális örökségvédelmi elemek,

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- helyi védelemre javasolt épületek.

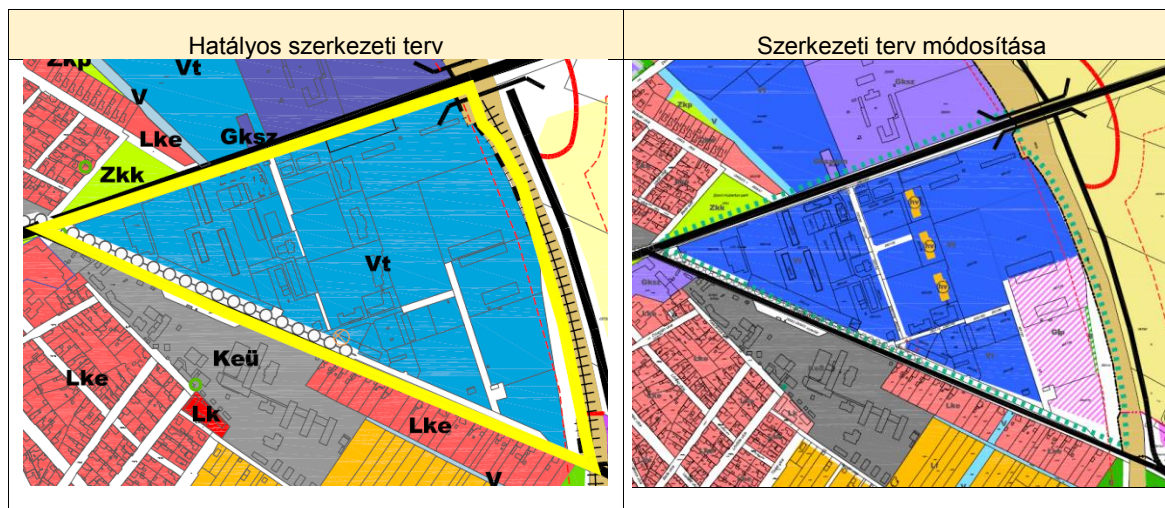
2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

2.2.1.1. Szerkezeti terv módosítása

A módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	3,46	2631/68-70	Vt településközponti vegyes terület	Gip gazdasági terület
2	0,36	2631/19,20,36,38, 43,53, 56, 59, 75, 76,77	Vt településközponti vegyes terület	Köu közút terület
3	0,05	2631/69	Vt településközponti vegyes terület	E véderdő terület



2.2.1.2. A helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat 49. §- a az alábbiak szerint módosul:

49. § (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 80 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 80 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 11 |
| h) Beépítési sűrűség | 2,0 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 10 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

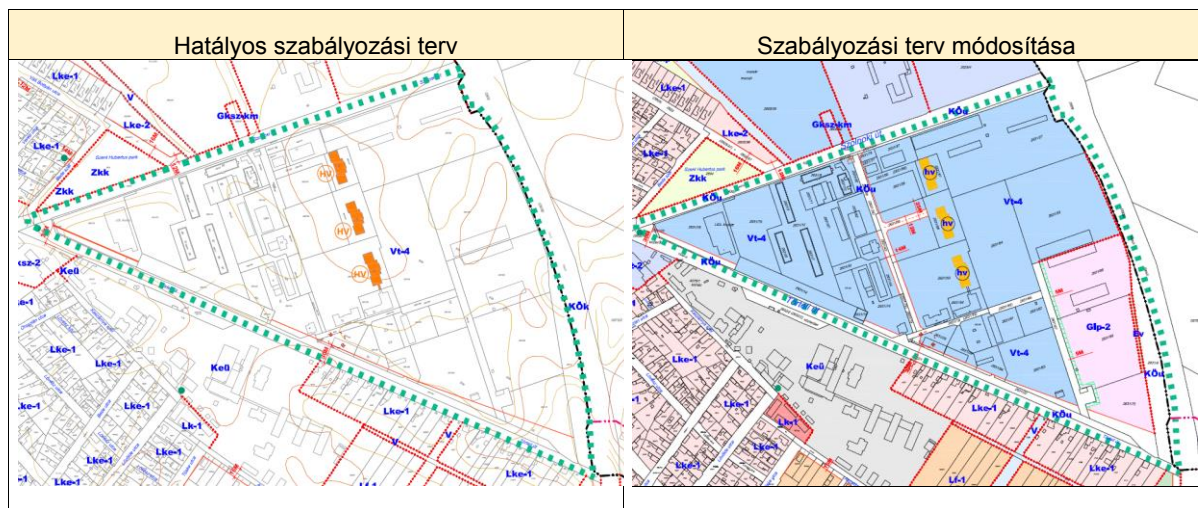
- a) igazgatási, iroda

- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Új létesítményeknél – amennyiben a meglévő beépítéshez való csatlakozás lehetővé teszi - legalább 10 m-es előkertet kell szabadon hagyni.

Ezen kívül a hatályos Helyi Építési Szabályzat más pontokban nem változik.

2.2.1.3. Szabályozási terv módosítása



2.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

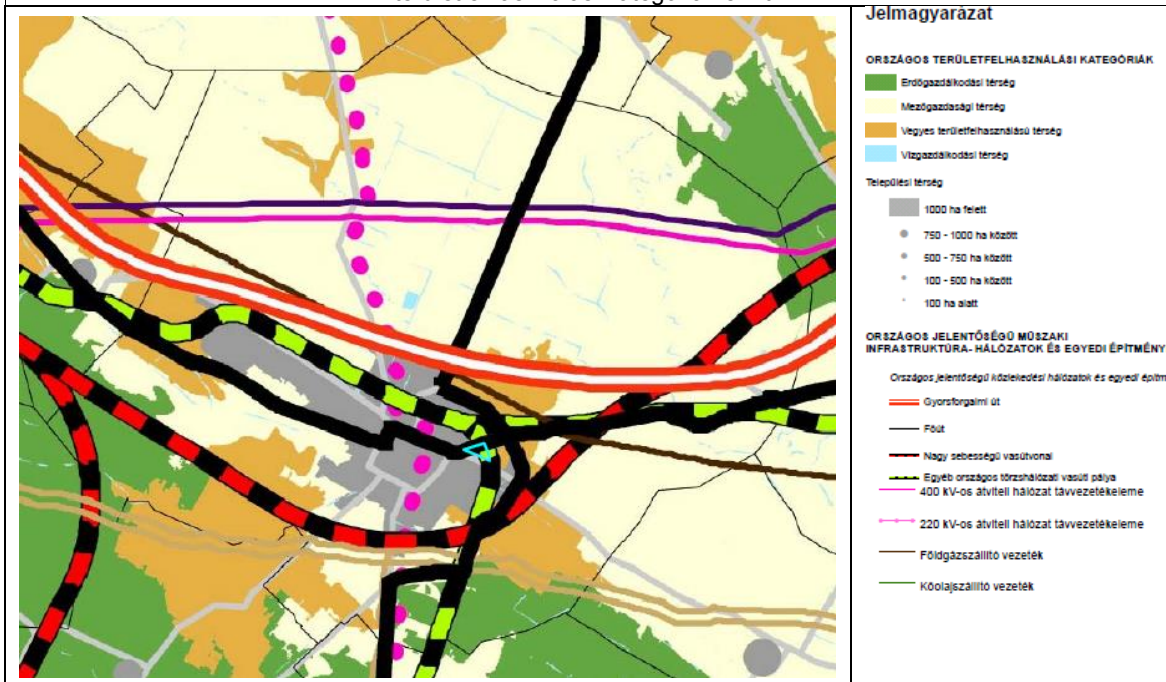
A terv készítése során vizsgálni kell a 2013-ban módosított 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről és az 5/2012. (V.10.) sz. rendelettel jóváhagyott PMTrT előírásai közötti összhangot. A terv készítése során az Országos Területrendezési Tervet és Pest megye Területrendezési Tervét - mint Cegléd területére is érvényes területrendezési terveket -, egyaránt figyelembe vettük.

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

- A város beépített területének nagy része a települési térségbe tartozik.
- A város területének a települési térségen kívüli legnagyobb része a mezőgazdasági, kisebb része a vegyes területfelhasználású, erdőgazdálkodási, illetve vízgazdálkodási 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 területét érinti a 400 és 750 kV-os átviteli hálózat távvezetékének nyomvonala és termékvezetékek nyomvonala.

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből (OTrT) a tervezési terület 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 erdőgazdaságnak egyaránt meghatározó szerepe van, és a mezőgazdasági területek és erdőterületek mozaikossága jellemző,

6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni;

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

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

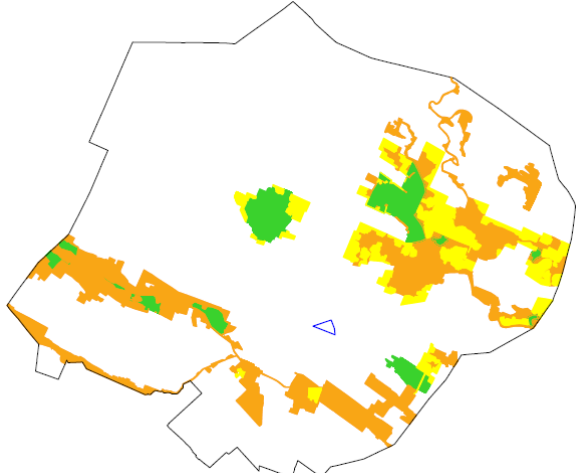
2. § E törvény alkalmazásában:
6. **erdőgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe olyan meglévő erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága 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)*

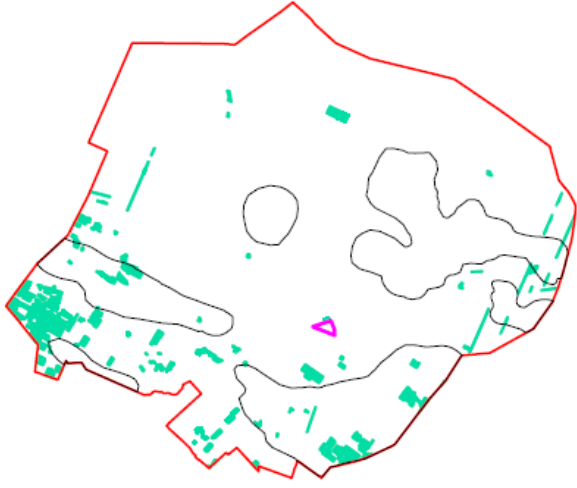
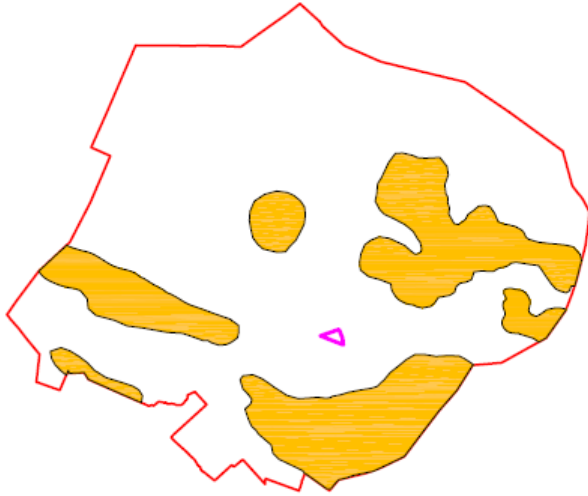
2. § E törvény alkalmazásában:
18. **mezőgazdasági térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók,
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül 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 előírását kell alkalmazni,
2. § E törvény alkalmazásában:
43. **vízgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország felszíni vízrajzi hálózata (vízfolyások és tavak) és parti sávja tartozik.
6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások	
1. Országos ökológiai hálózat övezete	
DINPI adatszolgáltatás alapján:	
	<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> Országos ökológiai hálózat övezete Alaptérképi elemek Országghatár Megyehatár Közigazgatási határ <div style="position: absolute; top: 5px; left: 5px; width: 2px; height: 2px; background-color: black;"></div> Települési térség <p>A tervezési terület nem érinti az övezeteket.</p>
<p>Országos ökológiai hálózat övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>24. országos ökológiai hálózat: országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffertérületek,</p> <p>13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</p> <p>(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffertérület övezetbe kell sorolni.</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>17. magterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont,</p> <p>17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.</p> <p>(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p> <p>13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</p> <p>ökológiai folyosó övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>26. ökológiai folyosó: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, puffertérületek) 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 helyezhetők 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 alkalmazásával lehet.</p> <p>puffer terület övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások:</p>	

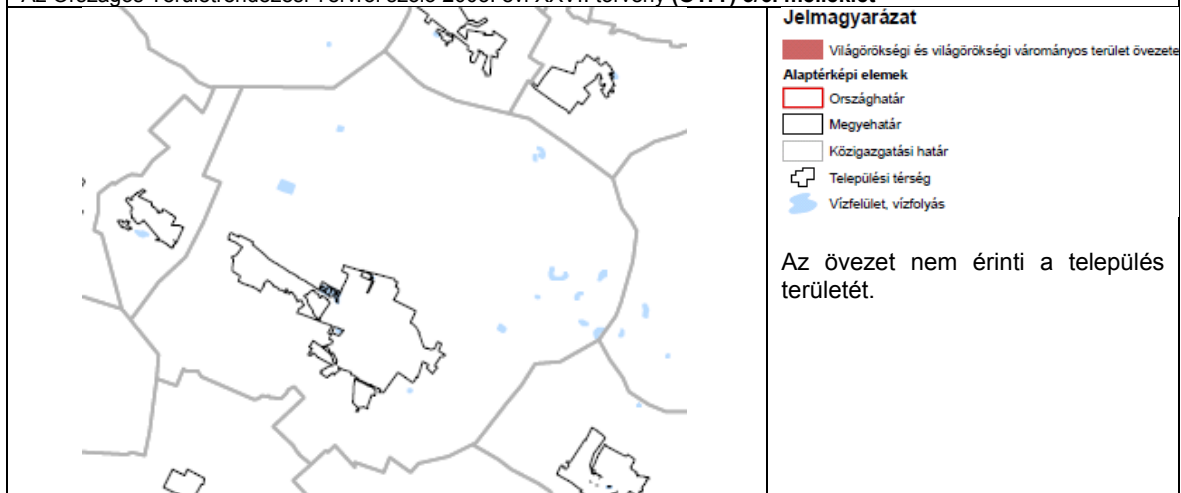
<p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>27. <i>pufferterület</i>: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek,</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> <p>13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</p>	
<p>2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>FÖMI adatszolgáltatás alapján:</p>	
	<p>Jelmagyarázat</p> <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országhatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Közigazgatási határ</p> <p>Települési térség</p> <p>Vízfelület, vízfolyás</p> <p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
<p>kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>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,</p> <p>13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	
<p>3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>FÖMI adatszolgáltatás alapján:</p>	
	<p>Jelmagyarázat</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országhatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Közigazgatási határ</p> <p>Települési térség</p> <p>Vízfelület, vízfolyás</p> <p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
<p>jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTTr előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>11. <i>jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</i>: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak,</p> <p>13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p>	
<p>4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>NÉBIH adatszolgáltatás alapján:</p>	

	<p>Jelmagyarázat</p> <p> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> <p> Vízfelület, vízfolyás</p> <p>A tervezési terület nem érinti az öveget.</p>
<p>kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTRT előírások: (a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>15. <i>kiváló termőhelyi adottságú erdőterület:</i> országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott öveget, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését – védelmi, gazdasági, közjóléti – egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak,</p> <p>14.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	
<p>5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>DINPI adatszolgáltatás alapján:</p>	
	<p>Jelmagyarázat</p> <p> Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> <p>A tervezési terület nem érinti az öveget.</p>
<p>tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTRT előírások: (a 2015. január 1-én hatályba lépő módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>32a. <i>tájképi egység:</i> tájban előforduló és vizuálisan összetartozónak tekinthető természetes és antropogén tájlemek együttese, amely a látvány szempontjából meghatározott karakterrel jellemezhető,</p> <p>32b. <i>tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:</i> országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott öveget, 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>	

- (5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/6. melléklet



világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

– Az övezetire vonatkozó OTrT előírások:

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

2. § E törvény alkalmazásában:

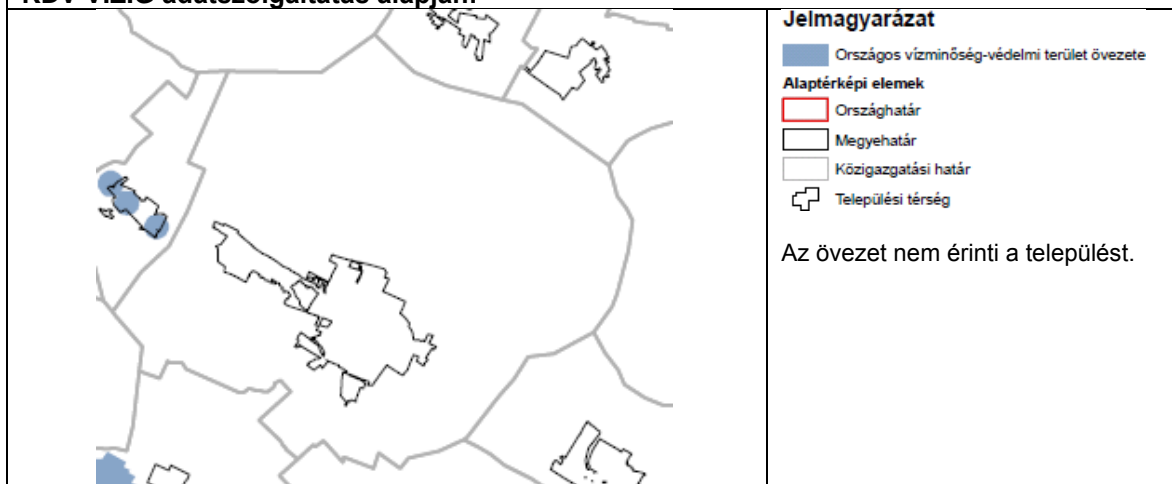
42. világörökségi és világörökségi várományos terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülésszakán 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,

- 14/B.§ (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:
- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
 - új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,
 - 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.

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

KDV VIZIG adatszolgáltatás alapján:


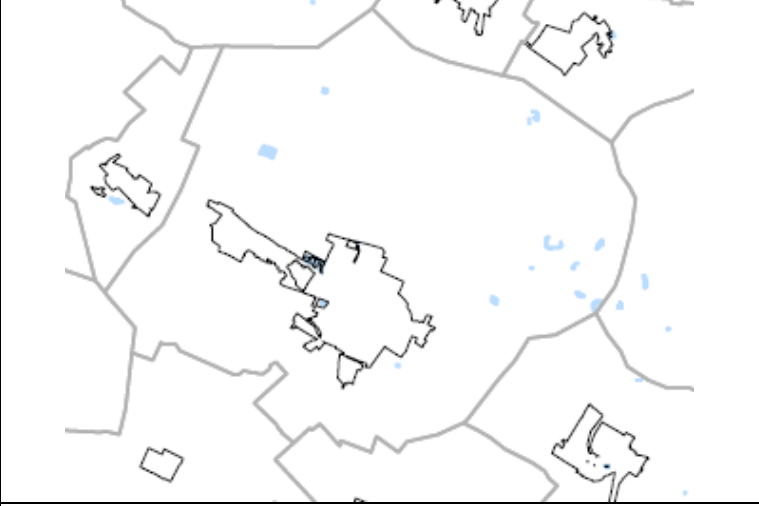


országos vízminőség-védelmi terület övezete

– Az övezetire vonatkozó OTrT előírások:

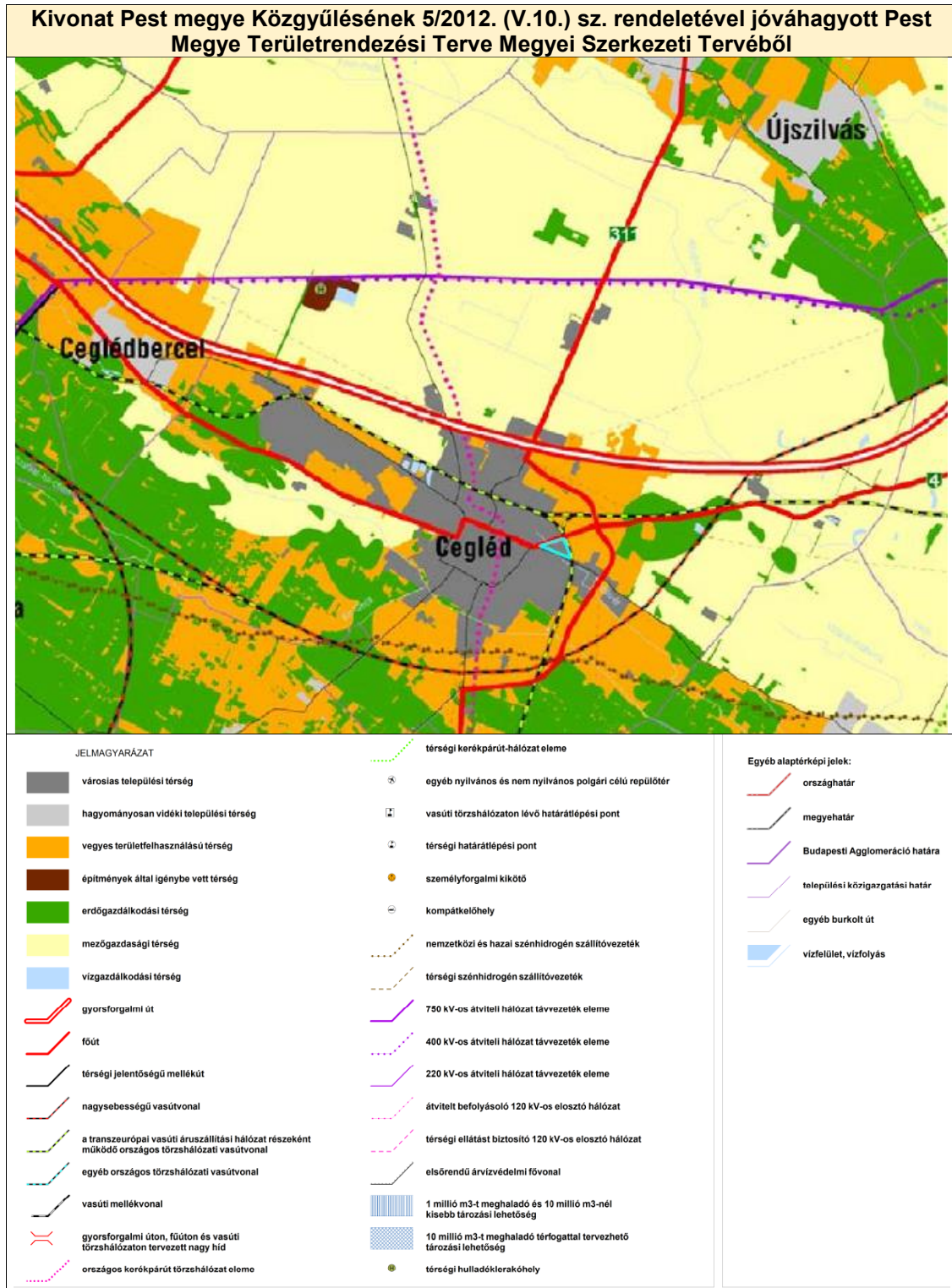
(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

2. § E törvény alkalmazásában:

<p>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,</p> <p>15.§ (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p>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,</p> <p>15.§ (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>
<p>8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete</p>	
<p>Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/8. melléklet</p>	
	<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> Nagyvízi meder területének övezete Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség <p>Az övezet nem érinti a település területét.</p>
<p>nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>16.§ A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p>	
<p>9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p>	
<p>Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/9. melléklet</p>	
	<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség Vízfelület, vízfolyás <p>Az övezet nem érinti a település területét.</p>
<p>kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p> <p>– Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:</p> <p>(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)</p> <p>2. § E törvény alkalmazásában:</p> <p>12. kiemelt fontosságú honvédelmi terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben 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,</p> <p>16/C.§ A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	

- 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.

CEGLÉD A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN



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 új beépítésre szánt terület (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 +15,73 -0,116	-	
Vegyes térség	3634,33	3590,46	538,57	-8,5 -3,33 -11,83 +0,116	-	526,739
Építmények által igénybe vett térség	72,33	157,02	-		-	
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	4197,24	629,59	-3	-	626,59
Mezőgazdasági térség	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -16,583	-	2083,128
Vízgazdálkodási térség	74,33	74,33	7,43	0	-	7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,46	24487,46	-	24487,46	24487,46	24487,46

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

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;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

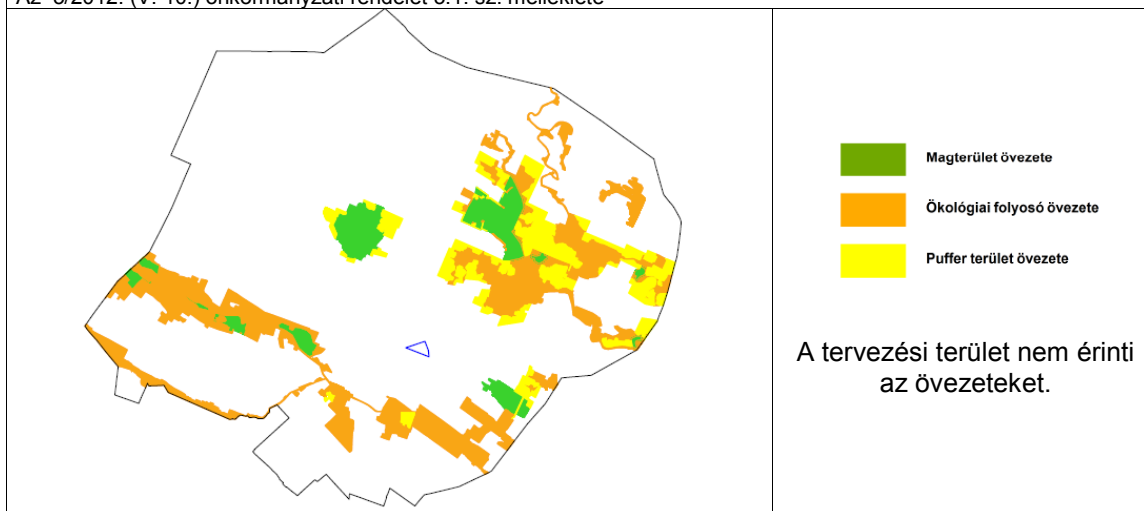
e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) 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, pufferterület övezete

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



a) Magterület övezete (3.1. melléklet)

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(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.

(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.

(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.

(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.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

b) Ökológiai folyosó övezete (3.1. melléklet)

18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(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.

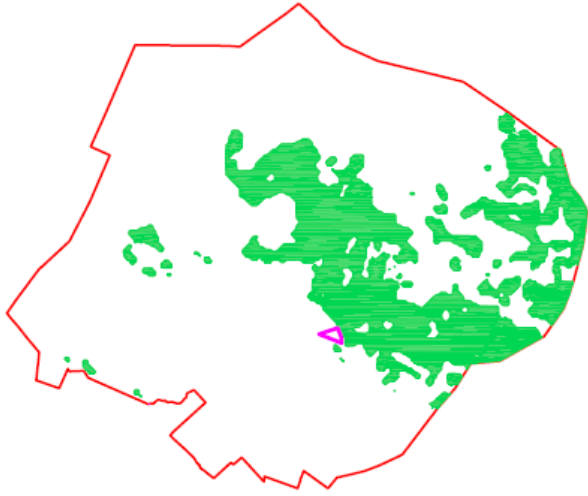
(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(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.

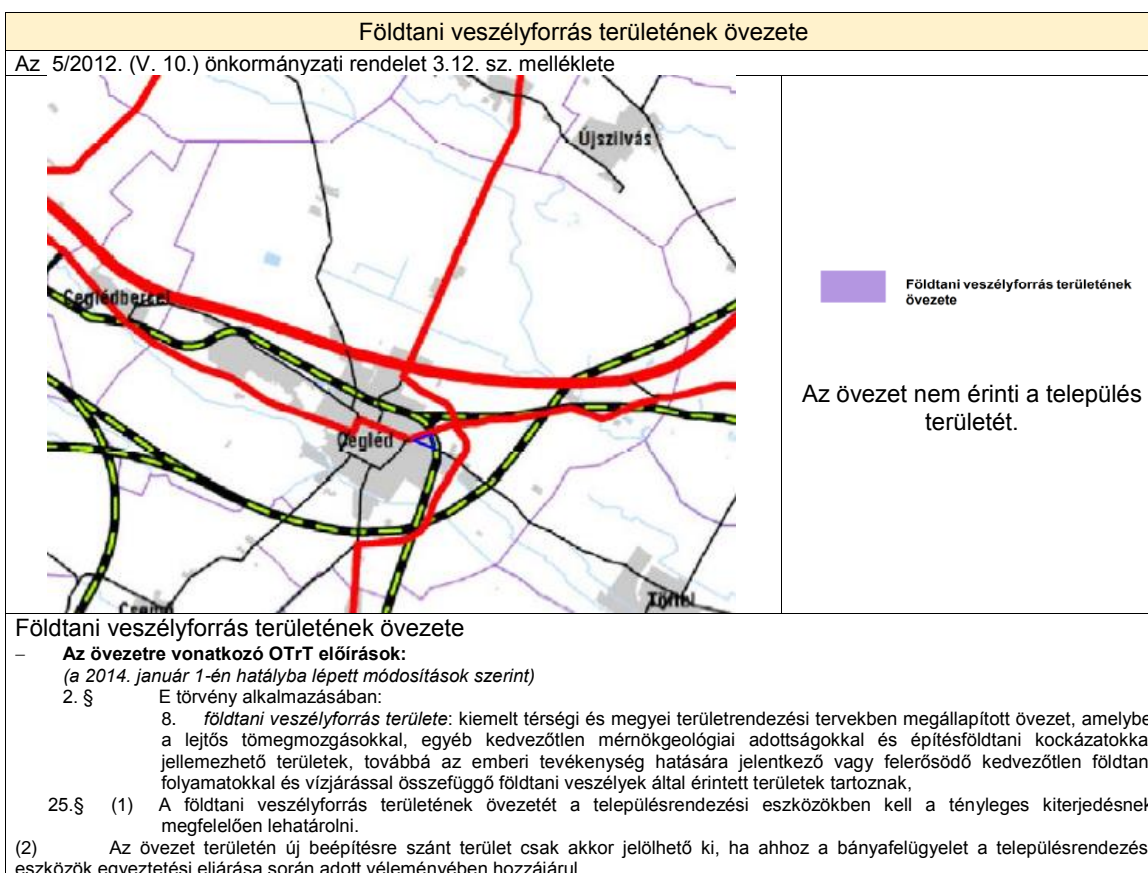
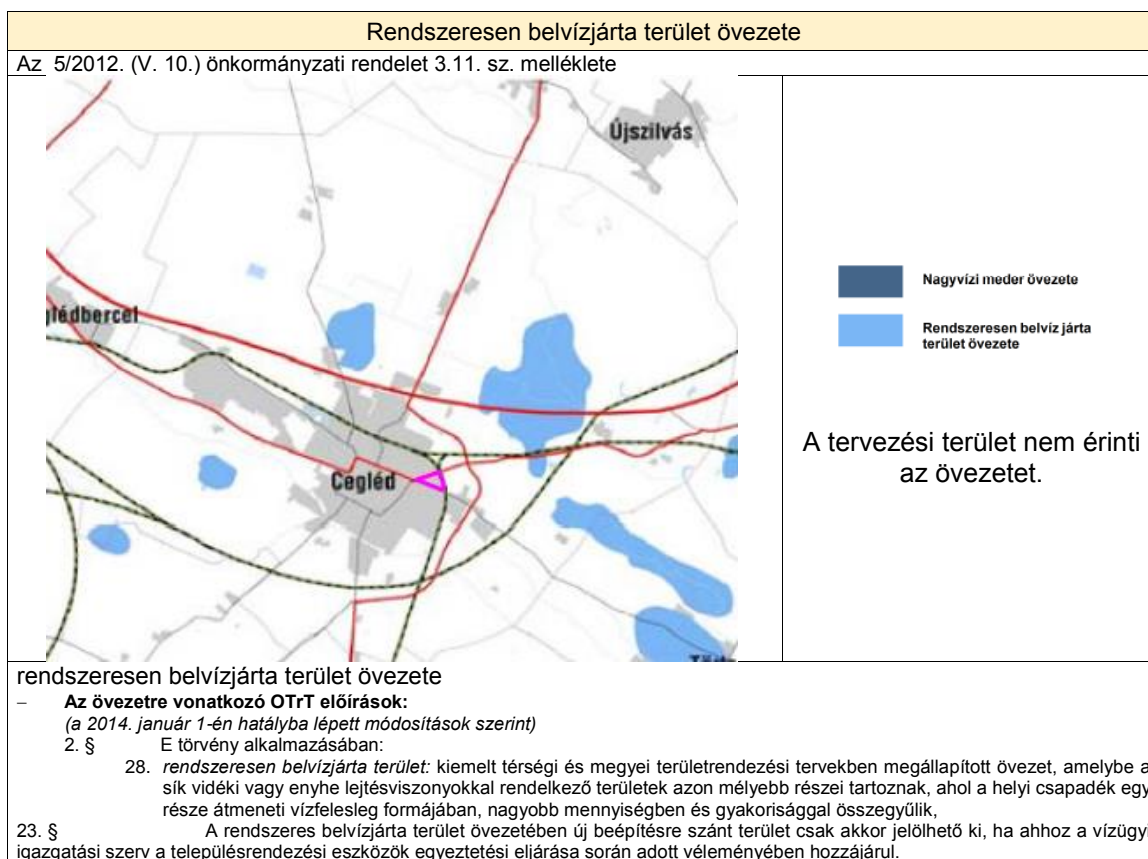
(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

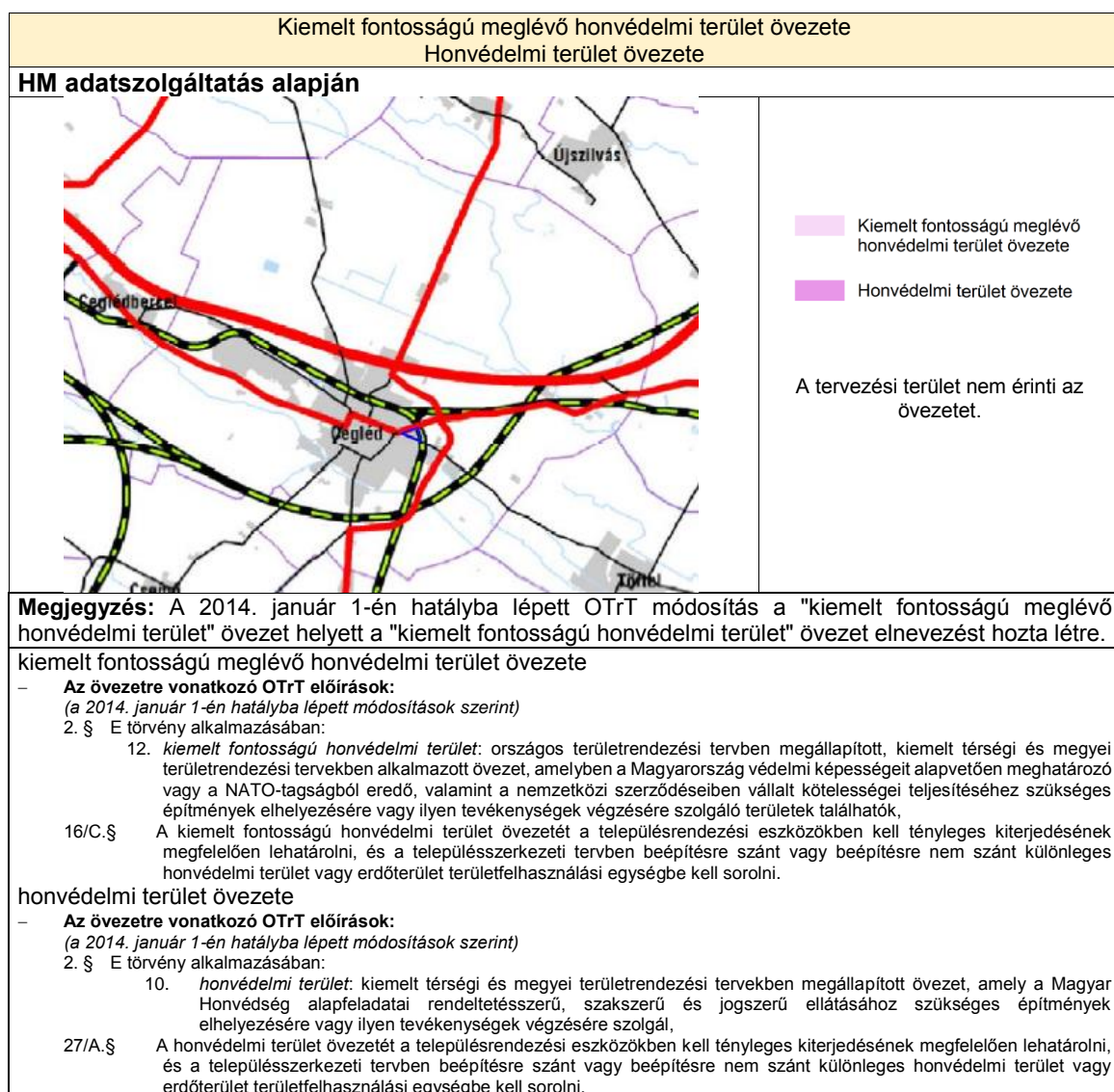
c) Pufferterület övezete (3.1. melléklet)

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

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN:	
	<p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
<p>f) Erdőtelepítésre javasolt 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.</p>	

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





A tervezési terület a városias települési térségen belül helyezkedik el, és nem érinti az alábbi övezetek egyikét sem.

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	-
vegyes területfelhasználású térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
építmények által igénybe vett térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	X	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	X	-
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	X	-
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	-
országos vízminőség-védelmi terület	-	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltárolók 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	-
vegyes területfelhasználású térség	X	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
térségi övezetek		
magterület övezete	X	-
ökológiai folyosó övezete	X	-
puffer terület övezete	X	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	-
honvédelmi terület övezete	X	-

IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területe nem változik, a módosítással érintett területek a beépítésre szánt kategórián belül változnak, ezért a települési térség területfelhasználási kategóriájába tartozik. A településszerkezeti tervi módosítással érintett terület az országos erdőállomány szerinti erdőterületeket nem érinti.

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 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 terület 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 OTvT 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 Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A tervezési terület nem érinti az övezeteket.

Nyilatkozat

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

Mátyás-Varga Eszter, okl. építészmérnök,
településrendezési vezető tervező
TT/1 01-4863, É 01-4863
Schuchmann Péter okl. kertépítészmérnök,
városépítési, városgazdasági szakmérnök
területrendezési vezető tervező TR 01-5068

Budapest, 2017. május

2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.3.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

2.3.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások (változtatások) semmilyen módon nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával, mivel csak egy korábban is beépített (illetve beépítésre szánt) terület belső részleteit érintik.

2.3.1.2. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

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.

2.3.1.3. Biológiai aktivitás-érték változása

Jelen tervmódosítás részét képező változtatásoknak – mint alábbi táblázat bizonyítja – csak minimális hatása van a biológiai aktivitásértékre.

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	0,36	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,04
2	3,46	Vt	0,5	Gip	0,4	-0,35
Kompensációs terület:						
3	0,05	Vt	0,5	E	9	0,43
Összesen:						+0,12

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

2.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.3.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

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 fogalmazta meg.

2.3.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

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.

2.3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

Országos közutak

A terület közúti kapcsolatait a 40 számú főút belterületi szakasza (Szolnoki út) és a 4609 jelű Cegléd – Tiszajenő összekötő út belterületi szakasza (Törteli út) biztosítja

- **40. számú főút** 2x1 forgalmi sáv, forgalma 2000 E/nap
- **4609 jelű út** 2x1 forgalmi sáv, forgalma 3200 E/nap

Mindkét útvonalon a szabályozás biztosítja a Cegléd – Szeged vasútvonal külön szintű keresztezésének kialakítását.

Települési utak

A terület feltárását biztosító utak:

- A Szolnoki és Törteli utat összekötő 2631/36,43,75 hrsz. közterületek 14 m széles szabályozással
- Erre merőlegesen a 2631/59 hrsz. és a további kialakítandó telkeket kiszolgáló vegyeshasználatú út szabályozása 12 m, mivel csak kevés telek megközelítését biztosítja.

Közösségi közlekedés

Vasút

A terület kelet felől határoló Cegléd – Kecskemét – Szeged vasútvonal 50 méteres védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

A Ceglédi szállások vasúti megállóhely a terület utasforgalmában kis jelentőségű.

Autóbusz közlekedés

A terület utasforgalmát a Szolnoki úton közlekedő 535 és 553 számú Volánbusz járatok, Sorompó megállója és a Törteli úton közlekedő 537 – 542 számú járatok 'Kórház megállója' bonyolítja le.

Parkolás

A beépítéshez szükséges parkolókat telken belül kell elhelyezni.

2.3.4. KÖZMŰVESÍTÉS

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.

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 városban a közműellátásnál a következő évtizedben a minőségi követelmények teljesítésére kell törekedni. A minőségi követelményeket többek között elektromos és hírközlési légvezetékes hálózatok átépítése földkábeles 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.

A tervezési területen történő módosítások nem igényelnek közműfejlesztést, mivel a terület közművesítése már teljes körűen megoldott.

Ki szeretnénk emelni, hogy a területeken közműveket lehetőleg közterületeken kell elhelyezni. A tervezett új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A város új fejlesztési területein a közművek kiépítését csak egységes rendszerben előközművesítéssel, összközműves ellátással javasoljuk megvalósítani.

A tervezési területen történő módosítások nem igényelnek közműfejlesztést.

2.3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
- jóváhagyandó munkarész -

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2017. (.....) 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 M-1 jelű mellékletben rögzítettek szerint módosítja:
 - 1.1. A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területre a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M2 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
 - 1.2. A biológiai aktivitásérték egyenlege
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege a kompenzációval együtt pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.
 - 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 M-1 melléklet 2. sz. táblázata szerint.
2. Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2017. lép hatályba.
3. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Takáts László polgármester

Dr. Diósgyőri Gitta
Jegyző

Takáts László
Polgármester

M-1 MELLÉKLET**1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1.1. A területfelhasználás**

A Településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

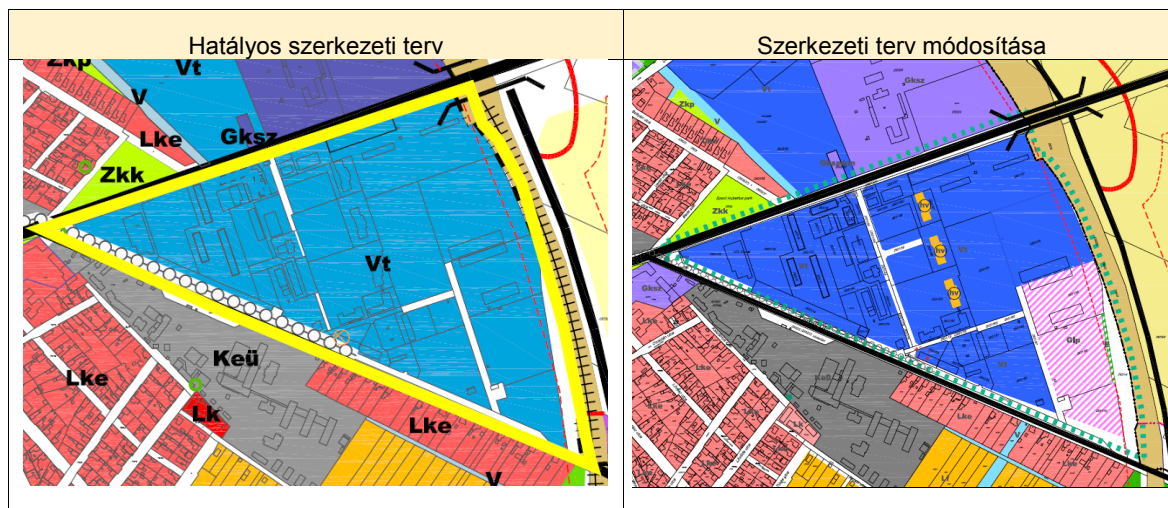
A közlekedési terület kialakítása:

Mivel a tervezett létesítmények megépítéséhez közterületekre van szükség, ezért szükséges a településszerkezeti és a szabályozási terv részleges módosítása, a tömb területére vonatkozóan.

A tömbbelső területén egy 12 m-es sávot szükséges kiszabályozni a 2631/36,38,43,53,56,59,75,76,77 hrsz. ingatlanok területén, amely lehetőséget ad a területen a közlekedési létesítmények elhelyezésére, ezzel a történelmi emlékhely megközelítésére. A jelenlegi szerkezeti és szabályozási tervi módosítás ezért az érintett területeket a Köu jelű közlekedési területbe sorolja.

A gazdasági terület kialakítása:

A területen belül a 2631/68-70 hrsz. ingatlanok területét ipari-gazdasági területbe sorolja a tervmódosítás, valamint a 2631/69 hrsz. ingatlan területén egy kisebb sávot erdőterületbe sorol, a biológiai aktivitás érték kompenzáció céljára. Ezek a területek a vasút melletti 150 méteres sávban helyezkednek el, ezért az egyéb funkciókra nem lesznek zavaró hatással, valamint a tervmódosítás a telkek város felőli oldalán 5 méteres kötelezően beültetendő sávot jelöl. Ezzel biztosított az ipari területek elválasztása a tömb többi részétől is.



A településszerkezeti terv leírása a következő módosítási területekkel egészül ki:

A módosítások mértékét mutatja be az alábbi, 1. sz. táblázat:

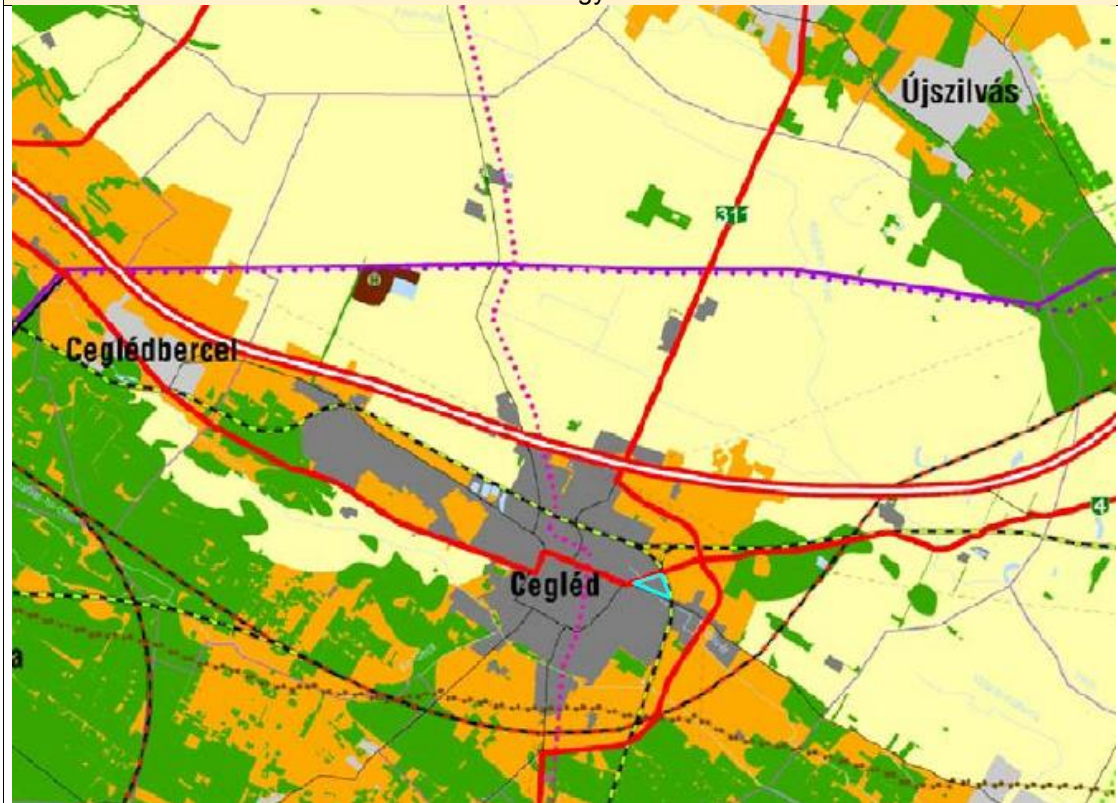
sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	3,46	2631/63, 2631/68-70	Vt településközponti vegyes terület	Gip gazdasági terület
2	0,36	2631/36,38,43,53,56, 59,75,76,77	Vt településközponti vegyes terület	Köu közút terület
3	0,05	2631/69	Vt településközponti vegyes terület	E véderdő terület

1.2. 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 korábbi tervmódosítások során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt terület (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térsg	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 +15,73 -0,116	-	
Vegyes térsg	3634,33	3590,46	538,57	-8,5 -3,33 -11,83	-	526,739
Építmények által igénybe vett térsg	72,33	157,02	-	+0,116	-	
Erdőgazdálkodási térsg	4197,57	4197,24	629,59	-3	-	626,59
Mezőgazdasági térsg	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -16,583	-	2083,128
Vízgazdálkodási térsg	74,33	74,33	7,43	0	-	7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,46	24487,46	-	24487,46	24487,46	24487,46

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



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

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások (változtatások) semmilyen módon nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával, mivel csak egy korábban is beépített (illetve beépítésre szánt) terület belső részleteit érintik.

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 fogalmazta 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 a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése e terület vonatkozásában nem indokolt.

1.6. A település területi mérlege

Területfelhasználás	2016. évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2017. évi változásai (ha)	2017. évi TSZT módosítás területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	273,4		273,4
Kertvárosias lakóterület (Lke)	735,56		735,56
Falusias lakóterület (Lf)	272,93		272,93
Hétvégházias üdülőterület (Üh)	86,2 ha		86,2 ha
Üdülőházas üdülőterület (Üü)	14,03		14,03
Településközpont terület (Vt)	93,43	-3,87 ha	89,56
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,8		202,8
Ipari gazdasági terület (Gip)	541,4	+3,46 ha	544,86
Különleges beépítésre szánt területek (K)	194,9		194,9
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	26,29		26,29
Zöldterületek (közkert) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)			
Gazdasági erdőterületek (Eg)	2674,54	+0,05 ha	2674,59
Közjóléti erdő terület (Ep)			
Általános mezőgazdasági területek (Má)	16965,3		16965,3
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	168,5		168,5
Vízgazdálkodási területek (V)	21,09		21,09
Természetközeli terület (Tk)	-		-

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)	6,85		6,85
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	2085,68	+0,36 ha	2086,04
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	124,1		124,1
ÖSSZESEN:	24487	-	24487

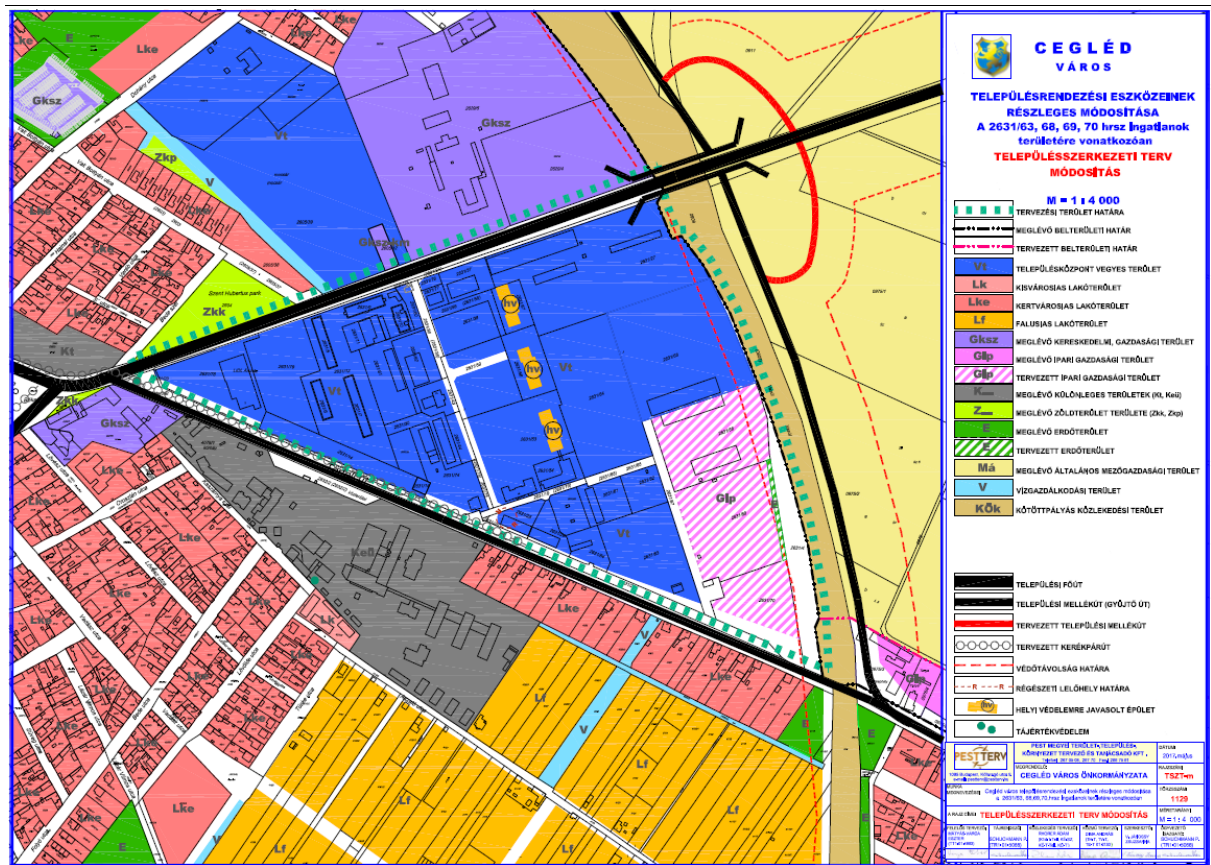
1.7. A biológiai aktivitás érték számítás

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	0,36	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,04
2	3,46	Vt	0,5	Gip	0,4	-0,35
Kompensációs terület:						
3	0,05	Vt	0,5	E	9	0,43
Összesen:						+0,12

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

M-2 MELLÉKLET

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M2 jelű tervlap:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**- jóváhagyandó munkarész -**

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

együttműködésében;

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., ÖKOVIK 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 építészet hatóság),

érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak, érdekképviselői szervezetek és civil szervezetek (Partnerek) a Ök. határozattal elfogadott Partnerségi Szabályzat szerint

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló a 26/2016. (XI. 9.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Ör.)

3. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A HÉSZ mellékletét képezi a SZT-1-A, SZT-1-B, SZT-1-C, SZT-2, SZT-2-m1 és **SZT-M2** jelű Szabályozási Tervlap.

2. § Az Ör. a következő, 49. §-a az alábbiak szerint módosul:

49. § (1) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	80
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	80
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	11
h) Beépítési sűrűség	2,0
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Új létesítményeknél – amennyiben a meglévő beépítéshez való csatlakozás lehetővé teszi - legalább 10 m-es előkertet kell szabadon hagyni.

3. § (1) Ez a rendelet 2017. hó napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Ez a rendelet a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, 15 npra történő kifüggesztéssel kerül kihirdetésre.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
jegyző

Takáts László sk.
polgármester

1. melléklet a .../2017.. (... ..) önkormányzati rendelethez

SZT-M2 jelű tervlap

