



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A
CEGLÉDI IPARI PARK

III. ütem

– *belterület 1637/1, 1636/4, 1650/3, 1636/1 hrsz.-ú ingatlanok* –
TERÜLETÉN

1. ÜTEM: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2025. május

MEGRENDELŐ



Cegléd Város Önkormányzata

Cím: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Tel.: +36 (53) 511-400

E-mail: jegyzo@ceglédph.hu

Honlap: <https://cegléd.asp.lgov.hu/>

TERVEZŐ



Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 48.

Tel: +36 (30) 364 4275

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: www.proregio.hu

Szakmai vezető

Dr. Gordos Tamás

okl. geográfus

Településtervezés

Losonczy Anna Kornélia

vezető tervező

Gutai Berta

okl. építészmérnök, urbanista (TT 10-0285)

településtervező (TT/1 13-1847)

Bóta-Bachraty Zsófia

szociológus

okl. építészmérnök

Zöldfelületek és Tájrendezés

Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök, városépítési-,
városgazdálkodási szakmérnök (TK 01-5251)

Közlekedés

Rubus Zoltán

okl. építőmérnök (Tkö 13-16200)

Közművesítés

Hanczár Zsoltné
(KÉSZ Közmű és Energetikai
Tervező Kft.)

energia közmű, elektronikus hírközlés és
víziközmű vezető tervező (TE-, TH-, TV-T 01-
2418)

Csima-Takács Judit

okl. tájépítész mérnök

Tartalomjegyzék

1	BEVEZETÉS	4
2	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
2.1	A rendezéssel érintett terület bemutatása	7
2.1.1	Táji és természeti adottságok, zöldfelületek.....	15
2.1.2	Épített környezet	15
2.1.3	Közlekedés	16
2.1.4	Közművesítés.....	19
2.1.5	Környezetvédelem és katasztrófavédelem.....	25
2.2	A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében	26
2.2.1	Településszerkezeti terv (TSZT).....	26
2.2.2	Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)	27
2.2.3	A területhasználat és a beépítés hatályos szabályozásnak való megfelelése.....	29
2.2.4	Összefoglalás	29
3	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	30
3.1	A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása	30
3.1.1	Javasolt területhasználat	30
3.1.2	Beépítési terv	30
3.1.3	Egyéb környezetalakítási javaslatok	30
3.2	A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények.....	32
3.2.1	Közlekedési infrastruktúra	32
3.2.2	Közműinfrastruktúra-javaslat	33
3.3	Várható környezeti hatások	40
3.4	Településrendezési javaslat.....	40
3.4.1	A településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata	40
3.4.2	A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata	40
3.4.3	A módosítások területi mérlege	43
3.5	A területrendezési tervvel való összhang igazolása	44
3.5.1	Országos és megyei szerkezeti tervek	44
3.5.2	Országos és térségi övezetek.....	45
4	MELLÉKLETEK.....	48
4.1	Tervindító határozat	48
4.2	Főépítész feljegyzés a dokumentáció tartalmáról.....	48
4.3	Telekalakítási vázrajzok	49

1 BEVEZETÉS

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **307/2024.(XI. 11.) Kt. határozatával** döntött arról, hogy Cegléd Város településrendezési eszközeinek az Ipari Park III. üteméhez kapcsolódó módosításának folyamatát – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – megindítja, és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására (*ld. Mellékletek*). A tervezési munka megrendelője **Cegléd Város Önkormányzata (a továbbiakban: Megrendelő)**, a feladat ellátója a **Pro Régió Kft. (a továbbiakban: Tervező)**.

Előzmények

A Széchenyi 2020 és a Széchenyi Terv Plusz programozási időszakokban az alábbi táblázatban bemutatott **nyertes pályázatok** megvalósítása tart vagy fejeződött be. Az Önkormányzat több területen is sikerrel pályázott, a Széchenyi 2020 program keretében a két legnagyobb összegű támogatást az iparterület fejlesztésére, illetve a termálfürdő fejlesztésére kapta a település.

KÓD	CÍM	ÖSSZEG
Széchenyi Terv Plusz		
TOP_PLUSZ-1.1.1-21	Cegléd Ipari Park III. ütem	314 960 631 Ft
Széchenyi 2020		
VEKOP-5.3.2-15	Cegléd északi-ipari kereskedelmi övezetének becsatolása a városi kerékpárhálózatba	351 629 545 Ft
VEKOP-1.2.2-15	Ipari területek bővítése az északi ipari-kereskedelmi övezetben Cegléden	649 998 000 Ft
KEHOP-2.2.2-15	Ceglédi szennyvíztisztító telep korszerűsítése, fejlesztése	7 181 045 582 Ft

Széchenyi Terv Plusz és Széchenyi 2020 program keretében elnyert pályázatok

(Forrás: palyazat.gov.hu)

Cegléd Város Önkormányzata a „Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz” című, TOP_PLUSZ-1.1.1-21-PT1 kódszámú pályázati felhívásra sikeres pályázatot nyújtott be, és a Miniszterelnökség Területfejlesztési Operatív Programok Irányító Hatósága támogatói döntése alapján **314 960 631 Ft vissza nem térítendő támogatást** nyert el. A támogatásból megvalósul az „Cegléd Ipari Park III. ütem” elnevezésű, **TOP_PLUSZ-1.1.1-21-PT1-2022-00008** számú projekt. A projekt keretében útfejlesztés, vízhálózat-fejlesztés és szennyvízelvezetés-fejlesztés valósul meg az új területen:

- **„Útfejlesztés:** Az új ipar park megközelítése két irányból történik majd, egyrészt a 1651/56 hrsz. ipari park útról, másrészt az Ipartelepi út irányából, amit a tervezett mintegy 741 méter hosszú, 6 méter széles kétsávos feltároló út kötne össze. Az ipari telkekhez 4 méter széles bejárók épülnek majd. Az út két szélén hengerelt padkát alakítanak ki.
- **Vízhálózat-fejlesztés:** Az ipari park vízellátása két irányból történik majd, a két főút (egyrészt a 1651/56 hrsz. ipari park út, másrészt az Ipartelepi út) mellett húzódó vízvezetékot kötik össze mintegy 730 méter hosszan. Az összekötő vízvezetékre 3 tűzcsapot is telepítenek. Az ipari területen 3 ipari ingatlan vezetékes vízellátását alakítják ki, vízmérő akna elhelyezésével, mérési pont kialakításának lehetőségével.
- **Szennyvízelvezetés-fejlesztés:** A ipari park szennyvízelvezetése a telkekről gravitációsan kerül összegyűjtésre mintegy 310 méter hosszban. A gravitációs csatornáról a telekhatáron belül 1 méterre 3 db szennyvízbekötést csatlakozási ponttal, valamint vasbeton tisztítóaknáknak



telepítésével együtt alakítanak ki. A szennyvizet az ipartelepen belül egy új szennyvízátemelőbe vezetik, amelyben két azonos típusú szivattyúegység épül, melyből egyik üzemelő a másik tartalék. Az ipari park szennyvize a városi csatornahálózaton keresztül jut a Ceglédi szennyvíztelepre. Az építendő szennyvíz nyomóvezeték hossza mintegy 570 méter.”¹

Cegléd térsége ennek a pályázatnak és az M4-es autót út átadásának is köszönhetően tovább erősítheti a város és a környezete gazdasági szerepét. A fejlesztés további cégek, üzemek, vállalkozások betelepülési szándékát hivatott elősegíteni, – amelyek további munkahelyeket is teremtenének.

A projekt megvalósításának kezdete: 2024.08.20.

A projekt fizikai befejezésének határideje: 2025.12.31.²

A projekt előzménye a **VEKOP-1.2.2-15-2016-00005** számú, „Ipari területek bővítése az Északi Ipari-Kereskedelmi Övezetben Cegléden” (Ipari Park II. üteme) című fejlesztés.

A releváns településfejlesztési döntések bemutatása

Az ITS megalapozó vizsgálatának értékelése szerint a gazdaságélénkítés, a foglalkoztatás bővítése, az ipari-, kereskedelmi-, szolgáltató vállalkozási területek fejlesztése, az infrastrukturális és szolgáltatási feltételek javításának kulcsprojektje – bár ezen a téren jelentős előrelépések történtek – csak részben valósult meg.

A településrendezési szerződés a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények egyik formája, melyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2006-ban vezetett be. Önkormányzati adatszolgáltatás alapján

Cegléd városa az alábbi településrendezési szerződéseket kötötte:

ÉRINTETT TERÜLET (HRSZ.)	SZERZŐDÉS CÉLJA	SZERZŐDÉS TÁRGYA
311. sz. főút Cegléd-Nagykátán (31. sz. főút – 4. sz. főút közt) 11, 5 tonnás burkolatmegerősítése Cegléd közigazgatási területén	A telepítési tanulmánytervben lehatárolt területre, a településrendezési eszközöknek a beruházást lehetővé tevő módosítása és az ehhez szükséges tervdokumentáció elkészítése.	Az alábbi településrendezési eszközök módosítása: • Településszerkezeti tervlap és leírás • Helyi Építési Szabályzat • Szabályozási terv
Infineon Gyártelep területei (1650/8, 1650/13, 1650/14, 1651/26-27, 1651/38, 1651/66)	Infineon Gyártelep bővítése érdekében HÉSZ módosítás	A HÉSZ módosítás pontjai: • szabályozási vonal módosítása a 1651/26-27, 1651/38 ingatlanok területén • a 1651/27, 1651/38 ingatlanok Gip-4 övezetbe sorolása • a 1650/8, /13, /14, 1651/66 ingatlanokra új Gip-5 övezet létrehozása

Hatályos településrendezési szerződések

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

¹ Forrás: <https://www.palyazat.gov.hu/eredmenyek/tamogatott-projektek/3607480201>

² Forrás: <https://cegléd.asp.lgov.hu/cegléd-ipari-park-iii-utem>;
<https://www.palyazat.gov.hu/eredmenyek/tamogatott-projektek/3607480201>



A tervezési feladat meghatározása

A tervezési feladat az adatszolgáltatásként megkapott út- és közműfejlesztési tervekhez igazodó településrendezési javaslat készítése. **Tételesen az alábbi feladatokat kell megoldani:**

- az észak-déli irányú közút (hrsz.: 1637/1) szélesítése a víz- és szennyvízelvezetés-hálózati tervhez és az útépítési tervhez igazodva,
- a kelet-nyugati irányú tervezett vízelvezető árok (hrsz.: 1636/4) helyét és hosszú távú karbantartását biztosító szabályozás.

A tervezés jogszabályi keretei

A tervezési feladat Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatának **(HÉSZ)** és annak mellékletét képező Szabályozási Tervlapoknak **(SZT)**, valamint Cegléd Város Településszerkezeti tervének **(TSZT)** részleges módosítása Cegléd, belterület **1637/1, 1636/4, 1650/3, 1636/1 hrsz.-ú ingatlanok** területére vonatkozóan – a beruházás rendelkezésre álló műszaki dokumentációi figyelembe vételével, feldolgozásával – a **419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással**.

Jelen dokumentáció a tervezés 1. ütemét, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően elkészített telepítési tanulmánytervet tartalmazza.



2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1 A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

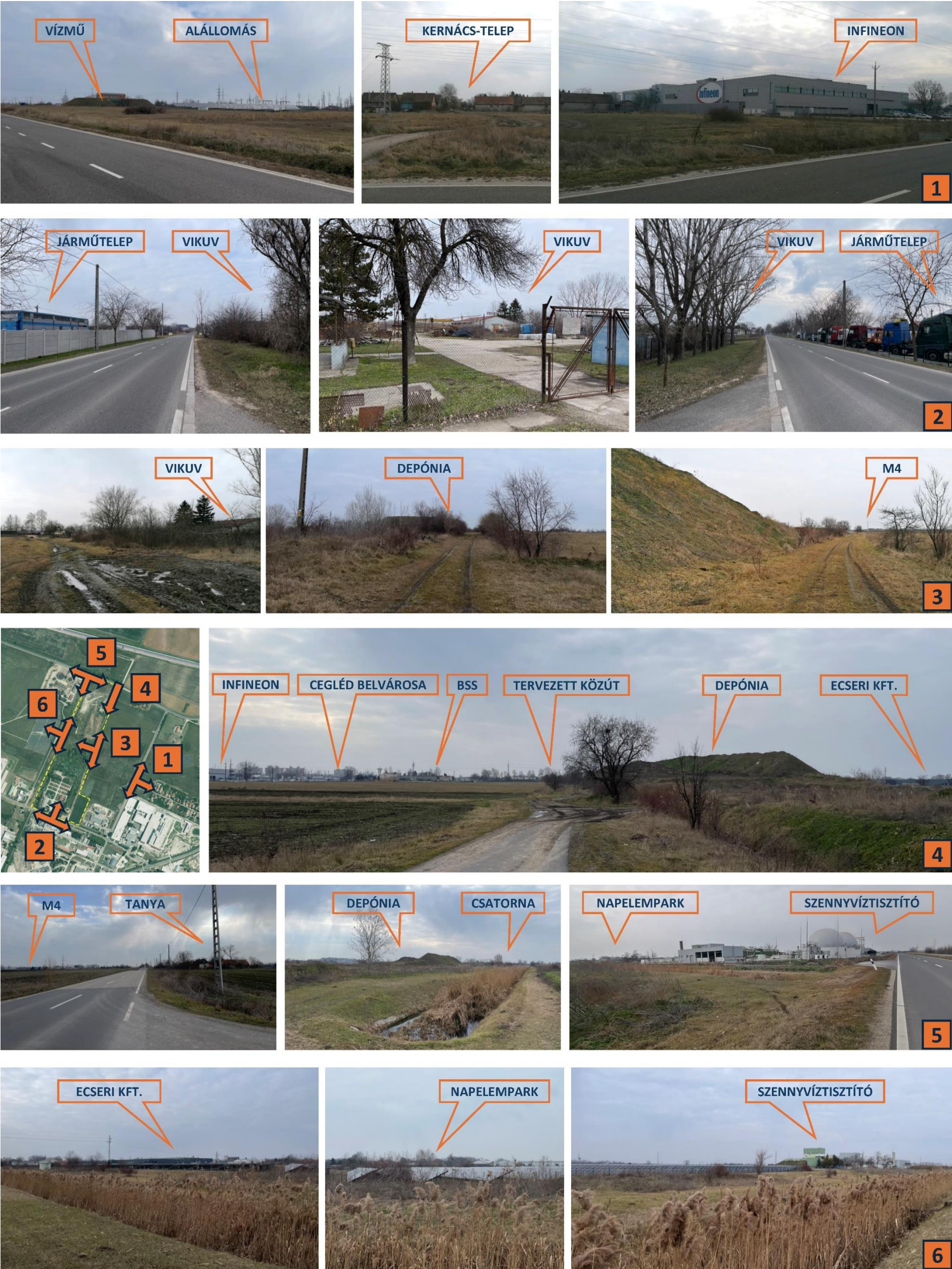
A terület helye a településhálózatban

A tervezési terület a 100-as vasútvonal és az M4-es autópályát által közrefogott, a Külső Kátai út (3116. j. összekötő út) és a Jászberényi út (311-es főút) által feltárt **északi ipari-gazdasági területen belül** helyezkedik el. Elsősorban a két belterületi főút mentén, arról feltárulva, illetve az Ipartelepi út két oldalán helyezkednek el a ténylegesen gazdasági hasznosítású telkek. A települési infrastruktúrával még nem (vagy részlegesen) ellátott belső telkek jórészt zöldmezős iparfejlesztési területnek tekintendők, hiszen korábban mezőgazdasági területként hasznosultak. A terület belsejében, elszigetelt helyzetben található a szennyvíztisztító telep.

Az autópályát és a vasút közelsége miatt a terület településszerkezeti pozíciója kiváló, és a telkek nagy arányban önkormányzati tulajdonban vannak. Ezáltal a terület fejlesztése a település gazdasága szempontjából hosszú távon is kulcsfontosságú. Mivel a térség Cegléd belvárosától távol esik, de hosszú távon sokak számára biztosíthat új munkahelyeket, törekedni kell a terület gyalogos-kerékpáros, illetve közösségi közlekedéssel való megközelítésének javítására.

Az ipari park fejlesztésének első üteme a Külső Kátai út felől indult meg, ezt a területet nevezik Európaliget Ipari Parknak. Az ipari park második ütemében út- és közműfejlesztés valósult meg. Jelen tervezési feladat az ipari park 3. ütemét jelentő fejlesztéseket készíti elő, **kulcsfeladat az észak-déli irányú földút (hrsz.: 1637/1) megépítése és a közterület szélesítése**, amelyről újabb telkek tárhatóak fel. A tervezési területen belül egyetlen telephely, a **VIKUV Vízkutató és Fúró Zrt.** működik (hrsz.: 1636/1). Tőle északra, a 1636/4 hrsz. telekre nagy mennyiségű kitermelt földet raktak le.

A terület lehatárolása

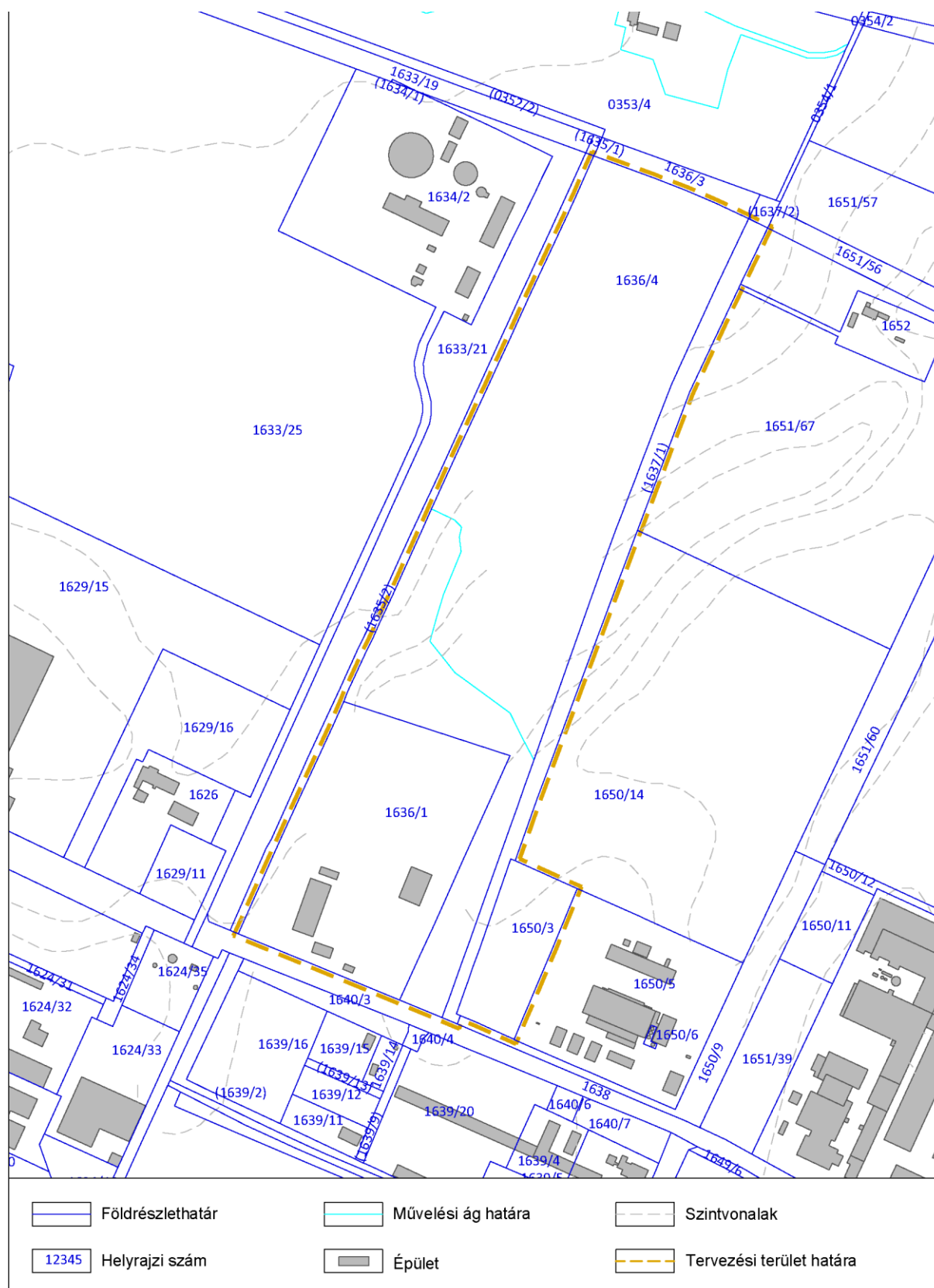


A tervezési terület környezetének látványelemzése
saját fotók felhasználásával (2025. február 18.)





A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek, ortofotó
 saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek
 saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

A területhasználat változása az elmúlt évtizedben

Az iparfejlesztési terület az elmúlt 10 évben – az állami, önkormányzati és a magánfejlesztéseknek köszönhetően – gyors fejlődésen ment keresztül. ***A területhasználat változását bemutató ábrásort ld. a következő oldalakon!***

2014-ben:

- már zajlott az Európaliget Ipari Park építése,
- az iparfejlesztési terület belseje infrastruktúrával teljesen ellátatlan volt.

2016-ban:

- az Európaliget Ipari Park építése az északi irányban folytatódott,
- megépült az Ecseri Kft. telephelye.

2018-ban:

- zajlott az M4-es autópálya és a hozzá kapcsolódó csomópontok építése,
- kiépült az északi telkeket feltáró kelet-nyugati irányú feltáró út,
- az Európaliget Ipari Park északi telkeinek előkészítése megkezdődött,
- elkezdődött az Infineon Park területének előkészítése,
- elkezdődött egy napelempark építése.

2019-ben:

- befejeződött az autópálya, a feltáró út és a napelempark építése,
- folytatódott az Infineon Park építése,
- elindult az Európaliget Ipari Park északi telkeinek beépítése.

2021-ben:

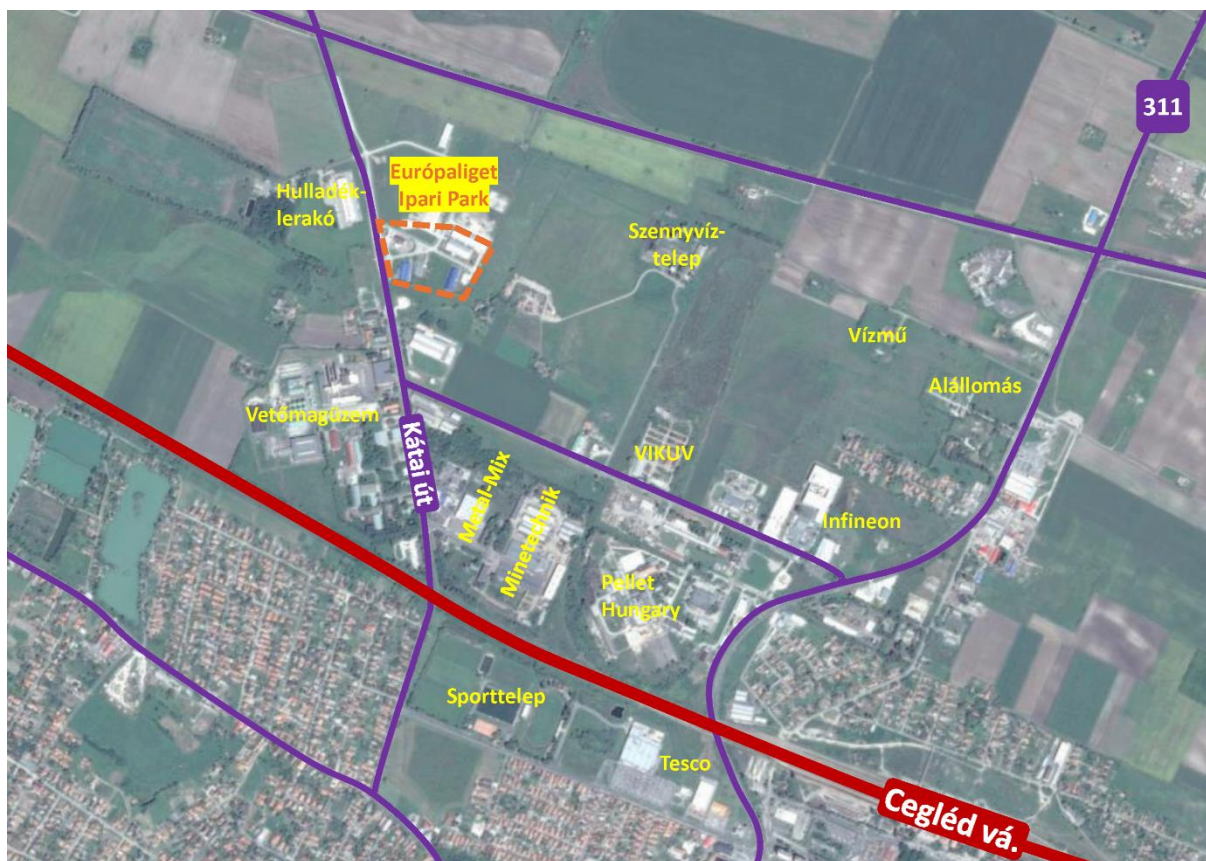
- folytatódott az Infineon Park és mögötte egy észak-déli irányú feltáró út építése,
- megkezdődött a szennyvízteleptől délre egy második napelempark építése,
- az Európaliget Ipari Park építkezése lelassult.

2024-ben:

- lezárult az Infineon Park fejlesztése,
- zajlott a szennyvíztelep korszerűsítési beruházása,
- lezárult az Ipartelep út felújítása (Ipari Park II. ütem)
- megépült a tőle délre elterülő napelempark,
- a pelletgyár területén a felszínt megbolygató munkálatok zajlottak.



Képek a ceglédi ipari-gazdasági területről
forrás: internet



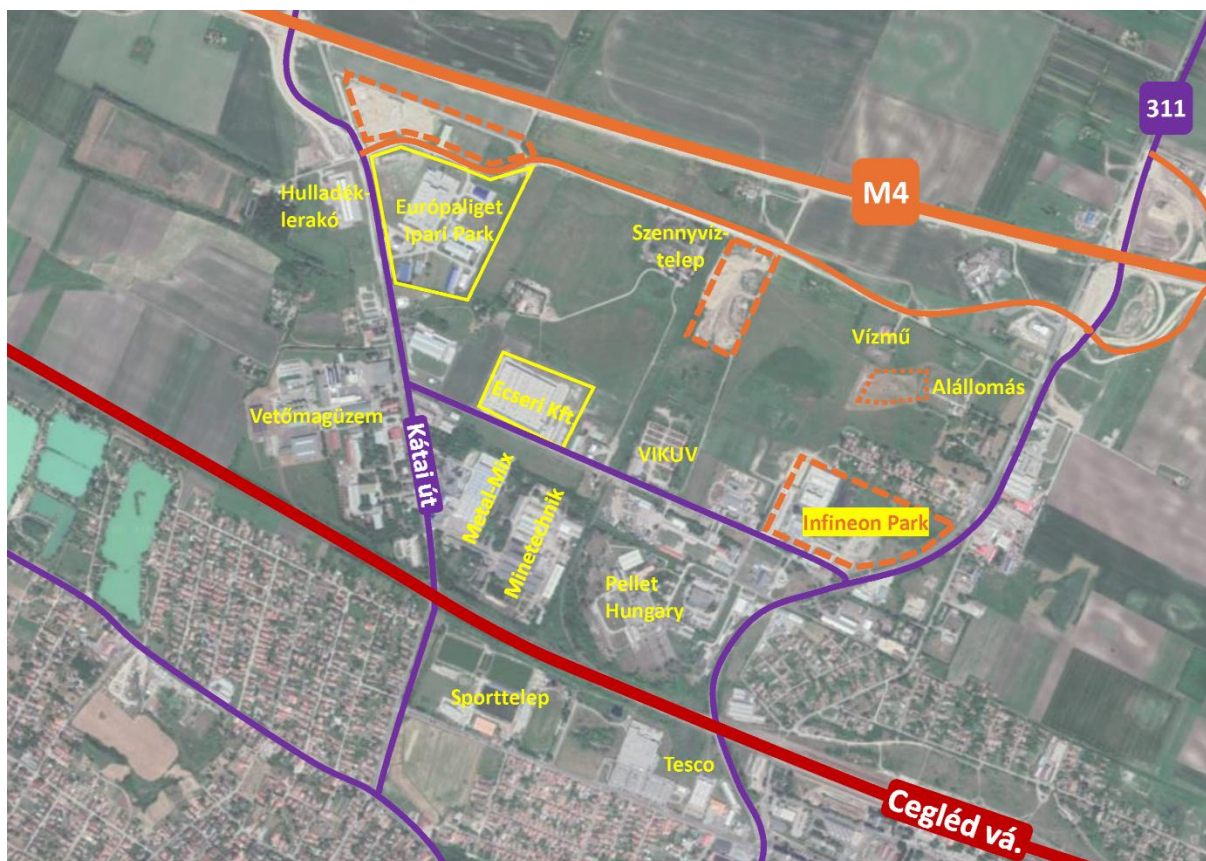
Területhasználat – 2014.

saját szerkesztés a Google Earth alapján



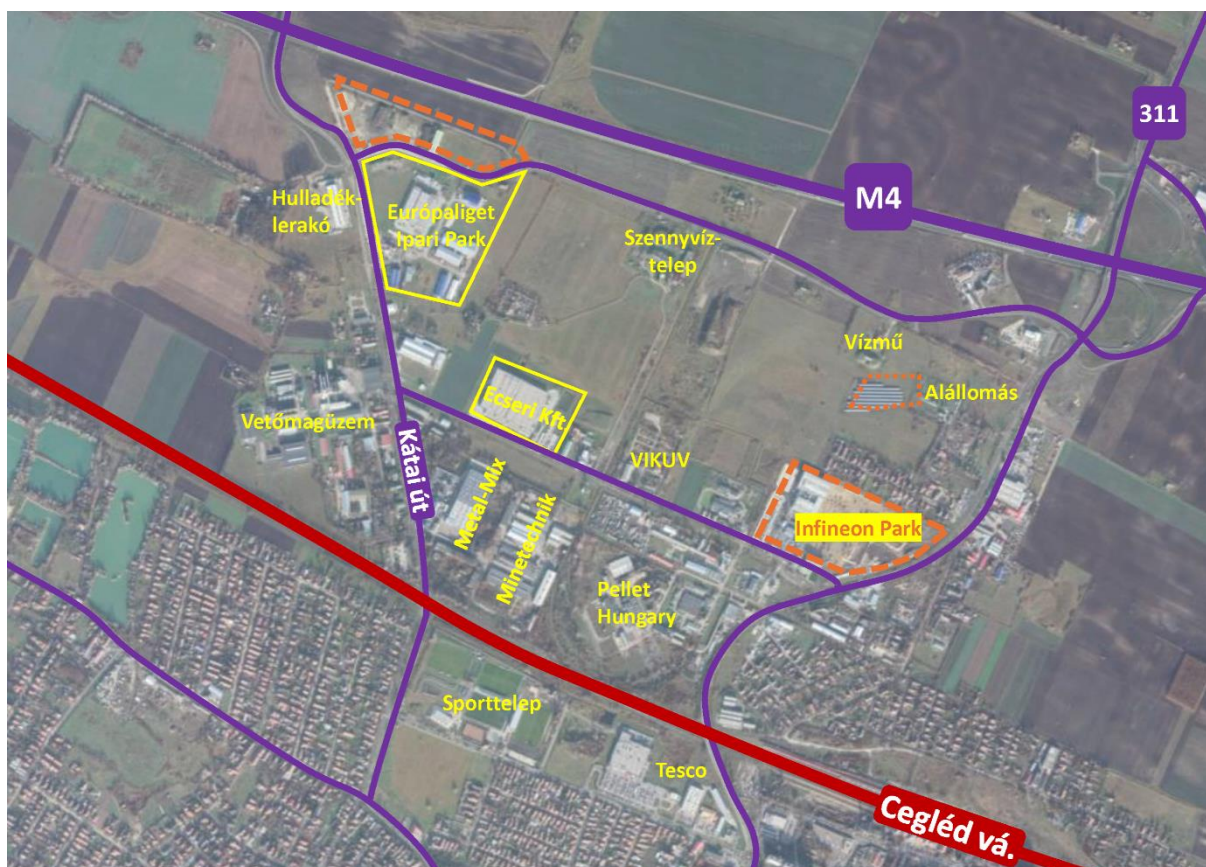
Területhasználat – 2016.

saját szerkesztés a Google Earth alapján



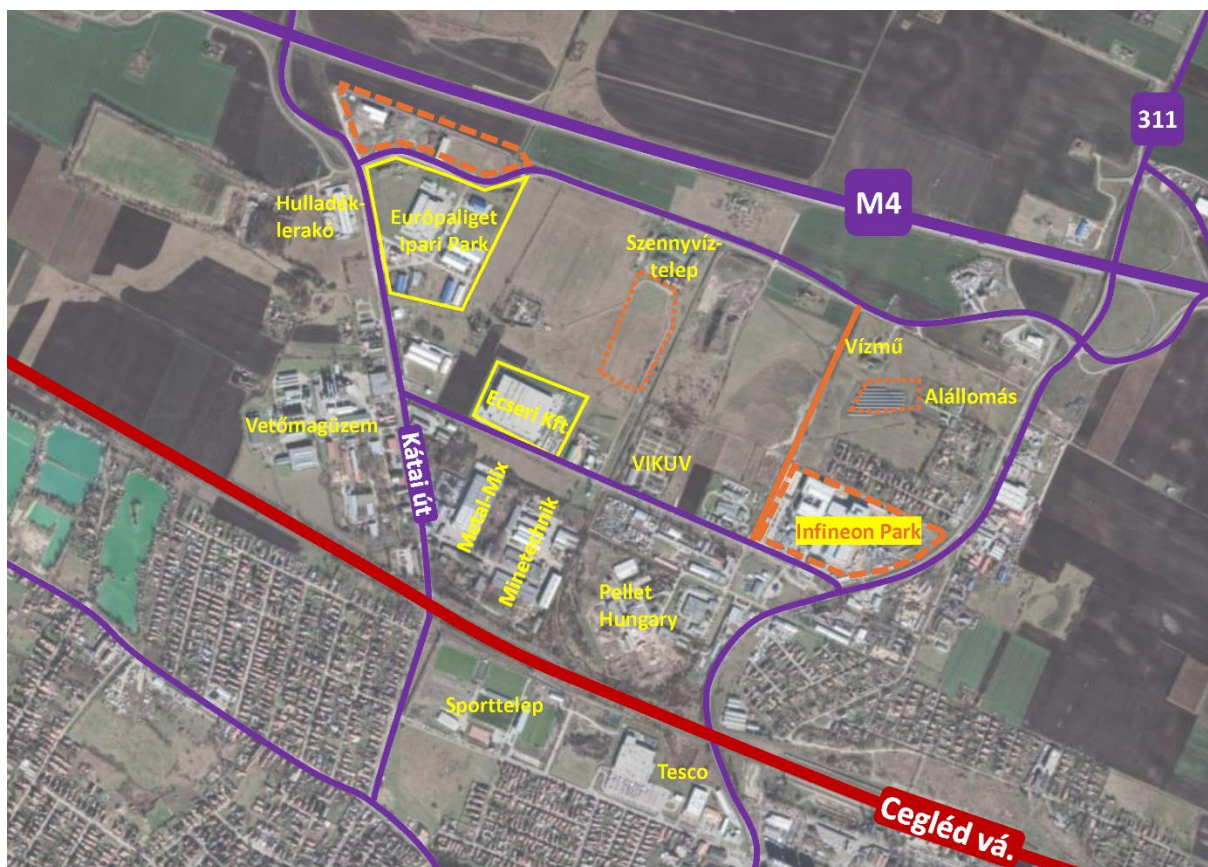
Területhasználat – 2018.

saját szerkesztés a Google Earth alapján



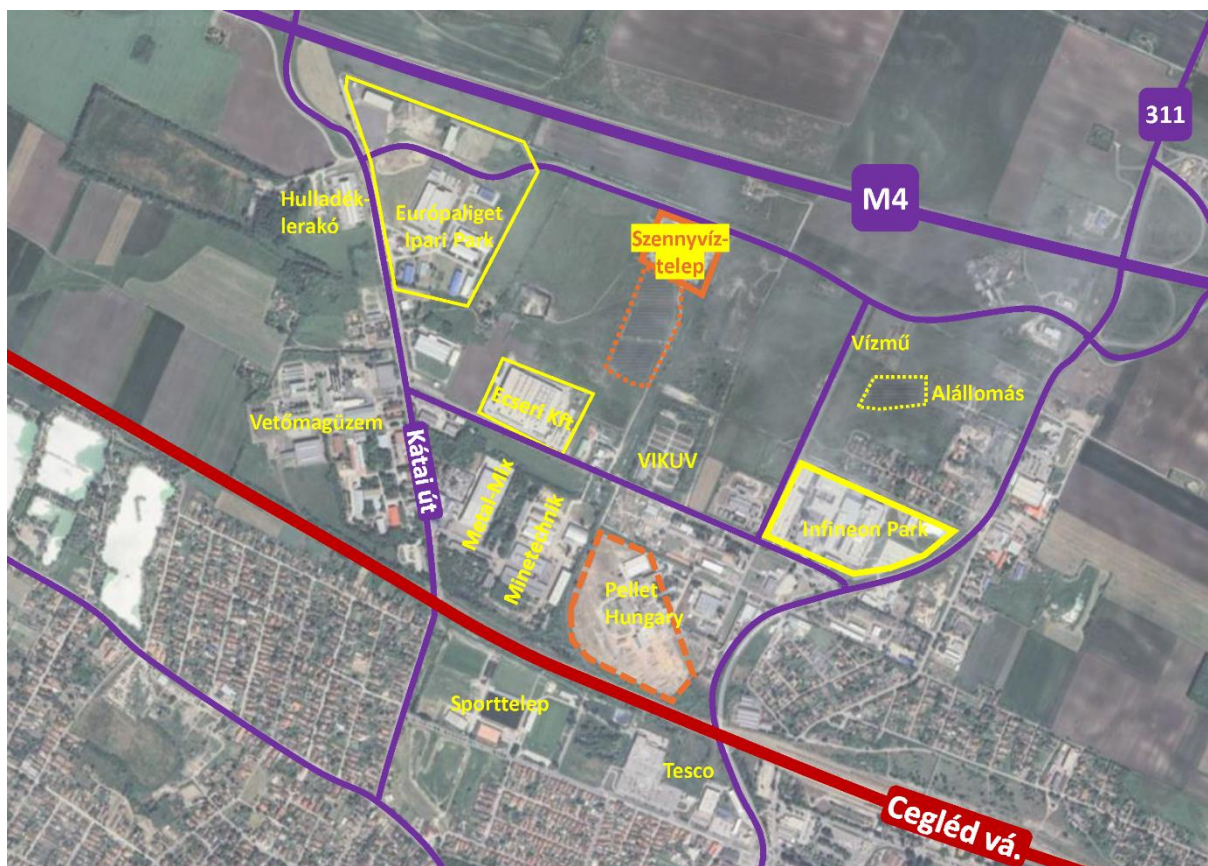
Területhasználat – 2019.

saját szerkesztés a Google Earth alapján



Területhasználat – 2021.

saját szerkesztés a Google Earth alapján



Területhasználat – 2024.

saját szerkesztés a Google Earth alapján

Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

A tervezési területen belül belterületbe vont, kivett telkek találhatók. A 1637/1 hrsz. telek közterület. A terület nagy része önkormányzati tulajdonban van, de a 1636/1 hrsz. telek gazdasági társaság tulajdonában áll, és a 1652 hrsz. telek természetes személy(ek) tulajdona. A 1636/4 hrsz. telek két alrészletre oszlik, de mind a két részlet művelési ága kivett. A telekadatokat részletesen az alábbi táblázat tartalmazza:

Hrsz.	Fekvés	Közterület	Tulajdon	Kivett	Mért terület (m ²)	Művelési ág területe (m ²)
1636/1	belterület	-	Gazdasági társaságok területe	telephely	33 489	33 489
1636/4	belterület	-	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület	83 834	19 462
						64 372
1637/1	belterület	közterület	Önkormányzatok területe	közút	11 124	11 124
1650/3	belterület	-	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület	8 147	8 147

2.1.1 Táji és természeti adottságok, zöldfelületek

A vizsgált ingatlanok területét táj- és természetvédelmi érdekelttség nem érinti. A 1636/1-es hrsz.-ú telken **régészeti lelőhely** található a VIKUV – Vízkutató és Fúró Zrt területén. A Zrt. használatában álló terület zöldfelületei rendezettek, fái között kifejezett lombos dísfák és örökzöld fenyők is megfigyelhetők. A 1650/3 hrsz.-ú telek művelés alatt álló szántóterület. A 1636/4 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, alapvetően gyepszintes vegetációval borított, néhol cserjésedés, fásodás útjára lépett terület. A területen **2018-ban az útépités során kitermelt és depóniába rakott talaj** spontán bezöldült, a domb környezetében összehordott illegális hulladékhalmok rontják a terület összképét. Az ingatlan nyugati határán húzódik a **Perje belvízgyűjtő csatorna (Cigányszéki-csatorna)**, melybe keleti irányból a telket keresztülzelve torkollik egy mellékcsatorna. A mesterséges vízfolyás medre burkolatlan, benne spontán települt vízparti társulás fejlődött ki, melyet nád, sások és egyéb vízkedvelő növények alkotnak, és ahol feltehetően vízi és vízparti állatok is előfordulnak.

2.1.2 Épített környezet

A tervezési területen belüli telkek beépítetlenek, ez alól egy telek kivétel. Az 1636/1 hrsz. telken, a **VIKUV működő telephelyén összesen 1717 m² alapterületű épületállomány** áll, mind az 5 db épület üzemi épület. A telken a beépítés mértéke 5%. A földszintes, alacsony hajlású nyeregteretű épületek kialakítása az ipari-raktározási funkcióhoz igazodik. Az épületek alulhasznosítottak, de nincsenek rossz műszaki állapotban. A telephely nagy arányban burkolt, déli részén a fogadóépület és a főépület áll, északi részén szabadtéri raktározás történik. A főbejárat az Ipartelepi útról nyílik, egy mellékbejárat található a kiszabályozandó főútról megközelíthetően, a keleti kerítés mentén.

Az épületállományt ld. „A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek” című ábrán!



A VIKUV telephelyén álló ipari-gazdasági épületek saját felvételek (2025. február 18.)

A 1636/1 hrsz. telken található a „**Vízutató**” elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely. A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (a továbbiakban: Kötv.) értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak. A törvény II. részének 1. fejezete szól a régészeti örökség védelméről. Védetté nyilvánításuk szabályaira a Kötv. 12-18. § vonatkozik, a régészeti feltárással szembeni előírásokat a 19-24. §-ok tartalmazzák, a régészeti örökség feltárást követő védelmét a 27-27/B. §-ok szabályozzák.



A „Vízutató” nevű nyilvántartott régészeti lelőhely elhelyezkedése
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

2.1.3 Közlekedés

A vizsgált terület közvetlen úthálózati kapcsolatát északon az Európaliget Ipari park útjának folytatása, délen az Ipartelepi út adja meg, amelyek Cegléd helyi jelentőségű gyűjtőút hálózatát biztosítják az északi Ipari park területén. A terület keleti határát jelentő 1637/1 helyrajzi számú közterület jelenleg földút. A terület nyugati határát a Perje belvízgyűjtő csatorna (Cigányszéki-csatorna) képezi.

Az Ipartelepi út és az Európaliget Ipari park útja egyrészt keleti irányban kapcsolatot biztosít a Jászberényi úttal, amely a 311. sz. Nagykáta-Cegléd másodrendű főút belterületi szakasza, másrészt nyugati irányban csatlakozik a Külső Kátai úthoz, amely a 3116. j. Tápiószentmárton-Cegléd összekötő út részét képezi. A Jászberényi úton és a Külső Kátai úton keresztül érhető el az Ipari park gyorsforgalmi kapcsolatát jelentő M4 Budapest-Törökszentmiklós autópályát, a kapcsolatot keleti irányban a Cegléd-Tápiószéle különbszintű csomópont, nyugati irányban pedig a Ceglédi pihenőhely rejtett csomópontja adja meg, amely csak korlátozott tehergépjármű kapcsolatot (7,5 t) biztosít.

A 311. sz. főút belterületi szakaszán 10.311 Ej/nap/2irány forgalom nagyság jelentkezik, amely a csúcsórában 938 Ej/ó forgalomterhelést jelent 47%-os kapacitáskihasználtsággal. A nehéz motoros forgalom 1490 Ej/ nap/2irány. A 3116. j. összekötő úton 4.450 Ej/nap/2irány forgalom nagyság

jelentkezik, amely a csúcsórában csupán 405 Ej/ó forgalomterhelést jelent 34%-os kapacitáskihasználtsággal. A nehéz motoros forgalom 491 Ej/ nap/2irány.

Az Ipartelepi út és az Európáliget Ipari park útja 2x1 forgalmi sávós gyűjtőút, tetőszelvényes, stabilizált padkás kialakítással, nyílt szikkasztó árkos vízelvezetéssel. Mindkét út burkolatállapota megfelelő. A nyomvonalak kialakítása külterületi jellegű, járda és közvilágítás nélküli.

A következő képek a gyűjtőutak állapotát mutatják be:



Ipartelepi út

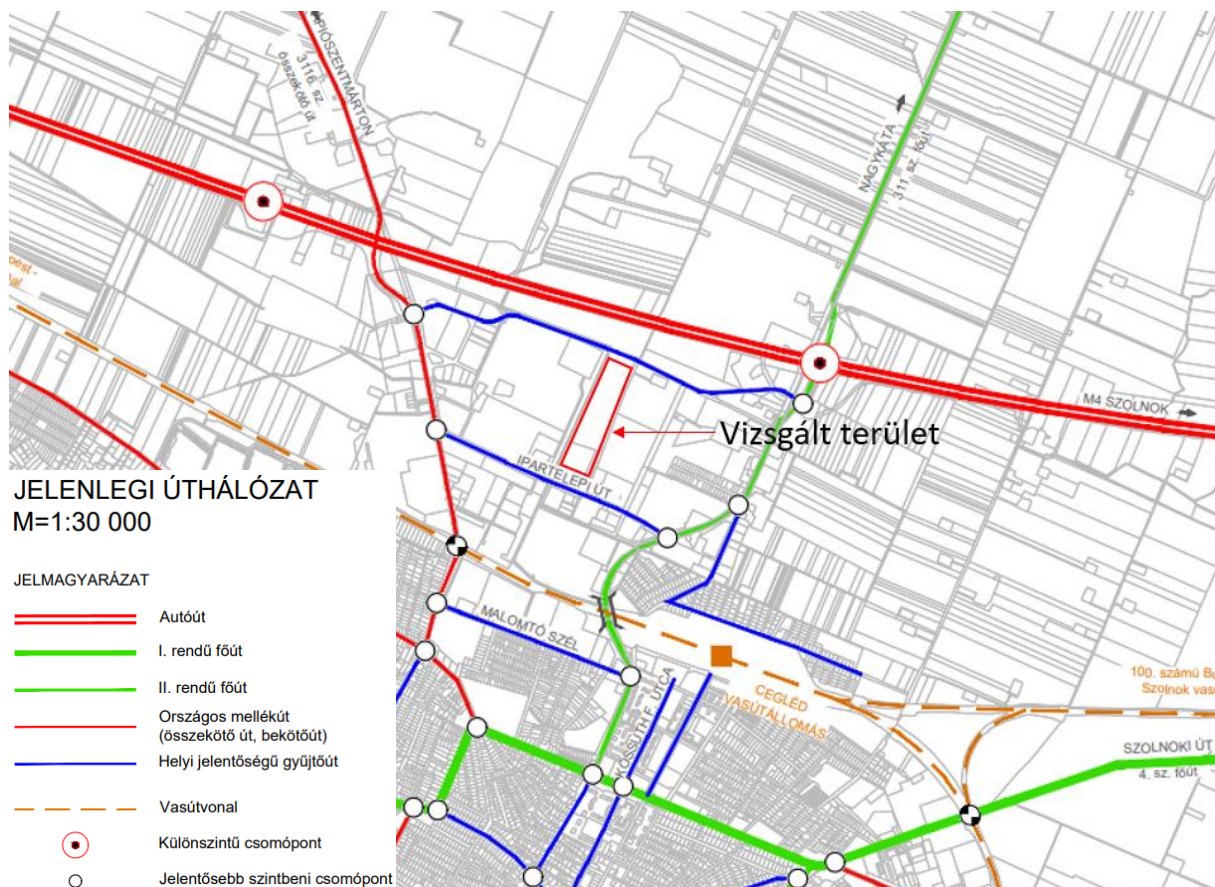
saját felvételek (2025. február 18.)



Európaliget Ipari park útja

saját felvételek (2025. február 18.)

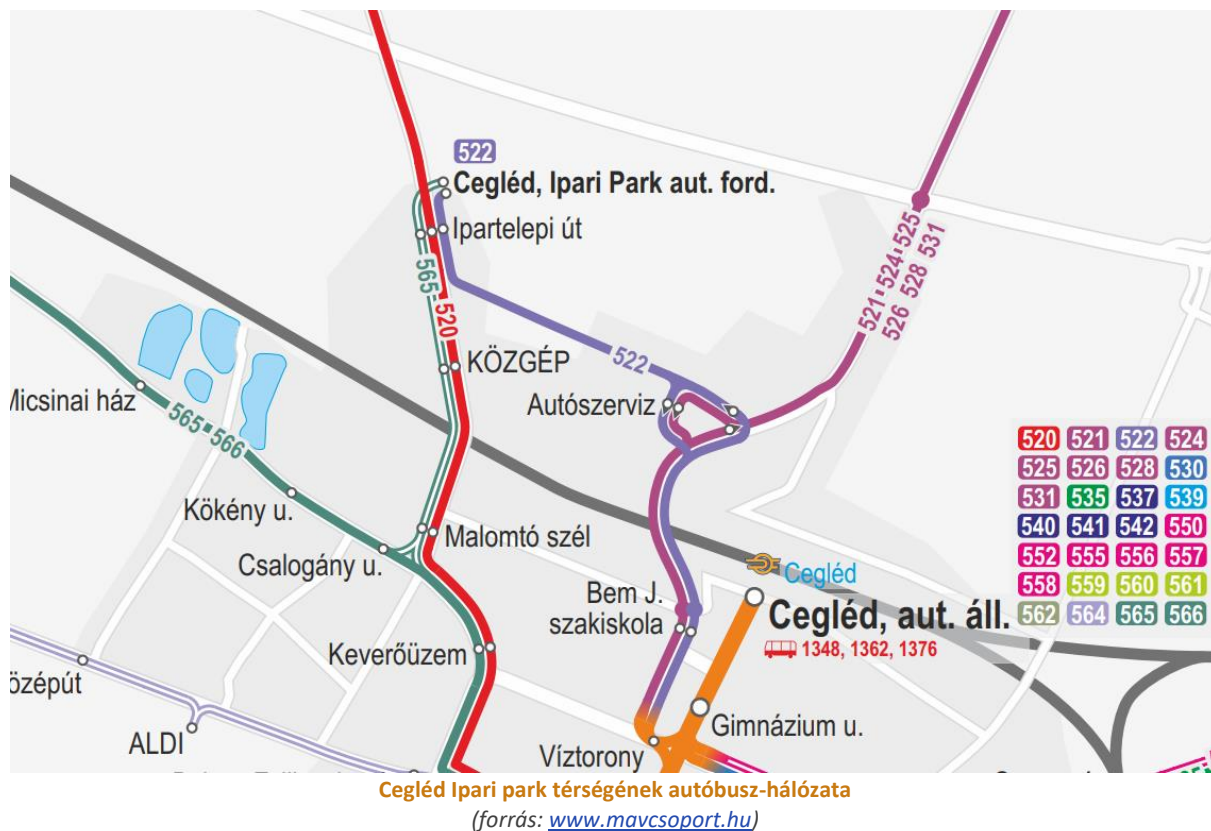
A vizsgált terület jelenlegi úthálózatát a következő térkép szemlélteti.

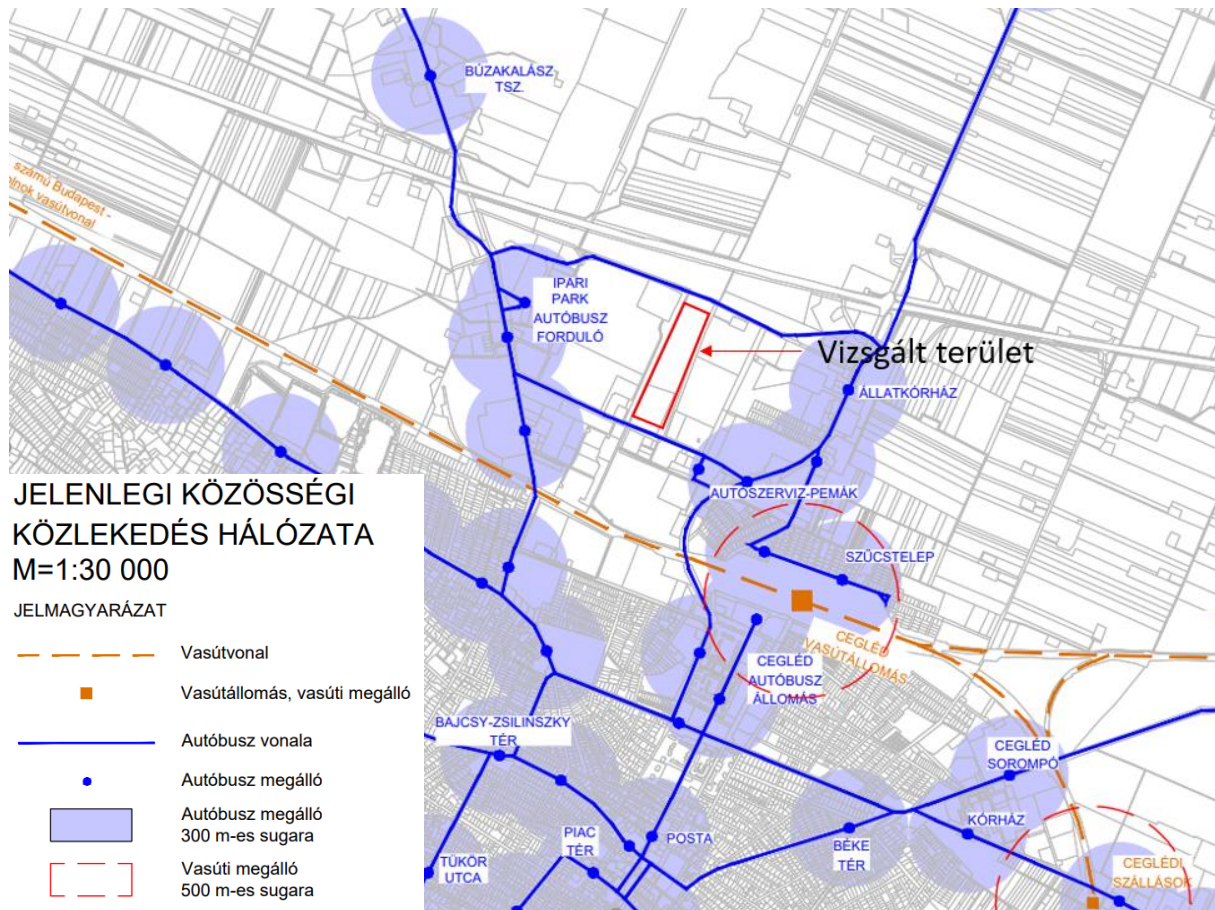


saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

A fejlesztéssel érintett terület keleti határát jelentő 1637/1 helyrajzi számú, mintegy 740 m hosszú közterület jelenleg földút, a 1650/3 építési övezet mellett csupán 10 m, a többi szakaszán 14-18 m szabályozási szélességű. A vizsgált terület közösségi közlekedését az Ipartelepi úton, valamint az ahhoz kapcsolódó Külső Kátai úton és Jászberényi úton közlekedő autóbusz viszonylatok biztosítják. A legjelentősebb kapcsolatot az Ipari Park irányába az 522. és 565. járatok biztosítják Cegléd autóbusz állomás felől. A viszonylatok napi 5-6 műszakhoz igazodó járatpárral szállítják az utasokat.

A vizsgált terület jelenlegi közösségi közlekedését a következő térképek szemléltetik:





saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

A fejlesztési terület legközelebbi autóbusz megállóit nyugati irányban a Cegléd Ipari Park autóbusz forduló és Ipartelepi út megállók, keleti irányban pedig a Cegléd Autószerviz megállók jelentik. A terület határától a legközelebbi megállók az Autószerviz felé 315 m, a Külső Kátai úti Ipartelepi út megállóig 950 m gyaloglási távolságban található.

Gyalogosan a terület nehezen megközelíthető, mivel az érintett úthálózaton nincs járda és közvilágítás kiépítve, a gyalogos forgalom a padkán bonyolódik.

A legközelebbi kerékpárhálózati kapcsolatot a Külső Kátai úton és a Jászberényi úton található kerékpárutak jelentik.

2.1.4 Közművesítés

A vizsgált 1635/4, 1636/1, 1650/3 és a 1637/1 hrsz-ú kb. 13 ha-os, a hatályos rendezési tervekben beépítésre szánt ipari gazdasági Gip övezetbe sorolt terület a város belterületének északi részén fekszik. A telkek közül csak a 1636/1 hrsz-ú rendelkezik részleges közműellátással, itt jelenleg a VIKUV telephelye működik. A vizsgált terület többi telke közműellátással nem rendelkezik. A terület elhelyezkedése azonban közműelláthatóság szempontjából szerencsésnek mondható, mivel közelében üzemel a városi szennyvíztisztító telep, a vízműtelep és a 132/22kv-os alállomás is.

Az ipari fejlesztésre kijelölt terület délről az Ipartelepi úttal határos, ahol már a részleges közműellátást (közüzemű ivóvízellátást, a csapadékvíz elvezetést, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést) kiépítették.

A vizsgált terület egyes részein a területfelhasználás övezetmódosítással megváltozik, amelyhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása is szükséges, ezek előkészítéséhez és

megalapozásához készül a telepítési tanulmányterv, amely a település önkormányzatának döntés előkészítését segíti.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata kétirányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházások okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy **Cegléd teljes területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő települések közé tartozik.** Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de szigorúbb szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési követelményeket jelent a felszín alatti vizek vízminőség védelmének megóvása érdekében.

A település közigazgatási területét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi övezet nem, de **ivóvízbázis hidrogeológiai védőterülete** már érinti, amire vonatkozó vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

A vizsgált terület domborzati adottsága, hogy északnyugati irányba, a Cigányszéki-csatorna felé enyhén lejt. A telken belüli terepszint különbség minimális.

A vizsgált terület belvízzel való veszélyeztetettségéről a Pálfi-féle felmérés ad iránymutatást. Ennek alapján a terület mérsékelten belvízzel veszélyeztetett kategória sorolt, ahol a területhasznosítás megkezdése előtt gondoskodni kell a vízrendezésről, a csapadékvizek gondos elvezetésének a megoldásáról. Korábban, az ipari park II. üteme során az ipari fejlesztési területre vonatkozóan a vízellátás, **a szennyvízelvezetés és a csapadékvíz elvezetés engedélyezési terv dokumentációja elkészült**, amely vízjogi létesítési engedéllyel is rendelkezik. Ebben **a csapadékvíz elvezetésének biztosítása földmedrű árkokkal néhány esetben zárt szakaszokkal tervezett**, ahol a 1636/4 hrsz-ú területen keresztül van lehetőség az ipari park területén összegyűlt csapadékvizek bevezetésére a Cigányszéki-csatornába egy nyílt földmedrű árok kialakításának segítségével.

Közművekkel összefüggő további művi adottságok, illetve közmű korlátozó tényezők is terhelik a vizsgált területet. **A 1636/4 hrsz-ú telket érintik az állomástól kiépített és keleti irányban a környező transzformátor állomások betáplálását szolgáló 22 kV-os közepesfeszültségű oszlopokra fektetett légvezetékek nyomvonalai és azok 7-7 m-es biztonsági övezetei.** Továbbá az egyik 22kV-os villamosenergia vezetékek nyomvonalával párhuzamosan egy kisméretű villamosenergia földkábel halad át a területen. A 1636/4 hrsz-ú telek északi részén földalatti elhelyezésű hírközlési hálózati nyomvonal is áthalad, melyet a tervezett területhasználat során figyelembe kell venni. **A szennyvíztisztító telep 500 m-es szaghatásvédelmi területe** érinti az ipari fejlesztéssel érintett területet.

A közművek vizsgálata a vizsgált területet is magába foglaló településrendezési tervek szakági munkarésének és az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.



Víziközművek

Ivóvízellátás

Cegléd vízellátását a BÁCSVÍZ Zrt. Ceglédi Üzemmnöksége biztosítja a város saját vízellátását biztosító vízműutakról, amely vízbázis jelentős tartalékkal rendelkezik. A város vízellátó hálózati rendszere 100 %-os szinten kiépített, a város fejlődésével párhuzamosan folyamatosan fejlesztik.

A vizsgált területtől keletre, légvonalban kb. 400 m-es távolságban található a város vízellátását biztosító vízműtelep, ahol több vízműút és víztározó medence is üzemel. **A vizsgált terület hidrogeológiai védőterületen fekszik.** A vízműutak kijelölt hidrogeológiai területéről adatszolgáltatás az E-térből áll rendelkezésre, amely nem részletezi a védőidom érzékenységet, csak tájékoztató jellegű, figyelemfelhívásra alkalmas. A területét érintő beruházói, fejlesztői szándék esetén ezért az illetékes vízügyi igazgatóság megkeresése szükséges.

A vizsgált területhez legközelebb kiépített vízellátó hálózat délen az Ipartelepi út nyomvonalán került kiépítésre.

A település beépített területein a vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzvíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízelvezetés

Cegléden elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén az BÁCSVÍZ Zrt. Ceglédi Üzemmnöksége. A településen keletkezett szennyvizet a város saját szennyvíztisztító telepe fogadja és tisztítja meg. Az elmúlt években pályázati támogatás segítségével a telepet korszerűsítették, így az hosszútávon alkalmas a szennyvizet biztonságos ártalmatlanításra és befogadó kapacitással rendelkezik, ami a város fejlődéséhez kedvező adottságot biztosít.

A szennyvíztisztító telep a vizsgált területtől északnyugatra, a Cigányszéki-csatorna túloldalán, a terület szomszédságában üzemel. A szennyvíztisztító telep 500 m-es szaghatásvédelmi területe érinti az ipari fejlesztéssel érintett területet.

A vizsgált terület térségében legközelebb kiépített szennyvízelvezető hálózat délen az Ipartelepi út egy szakaszán és a Szennyvíztelepi út nyomvonalán került kiépítésre.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Cegléd a Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság illetékességi területéhez tartozik.

A település topográfiai és hidrogeológiai adottsága, hogy a terepen belvízként megáll a víz, sok a vízállásos terület. A Pálfi-féle belvízi veszélyeztetettség besorolás alapján a település jelentős része belvízzel veszélyeztetett, **a vizsgált terület mérsékelten belvízzel veszélyeztetett.**

A település központi belterületi részén zárt csapadékvíz csatornát alakítottak ki, de nagyrészt nyílt árkok, és szikkasztó árkok fogadják a keletkezett csapadékvizeket. A külterületen a csapadékvizek elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik, egy- vagy kétoldali árkok segítségével.

A város északi területeiről, illetve a városközpont egy részéről elvezetett csapadékvizek befogadója a Cigányszéki belvízcsatorna, amely északi irányban, a vizsgált terület nyugati oldalán halad tovább a Perje-csatornán keresztül a végső befogadóba, a Dunába.

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, a területen a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.



Energiagazdálkodás és energiaellátás

Cegléd területén az energiaellátás megoldásához a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll. A két vezetékes energiahordozó a városban a korszerű termikus ellátást tudja biztosítani.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a megújuló energiahordozó hasznosításának megoldására már előírások is köteleznek.

Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia ellátását az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált területtől keletre, **légvonalban kb. 600m-re üzemel a ceglédi 132/22kV-os alállomás**. Az alállomástól nyugati irányban kiinduló, oszlopsoron kiépített **22 kV-os villamosenergia hálózat vezetékek nyomvonalai és azok oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezetei több helyen is áthaladnak, érintik a 1636/4 hrsz-ú telket**. Továbbá az egyik 22kV-os villamosenergia vezeték nyomvonalával párhuzamosan **egy kisméretű villamosenergia földkábel** is áthalad, amely szintén érinti a 1636/4 hrsz-ú telket. A vezetékek helyfoglalását, biztonsági övezetük helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a **2/2013 (I.22.) NGM rendelet** rögzíti. Igény esetén a vezeték kiváltásáról, illetve földkábelbe fektetéséről a fejlesztő költségterhére gondoskodni lehet.

Földgázellátás

Cegléd földgázellátásának üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítás jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik, de egyes ipari területek fogyasztói közvetlenül nagyközép-nyomáson csatlakoznak a földgázellátáshoz.

A vizsgált területtől délre, az **Ipartelepi úton található legközelebb kiépített földgázvezeték hálózat**, itt a Jászberényi úton található gázfogadótól induló nagyközép-nyomású földgázvezetékéről leágazó szintén nagyközép-nyomású földgázvezeték halad.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható Cegléd területén. Éves szinten 2350 körüli a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával biztosítható.



Az energiatüggőség nagymértékben csökkenthető még a geotermikus energia hasznosításával is, amelyre legnagyobb hatásfokkal hazánk egész területén a fűtési-hűtési rendszerek kialakításához a földhő vehető igénybe.

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Cegléd vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja, a város az 53-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A városon belüli vezetékes távközlési hálózat részben földalatti, részben oszlopokra szerelten épült.

A vizsgált területtől délre haladó Ipartelepi út nyomvonalán üzemel legközelebb földalatti elhelyezésű hírközlési kábelhálózat, amely a Magyar Telekom üzemeltetésében van. Az E-közmű nyilvántartás szerint az **1636/4 hrsz-ú telek északi részén áthalad a Magyar Telekom üzemeltetésében lévő földalatti hírközlési hálózati nyomvonal**, amelyet a tervezett területhasznosítás során figyelembe kell venni.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák Ceglédre és a környező településeken elhelyezésre kerültek. A vizsgált területtel kelet felől szomszédos telken egy Telekom antenna üzemel.





Ceglédi Ipari Park III. ütem

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 02. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

2.1.5 Környezetvédelem és katasztrófavédelem



Cegléd megújult szennyvíztisztító telepe

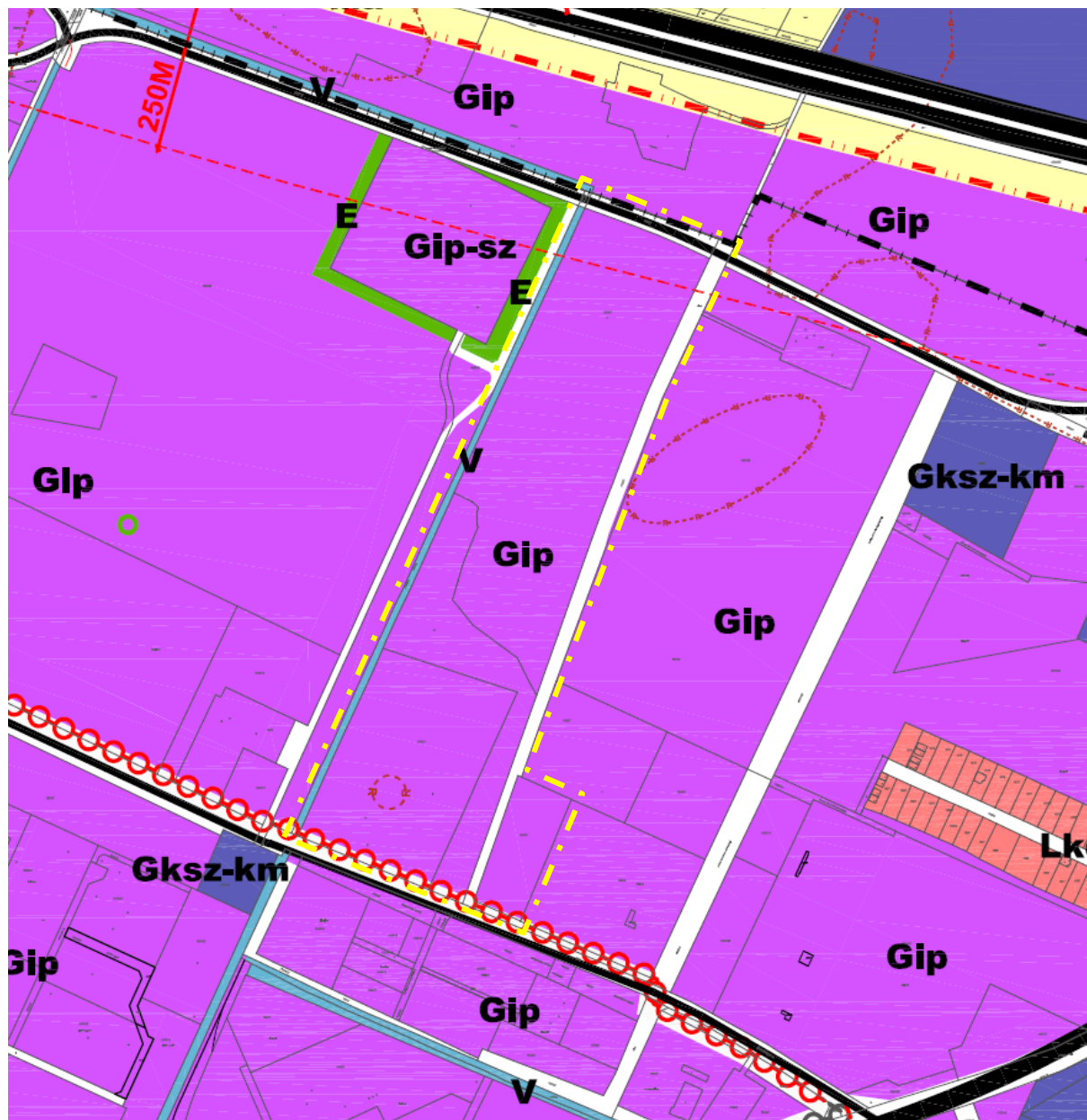
A vizsgált ingatlanok északnyugati telekszomszédján, a 1634/2 hrsz.-ú ingatlanon működik **a város 2019-ben korszerűsített szennyvíztisztító telepe**. A szennyvíztisztító telep a környező települések (pl.: Nagykőrös, Ceglédbercel, Nyársapát, Csemő) szennyvíztisztító-telepein keletkező szennyvíziszapok továbbkezelésére is alkalmas, a telepen keletkező, illetve a beszállított szennyvíziszapból állít elő felhasználható biogázt.

Az ebből előállított villamosenergia a szennyvíztelep energiaszükségletének egy részét fedezi, az eljárás során keletkező víztelenített iszap pedig kitűnő alapanyaga a komposztálásnak. A város vízellátását biztosító vízbázist nyolc darab mélyfúrású kút alkotja, melyek közül kettő a vízműtelepen, hat pedig külső, kerítéssel körülhatárolt védőterületen található. **A vizsgált telkek mindegyike a fent nevezett vízműutak felszíni védőövezetén belül található.** A védőövezeti érintettség a terület hasznosítását némiképp korlátozza (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerint). A területen környezetvédelmi problémaként említhető meg a 1636/4 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, gyeperes cserjés, néhol fás területén **2018-körül lerakott talajdepónia, melynek környékén építési- és egyéb, illegálisan lerakott kommunális hulladék** figyelhető meg.

2.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁS TEKINTETÉBEN

Cegléd Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2022-ben került sor. Az Önkormányzat a város *Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 278/2022. (IX. 22.) határozattal* fogadta el, a jelenleg hatályos *Helyi Építési Szabályzatát a 22/2022. (IX. 29.) rendelettel* (HÉSZ) hagyta jóvá.

2.2.1 Településszerkezeti terv (TSZT)

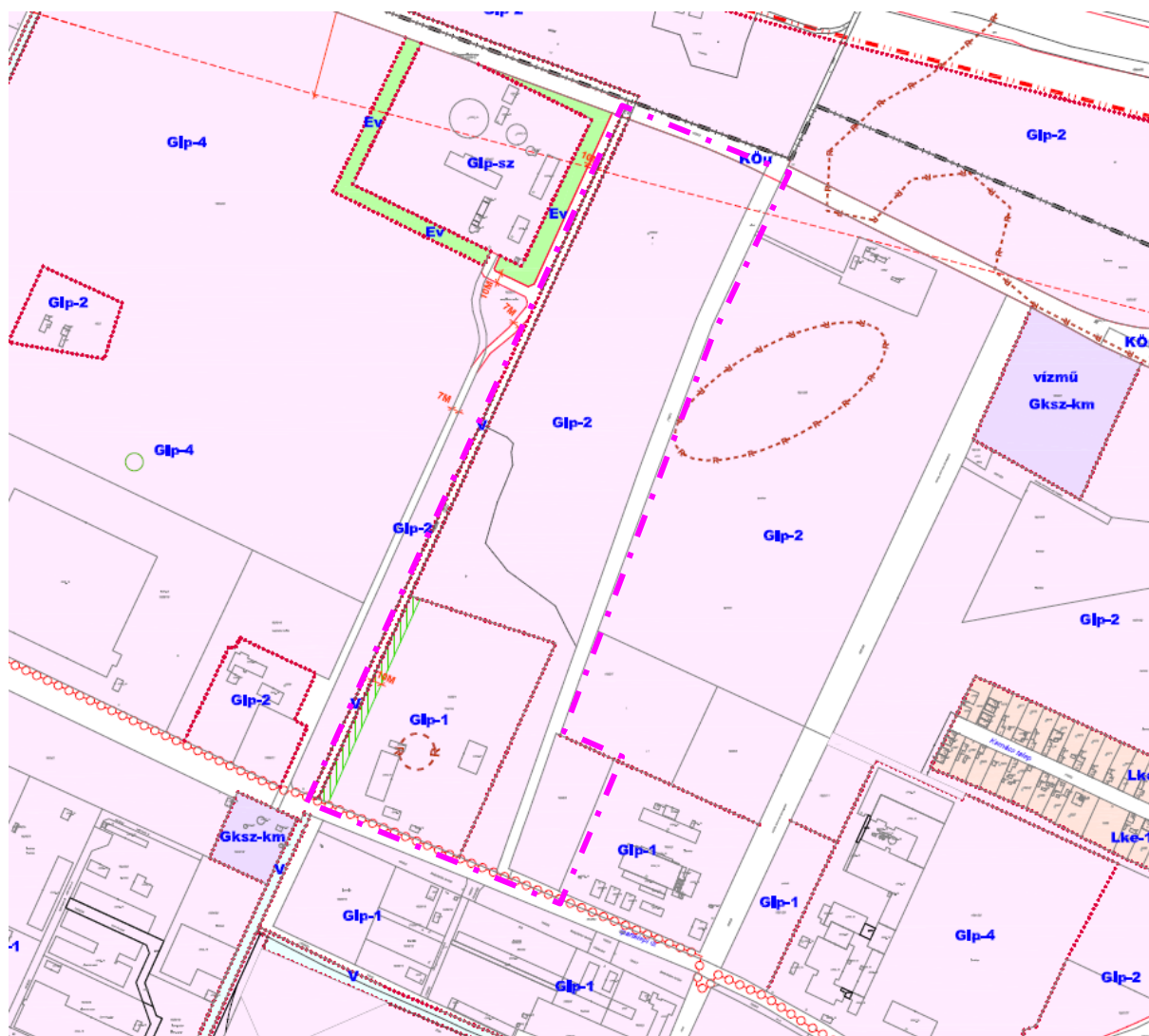


		BELTERÜLETI HATÁR		Gip	IPARI- GAZDASÁGI TERÜLET
		TELEPÜLÉSI II. RENDŰ FŐÚT			RÉGÉSZETI LELŐHELY TERÜLETE
		TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT (GYŰJTŐ ÚT)		V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		KERÉKPÁRÚT			tervezési terület határa

Cegléd Településszerkezeti Terve
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

A tervezési terület **Gip jelű ipari-gazdasági területfelhasználási egységbe sorolt**. A 1636/1 hrsz. telken **nyilvántartott régészeti lelőhely** található. A területet észak felől települési gyűjtőút, kelet felől ipari-gazdasági terület, dél felől települési gyűjtőút párhuzamos tervezett kerékpárúttal, nyugat felől pedig vízgazdálkodási terület határolja.

2.2.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)



	tervezési terület határa		KERÉKPÁRÚT
	BELTERÜLETI HATÁR TERVEZETT		VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR MEGLÉVŐ		IPARI- GAZDASÁGI TERÜLET-ÖVEZETE
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE
	ÖVEZETHATÁR		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG		RÉGÉSZETI LELEŐHELY TERÜLETE

Cegléd Szabályozási Terve (részlet)

(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

A tervezési terület **Gip-1 és Gip-2 jelű ipari-gazdasági terület építési övezetekbe** sorolt. A (1637/1) hrsz. telek **KÖu jelű közúti közlekedési terület**. A nyilvántartott régészeti lelőhelyet a szabályozási terv is feltünteti. A 1636/1 hrsz. telek nyugati oldalán 10 m széles védőzöldet („Beültetési kötelezettségű terület”) jelöl a terv. A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

4. § 2. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

6. § (1) A védelmi célú zöldsávokat többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(2) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. [...]

(7) A telken belül kötelezően létesítendő védőzöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

[...]

32. Gazdasági építési övezetek általános előírásai

71. § (1) A gazdasági területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-km) vagy környezetére jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-sz, Gip-m) és egyéb ipari terület (Gip) építési övezetekbe tartoznak. [...]

e) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

ea) közmű-csatlakozási műtárgy,

eb) közműpótló műtárgy;

ec) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

ed) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

ee) kerti építmény,

ef) trágyatároló, komposztáló,

eg) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

eh) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(2) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(3) A gazdasági övezetekben a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(4) A gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.

(5) A gazdasági övezetekben összefüggő zöldfelületeket, fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.

78. § A Gip-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: kialakult

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²): 2000

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50

e) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: kialakult

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

h) A közműellátás mértéke: hiányos

79. § A Gip-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²): 2000

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50

e) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 10,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25



h) A közműellátás mértéke: hiányos

35. Közlekedési területek általános előírásai

99. § (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.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közutak és vasutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető. [...]

102. § (1) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül, az OTÉK előírásai szerint a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közlekedési területek egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával lehet kialakítani. [...]

36. A KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

103. § A KÖu övezet előírásai:

a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 4,5

104. § A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

2.2.3 A területhasználat és a beépítés hatályos szabályozásnak való megfelelése

A tervezési terület jórészt használaton kívüli, rendezetlen, részben bolygatott felszínű terület, ahová nagy mennyiségű kitermelt földet raktak le. A 1637/1 hrsz. mentén futó földút nehezen, csak időszakosan járható. A terület belseje közművesítetlen, de az Ipartelepi út, illetve az északi szervízút kiváló megközelítést biztosít.

A területen belül egyetlen telek használata felel meg a hatályos szabályozásnak, ez a VIKUV telephelye (hrsz.: 1636/1). De ez a telek is alulhasznosított, mert a dolgozók inkább a központban található, Rákóczi út 72. szám alatti épületegyüttest használják, ez a külső telephely elsősorban lerakatként funkcionál.

2.2.4 Összefoglalás

A tervezési terület környezete az elmúlt évtizedben ugrásszerű fejlődésen ment keresztül, számos új termelési-raktározási egység települt ide az M4-es autópályát közelségét kihasználva. A területtől északra megépült egy feltáró gerincút, és az Ipartelepi út felújítása is folyamatban van, tehát a térség megközelítése kiváló. Az összesen 13,6 ha méretű tervezési terület nagy fejlesztési potenciált hordoz, mivel jórészt üres. A területet feltáró út kiépítésének finanszírozása biztosított, az út tervezése előrehaladott fázisban van, a kivitelezés már 2025-ben megkezdődhet. A hosszú távú hasznosítást leginkább a közművek (csapadékvíz-elvezetés, oszlopsoron kiépített villamosenergia vezetékek) rendezetlensége akadályozhatja.



3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

3.1.1 Javasolt területhasználat

A két legfontosabb tervezési feladatot az alábbiak szerint lehet megoldani:

- az észak-déli irányú közút (hrsz.: 1637/1) közterületének szélesítése a víz- és szennyvízelvezetés-hálózati tervhez és az útépítési tervhez igazodva – **a KÖu jelű közlekedési terület szélesítése legalább 20 m-esre;**
- a kelet-nyugati irányú tervezett nyílt vízelvezető árok (hrsz.: 1636/4) helyét és hosszú távú karbantartását biztosító szabályozás – **V jelű vízgazdálkodási terület kijelölése a tervezett árok szélétől számított legalább 3 m szélességben.**

Ennek eredményeként közlekedési és közműinfrastruktúrával ellátott telkek jönnek létre, és a jelenleg önkormányzati tulajdonú 1636/4 és 1650/3 hrsz. telkek, illetve a tervezési területen kívüli 1650/14 és 1651/67 hrsz. telkek is értékesíthetők. Az önkormányzati elképzelés szerint a 1636/4 hrsz. telek vízgazdálkodási területtől északra lévő része 3 telekre osztható fel, amelyek az új közútról tárhatók fel. A 1636/4 hrsz. telek V jelű területtől délre lévő része – alakja és a keresztül vezetett közművek miatt – nehezen hasznosítható, hosszú távon megfontolandó, hogy a VIKUV telephelyének részévé váljon. Középtávon ez a telekrész önkormányzati tulajdonban maradhat, és akár parkolóként hasznosítható.

3.1.2 Beépítési terv

A beépítési terv a VIKUV telephelyére egy középtávon is megvalósítható beépítést javasol egy új raktár- és egy irodaépülettel, a meglévő épületek és burkolt felületek megtartásával. Az új közút felől egy mellékbejárat létesíthető, amelyen keresztül a telek hátsó része könnyebben feltárható. A vízgazdálkodási területtől délre lévő önkormányzati telekrészen parkolók létesíthetők.

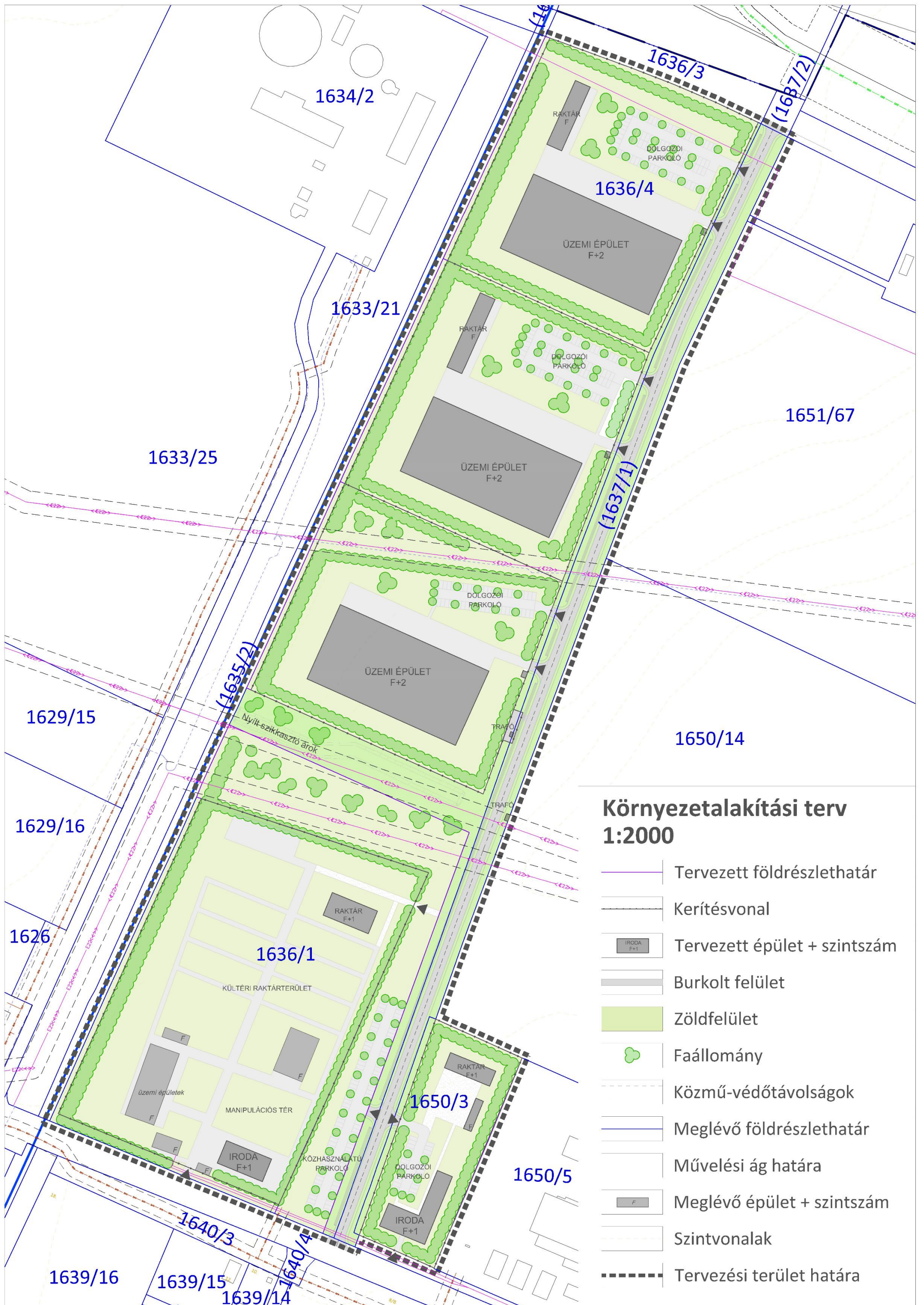
A vízgazdálkodási területtől északra lévő ipari területet három telekre felosztva három új telephely hozható létre, amelyen legfeljebb 10 m (3 szint) magas épületek építhetők. A beépítés szabadon hagyja a telkek be nem építhető részeit (az elő-, oldal- és hátsókerti szabályoknak megfelelően), valamint a közművek (elektromos légvezetékek) védőtávolságait. A telkek mérete egyenként több mint 20 000 m², amelyen a hatályos szabályozás szerint akár 10 000 m² beépített alapterület is létesíthető telkenként. Minden telekhez egy személygépjárműves és egy teherforgalmi bejárat létesülhet, 6 m szélességben.

A 1650/3 hrsz. telken szintén létesíthető egy ipari-gazdasági telephely, amelynek személybejárója az Ipartelepi úton, a gazdasági bejárata az új közút mentén helyezhető el.

3.1.3 Egyéb környezetalakítási javaslatok

Az újonnan létrejövő telephelyek zöldfelületeinek kialakítása alapján javasolt. A telekhatárok mentén háromszintes növényállomány telepítendő a takarás biztosításának érdekében. A területen a belső közlekedő utak mentén fasorok, a parkolók az árnyékolás céljából négy parkolóhelyenként egy, helyben honos lombos fa telepítése javasolt. A tervezett szikkasztóárok, valamint a Cigányszéki-csatorna medrében és parfalán a jelenleginél változatosabb fajösszetételű, dekoratívabb, vízkedvelő növényzet telepítendő.





3.2 A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A fejlesztéshez kapcsolódóan a települési infrastruktúra elemei közül a humán infrastruktúra fejlesztése nem szükséges, a műszaki infrastruktúra fejlesztése pedig a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-PT1-2022-00008 számú projekt keretében meg fog történni.

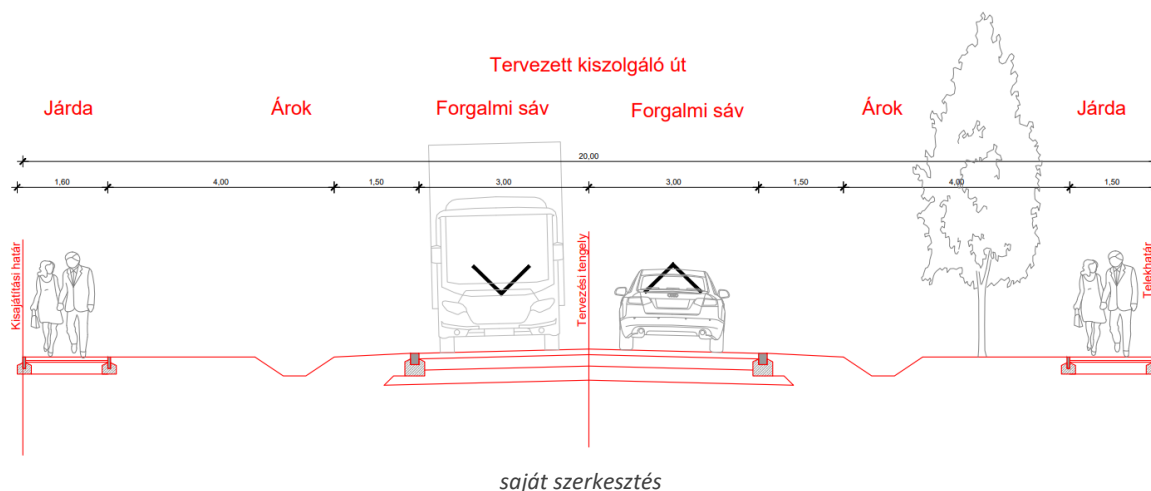
3.2.1 Közlekedési infrastruktúra

A fejlesztési terület infrastrukturális fejlesztéseinek fókuszát a közúti megközelíthetőség javítása, a közösségi közlekedés fejlesztése és a gyalogos-kerékpáros közlekedés biztonságosabbá tétele jelenti az alábbiak szerint:

A 1637/1 helyrajzi számú földút kiépítése:

A terület keleti határán lévő mintegy 740 méteres földút burkolt úttá alakítása elengedhetetlen a fejlesztési terület megközelíthetőségének javítása érdekében.

Az út szélességét a tervezett forgalomnak és úthálózati besorolásának megfelelően kell kialakítani az alábbiak szerint: Kiszolgálóút (B.VI.c.A.) 6,0 m burkolatszélességgel, 1,5 m padkaszélességgel az alábbi keresztmetszeti kialakítással:



Az út mentén legalább ütemezetten egyoldali járda és közvilágítás kiépítése szükséges a gyalogosok biztonságos közlekedése érdekében.

Az Ipartelepi út és az Európáliget Ipari park útja fejlesztése:

Az Ipari park egészének fejlesztéséhez elengedhetetlen a hiányzó járda és közvilágítás kiépítése, a kerékpározhatóság biztosítása, a kerékpáros kapcsolatok erősítése a meglévő kelet-nyugati kerékpáros nyomvonalakhoz.

Parkolás biztosítása:

A fejlesztési terület személygépjármű és tehergépjármű, valamint kerékpártárolási szükségletét teljes egészében telken belül kell elhelyezni épületen belüli, vagy fásított, burkolt felszíni parkolóknak.

Közösségi közlekedés fejlesztése:

A területet érintő meglévő autóbusz-viszonylatok járatainak felülvizsgálata, a munkavállalók igényeinek figyelembe vételével a viszonylatok sűrítése szükséges.

Új autóbusz megálló kialakítása szükséges a fejlesztési terület határain, elsősorban az Ipartelepi út 1637/1 hrsz-ú út csatlakozásában a gyaloglási távolságok csökkentése érdekében. Az új megállót öbölben kell kialakítani akadálymentes peronnal és esőbeállóval.

3.2.2 Közműinfrastruktúra-javaslat

A közműfejlesztési javaslat az adatszolgáltatásként rendelkezésre álló közműfejlesztési tervek figyelembe vételével készült.

Az ipari fejlesztéssel érintett terület tervezett övezetmódosítása, újra történő telekosztása, a javasolt új beépítés közműellátására vonatkozóan fokozottan figyelembe kell venni, hogy a város felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen és belvízzel mérsékleten veszélyeztetett területen, továbbá a város ivóvízbázisának hidrogeológiai védőterületén fekszik.

A felszín alatti vizek vízminőség védelmének megóvása és a környezet védelmének érdekében a területen a teljes közműellátás kiépítése javasolt. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell területet feltáró közutak szabályozási szélességén belül a közüzemű ivóvízellátást, a közcatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

Az Ipari park területének fejlesztése pályázati támogatások segítségével és magánfejlesztéseknek köszönhetően már 10 évvel ezelőtt megkezdődött, folyamatban jelenleg a III. ütem megvalósítása van, melyre előkészítő tervek a közműellátás kiépítésére vonatkozóan már kidolgozásra kerültek.

A jelenlegi III. ütemben tervezett ipari fejlesztési terület telkeinek javasolt építési övezeti besorolása alapján a rögzítésre kerülő paraméterek szerint meghatározott távlatilag megengedett beépítési lehetőség megvalósítása esetén jelentkező előre prognosztizálható tervezői közműigények a következők:

Vízigény	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia igény (kW)		Földgáz igény
m ³ /nap	m ³ /nap	közhálózatról	megújulóval	közhálózatról	megújulóval	nm ³ /h
68	61	1512	378	1361	340	189

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy a fejlesztési szándék megvalósításának továbbtervezését követően a közműigények felülvizsgálatára is szükség lesz, és az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok telkenkénti kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a **9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet** előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.



Víziközművek

Vízellátás

Az ipari park II. üteme során elkészült ipari fejlesztési terület vízellátás tervének engedélyezési tervdokumentációja alapján a Nyugati feltáró út és a Keleti feltáró út 20 m-es szabályozási szélességén belül a vízműteleptől egy **NA 225 méretű és KPE anyagú körvezeték kiépítése tervezett** az Ipartelepi úton haladó már meglévő ivóvízvezetékre csatlakozva.

Az ipari park területén, benne a vizsgált terület tűzvíz ellátásra is a tervezett új beépítések tűzvíz igényeihez igazítva újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során a tényleges tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Amennyiben a rendelkezésre álló kiépített helyi vízellátó hálózatról a szükséges tűzvíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzvíz tárolót kell fenntartani-létesíteni. Az ipari park területén tervezett új vízvezeték hálózatra az előírások szerint a tűzcsapok is tervezésre kerültek.

A vizsgált ipari fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont, ezért az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékoság érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

Az ipari park II. üteme során készült ipari fejlesztési terület szennyvízelvezetés tervdokumentációja alapján a **Nyugati feltáró út és a Keleti feltáró út 20m-es szabályozási szélességén belül, gravitációs és nyomott szennyvízvezeték szakaszok kiépítése tervezett több szennyvízátemelő műtárgy létesítésével együtt**, ahonnan az összegyűjtött szennyvizek az Ipartelepi úton meglévő szennyvízátemelő segítségével a Szennyvíztelepi úton kiépített nyomóvezetéken keresztül jutnak a szomszédos szennyvíztisztító telepre.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Az ipari fejlesztéssel érintett terület helyi adottsága csapadékvíz elvezetés szempontjából, hogy nyugati oldalán halad végig a Cigányszéki-csatorna. **Az önkormányzati kezelésű csatorna karbantartására a csatorna part életől számított 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni.**

A vízgazdálkodási területként lejegyzett csatornába vizet bevezetni és azt csapadékvíz elvezetésre hasznosítani kizárólag vízjogi engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével lehet.

A csapadékvíz gazdálkodás jó gyakorlatának megvalósítása érdekében törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására (záportározás kialakítására) és helyben történő felhasználására, ahová a szennyeződő felületekről (pl. parkolók, rakodó területek) a csapadékvizek csak olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek bevezetésre.

Az átmeneti telken belüli záportározás megoldása mellett -a keletkező többlet csapadékvizek késleltetett továbbszállítását **a fejlesztési területen kialakításra tervezett csapadékvíz-elvezető hálózaton keresztül a Cigányszéki-csatorna irányába van lehetőség elvezetni.**

Az ipari park II. üteme során az ipari fejlesztéssel érintett területre készített csapadékvíz-elvezetés tervdokumentációja alapján a 1636/7 hrsz-ú telken kialakításra kerülő földmedrű nyílt árkon keresztül tervezett a keletkező többlet csapadékvizeket bevezetése a Cigányszéki-csatornába. **A telken**



áthaladó árok területét vízgazdálkodási területként javasolt nyilvántartani, ahol az árok mederkarbantartására annak part életől 3-3 m-es sávot kell szabadon hagyni.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A földgázellátásnál a közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

Az energiaellátás tervezése során javasolt a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása, mivel ezzel jelentősen csökkenthető az energiaellátás fenntartási költsége és az energiafüggőség is.

Tervezői javaslat a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele napelemes rendszerrel együtt kialakítva, társítva javasolt.

Villamosenergia-ellátás

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett, új beépítések megvalósítása esetén a prognosztizált villamosenergia igény kielégítése **a keleti irányból kiépített középfeszültségű villamosenergia elosztó hálózatról földkábelben történő továbbépítésével és transzformátor állomások kiépítésével** javasolható.

A vizsgált fejlesztéssel érintett terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, **új házi bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg**, érvényt szerezve ezzel a VET-ben előírtaknak, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat is.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Az ipari fejlesztéssel érintett területet feltáró közúthálózat közvilágítását is ki kell építeni, földalatti tápkábel hálózat létesítésével és önálló közvilágítási lámpatestek elhelyezésével.

Földgázellátás

A vizsgált ipari fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátására, amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor **a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége legközelebb az Ipartelepi út nyomvonalán haladó nagyközép-nyomású**



földgázvezetékre csatlakozva rendelkezésre áll. A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgált fejlesztési terület új beépítése során a megújuló energiahordozók alkalmazására elsődlegesen a napenergiát és a levegős hőszivattyús rendszerek állnak rendelkezésre, de esetlegesen a geotermikus hőszivattyúk alkalmazása sem kizárható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Cegléd területén a kedvező fekvésű napos területeken 2350 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válnia.

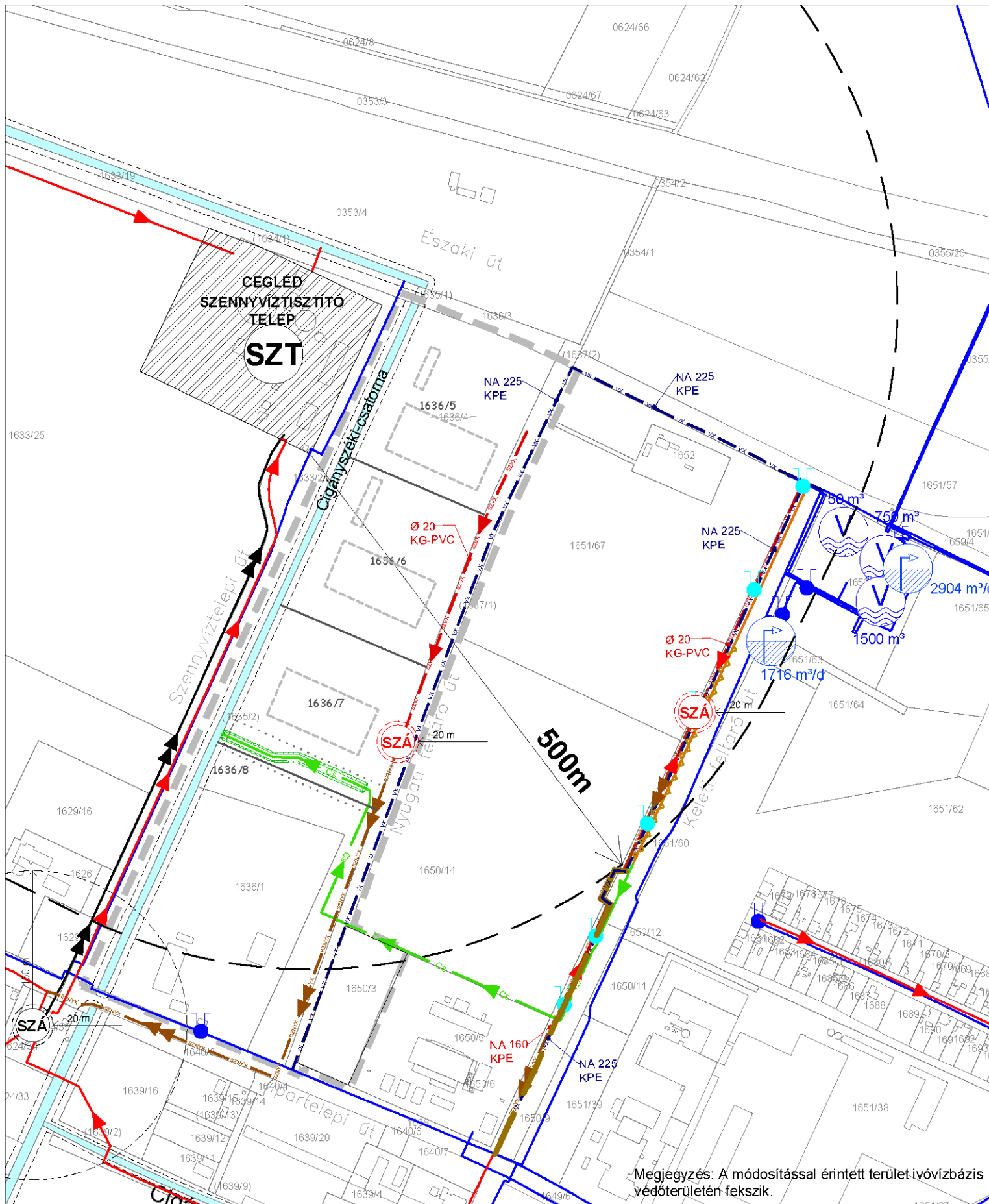
A fejlesztéssel érintett terület energia igényének legalább 25 %-ban a megújuló energiahordozóval történő kiszolgálásához napelem panel elhelyezésére van lehetőség.

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein, így ezen az ipari fejlesztési területen is az új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni.

A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével.

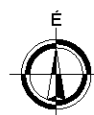


Megjegyzés: A módosítással érintett terület ivóvízbázis védőterületén fekszik.

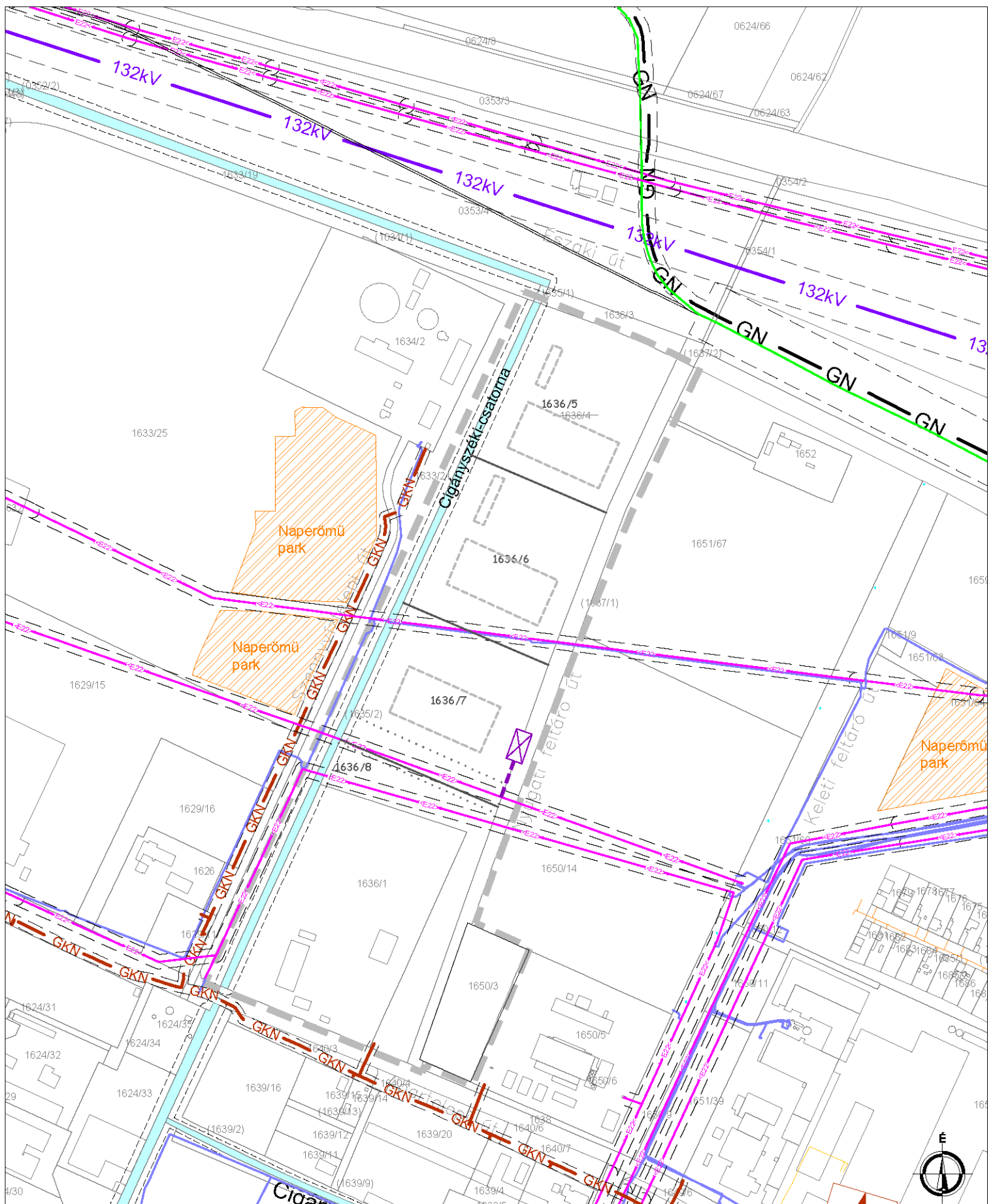
JELMAGYARÁZAT:

		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap
		Árok
		Vízműkút
		Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval

		Víztározó medence
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízvezeték
		Nyílt földmedrű árok zárt csatornaszakaszokkal
		Szennyvízátelő szaghatásvédelmi területtel
		Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi területtel



VÍZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

	meglévő		tervezett	132 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia főelosztóvezeték az oszlop tengelyétől mért átlagosan 20-20 m-es biztonsági övezettel			Középnomású földgázvezeték
	meglévő		tervezett	22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztóhálózat, az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel			22 kV-os villamosenergia földkábel
	meglévő		tervezett	10 kV-os villamosenergia földkábel 1-1m-es biztonsági övezettel			22/0,4kV-os transzformátor
	meglévő		tervezett	Nagynyomású földgázszállítóvezeték biztonsági övezettel és bányauzemi hírközlési földkábel			
	meglévő		tervezett	Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel			

ENERGIAKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

-  Hírközlési hálózat föld felett (Magyar Telekom)
-  Hírközlési hálózat föld alatt (Magyar Telekom)
-  Hírközlési hálózat alépítményben (MVMNET)
-  Antenna (Magyar Telekom)



ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

3.3 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az ingatlanok Cegléd Város vízbázisának felszíni védőövezetében helyezkednek el. A vízbázisok védőterületeire és a védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások tekintetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló **123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete** az irányadó.

3.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javasolt környezetalakításnak megfelelő fejlesztés megvalósítása a településszerkezeti terv (TSZT) és a szabályozási terv módosítását igényli, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítására nincs szükség.

3.4.1 A településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A TSZT tervlapját két helyen szükséges módosítani:

- a KÖu jelű közúti közlekedési terület szélesítésére van szükség a Gip jelű ipari-gazdasági terület rovására a tervezett észak-déli kiszolgáló út megépítése érdekében,
- új, V jelű vízgazdálkodási terület kijelölésére van szükség a tervezett csapadékvíz-elvezető árok területbiztosítása érdekében.

3.4.2 A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata

Az övezeti rendszer az alábbiak szerint módosul:

- a KÖu jelű közúti közlekedési terület szélesítésére van szükség a tervezett észak-déli kiszolgáló út megépítése érdekében, legalább 20 m szélességben,
- új, V jelű vízgazdálkodási terület kijelölésére van szükség a tervezett csapadékvíz-elvezető árok területbiztosítása érdekében, az árkok szélétől legalább 3-3 méterre – ez egy 25 méteres szabályozási szélességet eredményez,
- a V jelű vízgazdálkodási területtől délre található, jelenleg Gip-2 jelű ipari terület – alakjából, az építési helyre vonatkozó szabályokból és a közmű-védőtávolságokból adódóan – önállóan hasznosíthatatlan, ezért javasolt a kialakuló tömbbel azonos Gip-1 jelű övezetbe sorolni.

A szabályozás kötelező elemei az alábbiak szerint módosulnak:

- az útszélesítést szabályozási vonalak biztosítják, amelyek a 1650/3 és a 1636/4 hrsz. telkeket érintik – a tervezett út szélessége legalább 20 m;
- kötelező megszüntetőjelek kerülnek a szabályozási vonal miatt megszüntetendő telekhatárokra;
- új övezethatárok jelölik ki a V és a Gip jelű övezetek határát – a V jelű sáv szélessége 25 m;
- törlésre kerül a 1636/1 hrsz. telek és a 1636/4 hrsz. telek közötti övezethatár, mivel a V jelű sávtól délre található tömb egységesen Gip-1 jelű övezetbe kerül;
- a 10 m széles védőzöldsáv úgy módosul, hogy a Cigányszéki-csatorna 3 m széles karbantartási sávját szabadon hagyja, és kiterjeszkedik a 1636/4 hrsz. telek nyugati oldalára is.

A mederkarbantartó parti sáv szélességével kapcsolatos jogszabályokat a **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet** a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról tartalmazza. **A releváns jogszabályok a következők:**



„1. Értelmező rendelkezések

"1. § E rendelet alkalmazásában

11. parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízelétesítmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;

2. A parti sávra vonatkozó rendelkezések

2. § (1) A vizek és a közcélú vízelétesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízelétesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízelétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(4) A tulajdonos vagy a fenntartó kérelmére a vízügyi hatóság a (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott szélességtől eltérő, de legfeljebb 10 méter szélességű parti sávot is megállapíthat, ha azt a szakfeladatok ellátása feltétlenül indokolja.

(5) Az árvízvédelmi művek, belvízvédelmi és egyéb csatornák, továbbá a tározók vízjogi üzemeltetési engedélyének részét képező üzemeltetési szabályzatnak azokat a rendelkezéseit, amelyek a parti sáv méretének meghatározását tartalmazzák, a vízügyi hatóság a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló kormányrendelet közhírré tételre vonatkozó szabályai alkalmazásával közzéteszi.

(6) A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A nagyvízi mederkezelési terv hatálya alá nem tartozó parti sávban csak olyan építmény létesíthető, amely a mederkezelő által tervezett, a parti sávot igénybevevő fenntartási munkát megelőzően kiküldött felszólításban meghatározott időpontra elbontható úgy, hogy nem akadályozza a parti sávban a munkagépekkel történő munkavégzést. Az elbontásra legalább három napot kell biztosítani.

3. § (1) Azokon a vízfolyásszakaszokon, amelyekre a nagyvízi mederkezelési terv hatálya kiterjed, a parti sávba tartozó területek használatát és az építmények elhelyezését a nagyvízi mederkezelési terv adott mederszakaszra vonatkozó rendelkezései határozzák meg.

(2) Az (1) bekezdésbe nem tartozó egyéb vízfolyás, tó, tározó és holtág esetében parti sávban

a) külterületen gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevétele nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható,

b) csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízelétesítmény, kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény helyezhető el.

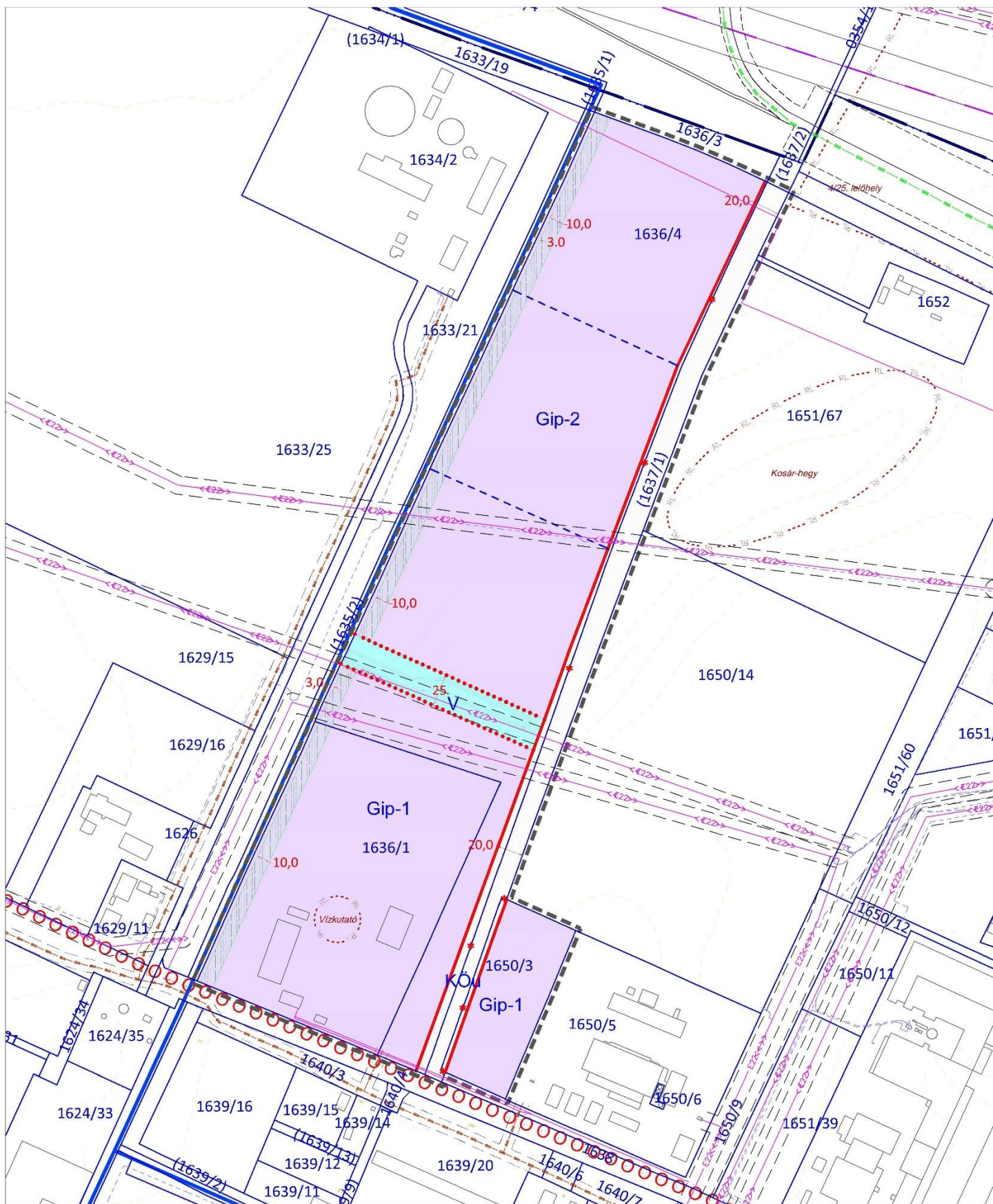
4. § (1) A parti sáv jogellenes használata, hasznosítása, különösen a meder és a part állagát, illetve a mederfenntartási munkák elvégzését jogellenesen akadályozó tevékenység vagy állapot esetén az ingatlan használója köteles a jogellenes állapotot megszüntetni és a jogszabálynak megfelelő állapotot helyreállítani, amelyre a fenntartó határidő tűzésével az ingatlan használóját felszólíthatja.

(2) Ha az ingatlan használója a fenntartó felszólításának – az arra megállapított megfelelő időtartamon belül – nem tesz eleget, a fenntartó az illetékes vízügyi hatóság megkeresésével kezdeményezi a vízgazdálkodási szempontból káros állapot megszüntetésére irányuló hatósági eljárás megindítását."

A szabályozás javasolt elemei az alábbiak szerint módosulnak:

- javasolt telekhatárok jelölik a telekalakítási javaslat szerinti 3 db kialakítandó ipari telek határát.





Szabályozási koncepció 1:4000

Belterülethatár

Övezethatár

Szabályozási vonal

Szabályozási szélesség

Kötelező megszüntetőjel



Gip-...

KÖu

V



Tervezett kerékpárút

Ipari-gazdasági terület

Közüti közlekedési terület

Vízgazdálkodási terület

Védőzöld

Javasolt telekhatár

Védősáv határa

Földrészlethatár

Művelési ág határa

Épület

Szintvonalak

Tervezési terület határa

3.5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

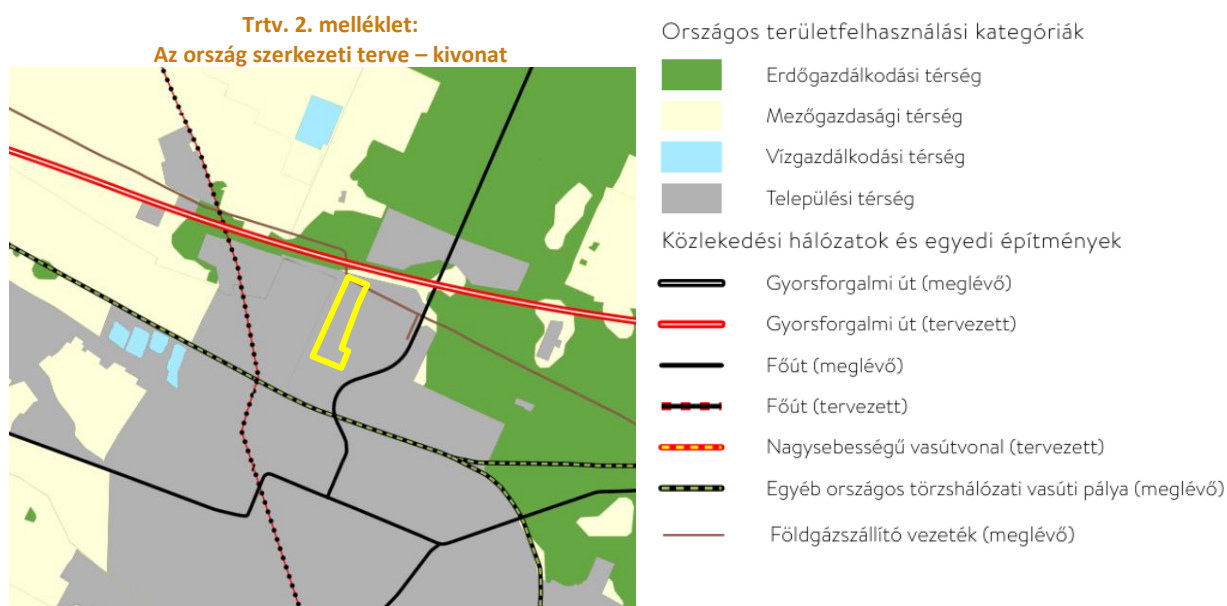
A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervei állnak. 2019. március 15-én lépett hatályba *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: TrTv.), amely egy törvényben, de jól elkülönülő részekben tartalmazza az ország (továbbiakban: OTrT) és a két kiemelt térség (Balaton és Budapesti Agglomeráció) területrendezési tervét.

Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, az országos szintű infrastrukturális hálózatokat, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére. A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával, valamint tartalmazzák az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális hálózati elemeket.

Ceglédet érintő területrendezési tervek:

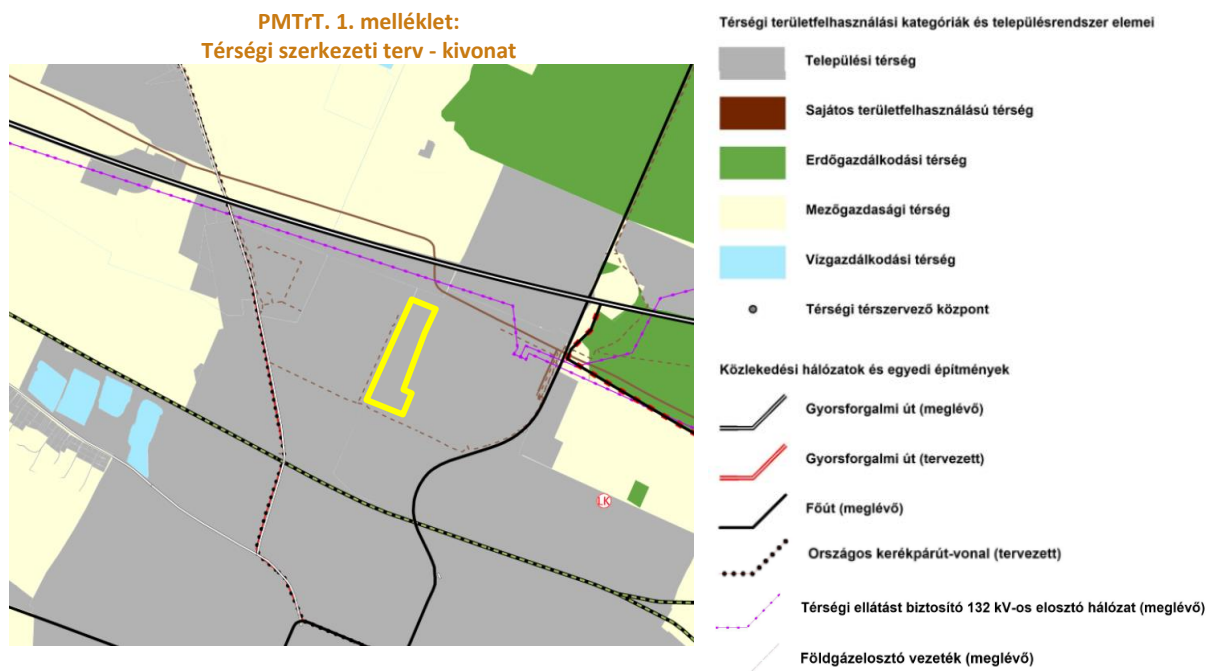
- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT)

3.5.1 Országos és megyei szerkezeti tervek



A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemei a következők:

- M4 gyorsforgalmi út;
- 311. sz. főút;
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya;
- 32. Jászok, kiskunok földje kerékpárút országos kerékpárút-törzshálózat eleme;
- Nagyhegyes – Kenderes – Törökszentmiklós – Szolnok – Cegléd – Vecsés földgázszállító vezeték.



A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. A PmTrT tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemei a következők:

- M4 gyorsforgalmi út: Vecsés térsége és Ecser (M0) – Szolnok – Püspökladány - Nagykereki térsége - (Románia);
- 311. sz. főút: Nagykáta (31.sz. főút) - Cegléd (4.sz. főút), illetve ennek Ceglédi elkerülő szakasza;
- 100. sz. Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal;
- 32. Jászok, kiskunok földje kerékpárút: - Jászberény – Cegléd – Nagykőrös – Kecskemét - Bugacpusztaháza az országos kerékpárút törzshálózat eleme;
- Nagyhegyes – Kenderes – Törökszentmiklós – Szolnok – Cegléd – Vecsés földgázszállító vezeték;
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő);
- földgázelosztó vezeték (meglévő).

3.5.2 Országos és térségi övezetek

A TrTv.-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek, nem az összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza a TrTv. Az országos övezetek egy része a Trtv.-ben került szabályozásra, másik részük a 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) kerültek megállapításra.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a tervezési terület Trtv.-ben, valamint az MvM rendeletben szabályozott országos és térségi övezetekkel, valamint a térségi tervben meghatározott egyedi megyei övezetekkel való érintettségét:

Trtv.	MvM r.	PMTTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			országos övezetek	
3/1		3.1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
3/2		3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-

Trtv.	MvM r.	PMTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			országos övezetek	
3/3		3.3	Erdők övezete	-
3/4		3.5	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
3/5		3.8	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	+ (település)
	1	3.2	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-
	2	3.3	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
	3	3.4	Tájképvédelmi terület övezete	-
	4	3.6	Vízminőség-védelmi terület övezete	-
	5	3.7	Nagyvízi meder övezete	-
	6	3.7	VTT-tározók övezete	-
		3.9	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	+ (település)
		3.10	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
		3.11	Tanyás területek övezete	+ (település)
		3.12	Földtani veszélyforrás terület övezete	-
			vármegyei övezetek	
		3.13.1	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
		3.13.2	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.3	Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.4	Kertes mezőgazdasági területek övezete	-
		3.13.5	Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	+ (település)

A tervezési terület országos és térségi övezeti érintettsége

Forrás: Trtv, PMTrT

A Trtv. vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

3.8. HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE – Trtv. 32.§

- (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
 - a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
 - b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

3.9. ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE – MvMr. 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.

3.11. TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE – MvMr. 10.§

- (1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.



- (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni
- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

3.13.2. LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE – PMTrT 9.§

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

3.13.3 TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE – PMTrT 10.§

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

3.13.5. KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE – PMTrT 12.§

- (1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pustavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.
- (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 körülvett 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 fenti jogszabályokkal a módosítás nem ellentétes.



4 MELLÉKLETEK

4.1 TERVINDÍTÓ HATÁROZAT

307/2024.(XI. 11.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) dönt arról, hogy Cegléd Város településrendezési eszközeinek az Ipari Park III. üteméhez kapcsolódó módosításának folyamatát - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint - megindítja,
- 2.) az 1) pontban meghatározott tervezési feladat ellátására a fedezetet bruttó 3.302.000,- Ft, azaz bruttó hárommillió-háromszázkettőezer forint összegben Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. évi költségvetéséről szóló 3/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelet 9. melléklet „Cegléd város új településterv készítése” előirányzatának terhére biztosítja,
- 3.) felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.
- 4.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

4.2 FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMÁRÓL

...



4.3 TELEKALKÍTÁSI VÁZRAJZOK

KISHOLD Földmérő Bt.

2700 Cegléd, Kínizsi u. 3.

Munkaszám: 87/2024

Cegléd
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-355 /2024

TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 1636/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2500



Bodpírtottság: 0%

Cegléd, 2024. szeptember 25.

Készítő / Működő tanúsító:

Madar Lajos
Földmérő mérnök
Földmérési: 7822/2016 00-1 TS-10332
2700 Cegléd, Kínizsi u. 3.
Ing. rend. m. sz.: 1208/1991

Madar Lajos
Földmérő ip. sz.: 7822/2016
Ing. rend. m. sz.: 1208/1991



