

CEGLÉD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ SZT-2 JELŰ KÜLTERÜLETI TERVLAPON A SZABÁLYOZÁSI VONALAK PONTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2024. augusztus

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

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|---|
| Településrendezés: | Mátyás-Varga Eszter | okl. építészmérnök, vezető településrendező TT/1 01-4863, É 01-4863 |  |
| Zöldfelületek, környezetrendezés: | Schuchmann Péter | TR1-01-5068 |  |
| Közlekedés: | Rhorer Ádám | kam. szám: 01-3157 Tkö |  |
| Tervlap szerkesztés: | Vancsóné Jánossy Zsuzsanna | |  |
| Ügyvezető igazgató: | Schuchmann Péter | TR1-01-5068 |  |

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

PESTTERV

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

Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz módosítás Cegléd Város szabályozási terve és helyi építési szabályzata részleges módosítására vonatkozóan Cegléd Város Önkormányzata megbízásából készül.

Cegléd Város Önkormányzat Képviselő-testülete az SZT-2 jelű külterületi tervlapon szereplő szabályozási vonalak javítására irányuló termódosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerinti rövid eljárásban kívánja lefolytatni.

A termódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata:

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59. § (2) bekezdése az alábbi kivonat alapján kimondja, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket együttesen, egy határozatban kell meghozni.

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv. -ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

A termódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat:

393/2023.(XII. 14.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) kezdeményezi **Cegléd város településrendezési eszközeinek módosítását a Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. sz. mellékletét képező, SZT-2 jelű külterületi tervlapon szereplő szabályozási vonalak javítása céljából,
- 2.) **felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok megtételére,**
- 3.) **megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,**
- 4.) **elfogadja a jelen határozat 4. számú mellékletét képező, a megalapozó és az alátámasztó vizsgálat tartalmáról szóló, városi főépítész által készített feljegyzést,**
- 5.) **dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 78/D. §-a alapján az e-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével folytatja le,
- 6.) **felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze a településrendezési eszközök rövid eljárásban történő módosítását,** és a partnerségi dokumentáció elkészítését a tervezőnél,
- 7.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

A határozatban hivatkozott melléklet mindenben megegyezik az előterjesztett döntéstervezet mellékletével.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címetes főjegyző

K.m.f.

Dr. Csáky András sk.
polgármester

A kivonat hitelülül:

.....
Hond



Főépítési feljegyzés

Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása
külföldi szabályozási vonalakat érintő rajzi hiba javítása

A módosítás célja:

A településrendezési eszközök részleges módosítása Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. sz. mellékletét képező, **SZT-2 jelű külterületi tervlapon szereplő szabályozási vonalak javítása céljából**, melyek a Pestterv Kft által önkormányzati rendelethez átadott tervlapon **feldolgozási hiba következtében elcsúszásra** kerültek, helyük a korábban elfogadottaktól hibásan szerepel, a belterületi tervlapokkal ellentétes.

Jelen módosítás államigazgatási egyeztetése a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § szerinti ún. **rövid eljárás keretében történik**, 78/D. §-a alapján az **e-TÉR felületen kívül**, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti **biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével**.

A hatályos településrendezési eszközökhöz korábban készített megalapozó vizsgálat felhasználható, az alátámasztó javaslatot az alábbi pontoknak megfelelően szükséges elkészíteni:

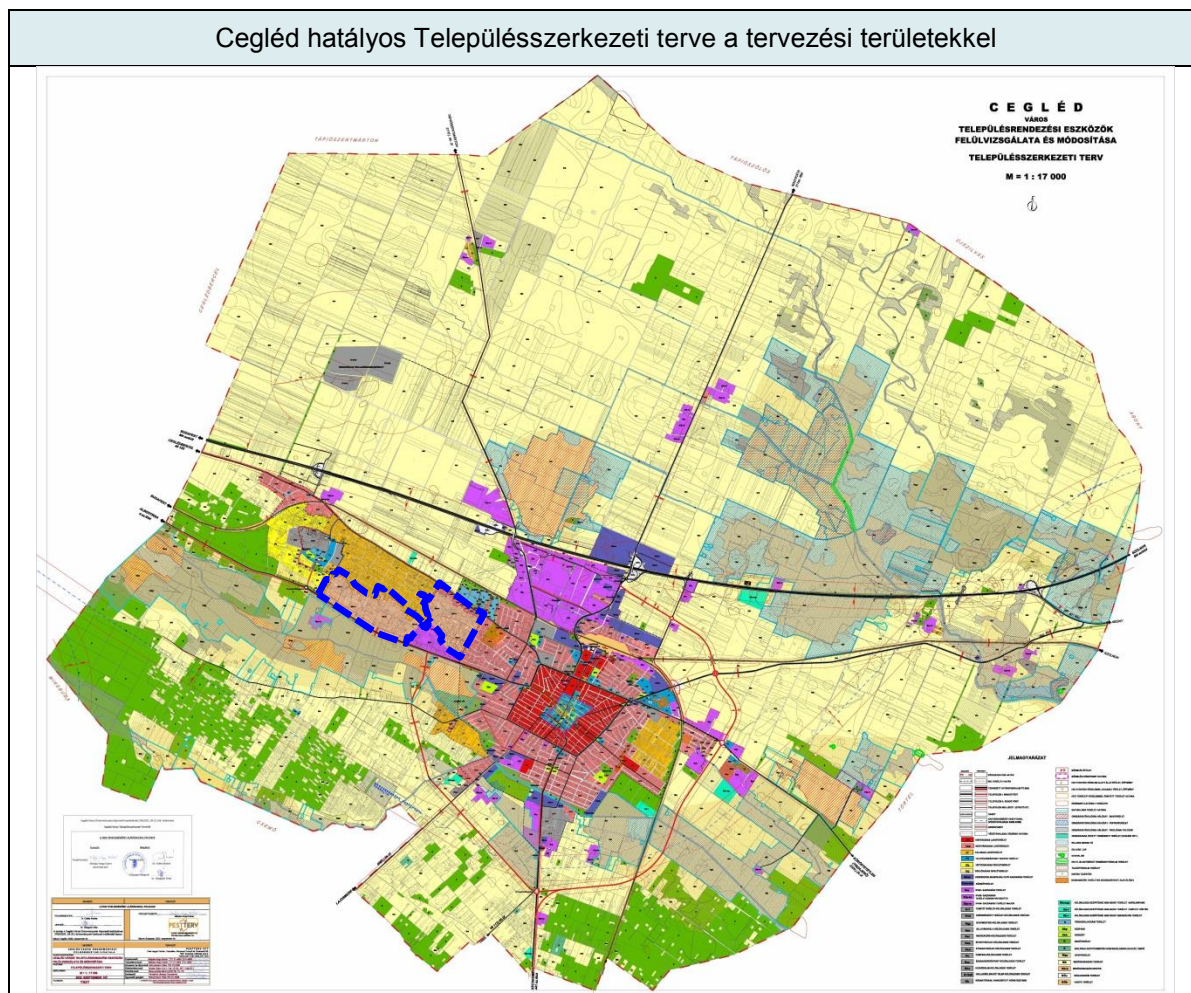
- Településrendezési tervelőzmények
- A tervezési terület bemutatása
- A szabályozási terv és HÉSZ módosítása

Cegléd, 2023. december 05.

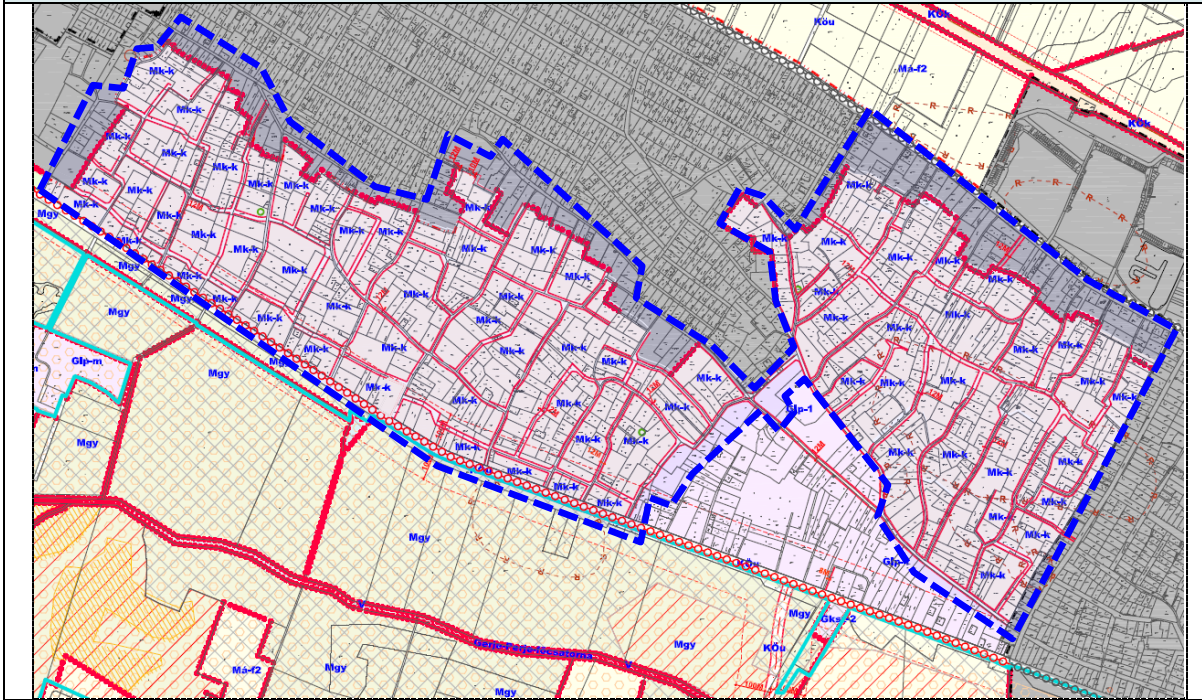

főépítész

A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Cegléd Város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközei a következők:
 A Településszerkezeti terv a többször módosított 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozattal lett jóváhagyva. A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a többször módosított 22/2022. (IX. 29.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva.



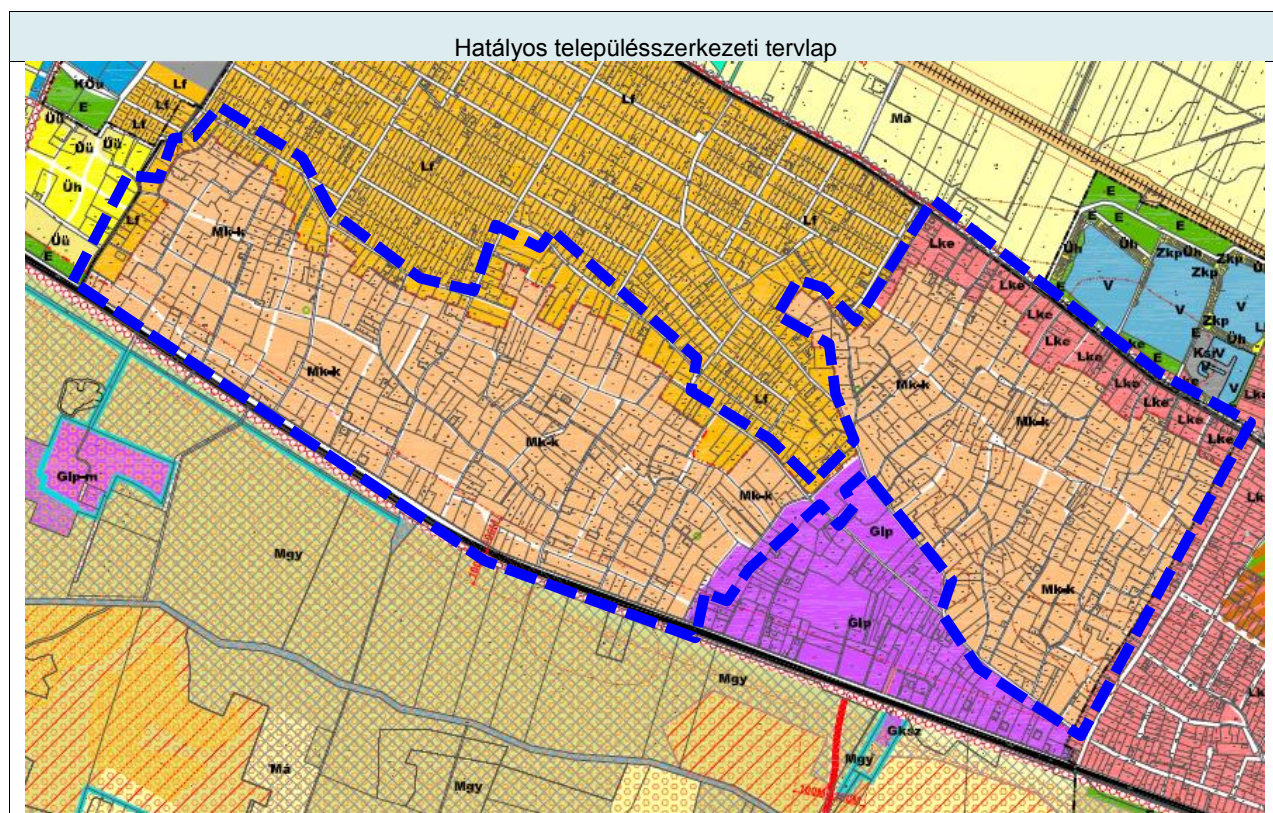
Cegléd hatályos Szabályozási terve a tervezési területtel, SZT-2 tervlap





A településszerkezet módosítása

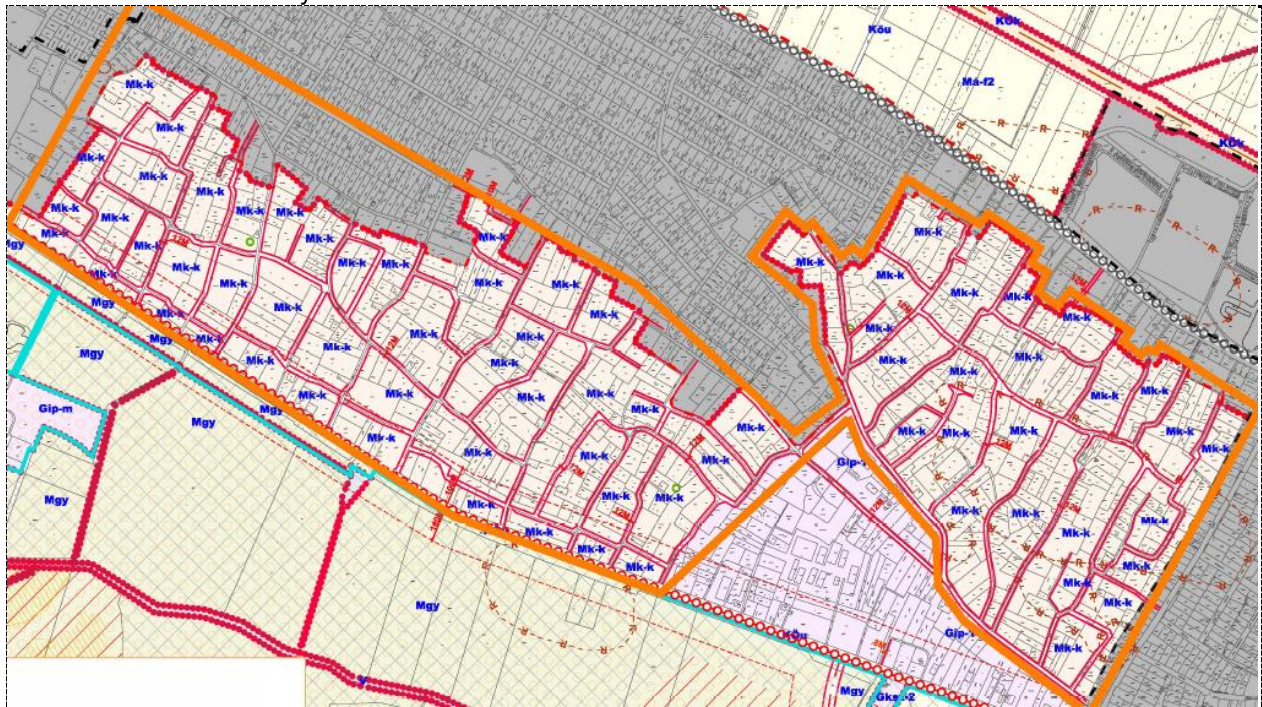
A településszerkezeti terv nem változik.



A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

A területen a szabályozási vonalak pontosítása történik, mivel azok rajzi hiba miatt elcsúsztak.

A helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy a tervezési területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul a szabályozási terv:



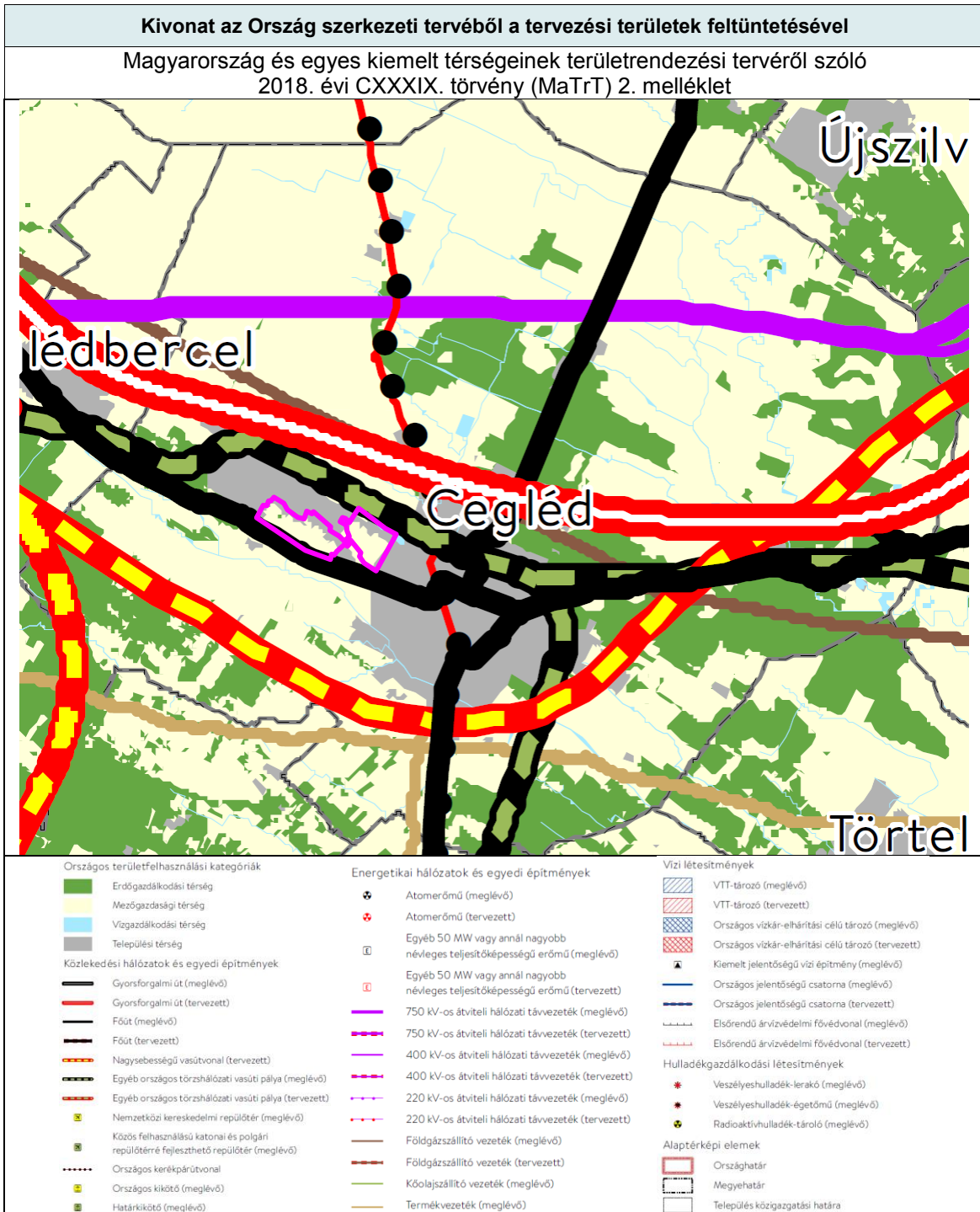
A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

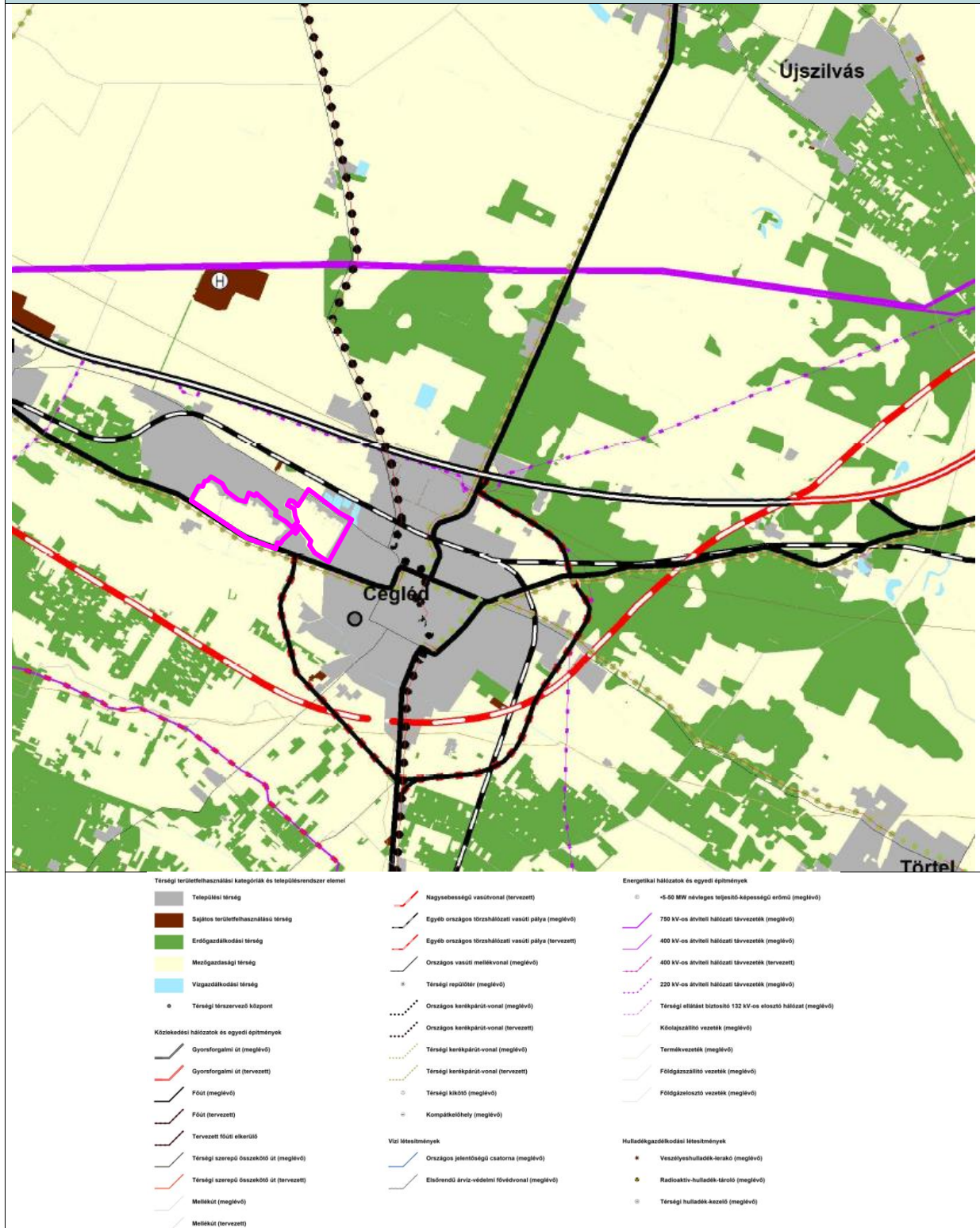
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Országos Területrendezési Terv



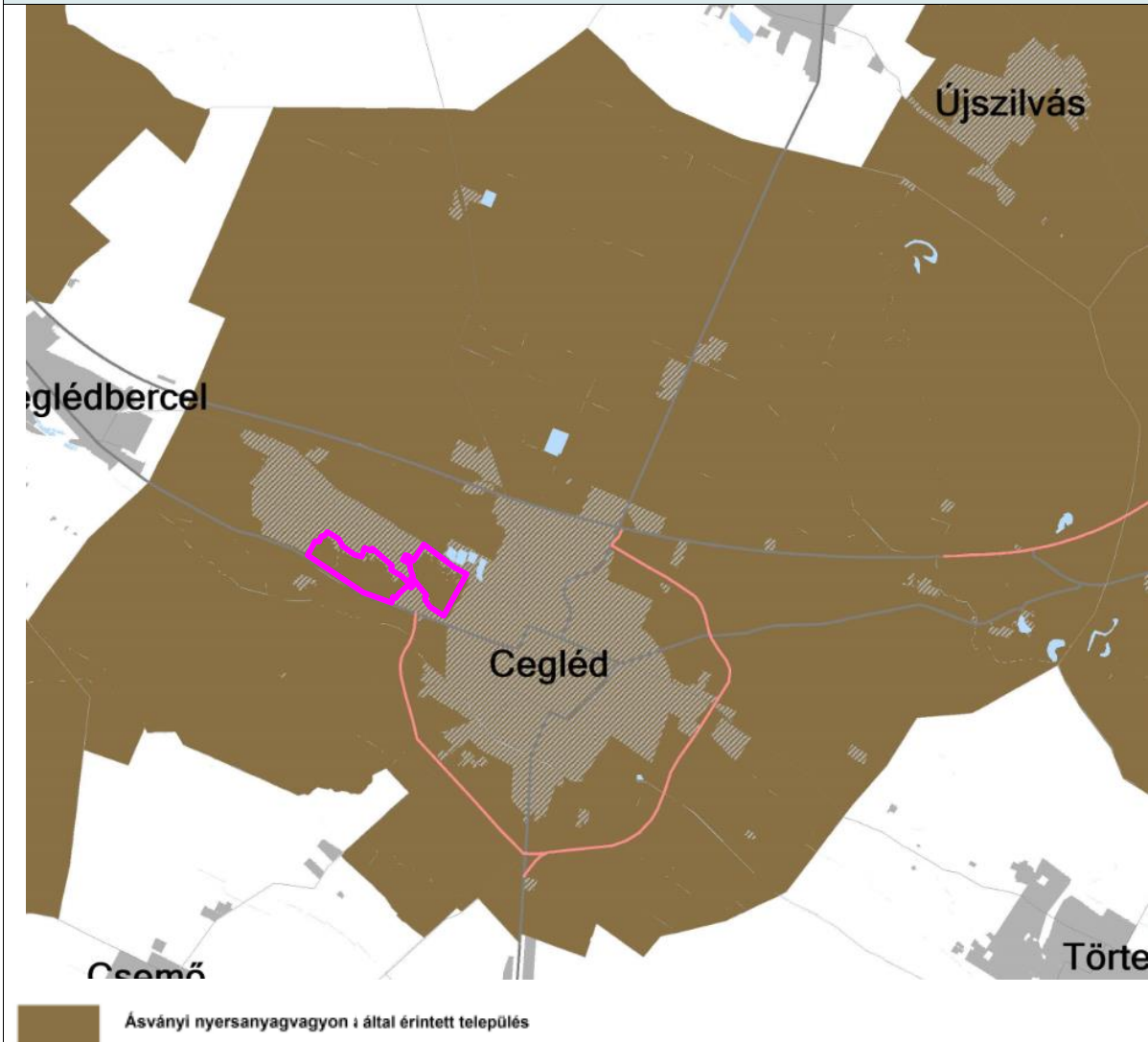
CEGLÉD A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területekkel



A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

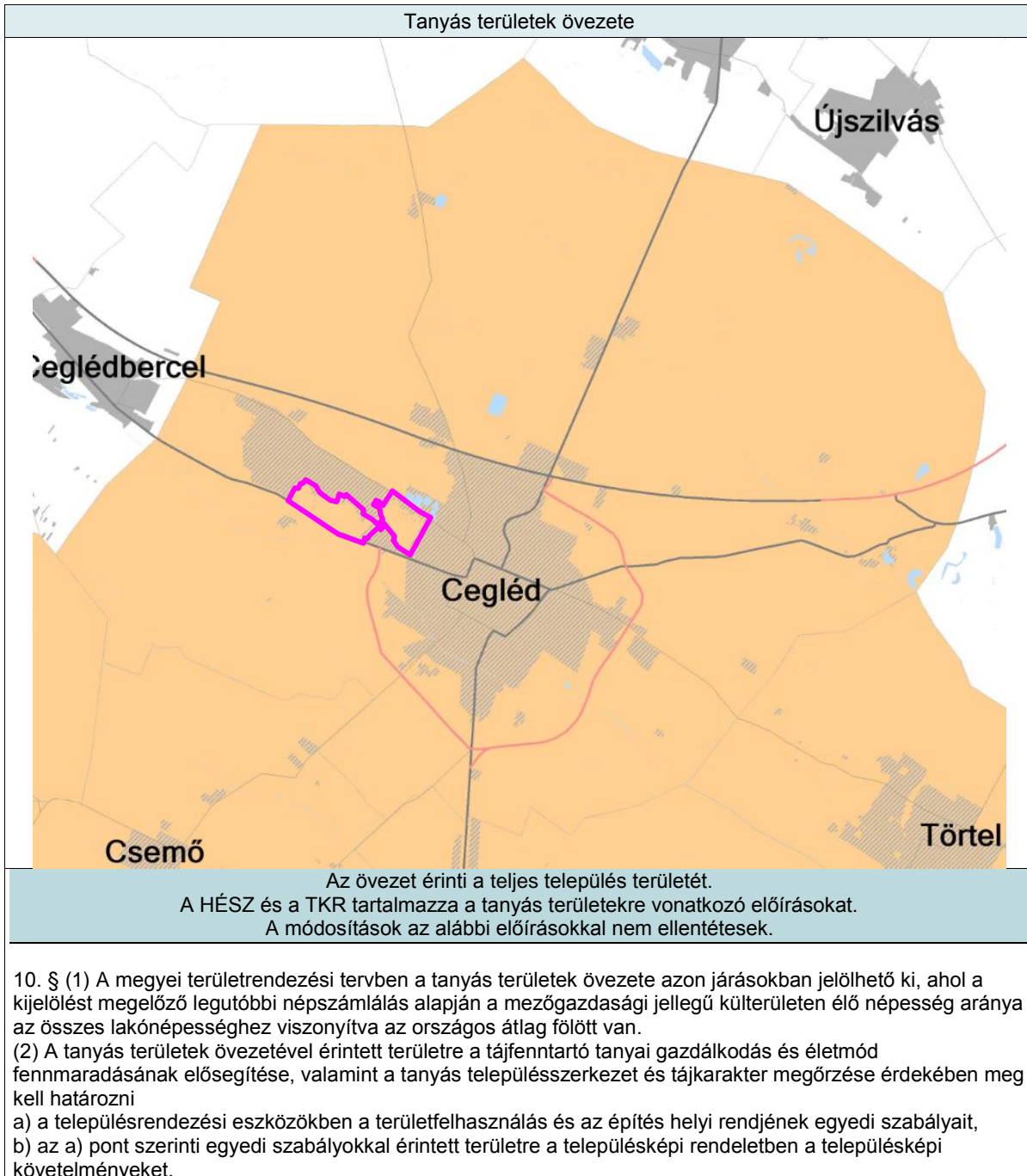
Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

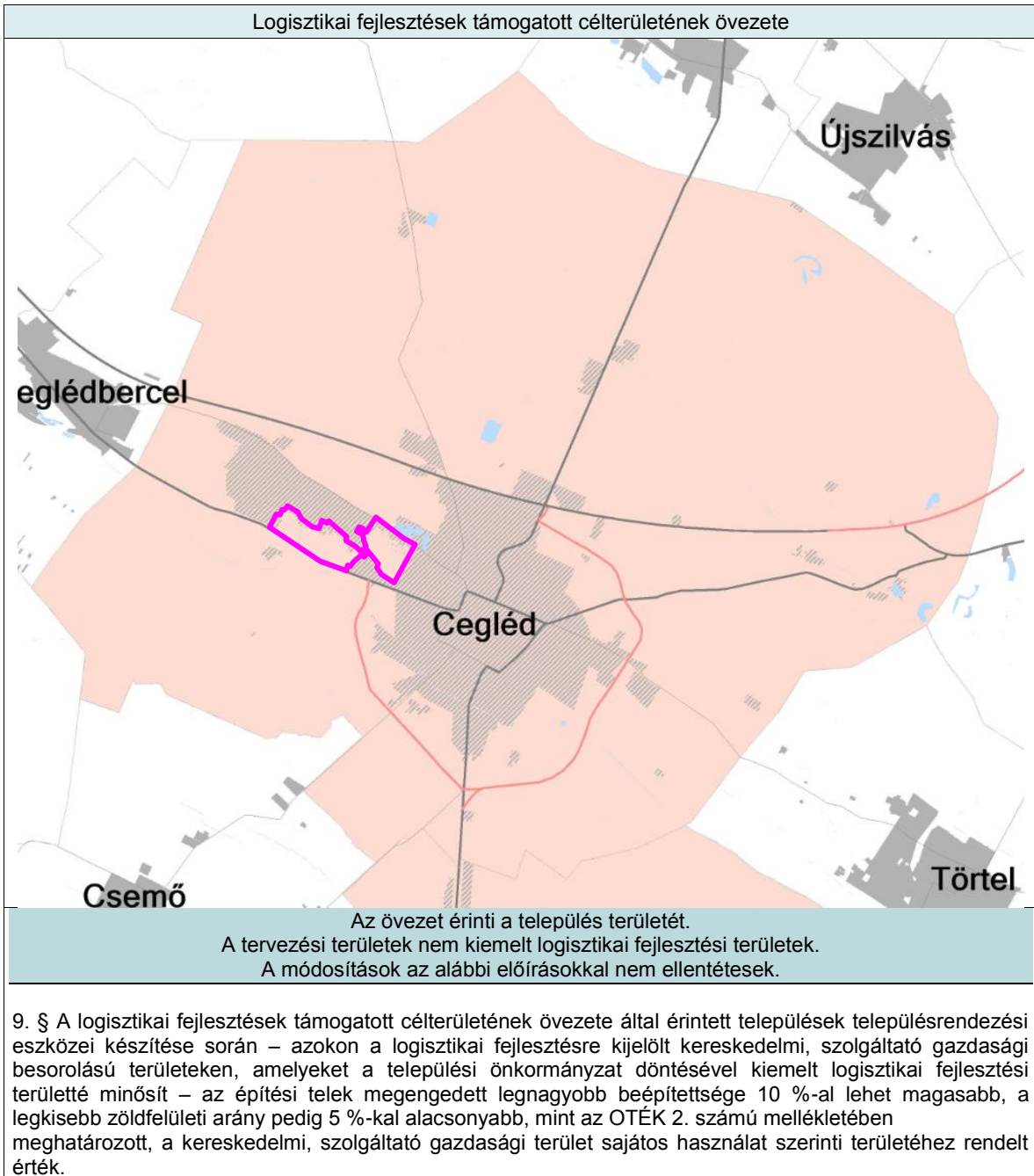


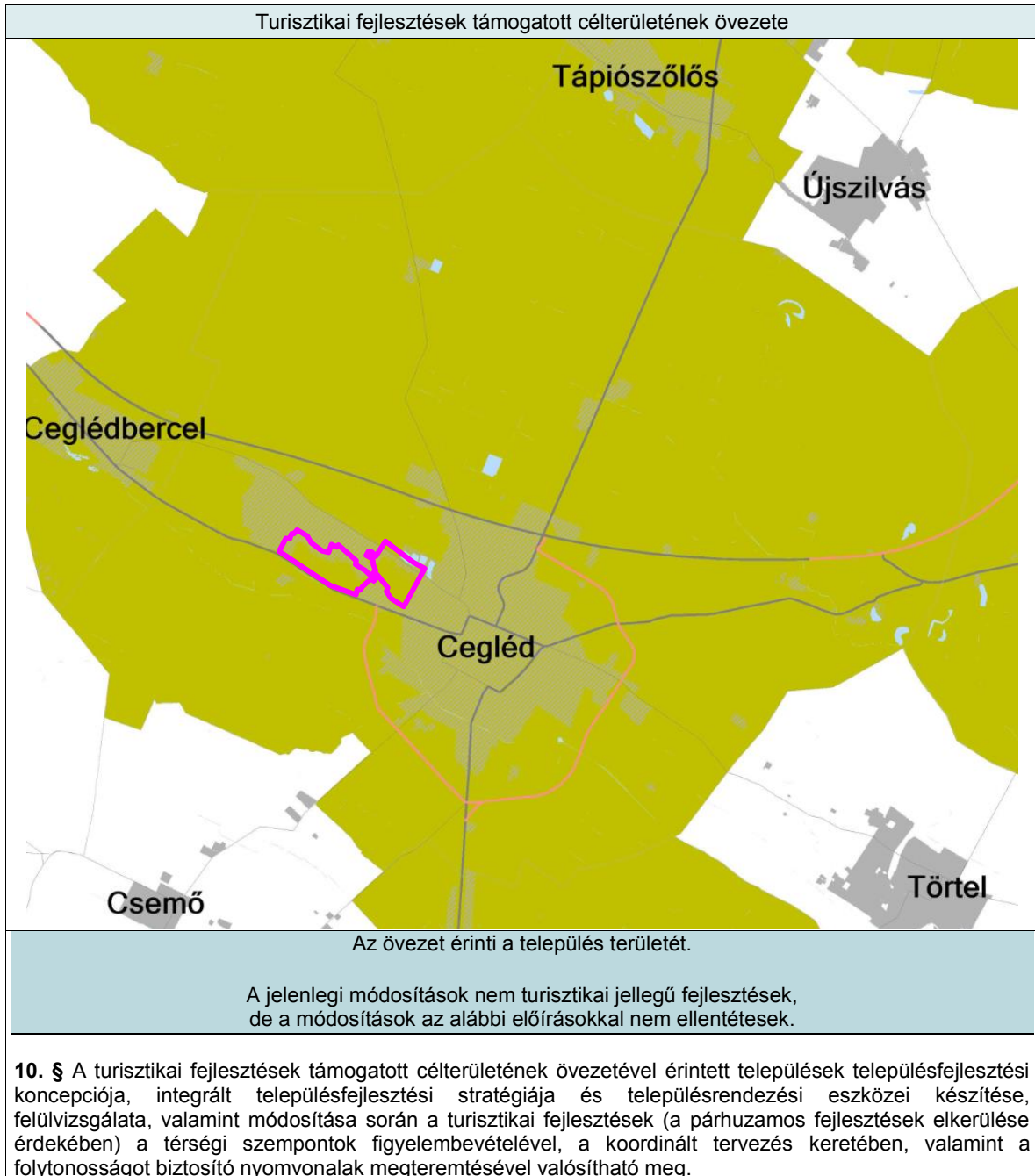
Az övezet érinti a település területét, de a tervezési területek nem érintik az adatszolgáltatásban megkapott nemfémes készletterületeket.
A terv az előírásoknak megfelel.

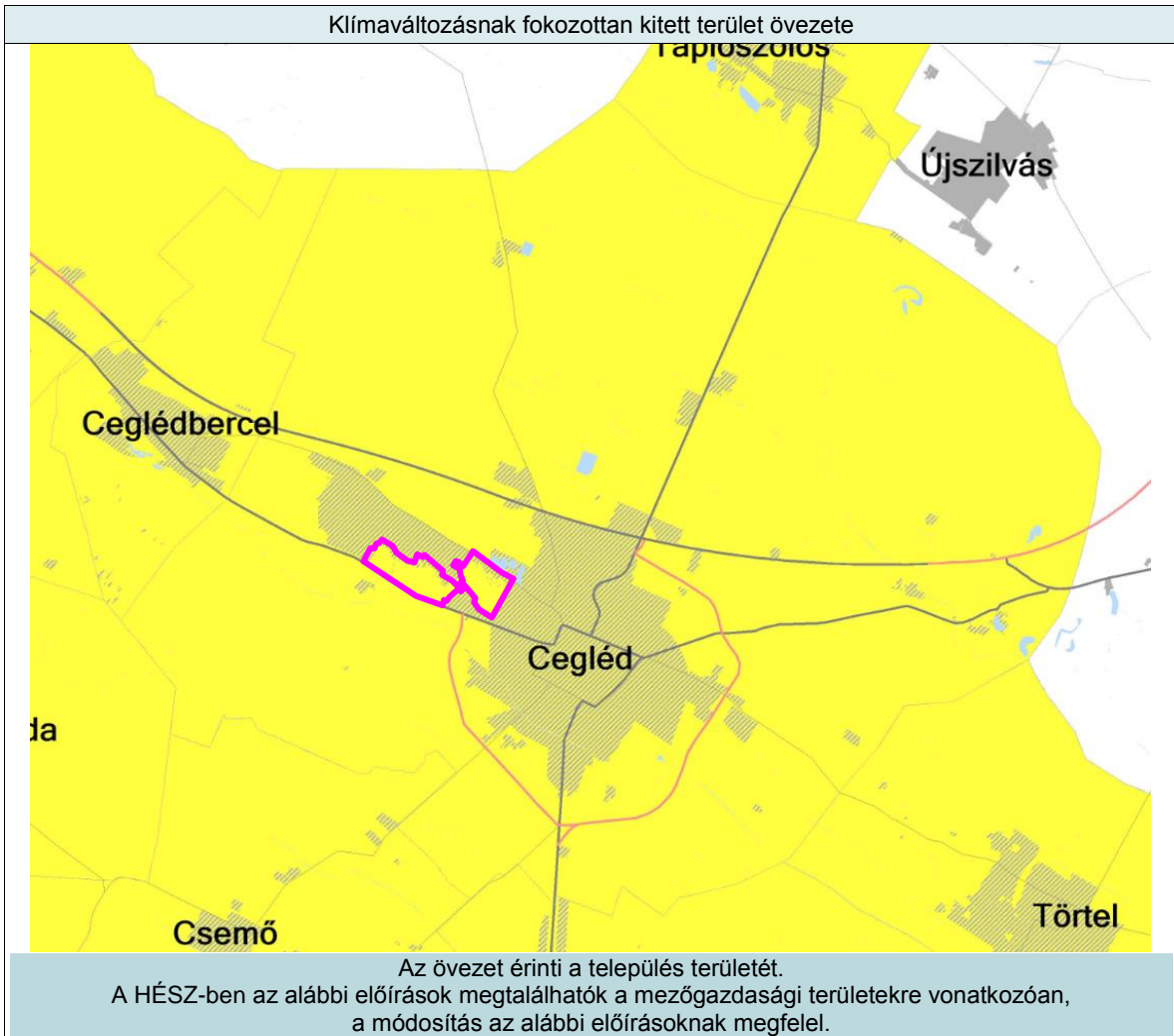
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.









12. §

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
- b) a település zöldfelületeinek bővítésére,
- c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvevett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

- a) a klímakiegyenlítési,
- b) a mechanikai védelmi, és
- c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

A TÁJI – ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

A tervezési területet nem érintik az országos és nemzetközi szintű egyedi védettség és az európai szintű Natura2000 hálózat területei sem érintik.

A tervmódosítás a védettség alatt álló, valamint ökológiai hálózat által érintett területeket és a tájképvédelmi szempontból kiemelt területeket nem érinti. A város természetvédelmi hálózata és a védettség szintje sehol nem csökken, a hatályos tervnek megfelelően marad fenn.

Tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására jelen módosítás nincs jelentős hatással, a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető.

A tervmódosítás nem érinti sem „kiváló” sem „jó” termőhelyi adottságú szántóterületeket, így a módosítás megfelel az MaTrT vonatkozó előírásainak.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A város zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza.

A településrendezési eszközökben tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások nem jelentősek, nem érintik a város zöldfelületi rendszerét, sem a zöldfelületi rendszer egészére, sem az ellátottsági szintre nincsenek hatással.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2024. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
CEGLÉD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
22/2022. (IX. 29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdése szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. mellékletét képező SZT-2 Szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás tervezési területére vonatkozóan.

2. §

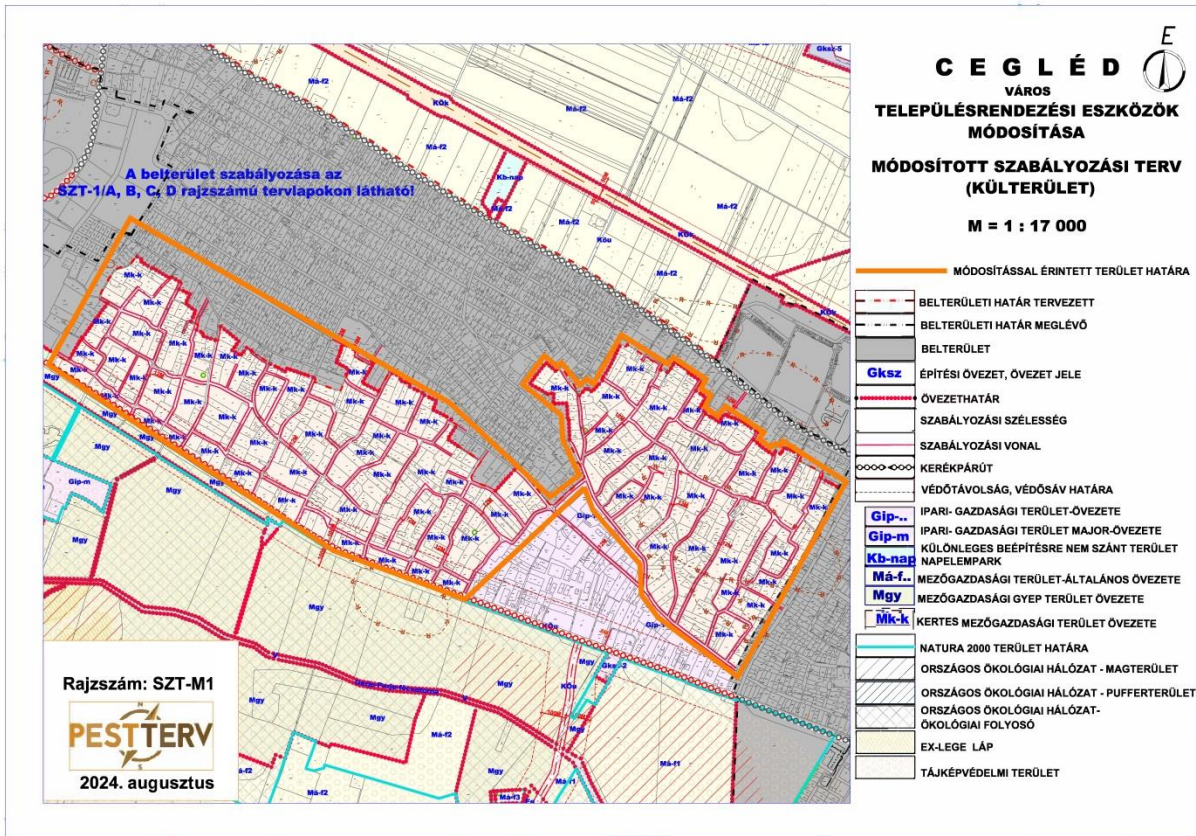
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k.
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András s. k.
polgármester

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

SZT-M1






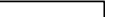










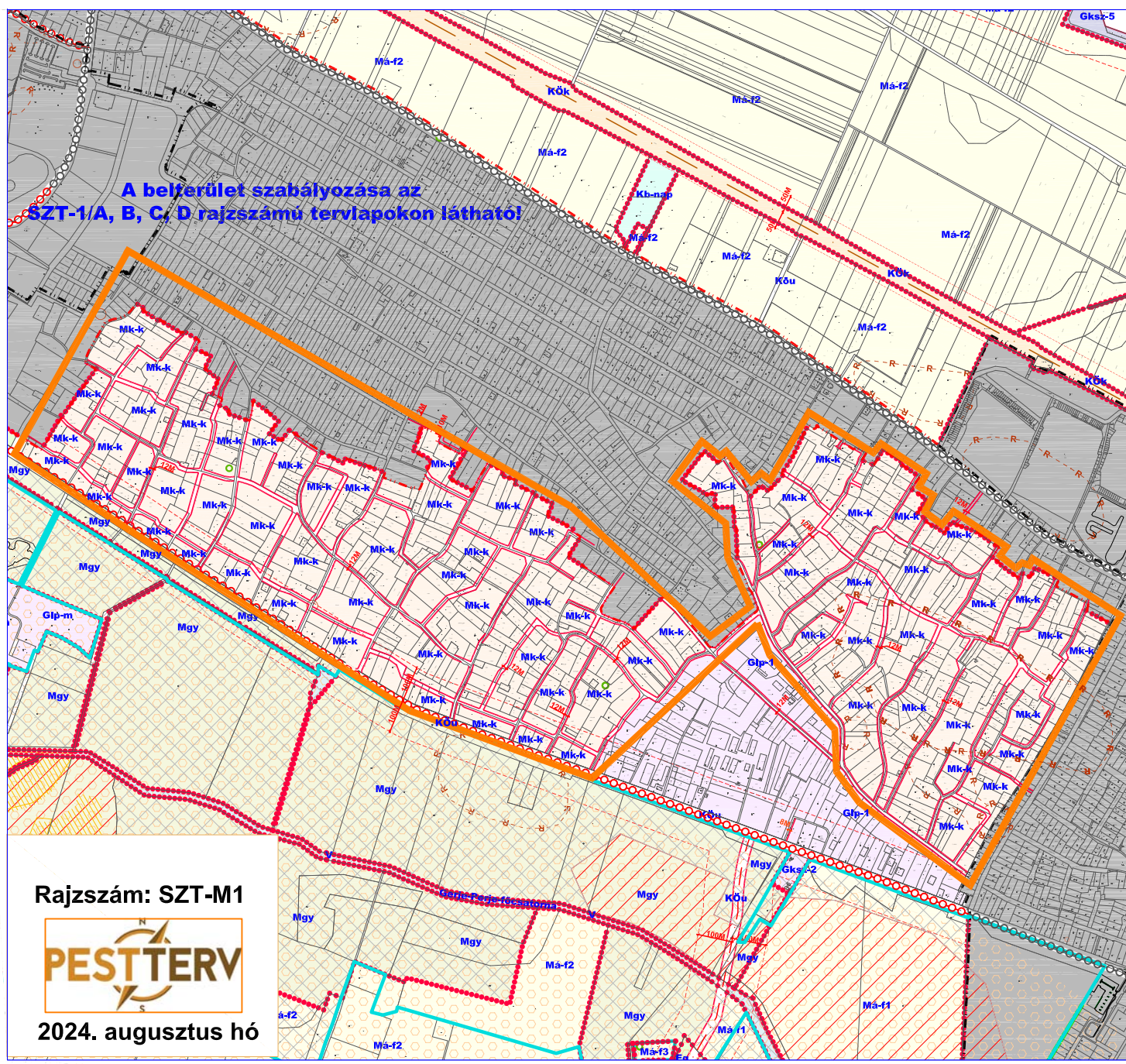
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV (KÜLTERÜLET)

M = 1 : 17 000

 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

| | |
|---|--|
|  | BELTERÜLETI HATÁR TERVEZETT |
|  | BELTERÜLETI HATÁR MEGLÉVŐ |
|  | BELTERÜLET |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE |
|  | ÖVEZETHATÁR |
|  | SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG |
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  | KERÉKPÁRÚT |
|  | VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA |
|  | IPARI- GAZDASÁGI TERÜLET-ÖVEZETE |
|  | IPARI- GAZDASÁGI TERÜLET MAJOR-ÖVEZETE |
|  | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET NAPELEMPARK |
|  | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-ÁLTALÁNOS ÖVEZETE |
|  | MEZŐGAZDASÁGI GYEPTERÜLET ÖVEZETE |
|  | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-KERTES ÖVEZETE |
|  | NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT- ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ |
|  | EX-LEGE LÁP |
|  | TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET |



A belferület szabályozása az SZT-1/A, B, C, D rajzszerű területeken látható!

Rajzsám: SZT-M1



2024. augusztus hó