

CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

A 6124, 6126, 4549/24 ÉS 4549/27 HRSZ.
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN



CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
7/2020. (III. 19.) POLGÁRMESTERI HATÁROZATA
A 261/2016. (X. 20.) ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
11/2020. (III. 23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A CEGLED VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2016. (XI. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL





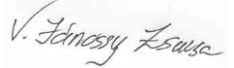

2020. március

PESTTERV

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

TERVEZŐK NÉVSORA

CEGLÉD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

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

Tartalomjegyzék

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	4
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	10

TERVLAP JEGYZÉK:

TSZT-M21	Településszerkezeti tervi módosítás
SZT-M21	Szabályozási tervi módosítás

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
7/2020. (III. 19.) POLGÁRMESTERI HATÁROZATA
A 261/2016. (X. 20.) ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva a következő önkormányzati **döntést** hozom:

7/2020. (III. 19.) polgármesteri határozat

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága 2020. március 17-ei ülésén kialakított véleményének figyelembe vételével

- 1.) módosítom Cegléd Város 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét, a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással, e határozat elválaszthatatlan 1. melléklete szerint:
 - 1.1. A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város közigazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M21 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
 - 1.2. A biológiai aktivitásérték egyenlege
 - 1.3. A biológiai aktivitásérték számításról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege megfelel.
 - 1.4. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az M-1 melléklet 1.1. pontja szerint.
 - 1.5. Pest megye Területrendezési Terve és a jelenlegi TRT módosítás területi mérlege: az 1. melléklet 2. táblázata szerint.
- 2.) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlapok a Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2020. (III. 23.) önkormányzati rendelet hatálybalépésével egyidejűleg lép hatályba.
- 3.) Utasítom a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

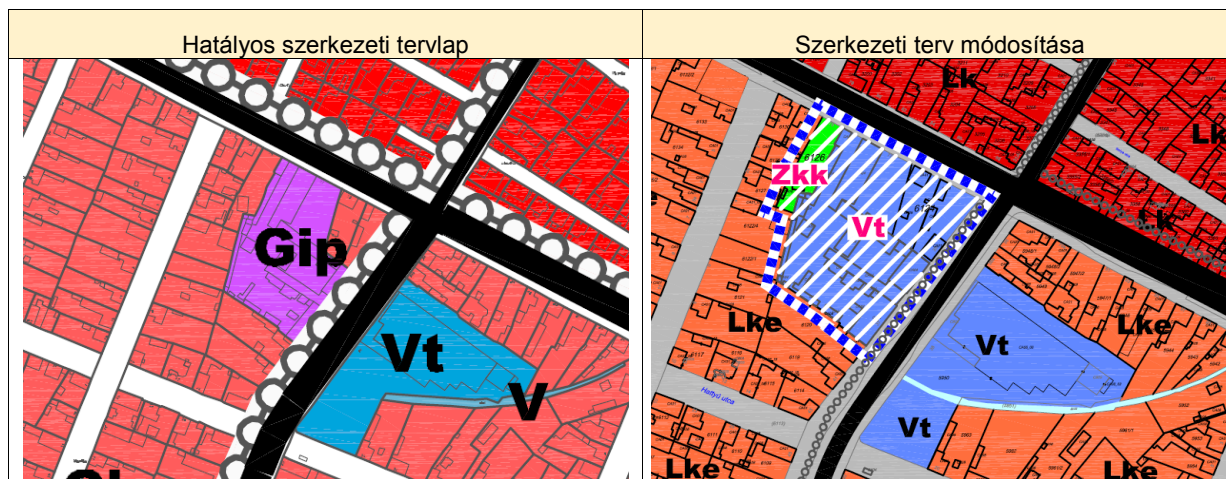
Cegléd, 2020. március 19.

Dr. Csáky András
polgármester

7/2020. (III.19.) határozat 1. sz. mellélete

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói



sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1a	0,68	6124, 6126	Gip gazdasági terület	Vt településközponti vegyes
1b	0,16	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Vt településközponti vegyes
1c	0,085	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Zkk zöldterület
2 csak szabályozási tervet érintő módosítás	1,46	4549/24, 4549/27	Lk kisvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület

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

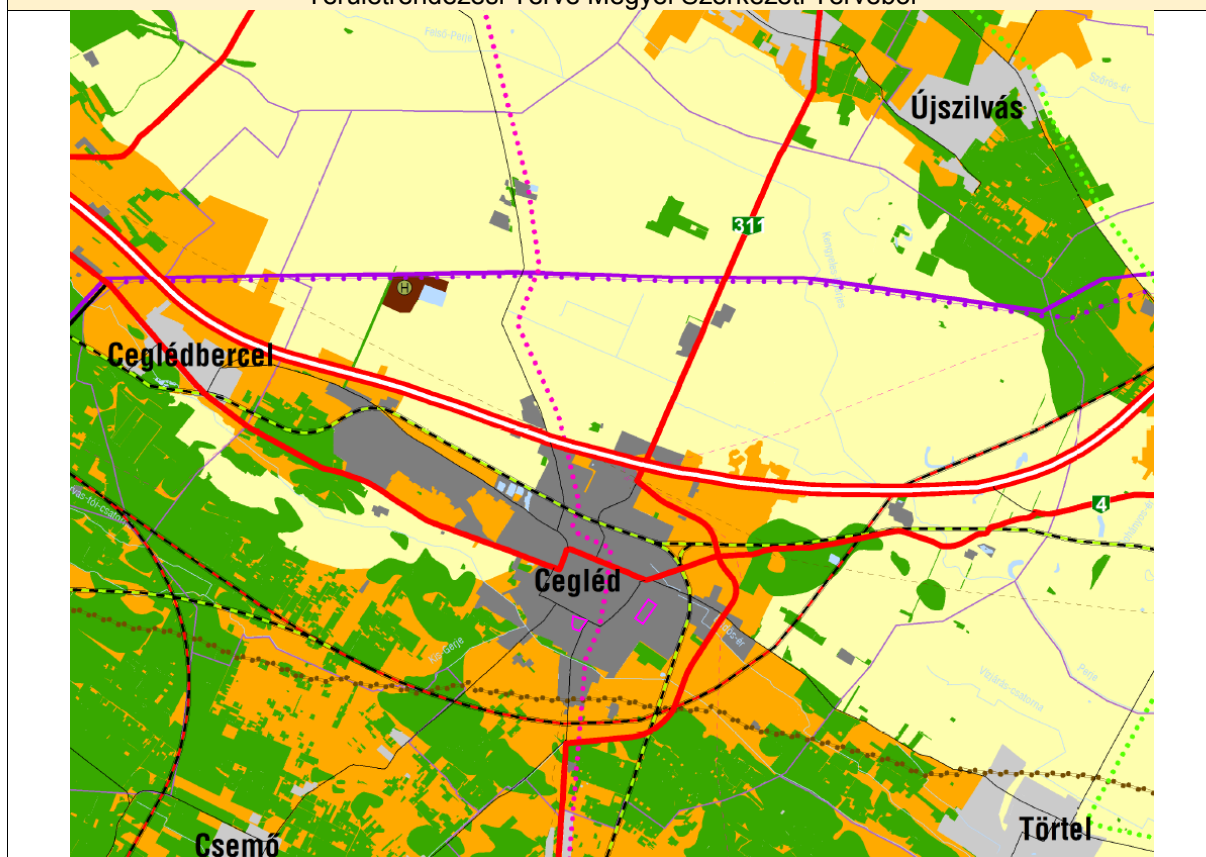
2. sz. táblázat:

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)	korábbi terv-módosítások során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybe vett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 -0,116 +12,5	-	

				+28,114		
Vegyes térség				-8,5 -3,33 -12,5 -24,33 -0,4 -2,15, -2,49, -2,0	-	507,20
3634,33	3590,46	538,57				
Építmények által igénybe vett térség	72,33	157,02	-	+0,116	-	
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	4197,24	1049,31	-3 +20,07 -0,29 -26,79	-	1039,30
Mezőgazdasági térség	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -20,07 -36,653 -0,62	-	2062,44
Vízgazdálkodási térség	74,33	74,33	7,43	-	-	7,43
Igazgatási terület összesen:	24487,46	24487,46	-			

3.

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



Igazolás: országos és térségi övezeti kategóriák

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területe nem változik, a módosítással érintett területek a beépítésre szánt kategórián belül változnak és a városias települési térség területfelhasználási kategóriájába tartoznak.

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

1.3. Tájrendezés és természetvédelem

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával, mivel a változtatással érintett területek kiterjedése minimális. A tervezett változtatások nem érintenek meglévő zöldfelületet.

Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető, de helyi szinten inkább a pozitív hatások jelentkeznek a zöldterületi átszervezésnek köszönhetően. A javasolt kisebb zöldfelület kedvező hatású a településképre is.

A várható hatások erőssége és iránya nem lépi túl azt a mértéket, amikor indokolt lenne környezeti hatásvizsgálat, hatásbecslés, valamint környezeti vizsgálat és értékelés készítése.

1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemei és szerkezete változatlanok.

Az első tervezési területen a tömbbelsőben tervezett közkert kedvező hatású a településképre és a zöldfelületi rendszerre. A módosítás során a zöldfelületi rendszer további elemeinek fejlesztési igénye nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően fogalmazta meg.

1.5. Környezetvédelem

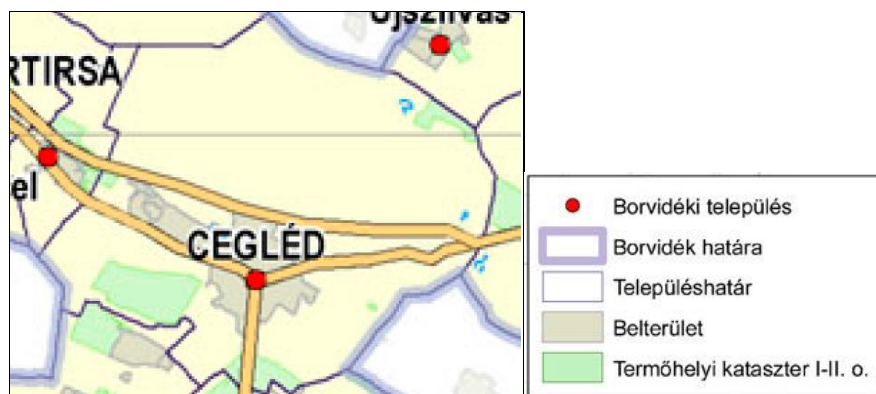
Tekintettel arra, hogy a vizsgálati fejezetek megállapítása szerint a tervezés által érintett terület környezeti állapota a tervezett funkcióknak megfelelő és nincsenek (és *nem tervezettek*) a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok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

1.6. A szőlő- és gyümölcskataszterrel érintett területek

Az OTRT 13.§ előírásai: 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

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



1.7. A település területi mérlege

Területfelhasználás	2019. évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2019. évi változásai (ha)	2019. évi TSZT módosítás területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	275,03		275,03
Kertvárosias lakóterület (Lke)	735,42	-0,16 -0,085	735,176
Falusias lakóterület (Lf)	277,76		277,76
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	85,743		85,743
Üdülő házas üdülőterület (Üü)	13,42		13,42
Településközpont terület (Vt)	89,48	+0,68 +0,16	90,32
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	203,45		203,45
Ipari gazdasági terület (Gip)	522,72	-0,68	522,039
Különleges beépítésre szánt területek (K)	193,16		193,16
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	2665,195	+0,085	2665,195
Zöldterületek (közpark) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)			
Gazdasági erdőterületek (Eg)			
Közművelődési terület (Ep)	16985,97		16985,97
Általános mezőgazdasági területek (Má)			
Kertés mezőgazdasági területek (Mk)	169,1		169,1
Vízgazdálkodási területek (V)	21,09		21,09
Természetközeli terület (Tk)			
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk, Kb)	13,49		13,49
Közüti közlekedési terület (KÖu)	2085,685		2085,685
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	124,1		124,1
ÖSSZESEN:	24487	-	24487

1.8. A biológiai aktivitás érték számítás

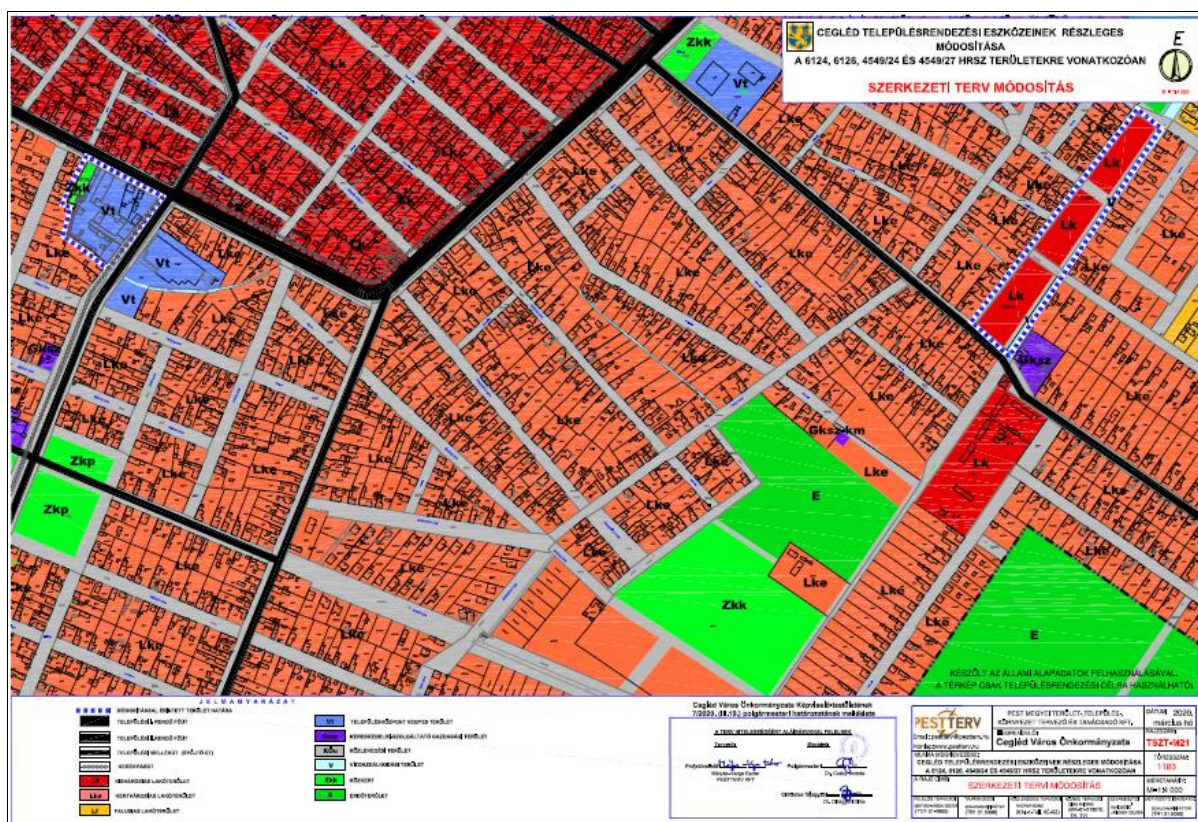
A biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegének változása a módosítások következtében:

módosítás száma	terület mérete (ha)	jelenlegi területfelhasználás	BIA szorzó	tervezett területfelhasználás	BIA szorzó	BIA változás
1a	0,68	Gip	0,4	Vt	0,5	0,07
1b	0,16	Lke	2,7	Vt	0,5	-0,35
1c	0,085	Lke	0,4	Zkp	6	0,28
						0,00

A módosítások egyenlege +0,00 pont, így további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

7/2020. (III.19.) határozat 2. sz. melléklete

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M21 jelű tervlap:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
11/2020.(III. 23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról Szóló
26/2016. (XI. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Cegléd Város Önkormányzatának Polgármestere az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés *a), b) és c)* pontjában, valamint *9. mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés feladatkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,

a környezetvédelem, természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,

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

vízgazdálkodás, vízvédelem feladatkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

a tűzvédelem, polgári védelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala

a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály,

az örökségvédelem feladatkörében eljáró Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,

az örökségvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály,

a földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

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

a talajvédelem feladatkörében Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,

a honvédelem feladatkörében Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

a határrendészet feladatkörében Pest megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság,

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

a hírközlés feladatkörében Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság,

a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megyei Főépítész egyetértésében;

Abony Város Önkormányzata, Ceglédbercel Községi Önkormányzat, Csemő Községi Önkormányzat, Tápiószentmárton Nagyközségi Önkormányzat, Tápiószőlős Községi Önkormányzat, Törtel Községi Önkormányzat, Újszilvás Községi Önkormányzat, Nyársapát Községi Önkormányzat, Mikebuda Községi Önkormányzat, mint érintett települési önkormányzatok,

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., EDF-DÉMÁSZ Zrt., TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft., 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 építéshatóság),
érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak,
érdekképviselői szervek és civil szervezetek (Partnerek) véleményének a településfejlesztési
konceptió, 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, **SZT-M21** Szabályozási Tervlapok.

2. § (1) Az Ör. a következő 60/A. §-sal egészül ki:

60/A § (1) A **Vt-16** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	45
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	45
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
g) Beépítési sűrűség	1,2
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
h) 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 tartalmazhat.

(3) A párkánymagasság legfeljebb 9,5 m, de az utcafronti homlokzatok legfeljebb 50 %-án lehet
5,5 m-nél magasabb.

3. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő tizenötödik napon lép hatályba, és az azt követő napon
hatályát veszti.

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

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.
polgármester

1. melléklet a 11/2020. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

1. Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő, 25. pontba sorolt, SZT-M21 jelű szabályozási tervlappal egészül ki:

„25. SZT-M21” jelű szabályozási tervlap

