

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, Tápíószentmárton Nagyközségi Önkormányzat, Tápíószőlős 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 építés hatóság),

érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak, érdekképviselői szervek és civil szervezetek (Partnererek) 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. § Az Ör. 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(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. § 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 telekterületként 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:

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

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:

a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,

b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű 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 üdülőházak 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 Gip-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 védettséggel 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”

(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”

(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 telek védettséggel 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 telek védettséggel nem érintett 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 használat tartás 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 15/2019. (V. 30.) 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 15/2019. (V. 30.) 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:	ló, 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, szőrméjükért 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. Szőrméjükért tenyésztett faj:	növényevő prémésállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranyúl, nutria; húsevő prémésállatok: prémgörény, amerikai nyerc, 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"
