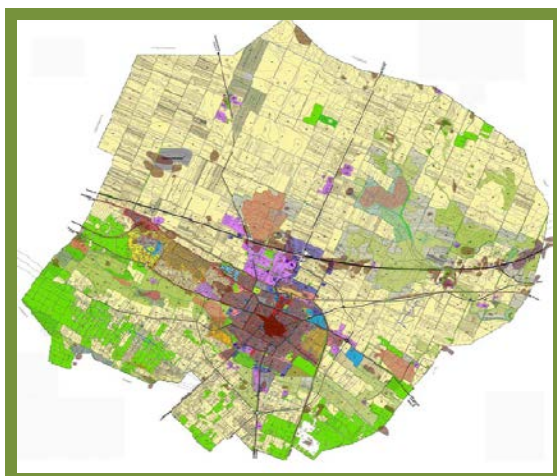


CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

KIVONAT A KÖZIGAZGATÁSI
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓBÓL






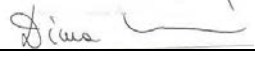


2014. október

PESTTERV

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

TERVEZŐK NÉVSORA

CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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

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

PESTTERV

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

**CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
- alátámasztó munkarészek -**

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Cegléd Város Önkormányzata 2014-ben megbízta a PESTTERV Kft-t a város hatályos Településrendezési tervének részleges módosításával. A város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosításának 2014. júniusában az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a vizsgálatok elkészítésével indult.

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

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

A Településrendezési terv módosításának céljai az alábbiak:

- a Településszerkezeti terv (TSZT) felülvizsgálata és részleges módosítása,
- a Szabályozási terv (SZT) részleges felülvizsgálata és módosítása,
- a Helyi Építési Szabályzat előírásainak áttekintése és szükséges módosítása,
- a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletnek megfelelő „környezeti vizsgálati” eljárás előkészítő munkarésze.

A Képviselő-testület Műszaki és Városüzemeltetési Bizottsága által meghozott 86/2014. (V.22.) számú határozatában rögzítette Településrendezési terv módosítási igényét.

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

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

E munkával tehát módosításra kerül Cegléd város Önkormányzatának 160/2004 (VI. 24.) Önk. határozata a város településszerkezeti tervéről és 20/2004. (VII. 1.) rendelete a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

Az elmúlt évek folyamatainak értékelése alapján megállapítható, hogy a jóváhagyott településszerkezeti terv alapvetően helyesen és időtállóan fogalmazta meg Cegléd fejlesztésének, településszerkezetének fő irányait. A jóváhagyott településfejlesztési koncepció mentén kialakított településpolitikai és az arra alapozó településszerkezeti és szabályozási tervek is jól szolgálták a település fejlődését.

A településfejlesztés és településrendezés városi dokumentumainak átfogó felülvizsgálata 2014 őszén (a Belügyminisztérium által meghirdetett pályázat támogatásával) kezdődik az új Integrált Városfejlesztési Stratégia kidolgozásához kapcsolódva. Ezt követi majd a településrendezési

eszközöknek az új jogszabályi és tartalmi követelményeknek egyaránt megfelelő teljes körű felülvizsgálata és módosítása.

A város önkormányzata a város fejlődésének biztosítása érdekében addig is folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök érvényesülését és szükség szerint kezdeményezi azokat a változtatásokat, amelyek szükségessé válnak a Képviselőtestület által is támogatott fejlesztések megvalósulásához. A kezdeményezett változtatások mindvégig a törvényi és jogszabályi környezet figyelembe vételével, illetve Cegléd hatályos településfejlesztési koncepciójában foglalt célrendszer érvényesítése érdekében történik.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

Cegléd közigazgatási területe építési szempontból beépített, illetve beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), valamint beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei.

A településrendezési tervi módosítás az alábbi elemekre terjed ki

A településszerkezeti terv jelenlegi módosítása során a településszerkezet és a területfelhasználás alapvetően nem változik a jóváhagyott tervhez képest.

A településszerkezeti terv és szabályozási terv jelenlegi módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

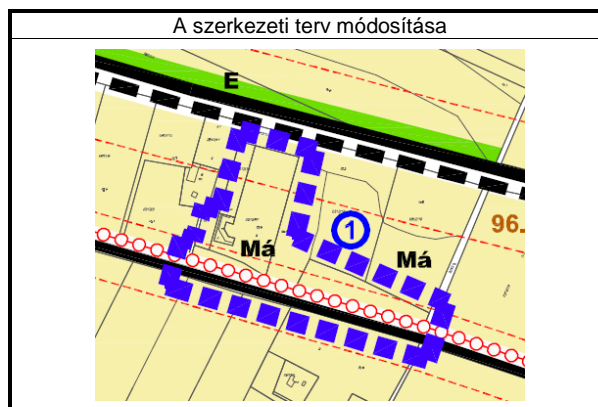
Módo- sítás száma	Terület neve	Tervezési terület mérete	Hatályos terv szerinti területfelhasz- nálás	Tervezett területfelhasz- nálás
1.	A 0312/17 hrsz. területen lévő erdők átsorolása mezőgazdasági vagy beépítésre nem szánt különleges területbe, és helyette csereerdősítés kijelölése	1,3 ha	Ev, Má	Má-f2
2.	A 6769, 6756/12, 6756/8 és 6756/9 hrsz. területek lakóterületbe sorolása, telken belüli védőzónásáv és út szabályozása az erdő egy részén	3,1 ha	Gip-1	Lke-3 KÖu
3.	A 1622/7-8 és 0334/6-7 hrsz., gyepmesteri területen és környezetében a funkciók részletes tisztázása és újrarendezése, és erdőterület kijelölése a 0334/6 és 0334/7 hrsz. területen	2,7 ha 5 ha	Gip-2, E, Kh, Má-f	Kgy, Km, Ev
4.	A Horgásztó melletti, 9605-9629 hrsz. területen a területek rendezése, az erdőterületek helyett a üdülőterületbe sorolás, helyette erdőkompenzáció kijelölése	1,2 ha	Ev, KÖu	Üh Ev, KÖu
5.	A 1604/4, 1605/6 és 0337/4 hrsz. terület mezőgazdasági üzemi területbe sorolása, a funkció és a szabályozási előírások összhangba hozása	15 ha	Gip-1	Gip-m
6.	A 0825/117 és 0825/118 hrsz. területeken a Gksz terület bővítése	2 ha	Má-f1	Gksz-1
7.	A 0355/4 és 1651/45 hrsz. gazdasági területek összevonása és Gksz területbe sorolása	0,4 ha	Gip-2	Gksz-2*
8.	Az 01096/55 és 01096/57 hrsz. ingatlanok átsorolása Gip területbe	1,3 ha	Má-f1	Gip-2
9.	A 0574/1, 0578/3, 0578/35 hrsz. területen a funkció alapján a terület-felhasználás és szabályozás pontosítása	3,15 ha	Má-f	Gip-m, Má-f
10.	A 4075/2 hrsz. terület lakóövezetre történő módosítása	0,25 ha	Keü	Lk-1
11.	A 4608 és 4549/31 hrsz. ingatlan módosítása lakóterületre	0,2 ha	Ev	Lf-1

12.	A 2605/36 hrsz. területen az árok határának pontosítása a valós határok figyelembevételével, kertvárosias lakóövezet csökkentése	1,21 ha	Lke, Vt	V, Vt
13.	A 401 hrsz. területen szabályozási vonal feltüntetése	-	-	-
14.	A Székely u. és Csolnak u. szabályozási vonalak felülvizsgálata a szükséges helyeken	-	-	-
15.	A 0827/4, 0827/7, 0827/36, 0827/60, 0827/62, 0827/68, 0827/69, 0827/70, 0827/98, 0827/101, 0827/103 hrsz. ingatlanok területének Gip övezetbe sorolása	11,6 ha	Gksz-2	Gip-2
16.	Az 8194/6 hrsz. ingatlan területének átsorolása Gksz-1 övezetbe, helyette erdőkompenzáció kijelölése	0,3 ha	Gksz-1, Ev	Gksz-1
17.	Az 5708 hrsz. árok területén az övezeti besorolás feltüntetése	-	V	V
18.	A 2017/2 és 2017/3 hrsz. terület településközponti vegyes területbe sorolása	0,85 ha	Kstr-mód	Vt-11
19.	0334/15 hrsz. övezeti határának pontosítása a valós határok figyelembevételével	0,9 ha	Má-f2	Gip-2
20.	A HÉSZ részleges módosítása több pontban	-	-	-

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

Területfelhasználási és szabályozási változások:

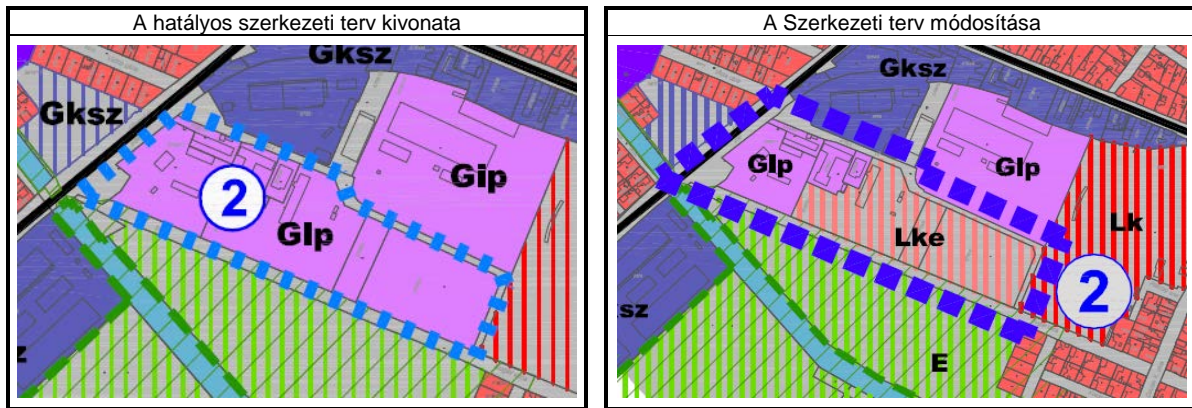
1. A terv tartalmazza a közigazgatási terület nyugati szélén, a 4. sz. út és a Külső-Budai út között található 0312/17 hrsz. területen lévő erdőterületek átsorolását mezőgazdasági területbe, a szabályozási terven pedig Má-f2 övezetbe. Az ingatlan mérete összesen: 3,9 ha, ebből a módosított terület: 1,3 ha.



2. A terv tartalmazza a belterület déli részén, részben korábbi vállalkozási területen található 6769, 6756/12, 6756/8 és 6756/9 hrsz. területek kertvárosias lakóterületbe sorolását, és a területen lakóterület szabályozását. A terület feltárása a déli oldalról, a 6769 hrsz. útról történhet.

A terület gazdasági területtel határos oldalán, az északi és nyugati oldalon többszintes védőzöldsáv kialakítása szükséges. A terület a keleti oldalon tervezett lakóterülettel határos, a déli oldalon pedig erdő határolja. A tervezett lakóterület mérete: 3,1 ha.

A területet a szabályozási terv módosítása a Lke-3 övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 720 m², a beépítési mód oldalhatáron álló, a legnagyobb beépítettség 30 %, és a legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet.



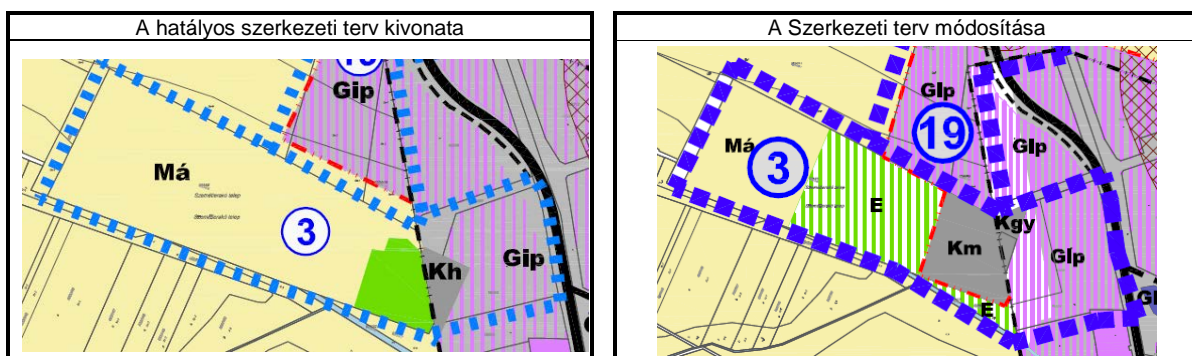
3. A belterület észak-nyugati részén a korábbi hulladéklerakó területén és környezetében szükségessé vált a jelenlegi funkciók és fejlesztési szándékok szerint a területek újrendezése a 1622/7-8 és 0334/6-7 hrsz. területeken az állatmenhely és a gypmesteri terület számára.

A 1622/7 hrsz. területből kerül kialakításra a gypmesteri terület, valamint az állatmenhely területének egy része. Az állatmenhely nagyobb része pedig a külterületi 0334/6 hrsz. területből kialakított területrészen lesz, ami jelenleg már a 0334/9 hrsz. terület.

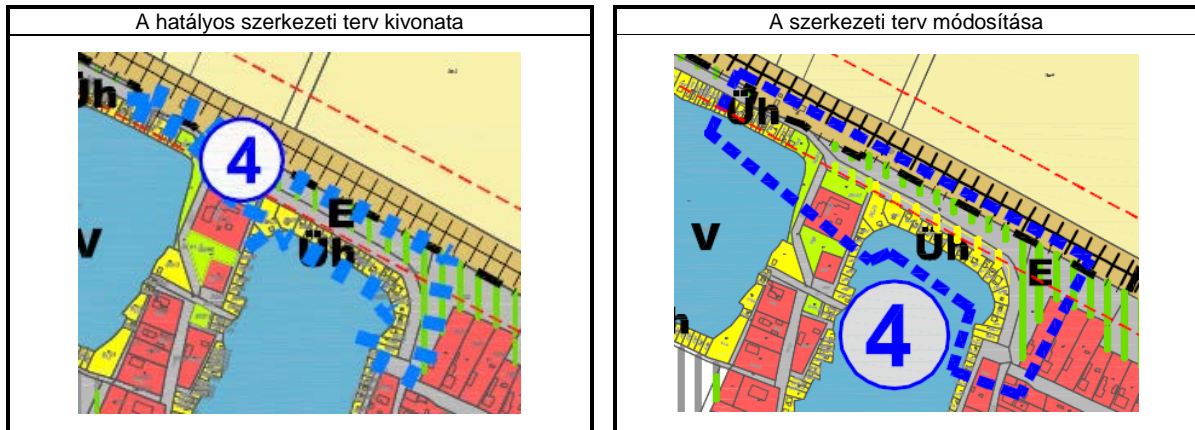
A módosítással érintett terület összesen : 2,7 ha, melyből a beépítésre szánt terület bővítés: 2 ha.

A területeket a szabályozási terv módosítása a Km és Kgy övezetekbe sorolja. A Km övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 20 %, és a legnagyobb építménymagasság 4,5 méter lehet. A Kgy jelű övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 20 %, és a legnagyobb építménymagasság 4,5 méter lehet.

A tervmódosítás készítése során a biológiai aktivitás érték csökkenése miatt szükségessé vált kompenzációs erdőterület kijelölése a közigazgatási területen belül. Ez a pótlás a 0334/6 hrsz. egy részén és a 0334/7 hrsz., jelenleg mezőgazdasági területbe tartozó területeken történik, 5,02 ha nagyságú területrészen. A szerkezeti tervi módosítás a szabályozási tervben kerül érvényesítésre.

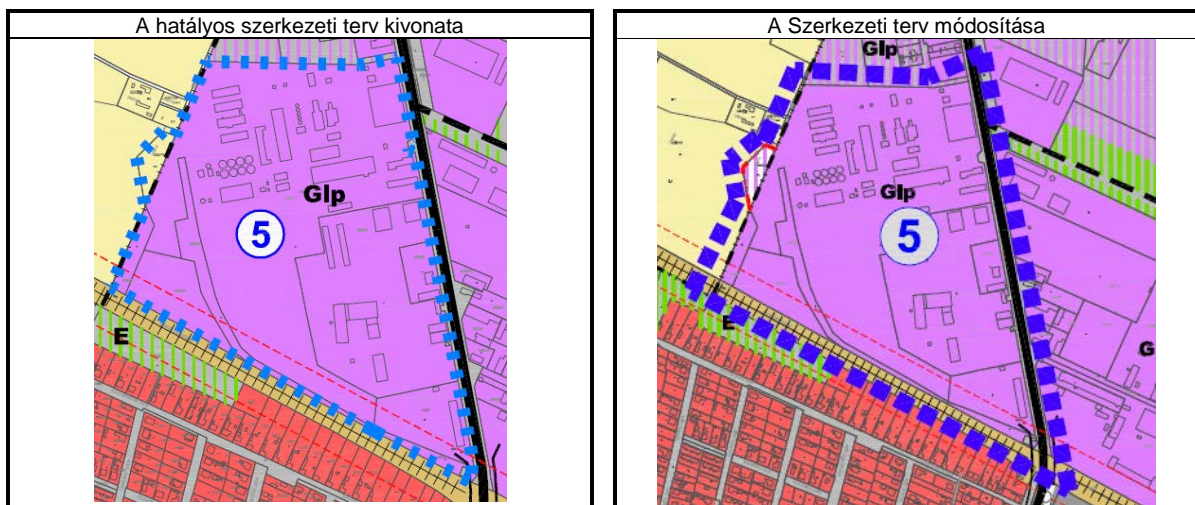


4. A belterület északi szélén, a vasút melletti horgásztavak mentén, a 9605-9629 hrsz. területen a tervmódosítás tartalmazza a területek rendezését a meglévő állapotnak megfelelően. A terület menti feltárási út a jelenlegi használatnak megfelelően északabbra kerül, ezáltal az üdülőterület telkei észak felé bővülnek, a terület jelenlegi használata szerint. A szabályozás tartalmazza az út szabályozását, ezzel az üdülőterületek és a közpark területe megnövekszik. A módosítással érintett terület mérete: 1,2 ha, ezen belül az üdülőterület bővítése 0,1 ha, a közpark bővítése 0,03 ha.



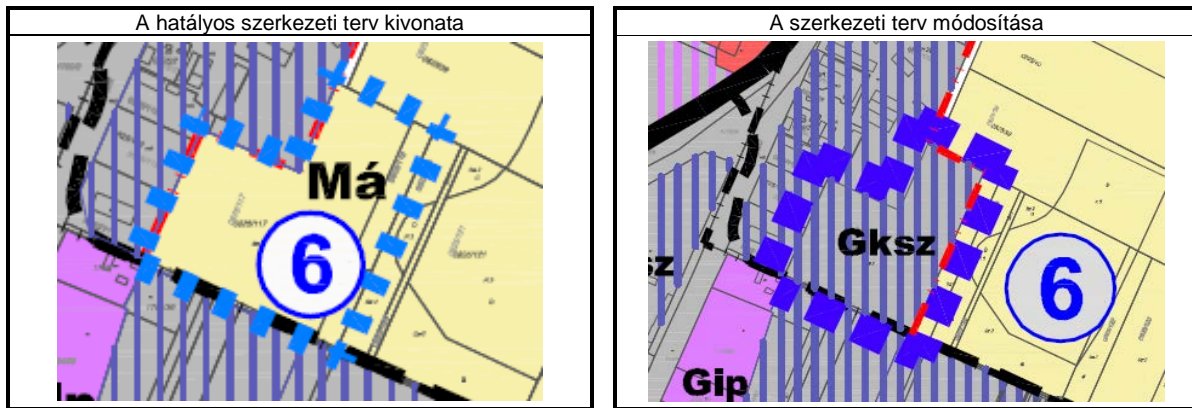
5. A belterület északi részén fekvő gazdasági területek közül a vasút melletti terület egy részének jelenlegi funkciója nem felel meg a hatályos terven szereplő övezetnek, ezért módosításra kerül. A 1604/4, 1605/6 és 0337/4 hrsz. területeken jellemzően mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó tevékenységek folynak, ezért a Gip-1 övezet helyett a Gip-m övezetbe sorolja a terv, valamint a terület kiegészül a 0337/4. hrsz. ingatlan területével is. A módosított terület mérete ~15 ha, ebből az új beépítésre szánt terület: 0,3 ha.

A területet a szabályozási terv módosítása a Gip-m övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 50 %, és a legnagyobb építménymagasság 8,0 méter lehet.



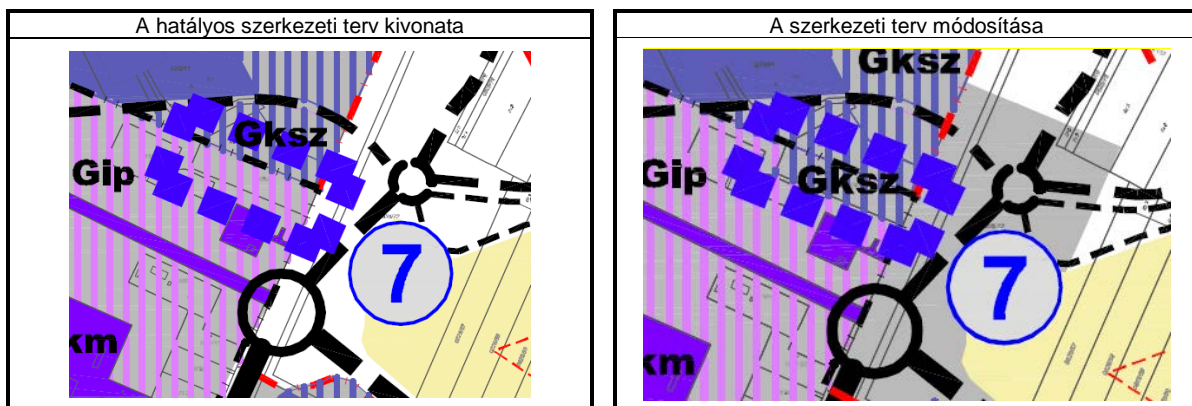
6. A belterület északi szélén található gazdasági területek kismértékű bővítését tervezi az Önkormányzat, ezért a 0825/117 és 0825/118 hrsz. területeken a Gksz terület bővítése látható a terven. A bővítési terület mérete: 2 ha. Az érintett terület a szomszédos telephely bővítése lesz, ezért ahhoz csatlakozva alakítják a területet és így a megközelítése is megoldott.

A területet a szabályozási terv módosítása a Gksz-2 övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 60 %, és a legnagyobb építménymagasság 10,0 méter lehet.



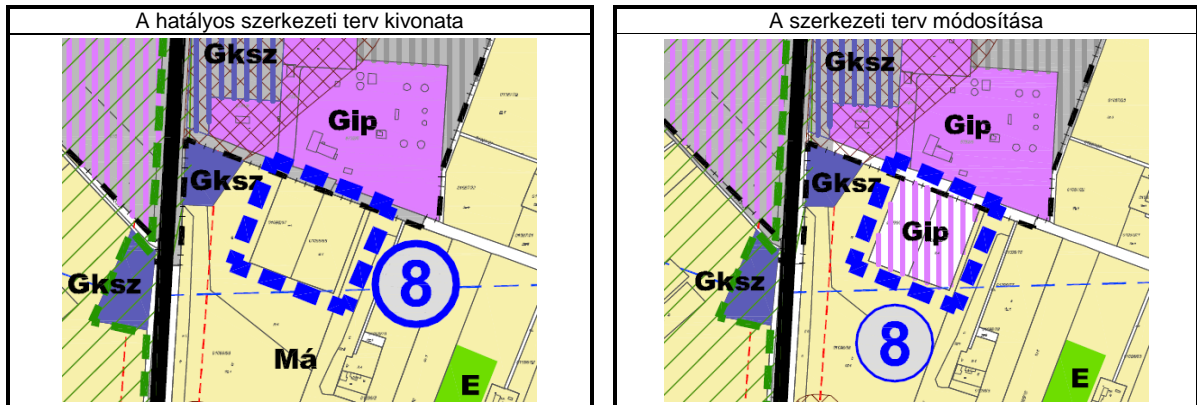
7. A belterület északi szélén, a 4. sz. főút csomópontjában található 0355/4 és 1651/45 hrsz. gazdasági területek ugyanannak a vállalkozásnak a területei, ezért a 2 terület összevonása és ugyanabba az övezetbe sorolása történik a terv módosításában. A hatályos szabályozási terven a 0355/4 hrsz. ingatlan jelenleg a Gksz-2 jelű, kereskedelmi-szolgáltató övezetbe tartozik, 1651/45 hrsz. terület pedig a Gip-2 jelű ipari-gazdasági övezetbe. A tervben mindkettő terület a Gksz-2 övezetbe tartozik, ezzel a 2 terület összevonható lesz. A módosítással érintett 1651/45 hrsz. ingatlan mérete: 0,4 ha.

A területet a szabályozási terv módosítása a Gksz-2 övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 60 %, és a legnagyobb építménymagasság 10,0 méter lehet.



8. A belterület déli szélén, a 441. sz. út mentén, meglévő gazdasági területek mellett, a 01096/55 és 01096/57 hrsz. ingatlanok átsorolása történik a terven Gip-2 területbe. A 01096/55 és 01096/57 hrsz. ingatlanok jelenleg még mezőgazdasági területek. A módosított terület mérete összesen ~ 1,3 ha.

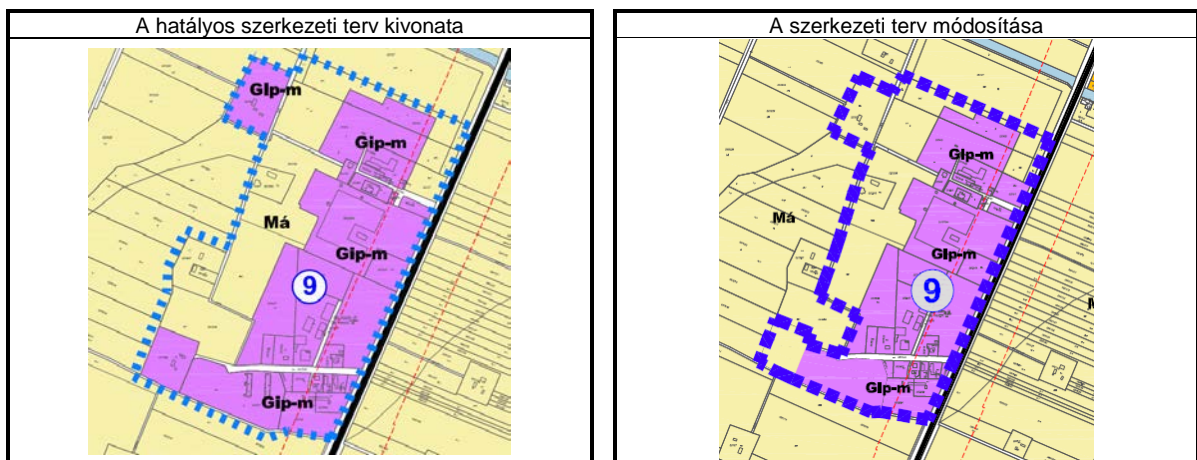
A Gip-2 övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 50 %, és a legnagyobb építménymagasság 10 méter lehet.



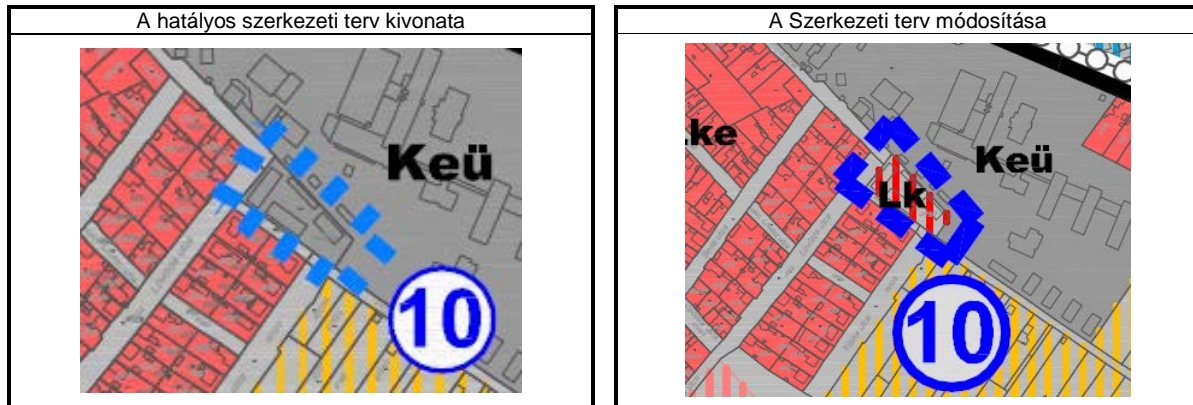
9. A közigazgatási terület északi részén a Nagykáta felé vezető út melletti ipari-gazdasági területen a terven a meglévő funkció alapján a területfelhasználás és szabályozás pontosítása szerepel. A 0574/1 hrsz. ingatlan területét a Gip-m övezetbe sorolja a terv, a 0578/3, 0578/35 hrsz. területeket pedig a Gip-m övezet helyett az Má-f1 jelű mezőgazdasági területbe és övezetbe sorolja át.

A módosított területek mérete: tervezett ipari terület: 0,55 ha, tervezett mezőgazdasági területek: 2,6 ha.

A területet a szabályozási terv módosítása a Gip-m övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 50 %, és a legnagyobb építménymagasság 8,0 méter lehet.



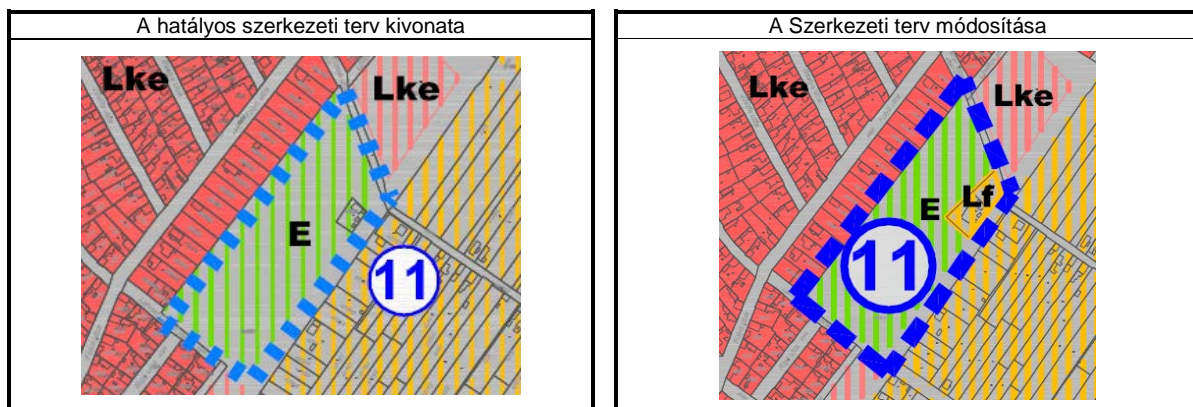
10. A 4075/2 hrsz. terület lakóövezetre történő módosítása Lk-1 kisvárosias övezetre: az ingatlan területe a Keü területbe tartozik még, de a területen már jelenleg is lakóépületek találhatók, intenzív beépítéssel, ezért szükséges a terv módosítása ezen a területen is. A módosítással érintett terület mérete: 0,25 ha



11. A terv módosítása tartalmazza a 4608 és 4549/31 hrsz. ingatlan módosítását lakóterületre. A terület jelenleg még erdőterületben van, de ebből kialakításra került egy lakóterületi rész, amelyet a terv most falusias lakóterületbe sorol.

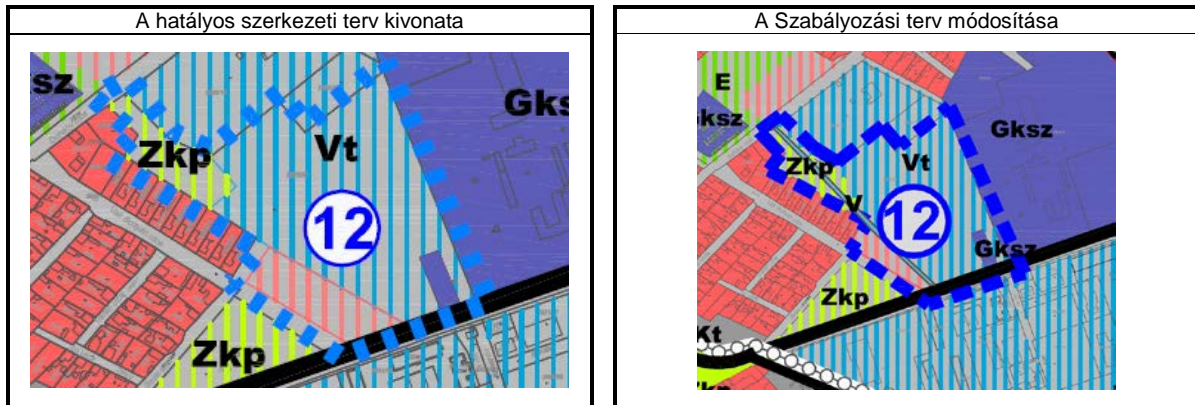
A tervezett lakóterület mérete: 0,2 ha.

A területet a szabályozási terv módosítása a Lk-1 övezetbe sorolja. Az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret kialakult, a beépítési mód kialakult, a legnagyobb beépítettség 60 %, és a legnagyobb építménymagasság 12,5 méter lehet.

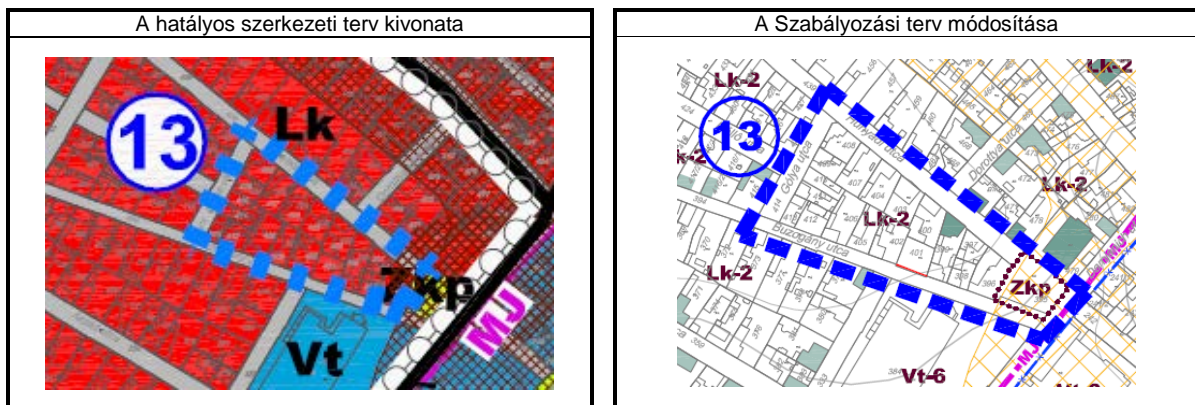


12. A belterület észak-keleti szélén, a 2605/36 hrsz. területen belül a területet átszelő árok a hatályos szerkezeti terven nem látható, ezért szükséges volt az árok határát feltüntetni a terven. Az árok határának feltüntetése a valós határok figyelembevételével történt. Ezzel a tervezett kertvárosias lakóterület mérete csökkent a területen és a Vt-6 jelű településközponti vegyes terület pedig nőtt.

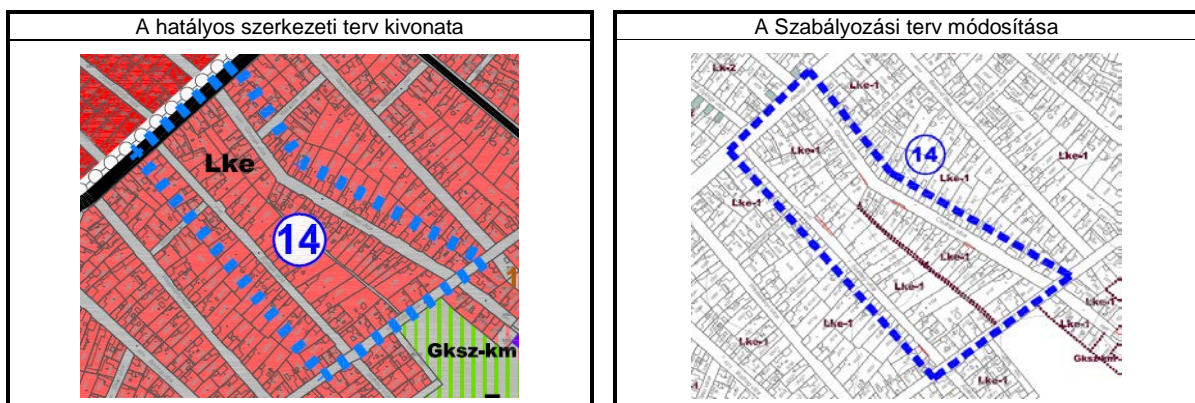
Az árok területe: 0,21 ha, a területváltozás mérete: 1,21 ha



13. A városközpontban található, Buzogány u. – Gólya u. – Hunyadi u. – Damjanich u. által határolt tömbben a Buzogány utcai, 401 hrsz., jelenleg részben üres telek jelenlegi területe az utcavonalból kiáll, ezért ennek kiszabályozása szükséges a szabályozási terven. Ezért a szabályozási terv szabályozási vonalat alkalmaz a telek területén, ezzel az utcavonal a telek esetleges beépítése esetén is egységes lesz.

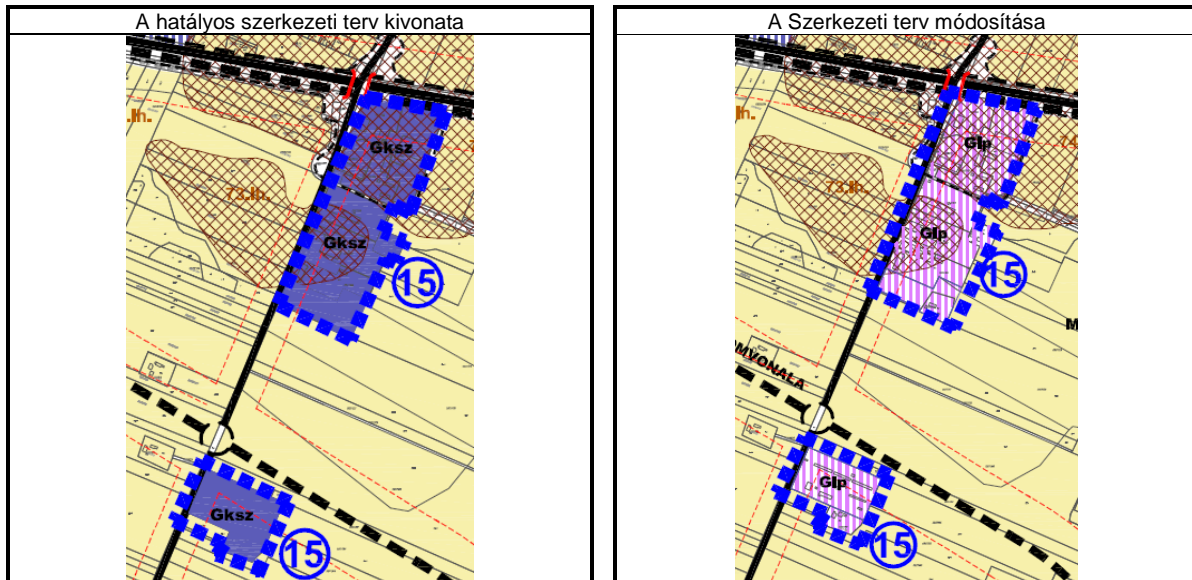


14. A szabályozási terv módosítása tartalmazza a belterület keleti részén található Székely és Csolnak utcában a szabályozási vonalak felülvizsgálatát a szükséges helyeken.

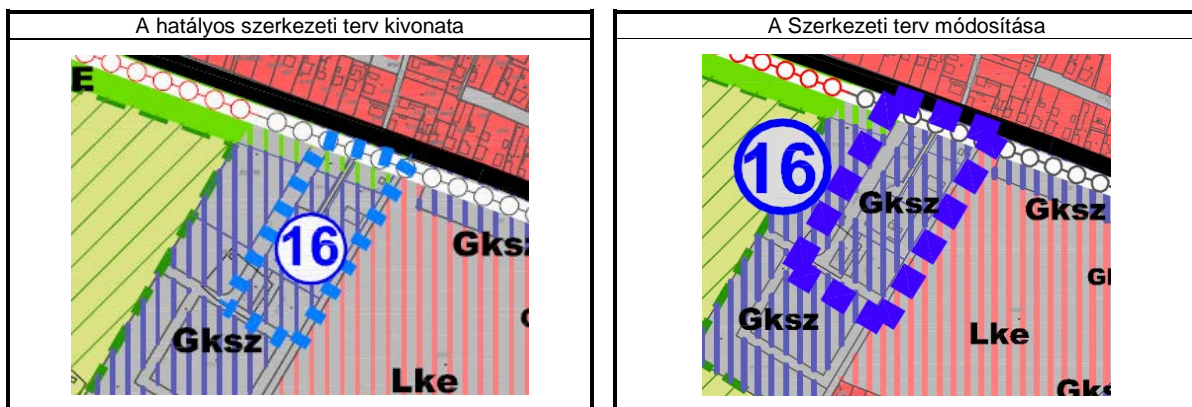


15. A termódosítás tartalmazza a belterületől észak-keletre található 0827/4, 0827/7, 0827/36, 0827/60, 0827/62, 0827/68, 0827/69, 0827/70, 0827/98, 0827/101, 0827/103 hrsz. ingatlanok területének kereskedelmi-szolgáltató terület helyett ipari-gazdasági területbe és a Gip-2 övezetbe sorolását, mivel az ipari-gazdasági funkció az itt lévő tevékenységeknek jobban megfelel, mint a jelenlegi, kereskedelmi-szolgáltató terület. A területek mérete összesen: 11,6 ha.

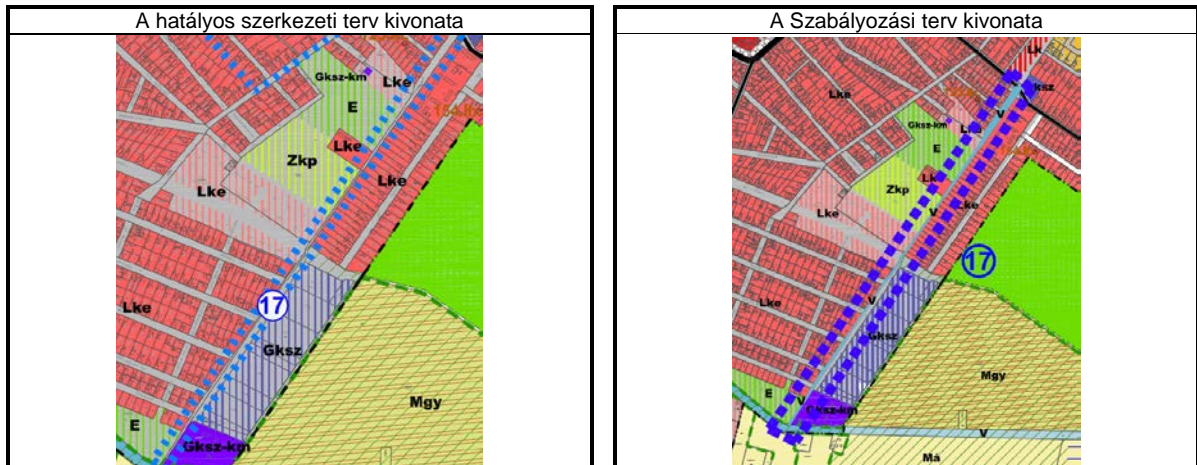
A Gip-2 övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 50 %, és a legnagyobb építménymagasság 10 méter lehet.



16. A terven szerepel a belterület nyugati szélén, a 8194/6 hrsz. ingatlan út menti részének átsorolása Gksz-1 övezetbe, a bővítési terület mérete: 0,3 ha.

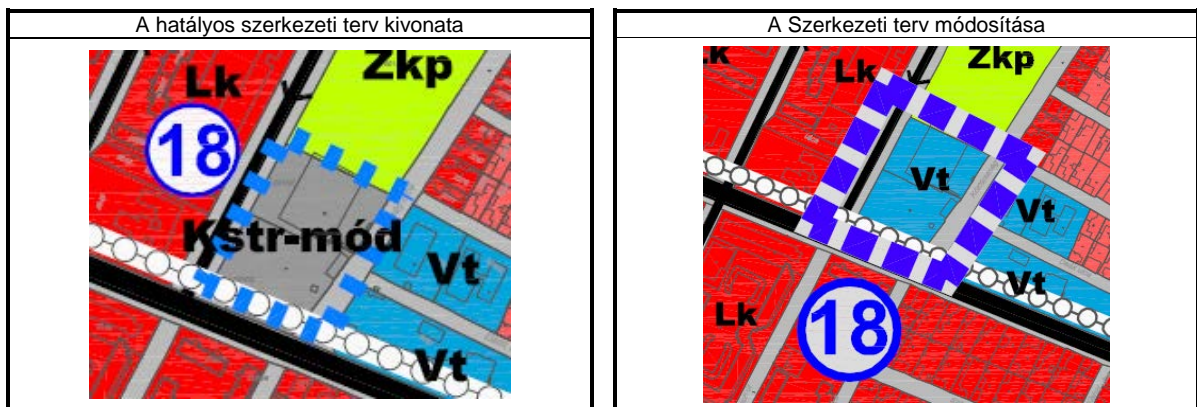


17. A termódosításban a belterület keleti részén található 5708 hrsz. árok területén a V jelű övezeti besorolás feltüntetése történt, mely a hatályos terven nem szerepelt, ezért ennek pontosítása szükséges:

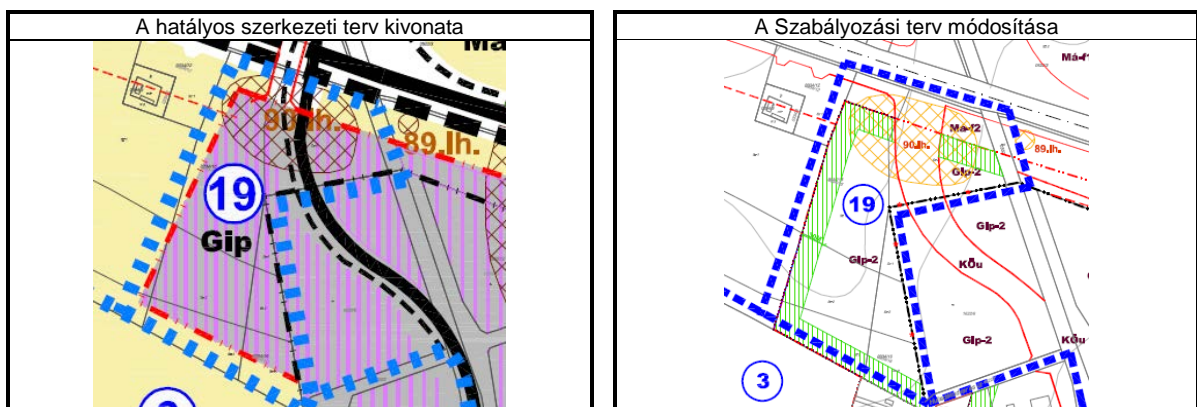


18. A belterületen, az uszoda 2017/2 és 2017/3 hrsz. területének településközponti vegyes területbe sorolása szükséges, mivel az uszoda jelenlegi területén már nagyobb beépítettséggel található az épületek, és további bővítés nem lehetséges a különleges területen belül. Ezért a terv tartalmazza az uszoda területének településközponti vegyes területbe sorolását, a szabályozási terv a területet az új, Vt-11 jelű vegyes övezetbe sorolja. A terület mérete: 0,85 ha

A Vt-11 övezetben a kialakítható legkisebb telekméret kialakult, a beépítési mód kialakult, a legnagyobb beépítettség 50 %, és a legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet.



19. A belterülettől északra, a 4. sz. főút mellett található 0334/15 hrsz. övezeti határának pontosítása történt a valós ingatlanhatárok figyelembevételével: A terület lehatárolása kismértékben változik a szerkezeti terven, a terület a meglévő állapotnak megfelelően került pontosításra. A pontosítás miatt a gazdasági terület bővítésének mértéke: 0,9 ha.



20. A tervmódosítás során a hatályos HÉSZ részleges módosítására került sor több pontban, melyek az alábbi felsorolás alapján történtek, és a HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetében található:

- 3. § (5) bekezdés: O (oldalhatáros) elhelyezés értelmezésére is szükség lenne.
- 3. § (9) bekezdés: állattartást szabályozó helyi rendelet nincs, törlése indokolt
- 3. § (13) bekezdés: reklámhordozóra vonatkozó helyi rendelet nincs, törlése indokolt
- 4. § (1) bekezdés a): a négyszög körutat meg kellene határozni
- 4. § (2) bekezdésben a „vagy zárt sorú-hézagos zárt sorú” szövegrész felesleges, nem jellemző ez a beépítés, a K jelű elhelyezés egyébként is lehetőséget ad akár zárt sorú beépítésre is
- 4. § (4) bekezdés kiegészítéseként az Öregszőlőben a falusias lakóövezetben célszerű lenne kötelező előkert méretet meghatározni, mert a kialakult beépítés zavaros, nincs mihez igazodni
- 4. § (5) és (7) bekezdés: az OTÉK pontosan szabályozza az építmények elhelyezését, a bekezdések szövege elavult, hatályon kívül lévő jogszabályokból idéz, mindkét bekezdés TÖRLÉSRE javasolt
- 4. § (8) bekezdés: a melléképület fogalmát meg kellene határozni
- 11. § - az O oldalhatáros elhelyezés sok helyen betarthatatlan, a K (kialakult) elhelyezést javasolom ebben az övezetben is
- 12. § (2) bekezdés melléképítmények: közműpótló műtárgyra is szükség lehet (pl. zárt szennyvíztároló), továbbá a fürdőmedence, napkollektor és tűzrakó hely mind a melléképítmény fogalmába tartoznak, külön nem szükséges felsorolni őket, a helyes felsorolás:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) kerti építmény
- 12. § (5) bekezdés: a minimális 10 méteres előkert a horgásztanyáknál betarthatatlan, ezt kivételként kellene említeni
- 13/A. § (6) bekezdésre ugyanaz vonatkozik, mint a 12. § (2) bekezdésre
- 20. § (1) bekezdésében a „lakóövezetekkel **határos** telekhatárai” szövegrész helyett a „lakóövezetekkel **közös** telekhatárai” szöveg a helyes
- 28. § - a Gip-m övezetben az elhelyezendő silók és egyéb technológiai építmények magasságát szabályozni kellene (a tapasztalat szerint 25 méter is kelthet már...), vagy kivételként megnevezni, hogy ne vonatkozzon rá a max. 8 méteres építménymagasság
- 33. § - Keü övezet - állatkórház már nincs, lebontották...
- 34. § Ksp övezet – a tervezés alatt álló judo-csarnokot, valamint a műfüves pályákat is figyelembe véve átgondolandók az övezeti előírások... (80 % zöldfelületet nehéz tartani műfűvel...)
- 40. § - közlekedési területek: jó lenne valami útmutatás a V0 vasútra és az elkerülő utakra, mi a teendője az építésügyi hatóságnak, ha a nyomvonalra, vagy a védőterületre kérnek építési engedélyt?
- 40. § (8) bekezdés b): nincs már parkolási rendelet, viszont a HÉSZ-ben kellene a parkolást szabályozni a hatályos előírásoknak megfelelően, az OTÉK szerint
- 47. § (1) bekezdés: a mezőgazdasági övezetekben nem helyezhető el csak mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmény, esetleg lakóépület. Igény lenne alapellátást nyújtó építményre, pl. élelmiszer üzletre az ott élőknek. Célszerű lenne megengedni az alapellátást nyújtó építmény építését, akár tételesen felsorolva.
- 54. § (1) bekezdés műemlék lett a vasútállomás felvételi épülete és a postaépület.

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Közúti közlekedés

A Ceglédet érintő főúthálózati elemek közül a belterületől északra haladó 4. sz. főutat fejlesztik M4 autópályává, a tervezett keresztmetszete 2x2 sáv, csomópontjai külön szintűek lesznek. Ennek megfelelően a jelenlegi 40. sz. főút átkelési szakasza 4. sz. főút jelzést kap.

A várost észak – déli irányban átszelő 311 – 441 sz. főút, jelenleg a városközpont keleti határán halad, külterületi elkerülő szakaszának nyomvonalát a TSZT tartalmazza.

Közösségi közlekedés

A település fő közösségi közlekedési kapcsolata a 100. sz. Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal, amelynek rekonstrukciójára vonatkozó tervek elkészültek, megvalósítása 2020-ig várható.

Cegléd állomás korszerűsítése 2004 és 2010 között megtörtént.

Cegléd vasútállomáson ágazik el a 140. sz. szegedi vasútvonal.

A közlekedésfejlesztési tervek szerint a várost érintő két vasúti létesítmény:

- A nemzetközi tranzit teherszállítás lebonyolítására tervezett V0 vonal a déli külterületen halad át.
- Az európai nagysebességű vasúti hálózat részeként megvalósítandó, Ukrajna, Románia és Szerbia felé elágazó vonalak szintén a város déli külterületét érintik.

Kerékpáros közlekedés

A településen áthalad a Jászberény – Cegléd – Nagykőrös- Kecskemét irányú országos jelentőségű kerékpárút. A város fő kerékpáros útvonalai, a városközpont határán (Széchenyi út – Alszegei út) illetve több sugárirányú út mentén (Külső Kátai út, Jászberényi út, Körösi út, Mizsei út) szakaszon megvalósultak.

A területfelhasználási és szabályozási változások közlekedési feltételei:

1. A területet a 40. sz. főút 100 méteres és a 46125 jelű bekötő út 50 méteres védőtávolsága érinti, amelyen belül építmény elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A terület külterületi jellegű, forgalmi hatása nincs.
2. A terület megközelítését a 4608 jelű Mizsei út biztosítja. A Mizsei úthoz csatlakozik a területet délről határoló Sugár utca illetve az északi határán a 67564 hrsz. kiszolgáló út. A közterületek szélessége nem változik.
- 3-19. A terület keleti határán húzódó 3116 jelű Külső Kátai út nyomvonala az M4 autópálya építésével összefüggésben változik, az M4 feletti felüljáróhoz vezető szakasz szabályozása érinti a területet.
4. A terület egy része a 100. sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolságába esik, ezen belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges. Az üdülőterület és a vasút között húzódó közút nyomvonala kis mértékben módosul, 12 m külterületi szélességének megfelelő a szabályozás.
5. A területet kelet felől a Külső Kátai út (3116 jelű út) határolja, megközelítését is biztosítja. Az út a 100. sz. vasútvonalat felüljárón fogja keresztezni. A 100. sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága érinti a területet.
6. A terület közúti megközelítése a Jászberényi út (311. sz. főút) felől történik. A főúthoz a területtől nyugatra csatlakozik a Szelei út vonalán tervezett gyűjtőút.

7. A terület a 4. sz. főút és a Külső Jászberényi út csomópontjától délre helyezkedik el. Az M4 autópálya építéskor a csomópont külön szintű lesz, déli alcsomópontja a terület határára kerül. Az M4 csomópontjától mintegy 100 méterre délre körforgalmú csomópont fogja biztosítani a Külső Jászberényi út és a tervezett 411. sz. úti elkerülő kapcsolatát.
8. A terület közúti megközelítését a 441. sz. főút felől a 01095 hrsz. út biztosítja. Az út közterületének szélessége 12 m, megfelelő. A területen tervezett beépítésnek nincs szabályozást igénylő forgalmi hatása.
9. A 311. sz. főút külterületi szakasza melletti gazdasági terület és így forgalmi hatása csökken. Az út 100 méteres védőtávolságába esik a terület jelentős része, itt építmények elhelyezése az út tengelyétől min. 50 méterre lehetséges, kerítés 30 méterre helyezhető el.
10. A területet kiszolgáló utcák (Aszaló utca, Lövölde u., Kaszárnya szél) érintik. Az övezet módosításának számottevő forgalmi hatása nincs, közterületi szabályozást nem igényel.
11. A területet kiszolgáló utcák (Köztes u., Lázár Vilmos u.) érintik. Az övezet módosításának számottevő forgalmi hatása nincs 16 m széles, közterületi szabályozást jelöltünk ki a határoló utakon.
12. A terület a 40. sz. főút belterületi szakasza (Szolnoki út) mellett van, a főút közterületi szélessége 22 m, bővítése nem szükséges.
A terület kiszolgáló utcák (Vak Bottyán u., Dohány u., Trombitás u.) közterület, szélessége sem változik. A Vak Bottyán utca Szolnoki úthoz csatlakozó szakaszára javasolt szabályozás szélessége (16 m), a meglévő szakaszéval azonos.
13. A területet határoló kiszolgáló utak (Buzogány u., Gólya u., Hunyadi u., Damjanich u.) közterületének szélessége megfelelő, bővítésük nem szükséges.
14. A terület megközelítését a városközpontot határoló útnégyszög keleti oldala az Alszegei út (441. sz. főút) biztosítja. Az út közterületének szélessége nem módosul. A csatlakozó kiszolgáló utak (Csolnak u., Székely u., Folyó u.) szélessége szintén változatlan.
15. A gazdasági terület északi része a 4. sz. főút és a Búrgeház dűlő mellett helyezkedik el. Az M4 autópályává fejlesztendő főút 100 méteres védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. Hasonló a helyzet a déli területtel, amelyet a 441. sz. főút elkerülő nyomvonala érint (védőtávolsága 100 m).
16. A területet a 40. sz. főút határolja észak felől. A főút belterületi jellegű, közterületének szélessége 22 m, nem változik. A terület belső feltáró útjának a jelenlegi 4 m telekszélességét 8 m-re kell bővíteni.
17. Az 5708 hrsz árok mellett a telkek kiszolgálását biztosító út, a Folyó utca közterületét kell kialakítani. Az út és árok összesen 16 m széles szabályozása a kiszolgáló út kialakításához megfelelő.
18. Az uszoda telkét határoló utak (Széchenyi utca, Rákóczi út Köztársaság utca) közterületének szélessége nem változik.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK, A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME

Jelen tervezési eljárás során kezdeményezett változások nem érintik sem Cegléd településszerkezetét, sem annak meghatározó jelentőségű zöld- és környezeti értékeit. A tervezett változások/változtatások úgy a város területének nagyságához, mint az összterület biológiai aktivitásértékéhez képest minimálisak, a környezet minőségére és állapotára vonatkozó változások is minimálisak.

A tervezett változtatások mindeközben szolgálják a támogatott városfejlesztési célok megvalósulását, hozzájárulnak ahhoz, hogy a településrendezési eszközökben rögzített lehatárolások, a valós és a kívánatos területhasználat összhangja Cegléden megvalósuljon.

A tervezett változtatások közül egy (*az 1. számú*) érint erdőállomány kataszterben is szereplő tényleges erdőterületet (*46125-ös ceglédberceli út mentén telepített középszint nélküli, laza állományú akácost*) két erdőfoltban összesen 1,3 hektár kiterjedésben. E terület erdő művelési ágból való kivonásának eljárása – *már jelen tervezési eljárás kezdete előtt* – megkezdődött. Tekintettel arra, hogy a csereerdősítés kijelölésére az erdészeti hatóság egyetértésével Cegléd közigazgatási területén kívül került sor, a kiváltás kompenzációjával az alábbi táblázatban nem számoltunk. (*Isd. mellékletet*)

A 2. szám alatt tervezett változtatás – *az ipari terület bővítése helyett távlatban a lakóterületi fejlesztés lehetőségének biztosítása* - olyan feltételekkel támogatott, ha a kialakult gazdasági területekkel határos telekhatár mentén minimum 10 méter szélességű – *elsősorban vizuális elválasztást és környezeti hatást csökkentő* - többszintes és sűrű telepítésű védő zöldsáv kialakítására kerül sor. (*A javaslatot a szabályozási terv módosítása érvényesíti*). A lakóterületi fejlesztés eredményeként e területen a távlatban javul a biológiai aktivitásérték. Tekintettel a hosszú távú területi és funkcionális kapcsolatokra, javasolt az e térségben tervezett lakó-, gazdasági és zöldterületi funkciók összehangolása, a terület belső szerkezetének együtt tervezése.

A 3. számú változtatást a hulladéklerakó és a mellette fekvő területek használatának kialakult állapota és a használat racionalizálása indokolja. A város felé védelmet biztosító véderdő a változtatással nem sérül.

A biológiai aktivitás érték csökkenése miatt szükségessé vált kompenzációs erdőterület kijelölése a 0334/6 hrsz. egy részén és a 0334/7 hrsz., jelenleg mezőgazdasági területbe tartozó területeken, 5,02 ha nagyságú területrészen. Ez a szerkezeti tervi módosítás a szabályozási tervben kerül érvényesítésre.

A 4. számú változtatás zöldterületek és biológiai aktivitásérték szempontjából egyaránt kedvező, mert egy évtizedek során kialakult állapot legalizálásával lehetővé válik, hogy a valóságban is út céljára használt területek kerüljenek közlekedési terület területfelhasználási kategóriába a sosem volt védőerdő kijelölés helyett. A változtatás csak a tervlapon rendezi át a funkciókat, a valós helyzetben olyan változás nem történik, amely a terület biológiai aktivitását és kialakult – *nem túl értékes* – növényállományát érintené.

Az 5. számú területen az ipari terület valós határai kerülnek átvezetésre, amely a terület lehatárolás pontosításával az ipari területnek a mezőgazdasági terület rovására történő bővítésével kerül megoldásra. A terület jelenleg roncsolt felszínű, fás növényzet nélküli. A tervezett változtatás a biológiai aktivitásérték kismértékű csökkenésével jár, amely – *a jelenlegi tervezési eljárásban érintett további változások együttes hatása figyelembevételével* – egy korábban gazdasági célra tervezett terület véderdő területfelhasználási kategóriába sorolásával kerül kompenzációra.

A 6. számú terület valós kereskedelmi-, gazdasági területfejlesztést alapoz meg egy 2 hektáros mezőgazdasági terület átminősítésével. A biológiai aktivitásérték romlás e vonatkozásban is kompenzációra kerül. A tervezett fejlesztésnek nincs káros környezeti hatása, illetve a környező területek funkciói (*Gksz, Gip*) nem érzékenyek a környezeti hatásokra. Ezért a kijelölés nem indokol védő zöldsáv kialakítását.

A 7. számú változásra az egymás mellett fekvő, összehangoltan fejlesztendő terület egységesítése érdekében kerül sor. Ez nem jár az alapvető gazdasági funkció megváltoztatásával, csak az azon

belüli pontosítással, így biológiai aktivitásértéket, vagy környezeti hatást befolyásoló hatása sincs. (A környezetben nincsenek a környezeti hatásokra érzékeny területek.) Védőterületet nem igényel.

A 8-as számú változtatás a város déli határában kialakult gazdasági terület bővítését jelenti 1,3 hektáron a mezőgazdasági terület rovására *(kapcsolódva a meglévő gazdasági területekhez)*. Védőterület kijelölését nem igényli. A biológiai aktivitásérték romlása e tervezési eljárás keretében kompenzálásra kerül.

A 9. számú változtatás a város északi határában korábban megkezdett gazdasági fejlesztés folytatását teszi lehetővé, illetve a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervben lévő területi lehatárolásokat pontosítja a kialakult tényleges állapot, illetve a fejlesztési tervek figyelembevételével.

A 10-es számú módosítás által érintett területen nincs számottevő növényzet. A változtatás a korábban a kórházzal együtt szabályozott területen teremti meg – *az ott kialakult funkcióval összhangban* - a lakóterületi hasznosítás feltételeit. A változtatásnak nincs környezeti hatása.

A 11-es számú módosítás egy véderdő besorolású – valóságban fás növényzet nélküli – területen a kialakult állapotnak megfelelően tesz lehetővé lakóterületi hasznosítást. A biológiai aktivitásérték romlás kompenzálásra kerül.

A 12-es számú módosítással érintett területen az eddig rendezetlen „Büdös ér” határának meghatározására, illetve pontosítására kerül sor a kertvárosias lakóövezet minimális csökkentésével. A változtatásnak nincs káros környezeti hatása, a kiszabályozás elősegíti az árok és a mellette fekvő területek fenntarthatóságát.

A 13-as és a 14-es területeken a hiányzó szabályozási vonalak feltüntetésének nincsenek környezetre gyakorolt hatásai, következményei.

A 15-ös területen a Bűrgeház dűlőben a PATENT Kft telephelyfejlesztésének feltételeit rendezi a módosítás, amely területi kiterjesztést nem tartalmaz, így nincs hatással a környezet jellemzőire. A ma is rendezett ipari telephely továbbfejlesztése az ipari területeknek megfelelő feltételek és szabályok figyelembevételével folytatódhat.

A 16-os számmal jelölt területen a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv véderdő kialakítását irányozza elő a Pesti út mentén. Tekintettel az érintett terület kereskedelmi-, szolgáltatási célú hasznosítására és a kapcsolódó területek funkcióira, a véderdő kijelölése és kialakítása nem indokolt. *(A területen ma sincs fás növényzet, a véderdő kizárólag papíron létezett.)* A biológiai aktivitásérték romlás kompenzálásra kerül.

A 17-es területen a hiányzó övezeti besorolás feltüntetésének nincs változást eredményező hatása.

A 18-as számú területen – változatlan területi lehatárolás melletti – övezetváltás a terület fejlesztését, a korábban is tervezett rekreációs funkció kiteljesítését teszi lehetővé azzal, hogy a terület a településközponti vegyes kategóriába kerül szabályozásra. Az intenzívebb beépítés lehetőségéből fakadó biológiai aktivitásérték romlás a tervezési eljárásban kompenzálásra kerül.

A 19-es számú módosítás keretében az övezeti határ pontosítására kerül sor, amely 0,9 hektár mezőgazdasági terület gazdasági területi besorolását teszi lehetővé a valós területi határok figyelembevételével. A biológiai aktivitásérték romlás e vonatkozásban is kompenzálásra kerül.

Tájékoztató a környezeti vizsgálatról

A tervezési munka indításával egyidejűleg az önkormányzat döntött arról, hogy környezeti vizsgálat készítése nem szükséges. Ennek okai, hogy a tervezett változásoknak nincsenek káros környezeti hatásai. Továbbá a területet nem érint sem Natura 2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- jóváhagyandó munkarész -

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2014. (.....) ÖK. HATÁROZATA
A 160/2004 (VI. 24.) ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Cegléd város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 2011. évi CLXXXIX: törvény és az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a Cegléd településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban az alábbi döntéseket hozza:

- (1) Cegléd város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következők szerint módosítja a város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 160/2004. (VI. 24.) Ök. határozatát, és egyúttal jóváhagyja a 1.b-19.b jelű módosított településszerkezeti tervlapokat és a településszerkezeti terv leírásának módosítását, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.
- (2) A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 160/2004 (VI. 24.) Ök. határozathoz tartozó TSZT-2 jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó 1b-12b, 15b-19b jelű tervlapok érvényesek.
- (3) A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki (a határozat F-1. függelékében csatolt ábra szerinti számozással):
 - 3.1. Mezőgazdasági területbe sorolás a 0312/17. hrsz. területen a tervlapon ábrázoltak szerint (1,3 ha). (1)
 - 3.2. Kertvárosias lakóterület kialakítása 6769, 6756/12, 6756/8 és 6756/9 hrsz. területeken, korábbi gazdasági terület helyett (3,1 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (2)
 - 3.3. Különleges területek kialakítása gyepmesteri telep és állatmenhely számára a 1622/7 és a 0334/9 hrsz. területen, összesen 2,7 ha-on, valamint erdőterület kialakítása a 0334/6 és 0334/7 hrsz. területen 5,02 ha-on. (3)
 - 3.4. Hétfélgézi házas üdülőterület és közpark terület kialakítása a vasút melletti horgásztavak mentén, a 9605-9629. hrsz. területen (0,1 ha, 0,03 ha). (4)
 - 3.5. Mezőgazdasági üzemi terület kialakítása a belterület észak-nyugati szélén, a 0337/4 hrsz. területen (0,3 ha). (5)
 - 3.6. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kialakítása a belterület keleti szélén, a 0825/117 és 0825/118. hrsz. területeken (2 ha). (6)
 - 3.7. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kialakítása a belterület északi részén a 0355/4 és 1651/45. hrsz. területen (0,4 ha). (7)
 - 3.7. Ipari-gazdasági terület kialakítása a belterület déli szélén, 01096/55 és 01096/57 hrsz. területeken (1,3 ha). (8)
 - 3.9. Ipari-gazdasági terület (Gip-m) kialakítása a közigazgatási terület északi részén, a 0574/1, hrsz. területen (0,55 ha), valamint mezőgazdasági területbe sorolás a 0578/3 és 0578/35 hrsz. területen (2,6 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (9)
 - 3.10. Kisvárosias lakóterület kialakítása 4075/2. hrsz. területen, korábbi különleges terület helyett (0,25 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (10)
 - 3.11. Kertvárosias lakóterület kialakítása 4608. és 4549/31. hrsz. területeken, (0,2 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (11)
 - 3.12. Településközponti vegyes terület és vízgazdálkodási terület kialakítása a 2605/36 hrsz. területen, kertvárosias lakóterület helyett (1,21 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (12)
 - 3.13. Ipari-gazdasági terület kialakítása a belterülettől északra, a 0827/4., 0827/7., 0827/36., 0827/60., 0827/62., 0827/68., 0827/69., 0827/70., 0827/98., 0827/101., 0827/103. hrsz. területeken (11,6 ha). (15)
 - 3.14. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület bővítése a belterület nyugati szélén, a 8194/6. hrsz. ingatlan teljes területén (0,3 ha). (16)
 - 3.15. Településközponti vegyes terület kialakítása a 2017/2. és 2017/3. hrsz. területen,

különleges terület helyett (0,85 ha), a tervlapon ábrázoltak szerint. (18)

3.16. Ipari-gazdasági terület kijelölése a 0334/15 hrsz. mezőgazdasági területen (0,9 ha) a tervlapon ábrázoltak szerint. (19)

(4) A termódosítás alapján a településen a biológiai aktivitásérték nem csökken. Emiatt pótlási kötelezettség nem áll fenn.

(5) A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRT módosítás területi mérlege Ceglédet érintően:

TERÜLETI MÉRLEG			
(Mely a településszerkezeti terv változásait értékeli)			
A beépítésre szánt területek növekedésének és változásának megoszlása területfelhasználási egységenként			
Területfelhasználási egység fajtája	Az átminősített beépítésre szánt területek nagysága összesen	A tervezett új beépítésre szánt területek nagysága összesen	A tervezett új beépítésre szánt terület és a jelenlegi belterület (2478 ha) aránya
Kisvárosias lakóterület	+0,25 ha	-	-
Kertvárosias lakóterület	+3,1 - 1,06 = 2,24 ha	-	-
Falusias lakóterület	+0,2 ha	+0,2 ha	0,01 %
Hétvégiházazas üdülőterület	+0,1 ha	+0,1 ha	0,005 %
Településközpont vegyes terület	+1 - 0,06 + 0,85 = 1,79 ha	-	---
Különleges terület (beépítésre szánt)	+0,14 + 2,34 - 0,25 - 0,85 = 1,38 ha	0,14 + 2 = 2,14 ha	0,08 %
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	+ 2 + 0,4 - 11,6 + 0,3 = -8,9 ha	+ 2 + 0,3 = 2,3 ha	0,09 %
Ipari gazdasági terület	+ 0,3 + 0,38 + 1,3 - 2,05 + 11,6 - 3,1 - 0,4 + 0,9 = 8,93 ha	+ 0,3 + 1,3 - 2,05 + 0,9 = 0,45 ha	0,02 %

(6) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2015. év hó napján lép hatályba.

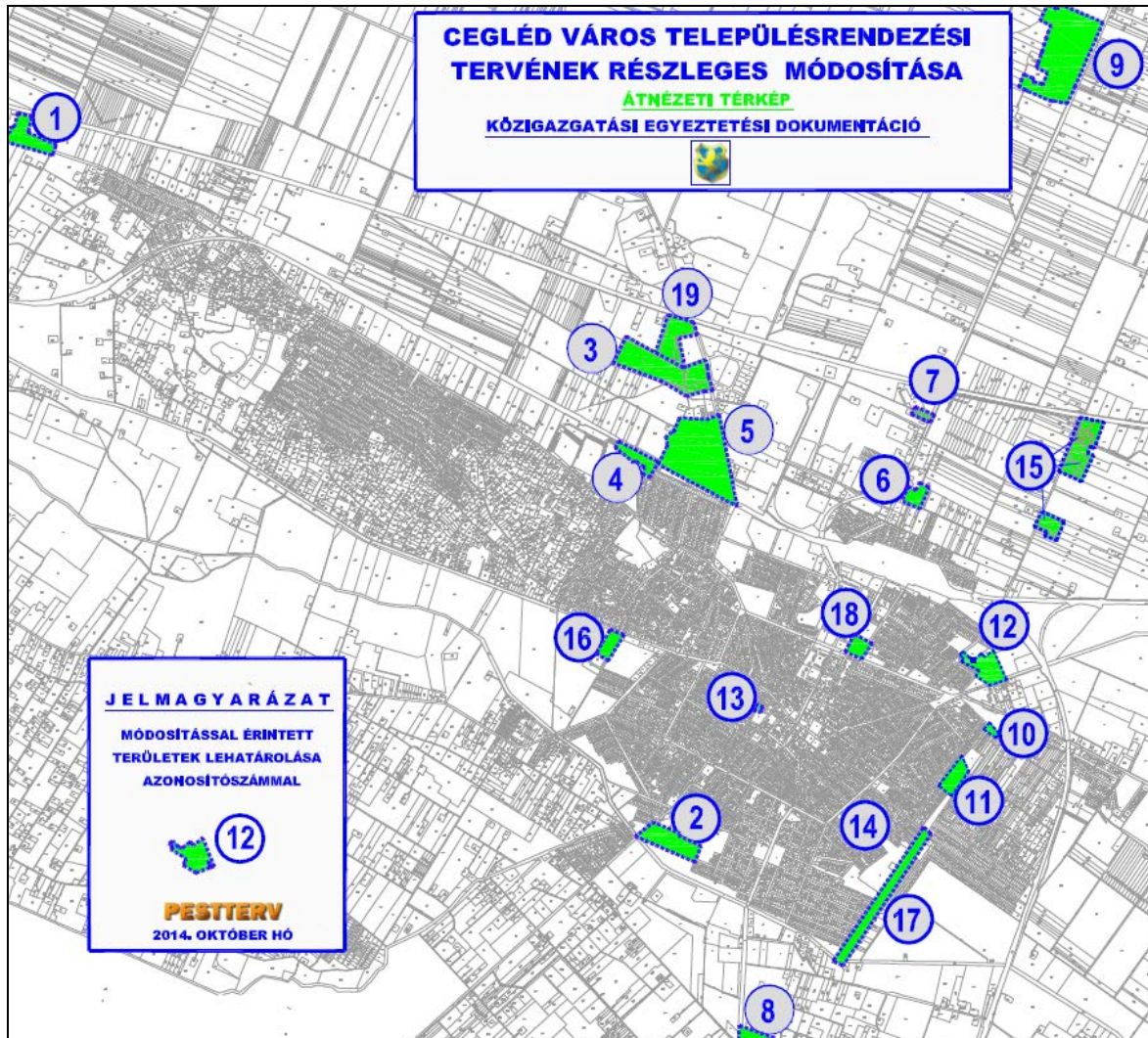
(7) Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: az 5. pontban megjelölt időpont

Felelős: Polgármester

FÜGGELÉK

F-1.: A településszerkezeti terv módosítása az alábbi számozás szerinti változásokat tartalmazza:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

Cegléd város Önkormányzata .../.....(.....) önkormányzati rendelete a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településrendezés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, élelmiszer-biztonság feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság Ceglédi Kerületi Állat-egészségügyi és Élelmiszer-ellenőrző Hivatala,

a környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem, vízügy feladatkörében eljáró Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,

a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Ceglédi Kistérségi Népegészségügyi Intézet,

a tűzvédelem, polgárvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,

a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

a műemlékvédelem, régészet feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,

a természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,

a földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

az erdőrendezés, erdővédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,

a talajvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság,

a honvédelem feladatkörében eljáró Honvéd Vezérkar főnöke,

a bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély feladatkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság,

a hírközlés feladatkörében eljáró Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság,

a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megye Közgyűlésének Elnöke véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

{A bevezető részben törvénynél alacsonyabb szintű jogszabály (OTÉK) nem hivatkozható!!!}

1. § (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló a 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A rendelet 1. melléklete: SZT-1M-A, SZT-1M-B, SZT-1M-C rajzszerű tervlapok a belterület szabályozási tervéről (m=1:4000),”

(2) 2. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A rendelet 2. melléklete: SZT-2m rajzszerű tervlap a külterület szabályozási tervéről (m=1:17.000).”

(3) 2. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) A rendelet 3. melléklete: 1.d-19.d sz. módosítási tervlapok.”

2. § Az Ör. a következő 2/A §-sal egészül ki:

2/A § Fogalom-meghatározások

(1.) A HÉSZ alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.
2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.
3. Építési munka: terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
4. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

3. § Az Ör. 3. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Az építési övezetek előírásainak értelmezése

- b) Az oldalhatáron álló beépítési mód (O) esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára kell, hogy legyen.

4. § Az Ör. 4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- a) a kertvárosias lakóterületeken belül öt vagy hat lakásos épület csak a négyszög körül (négyszög körül: Széchenyi út, Alszegei út, Déli út, Bajcsy-Zsilinszky út, Pesti út, Felszegei út) határos ingatlanokon helyezhető el.

5. § (1) Az Ör. 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A négyszög körúton belül, a lakóövezetekben jellemzően oldalhatáros vagy a kialakult állapotnak megfelelő, jellemzően utcavonalon álló épületek helyezhetők el."

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

„(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros vagy szabadon álló, a környezetben kialakult állapotnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök minimum 5,0 m-es előkertekkel építhetők be. Az Öregszőlő területén lévő falusias lakóövezetekben a kötelező előkert mérete legalább 5,0 m.”

6. § Az Ör. 11. §-ának helyébe a következő rendelkezés lép:

11. § Lf-1 jelű lakóövezet:

Lf-1	K	30%
	4,5 m	900 m ²

(meglevő és új lakóövezetek)

7. § (1) Az Ör. 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) kerti építmény.”

(2) Az Ör. 12. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az előkert minimális mélysége 10 m, mely előírás alól kivétel a horgásztanyák területe.”

8. § Az Ör. 13/A. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) kerti építmény.”

9. § Az Ör. a következő, 19/G. §-sal egészül ki:

„**19/G. §** (1) Vt-11 jelű településközponti vegyes övezet (uszoda területe):

Vt-11	K	50%
	7,5 m	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 25 %-a.

(2) Az övezetben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) kerti építmény.”

10. § (1) Az Ör. 20 § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A gazdasági területek lakóövezetekkel **közös** telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani.”

(2) Az Ör. 20. §-a a következő, (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A gazdasági területek építési övezeteiben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.”

11. § Az Ör. 33 §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**33. §** Keü jelű különleges építési övezet (Toldy Ferenc Kórház területe):

Keü	SZ	25%
	K	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 50%-a.”

12. § Az Ör. 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**34. §** Ksp jelű különleges építési övezet (sportterületek):

Ksp	SZ	10%
	7,5 m	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének **60%-a.**”

13. § Az Ör. a következő, 39/F. §-sal egészül ki:

„**39/F. §** Km jelű különleges övezet (állatmenhely területe)

Km	SZ	20 %
	4,5 m	5000 m ² ”

14. § Az Ör. a következő, 39/G. §-sal egészül ki:

„**39/G. §** Kgy jelű különleges övezet (gyepmesteri terület)

Kgy	SZ	20 %
	4,5 m	1000 m ²

15. § Az Ör. 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a meglévő és tervezett vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.”

16. § (1) Az Ör. 40. § (8) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat. A négyszög körúton belül az OTÉK szerint számított telken belüli parkoló férőhelyek 50%-ra csökkenthetők, a közterületek nagy kiterjedése, szélessége miatt.”

(2) Az Ör. 40. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A tervezett nagysebességű vasútvonal, V0 vasútvonal és az elkerülő utak és védőtávolságuk területére tervezett építési munka végzése csak a közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével lehetséges.”

17. § Az Ör. 54. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Cegléd közigazgatási területének műemlékei:

1. lakóház, eklektikus XIX. sz. vége (üzletek) Kossuth tér 10-10/A., Szabadság tér 1., 1/A. hrsz.: 43.
2. Református Nagytemplom, késő klasszicista, (1836-1857.) Szabadság tér hrsz.: 47.
3. lakóház, késő romantikus, (1870. körül) Szabadság tér 2. hrsz.: 44.
4. lakóház, eklektikus (XIX. sz. vége) Szabadság tér 8. hrsz.: 86.
5. Helyőrségi Fegyveres Erők Klubja, egykori lakóház (romantikus, XIX. sz. közepe) Kossuth F. u.1. hrsz.: 66.
6. Szentháromság-szobor, barokk (XVIII. sz. vége) Kossuth tér hrsz.: 2/1.
7. Szent Kereszt Katolikus Plébániatemplom, klasszicista, (1822-1827.) Kossuth tér hrsz.: 1, 2/1.
8. állami tangazdasági iroda, a volt Kishartyáni Kúria, kora romantikus (1835.) hrsz.: 0950.
9. A volt Kishartyáni Kúria műemléki környezete: (0928., 0930., 0932/1., 0940/1., 0941/2., 0951/1, 0954/2 hrsz. területek)
10. A belváros műemléki környezete (Teleki u. – Puszkaporos u. – Szolnoki u. – Szív u. - Arany J. u.- Kőrösi u. – Dózsa Gy. u. – Felház u. – Damjanich u. – Szent Imre herceg u. által határolt terület és a határoló utcák túloldalán a műemléki környezettel szemben lévő ingatlanok.)
11. Vasútállomás felvételi épülete és postaépület, Kölcsey tér 3., 1604/4 hrsz.”

18. § Hatályát veszti az Ör.

1. 3. § (8), (9) és (13) bekezdése,
2. 4. § (5) és (7) bekezdése.

19. § (1) Ez a rendelet 2015. hó napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

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

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
jegyző

Takáts László sk.
polgármester