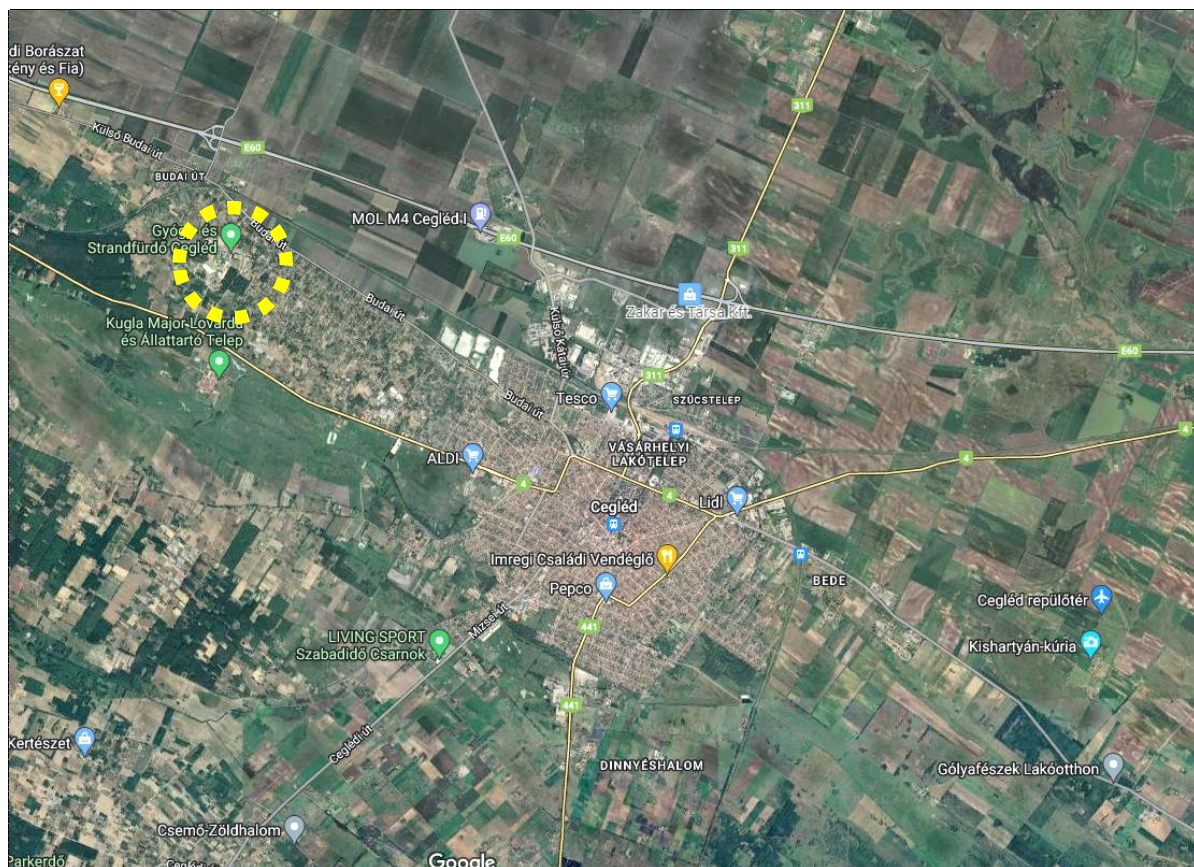


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A CEGLÉDI GYÓGYFÜRDŐ ÉS KÖRNYÉKE GYÓGYHELLYÉ MINŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



Megbízó:
Ceglédi Termálfürdő Kft.

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET

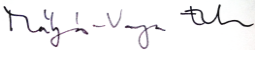



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.

TEL.: 267-0508

E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
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 közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

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

TARTALOM

Előzmények: A Ceglédi Gyógyfürdő és Szabadidőközpont térsége gyógyhellyé nyilvánításának kezdeményezése.....	4
A gyógyhellyé nyilvánítás szabályait meghatározó kormányrendelet.....	6
A ceglédi termálvíz hasznosításának rövid története, a gyógyhellyé nyilvánítás kezdeményezésének előzményei.....	8
A tervezett gyógyhely bázisát jelentő Ceglédi Termálfürdő turisztikai kínálata	12
A terület besorolása a hatályos településrendezési eszközökben:	13
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	14
A településrendezési eszközök javasolt módosítása	20
Javaslat a helyi környezetvédelmi előírásokra.....	26
Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei	26
A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére:	26

Előzmények: A Ceglédi Gyógyfürdő és Szabadidőközpont térsége gyógyhellyé nyilvánításának kezdeményezése

A Ceglédi Termálfürdő Kft. vezetése – a gyógyvízkincs és a fürdő kiemelkedő értékeire és fejlesztési potenciáljára hivatkozva - kezdeményezte a város képviselő testületénél a Ceglédi Gyógyfürdő és térsége gyógyhellyé nyilvánítását.

A város képviselőtestülete a 134/2023. (IV. 20.) önkormányzati határozattal nyilvánította ki, hogy támogatja a kezdeményezést.

„Cegléd Város Önkormányzatának Képviselőtestülete

1. Hozzájárul ahhoz, a Ceglédi Gyógyfürdő és Szabadidőközpont és a mellette található és környezete gyógyhellyé nyilvánítása iránti eljárás megindításra kerüljön.
2. Felhatalmazza a Ceglédi Termálfürdő Kft. ügyvezetőjét, hogy az eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációt beszerezze és összeállítsa.
3. Felhatalmazza a Ceglédi Termálfürdő Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.”

A felhatalmazás alapján a Ceglédi Termálfürdő Kft. megkezdte a gyógyhellyé nyilvánításhoz szükséges dokumentumok, mérések és szakértői vélemények beszerzését.

Ennek részeként

- megbízta az Akusztika Mérnöki Irodát a jogszabályban előírt levegőtisztasági mérések elvégzésével és a mérési eredmények dokumentálásával. *(A jogszabályban előírt módon és rendszerességgel elvégzett mérések előzetes eredménye – a vizsgálatot és a kiértékelést végző Pusztai Krisztina előzetes szakmai véleménye szerint – a terület megfelel a kiemelten védett levegőtisztaságvédelmi területre vonatkozó környezeti követelményeknek.)*
- megbízta a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település, Környezet Tervező Kft-t egy döntéselőkészítő telepítési tanulmányterv készítésével, valamint a gyógyhely és annak védőterülete beillesztésére a város településrendezési dokumentumaiba,
- E mellett folyamatban vannak a gyógyhellyé nyilvánítási eljárás lefolytatásához szükséges zajvédelmi vizsgálatok, valamint a gyógyhatásokat bizonyító szakorvosi szakvélemények készítése.

Amikor valamennyi, a gyógyhely feltételeinek való megfelelést bizonyító mérési eredmény és szakvélemény rendelkezésre áll majd, akkor indulhat el a gyógyhellyé nyilvánítási hivatalos eljárás Cegléd Város önkormányzatának kezdeményezésére.

Ugyanis a „gyógyhely” megnevezés egy terület megjelölésére akkor használható, ha azt a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala *(a továbbiakban: Hatóság)* gyógyhellyé nyilvánítja.

A jelenlegi tanulmányterv célja ezért a hatályos Településszerkezeti tervben és Helyi Építési Szabályzatban a tervezési területre vonatkozó módosítás előkészítése.

A munkát a Ceglédi Termálfürdő Kft. megbízásából, a 2024. júniusban kötött tervezési szerződés alapján készítettük el.

Jelen tanulmányterv alapjául szolgál a településrendezési tervmódosítás területre vonatkozó programjának szerződés alapján történő meghatározásához.

A tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

A gyógyhellyé nyilvánítás szabályait meghatározó kormányrendelet

A gyógyhellyé nyilvánítás szabályait az 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet tartalmazza.

A rendelet alkalmazásában

c) gyógyfürdő: az a létesítmény, amely gyógyvíz, gyógyhatású víz, gyógyiszap, gyógygáz vagy egyéb természetes gyógytényező felhasználásával fürdőkezelést, azaz balneoterápiát nyújt, vagy elismert ásványvíz és hévíz felhasználásával végzett hidroterápiás kezelések mellett, egyéb fizikai gyógymódok alkalmazásával együtt, teljes körű fizioterápiás ellátást nyújt,

d) gyógyfürdőkórház: az a nem közvetlenül területi betegellátást nyújtó fekvőbeteg-gyógyintézet, amely meghatározott betegségben szenvedők gyógyítását, természetes gyógytényezők alkalmazásával végzi; a gyógyfürdőkórház járóbeteg-részleggel is rendelkezhet,

e) gyógyszálloda: az a kereskedelmi szálláshely, amely vendégei számára természetes gyógytényező alkalmazásával saját gyógyászati részlegén önálló vagy más olyan gyógyintézet kiegészítő szolgáltatásainak bevonásával, amely szolgáltatásainak elérhetősége a gyógyszállodából zárt térben való közlekedéssel megoldható – orvosi ellenőrzés melletti – terápiás lehetőséget biztosít,

f) gyógyvíz-ivócsarnok: az a létesítmény, amely gyógyvizet szolgáltat ki közvetlenül a fogyasztók részére a helyszínen történő, azaz kúraszerű fogyasztás céljából,

g) mozgásszervi betegek rehabilitációját ellátó nappali kórház: az a létesítmény, amely járóbeteg-ellátás keretében teljes körű fizioterápiás ellátást nyújt kórházi jellegű körülmények között a betegek napközbeni benntartózkodásával, természetes gyógytényező alkalmazásával.

Gyógyhely

A gyógyhely megnevezés egy terület megjelölésére akkor használható, ha azt a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (*a továbbiakban: Hatóság*) gyógyhellyé nyilvánítja.

A település meghatározott része akkor nyilvánítható gyógyhellyé, ha

- elismert természetes gyógytényezővel rendelkezik,
- a természetes gyógytényező igénybevételének gyógyintézményi feltételei gyógyfürdő intézmény formában biztosítottak,
- a gyógyítás zavartalanságát és a betegek nyugalmát biztosító környezeti feltételek, a bűzhatástól mentes, kiemelten védett területre előírt, a levegőtisztaság, fokozottan védett területnek megfelelő zajszint, rendezett zöldterületek adottak, és
- a pihenés infrastruktúrája – különösen a közművek, közlekedés, hírközlés, kommunális szolgáltatások, ellátó, szolgáltató intézmények kiépítettségével – biztosított.

A gyógyhellyé nyilvánítási eljárás kezdeményezéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt.

A kérelmező a kérelem benyújtását megelőzően a gyógyhely és védőterület határai kijelölésére, valamint a levegőterheltségi szint mérési pontok megfelelőségére vonatkozóan tájékoztatást kér a népegészségügyi feladatkörében eljáró, a gyógyhely fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivattól (a továbbiakban: vármegyei kormányhivatal). A Fejér Vármegyei Kormányhivatal e rendelet szerinti feladatait Budapest fővárosra és Pest vármegyére kiterjedő illetékességgel látja el. Fentiek figyelembevételével a ceglédi terület gyógyhellyé nyilvánítását a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál kell kezdeményezni.

A gyógyhellyé nyilvánítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a gyógyhellyé nyilvánítandó település, településrész és a védőterület határvonalának megjelölését az érintett ingatlanok helyrajzi számának feltüntetésével és a sarokpontok EOY koordinátákkal történő meghatározásával,
- a gyógyhely jellegét meghatározó sajátos természeti és turisztikai attrakciók felsorolását,
- az infrastruktúra meglétének bemutatását
- a törzsadatlap kitöltésével a terület egyéb jellemző adatait.

A gyógyhellyé nyilvánítás iránti kérelemhez csatolni kell:

- akkreditált szervezet által végzett 4 évszakos levegőterheltségi szint vizsgálati eredményeit
- zajvédelmi szakértő által a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló jogszabály szerint készített zajvizsgálati dokumentációt, amely igazolja, hogy a gyógyhelyen az üzemi és közlekedési zajforrásoktól származó zajterhelés nem haladja meg a fokozottan védett területnek megfelelő zajszintet, zajterhelési határértéket,
- a terület éghajlati adottságait a tervezett gyógyászati tevékenység szempontjából értékelő meteorológiai szakértő által készített dokumentációt,
- a gyógyfürdő intézmény szakorvosának véleményét a terület természetes gyógytényezőinek gyógyászati alkalmazási lehetőségeiről, betegségek szerinti javallatairól és ellenjavallatairól, alkalmazási szakterületenkénti bontásban,
- a gyógyhely és védőterületének határvonalát tartalmazó terület- és településrendezési tervet,
- a gyógyhely és a védőterület allergén pollenterhelésének csökkentését célzó intézkedési tervet.

A gyógyhely határát és védőterületét a területrendezési terven és a településrendezési terven is fel kell tüntetni.

„Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjellegét tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható”.

A gyógyhelynek megfelelő kedvező környezetminőség hosszú távú fenntartása érdekében jelen tanulmányterv javaslatot tesz egy - a helyi építési szabályzatot kiegészítő – önálló környezetminőség védelmi helyi rendelet megfogalmazására és elfogadására.

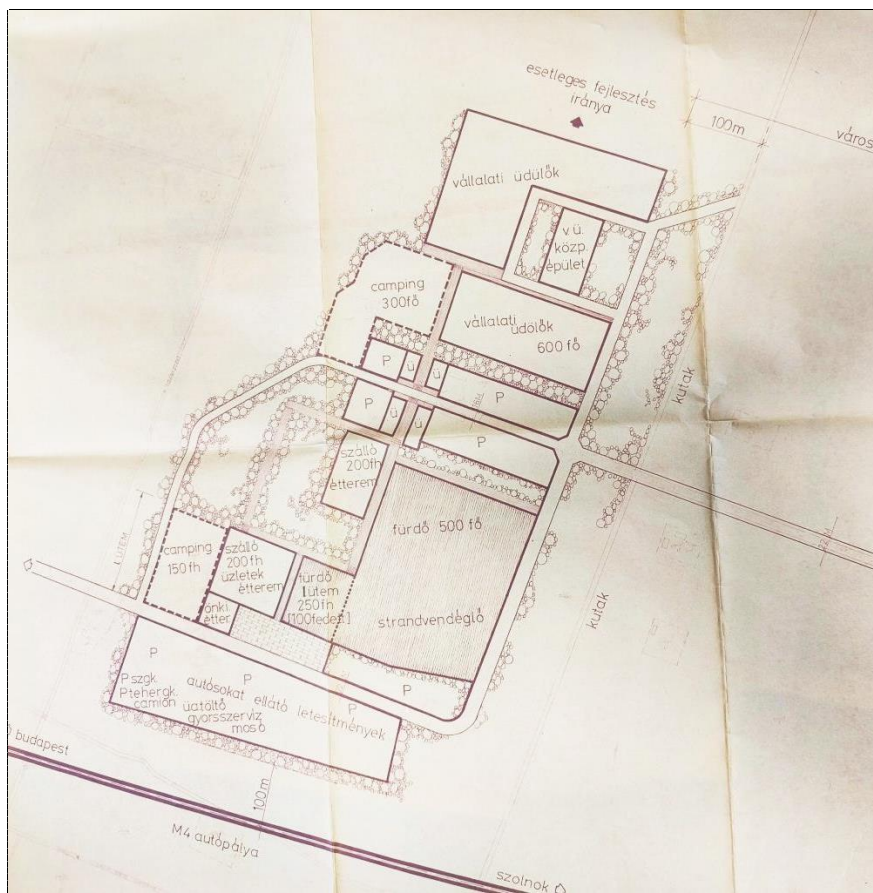
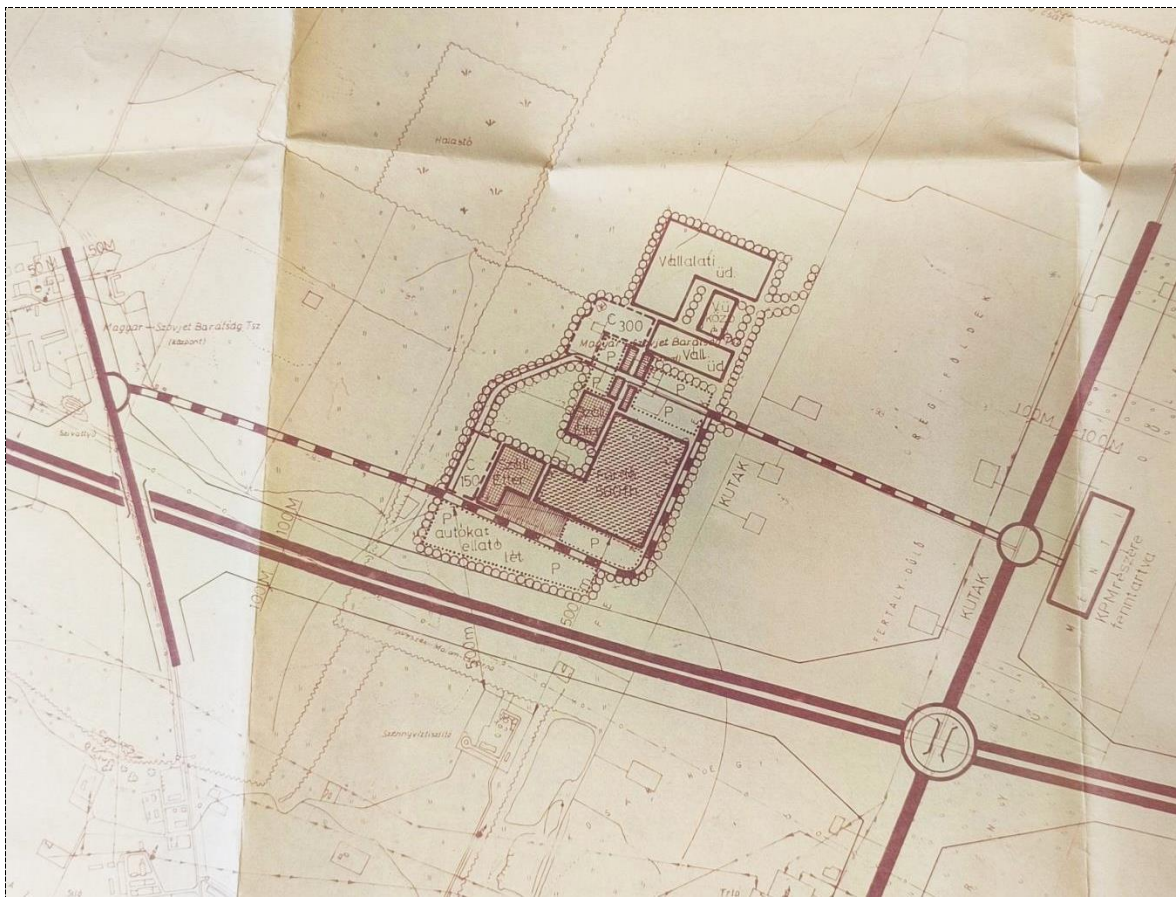
A javaslat szerint a gyógyhely területén és annak lehatárolt védőterületén olyan tevékenység nem folytatható, amely veszélyezteti a levegőminőségvédelmi szempontból a „fokozottan védett”, zajvédelmi szempontból pedig a „csendes övezet” paramétereinek betarthatóságát. A gyógyhely és a védőterület allergén pollenterhelése érdekében intézkedési tervet kell készíteni.

A ceglédi termásvíz hasznosításának rövid története, a gyógyhellyé nyilvánítás kezdeményezésének előzményei

A ceglédi termásvíz hasznosítása több, mint 130 évre tekint vissza. Az első ártézi kutat Cegléden a Gubody-kert mellett fúrták 1894-ben. A víz 144 méter mélyről tört a felszínre, s már a következő évben fürdőt hozta létre mellette, ahol a férfiak és a nők külön fürödtek. Hamarosan a fürdőt bővíteni kellett, így immár 480 méter mélyről tört utat magának a víz az 1933. augusztus 20-án átadott új fürdőben, amelyek közül az egyik termásvíz volt.

A második világháború után a ceglédi városi tanács megbízásából az ÉM Középület Tervező Vállalaton keresztül adott megbízást a város területén lévő mélyforrású termásvíz kút hasznosítására vonatkozó tanulmányterv elkészítésére. (Tsz: 54/43-1233-9/I). A Mecseki Földtani Kutató és Fúró Vállalat létesített kutató fúrást 1300 méter mélységre a felső pannon réteg érintésével Széchenyi úton lévő középiskolai kollégium udvarán 1959-ben. A fúrásból feltörő víz az akkor közzétett vizsgálati eredmények alapján termásvíz. Hasznosítására a tanulmányterv kád és gyógyfürdő létesítését javasolta valamint a városi kórházban történő gyógyászati hasznosítást, illetve az akkori gimnázium és kollégium fűtését.

A 70-es években újabb kutak létesítésére került sor, melyek hasznosítására a VÁTI (Városépítési Tervező Vállalat) készített tanulmányt. A „Cegléd gyógyfürdő tanulmányterve” VÁTI (1976) Tsz: 1935/76 (vezető tervezői: Csillag József, Dobozi Sándor és Rózsavölgyi Károly voltak.) A termál üdülőtelep 1:1000 méretarányú tanulmányterve területfelhasználási vizsgálatot és programvázlatot is tartalmazott.



Az 1976-ban készült tanulmányterv szerint a tervezett termál üdülőtelep létesítése hármast célul szolgált volna:

- „az E 4-es jelű Románia, Bulgária és Szovjetunió felé, illetve felől irányuló tranzit forgalom ilyen irányú igényeinek kielégítése,
- Budapest délkeleti agglomerációs területének termálfürdő bázisa lehet,
- Cegléd város lakossága igényeinek kielégítése”.

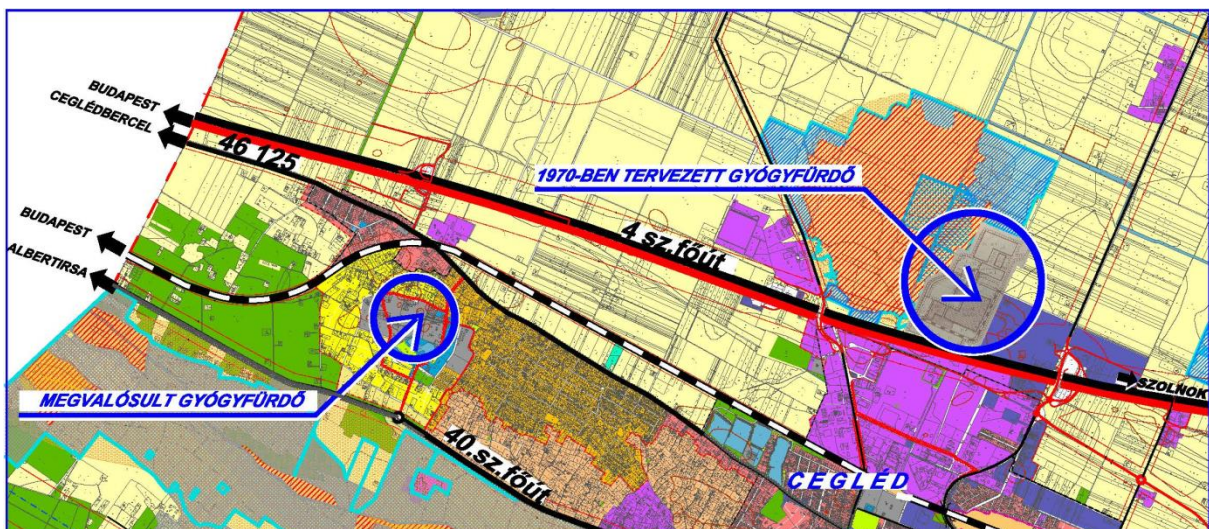
A hetvenes évek elején a magyarországi termálvizek hasznosítására országos koncepciót készített a VÁTI Termál Központi Tervező Osztálya. A kidolgozott országos termálprogram egy 1974-es ENSZ-felméréshez nyúlt vissza, ami a magyarországi fürdőfejlesztési koncepció alapjait vázolta, arról szólt, hol érdemes fürdővárosokat kialakítani. Cegléd – a bizonyított termál és gyógyvízpotenciálra alapozva - e kiemelt városok közé tartozott. VÁTI koncepcióból kitűnik, hogy „az akkori igények alapján egy 5000 férőhelyes termálfürdő és üdülőtelep kialakítását tartották indokoltnak Cegléd város térségében”

A javasolt fejlesztési terület a koncepció szerint Cegléd-től É-ra a 4-es számú főút északi oldalán az akkori Magyar Szovjet barátság Tsz területén volt található. A koncepció szerint a „terület helyzeténél fogva nagy látogatottsággal számolhat, mivel nemzetközi főútvonal mellett helyezkedik el”. A fejlesztésre javasolt területen működik egy 73 celsius fok hőmérsékletű, 1400 l/p hozamú termálkút, ez képezheti bázisát egy fürdővel rendelkező termál üdülőtelepnek”. A kút vízelemzését 1974. XII. 6-án az OKI végezte el. A vízelemzés szerint a termálvíz összetétele kedvező, lerakódásra nem hajlamos lágyvíz. Erre alapozva kezdődött meg a VÁTI-ban egy 5000 férőhelyes termál strandfürdő tanulmánytervének kidolgozása. A terv a létesítményegyüttesen kívül előfásítást és védőfásítást is előírnyozott.

Miközben a VÁTI tanulmány szerint a ceglédi termálkutat országosan is a legjobb hasznosítási potenciállal rendelkezők között voltak, a hasznosításukra készült korabeli tervekből az ezredfordulóig semmi nem valósult meg.

A korábbi tervekben a termálfürdő fejlesztésére kijelölt terület egy része gazdasági célú hasznosításra került, más része mezőgazdasági művelés alatt maradt.

Az új fejlesztési terület kijelölésére az újonnan fúrt kutak környezetében a Budai úti zártkertek térségében, közúton és vasúton egyaránt jól megközelíthetővé tett területen került sor.



A ceglédi termálkincs hasznosításának újabb fejezetét képezi, hogy 1990-ben újabb próbafúrások végzése közben is termálvíz került felszínre. Sós János akkori polgármester nyilatkozata szerint „a hasznosítás és a fürdőépítés mellett szót az, hogy a város központjában lévő strand mindössze egy nagy, egy kicsi és egy termálmedencével várta a negyvenezer lakosú település lakóit. Bővítése viszont lehetetlenné vált, miután a nyolcvanas évek elején egy sportcsarnokot építettek a szomszédságába elzárva a strand terjeszkedési lehetőségeit”.

Időközben a volt homokbánya területének egy részét erdősítették, és a város vezetése reménykedett benne, hogy a megye egyszer csak ad pénzt a beruházáshoz. Aztán amikor 1986-ban bevezették a tehót – azaz a településfejlesztési hozzájárulást – és ebből az alkalomból a lakosságot is megkérdezték, mit szeretne: jobb utakat, fedett piacot vagy a budai úti fürdő felépítését – a fürdő győzött.

A város 1987-ben megfúratta a kutakat. A meleg gyógyvíz 1500 méter mélyről, míg a hideg víz 160 méterről jött fel. S ha már ott a víz, rögtön készítettek egy próbamedencét is, ami akkor igen nagy népszerűségnek örvendett. Ám a strandkezdemény nem élte túl a rendszerváltozást. A város új vezetése reménytelennek találta a Budai úti fürdő tervét, és a nyilvánvaló nehézségek ellenére napirendre tűzte a belső strand fejlesztését. „Az Öregszőlő gyógyvízkútjait elzárták, a próbamedencét befújta a homok”.

Az 1998-as választás után felálló új testület viszont már egységesen kiállt a fürdőépítés mellett, de akkor csak egy négymedencés szezonális strandban gondolkoztunk, amelyet a város önerőből képes felépíteni. A fordulatot a Széchenyi-terv termálprogramjának kiírása jelentette. Ez volt az első alkalom, hogy ilyen típusú fejlesztésekhez állami segítséget lehetett kérni. A feltételeknek azonban csak a téli-nyári hasznosítású létesítmények feleltek meg. A város azonnal átdolgoztatta a terveket, és beadta a pályázatot. A másfél milliárd forintosra becsült beruházás költségeinek felét, 724,2 millió forintot meg is ítélték a fejlesztésre, tehát a kormány is a fejlesztés mellé állt.

Az építkezés 2002 márciusában meg is kezdődött. A fürdő fedett részét május elsején birtokba vehették a ceglédiek, s a szabadtéri medencék is megnyíltak júliusban a nagyközönség előtt. A város ugyanakkor arra kényszerült, hogy a megnövekedett költségek miatt egymilliárd forintos kölcsönt vegyen fel, de a korábbi polgármester állította ezt elbírja büdzsé. „És ha azt nézzük, már most milyen pozitív gazdasági folyamatokat indukált a fürdőprogram, megalapozott volt a bizakodás, hiszen Matolcsy György akkori gazdasági miniszter is beszélt a Széchenyi-terv gazdaságfilozófiájáról. Kiderült, azért találták ki ezt a programot, mert ha az önkormányzatok nem kapnak segítséget, nem tudják a turizmusban lévő lehetőségeiket kiaknázni. Pedig ez lehetne az ország egyik húzóágazata”.

A ceglédi beruházás gazdaságélénkítő hatása hamar megmutatkozott: már maga a kivitelezés, majd az üzemeltetés is munkahelyeket jelent, jelentett a környékbelieknek. Vállalkozások alakultak, az ingatlanok ára folyamatosan emelkedik, nemcsak a fürdő környékén, de a városban is. És a multik is egyre nagyobb számban jönnek Cegléd környékére.

A 2003-ban átadott Ceglédi Termálfürdő K343-as kútjából érkező termálvizéről 2004-ben bizonyítást nyert annak gyógyhatása. A víz alkalmas mozgásszervi, reumatikus, emésztőszervi, nőgyógyászati, bőrbetegségek és idegpálya rehabilitációs kezelésekre egyaránt. Ivókúraként is javasolt.

A Ceglédi Gyógy- és Strandfürdő megteremtésének bázisát tehát a több mint 1000 méteres mélységből feltörő 54°C-os termálvíz szolgáltatja, melyet 2004-ben gyógyvízzé nyilvánítottak.

forrás: Magyar Nemzet, Szarka Ágota, 2003. 06. 20.

A tervezett gyógyhely bázisát jelentő Ceglédi Termálfürdő turisztikai kínálata

A háromszintes fedett fürdőépület, mely a komplexum "szívét" jelenti.

Földszinti részén helyezkednek el a fürdő alapszolgáltatását nyújtó medencék, galériás kialakítással:

- ülőmedence I.: 33 m² (34-36 °C)
- ülőmedence II.: 46 m² (36-38 °C)
- élménymedence: 155 m² (28-30 °C)
- gyermekmedence: 25 m² (30-32 °C)

A fedett épület medencéinek kínálatát bővítik a szabadtéri medencék:

- ülő medence IV.: 100 m² (34-36 °C)
- ülő medence V.: 100 m² (34-36 °C szezonon kívül / 28-30 °C szezonban)
- gyermekmedence: 50 m² (30-32 °C)
- úszómedence: 700 m² (24-27 °C)
- élménymedence: 228 m² (28-30 °C)
- hullámmedence: 202 m² (28-30 °C)

A fürdőkomplexum az alábbi gyógyászati és wellness szolgáltatásokat nyújtja:

- gyógyászati masszázis
- gyógyászati kádak: tangentor-kád
- tornamedence 28 m² (32-34°C)
- súlyfürdő medence 14 m² (32-34°C)
- wellness masszázis
- finn és infrasauna

A vendégek teljes kikapcsolódását, igényeinek maradéktalan kielégítését szolgálja:

- téli-nyári üzemelésű, 300 főt kiszolgáló, a szabadtéri medencék és a sétány felé nyitott terasszal rendelkező étterem
- az úszómedencéhez kapcsolódó, nemzetközi vízilabda mérkőzések megrendezéséhez helyet biztosító nyitott lelátó
- a vendégforgalom zavartalanságát biztosító parkoló, amely 260 gépkocsi (6 mozgássérült parkoló), 7 busz és 150 kerékpár elhelyezésére alkalmas.

A Ceglédi Termálfürdő megteremtésének bázisát a nátrium-kloridos-hidrogénkarbonátos termálvízkészlet jelenti. A jódos víz mozgásszervi, reumatikus, krónikus gyulladások kezelésére alkalmas, serkenti a vérkeringést. Az alkáli hidrokarbonátos víz emésztőszervi, mozgásszervi megbetegedésekre kitűnő, fürdő és ivókúra egyaránt ajánlott. A kloridos víz bőrgyógyászati célokra, idegpályák rehabilitálására, reumás panaszokra is kiváló.

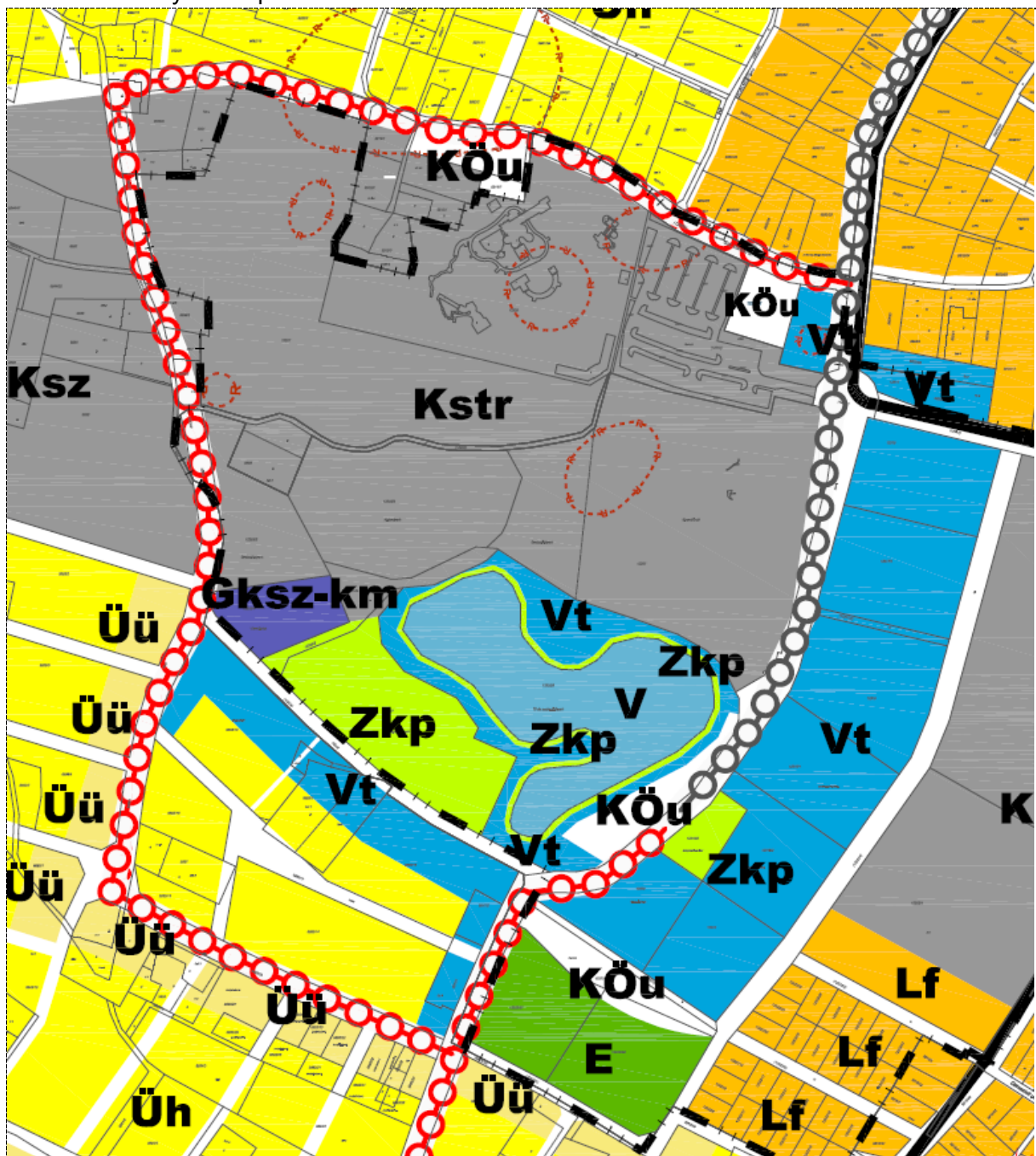
A termálfürdő fejlesztésének és üzemeltetésének következő jelentős állomását jelentheti a terület gyógyhelyé nyilvánítása.

A terület besorolása a hatályos településrendezési eszközökben:

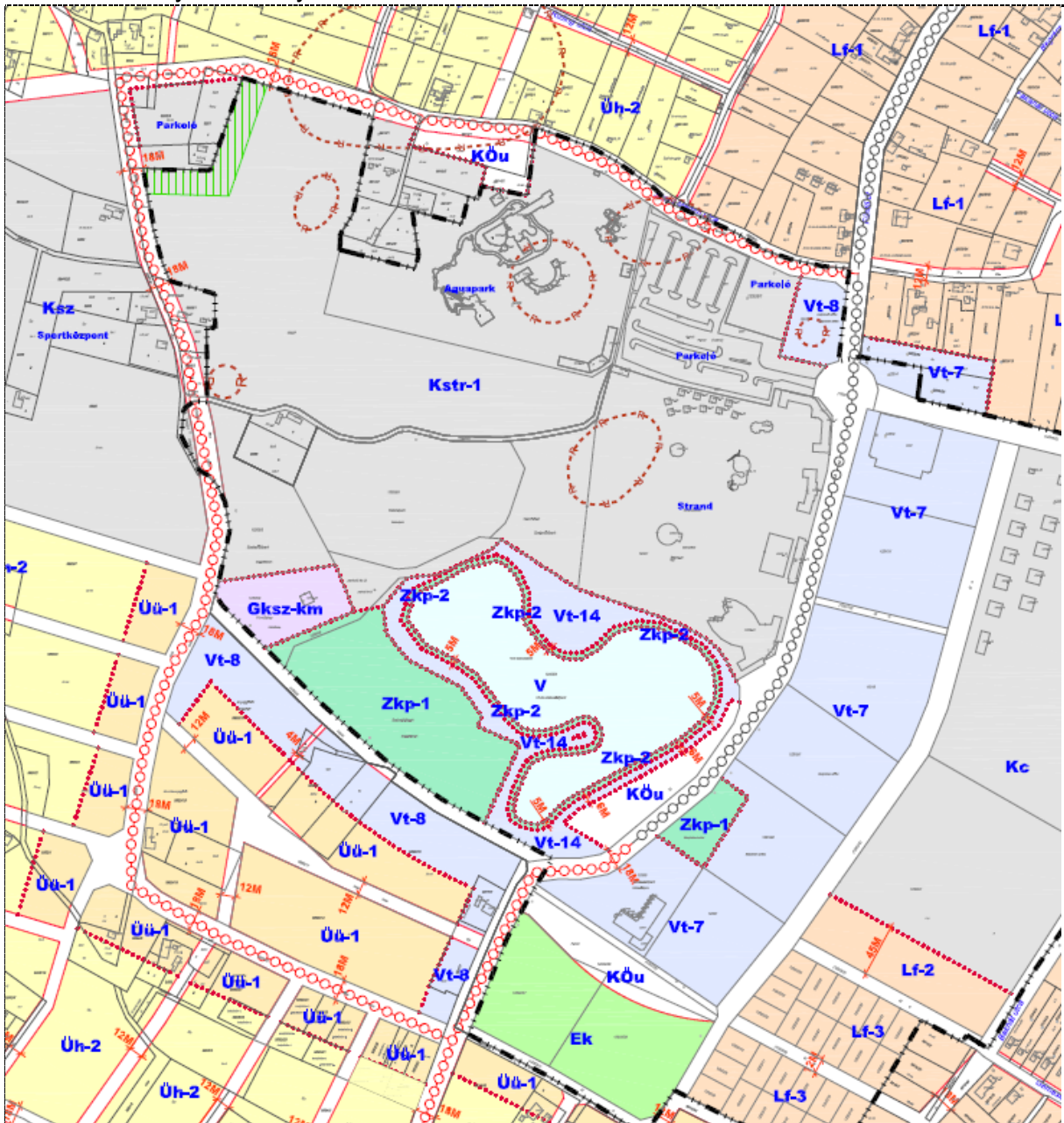
Cegléd Város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközei a következők:

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.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:

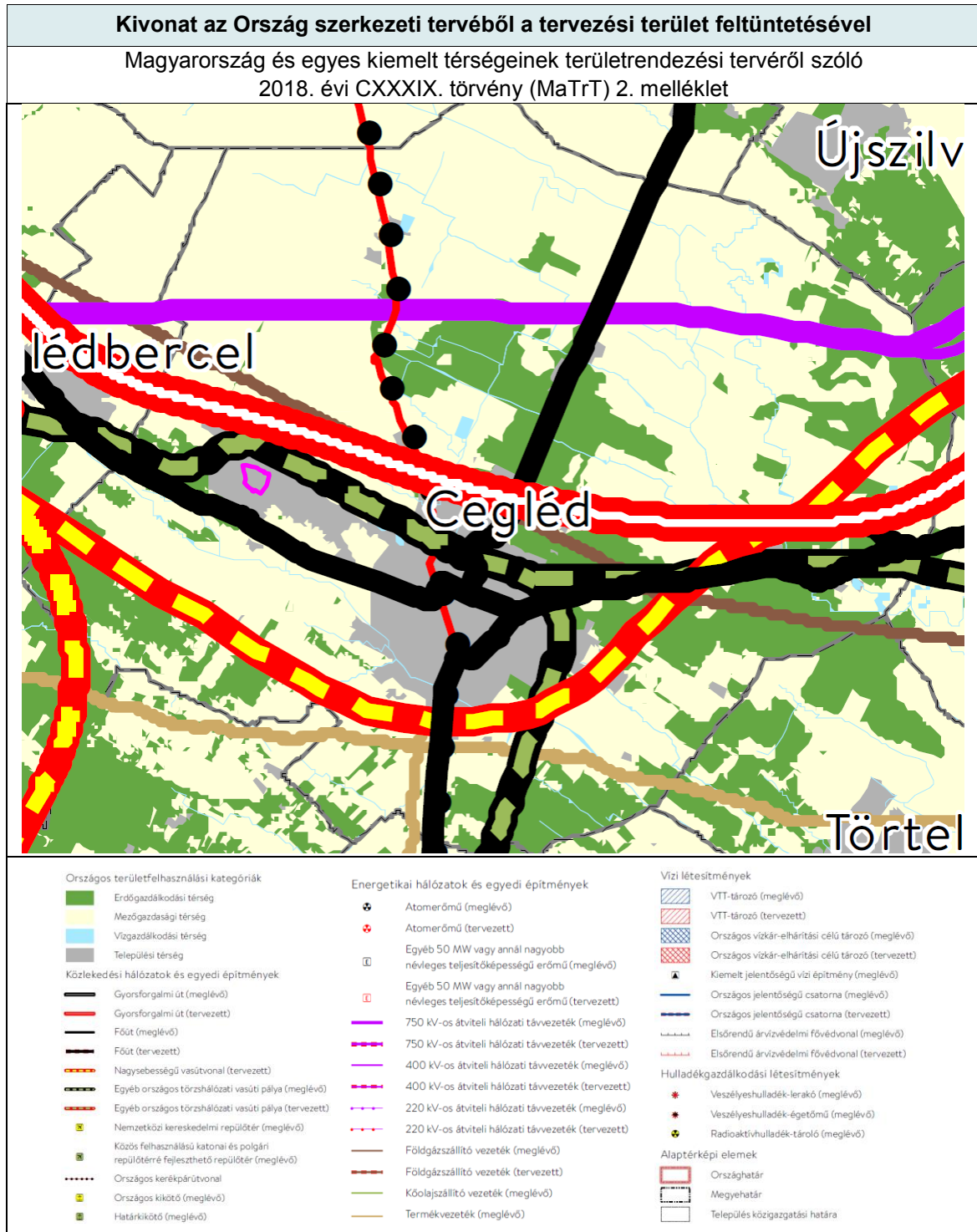


A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről



Kiemelt térségi terv (PMTrT)

Pest Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szól Pest vármegye területrendezési tervéről.

A rendelet célja, hogy meghatározza Pest vármegye egyes térségei terület-felhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható térségfejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

A VÁRMEGYE TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE

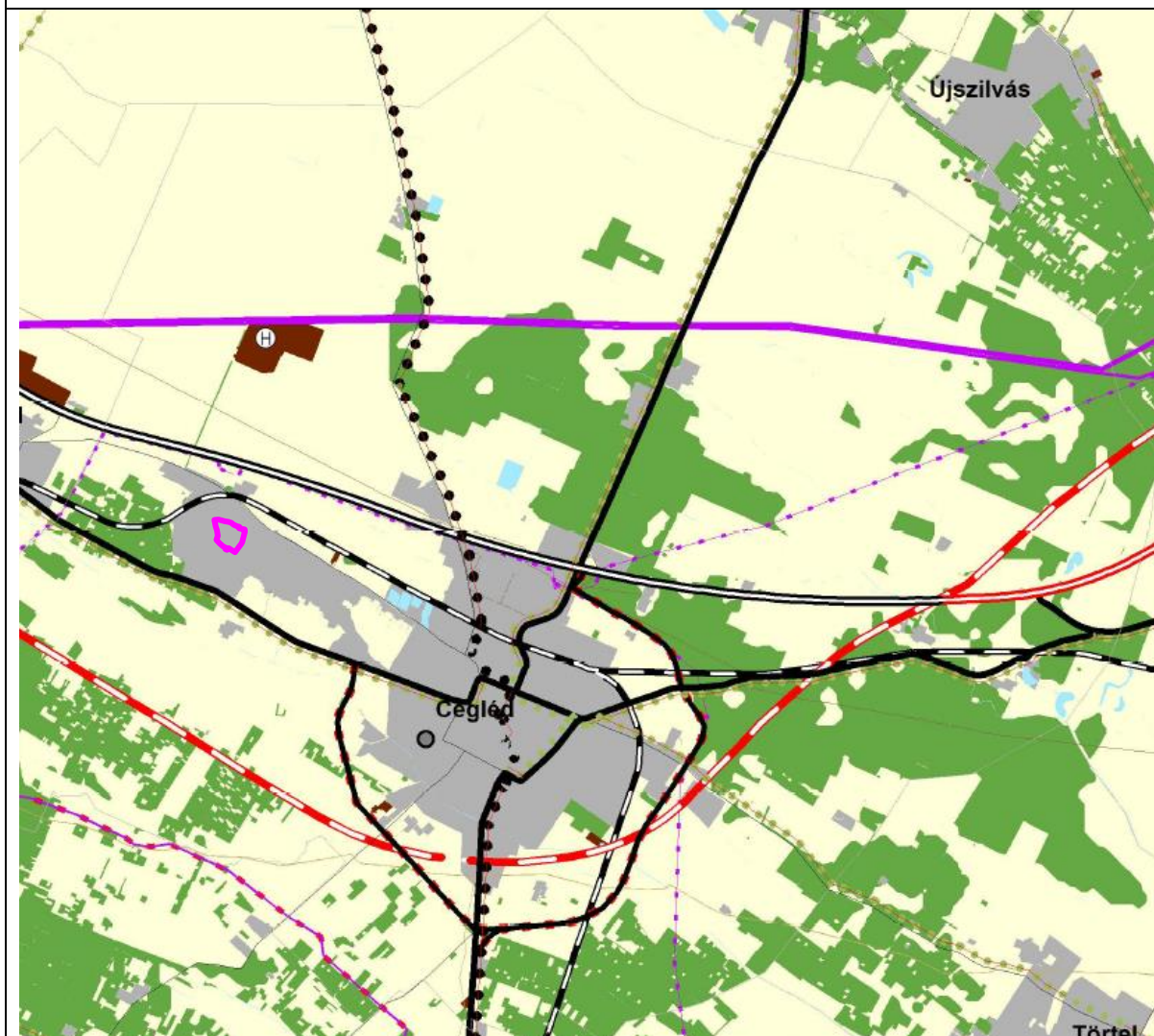
A Térségi szerkezeti terv szerint meghatározott vármegyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- **települési térség,**
- legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

Pest vármegye térségi szerkezeti terve szerint a ceglédi termálfürdő (a tervezett gyógyhely) területe a települési térségen belül helyezkedik el.

Kivonat Pest Vármegye területrendezési tervéből

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei		Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
Települési térség	Sajátos területfelhasználási térség	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	>50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű (meglévő)
Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
Vizgazdálkodási térség	Térségi térszervező központ	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
Közeledési hálózatok és egyedi építmények		Országos vasúti mellékvonal (meglévő)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
Gyorsforgalmi út (meglévő)	Országos kerékpárút-vonal (meglévő)	Térségi repülőtér (meglévő)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
Gyorsforgalmi út (tervezett)	Országos kerékpárút-vonal (tervezett)	Országos kerékpárút-vonal (tervezett)	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Főút (meglévő)	Térségi kerékpárút-vonal (meglévő)	Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Főút (tervezett)	Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)	Térségi kikötő (meglévő)	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Tervezett főúti elkerülő	Térségi kikötő (meglévő)	Kompátkelőhely (meglévő)	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Térségi szerepű összekötő út (meglévő)	Vízi létesítmények		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Térségi szerepű összekötő út (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)	Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal (meglévő)	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Mellékút (meglévő)			Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Mellékút (tervezett)			Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
		Hulladékgazdálkodási létesítmények	
		Veszélyeshulladék-terakó (meglévő)	Veszélyeshulladék-terakó (meglévő)
		Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)	Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)
		Térségi hulladék-kezelő (meglévő)	Térségi hulladék-kezelő (meglévő)

**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei
és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek,
valamint Pest vármegye területrendezési tervének övezeti érintettsége**

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	a tervezési terület
országos területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-
honvédelmi és katonai célú terület	-

PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a tervezési területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	a tervezési területet
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X
kertes mezőgazdasági területek övezete	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	X

A vármegyei területrendezési terv az alábbiakban rögzíti a térségi övezeteket:

Az országos övezetek az alábbiak:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat puffterületének övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvízi meder övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

Az országos övezetekkel érintett területek áttekintése alapján megállapítható, hogy a ceglédi termálfürdő térségében nincs olyan területi érintettség, amely a távlati területfelhasználást bármely vonatkozásban korlátozná. Ezért a vármegyei területrendezési terv módosítása a gyógyhellyé nyilvánítással összefüggésben nem szükséges.

A vármegyei övezetek az alábbiak:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- tanyás területek övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- egyedileg meghatározott vármegyei övezetek.

Pest vármegye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- kertes mezőgazdasági területek övezete
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

Az egyedileg meghatározott övezetek közül turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, valamint a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti a területet.

A vármegyei terv előírásai szerint „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 térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg”.

A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezeti lehatárolása érinti Cegléd közigazgatási területét. A vármegyei TrT előírása szerint az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

- a település zöldfelületeinek bővítésére,
- a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni.

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

Ezek az előírások Cegléd város településrendezési eszközei továbbtervezésére vonatkoznak és nincsenek összefüggésben a gyógyhelyé nyilvánítás kezdeményezésével.

A gyógyhelyé nyilvánítás területrendezési tervekkel való összhangja tekintetében összefoglalva megállapítható, hogy a gyógyhelyé nyilvánításnak nincs akadálya területrendezési szempontból, e vonatkozásban a hatályos vármegyei területrendezési terv módosítása, vagy kiegészítése nem szükséges.

Fentiek alapján megállapítható, hogy **a ceglédi termálfürdő és környezete gyógyhelyé nyilvánítása megfelel a hatályos vármegyei területrendezési tervben rögzített előírásoknak.**

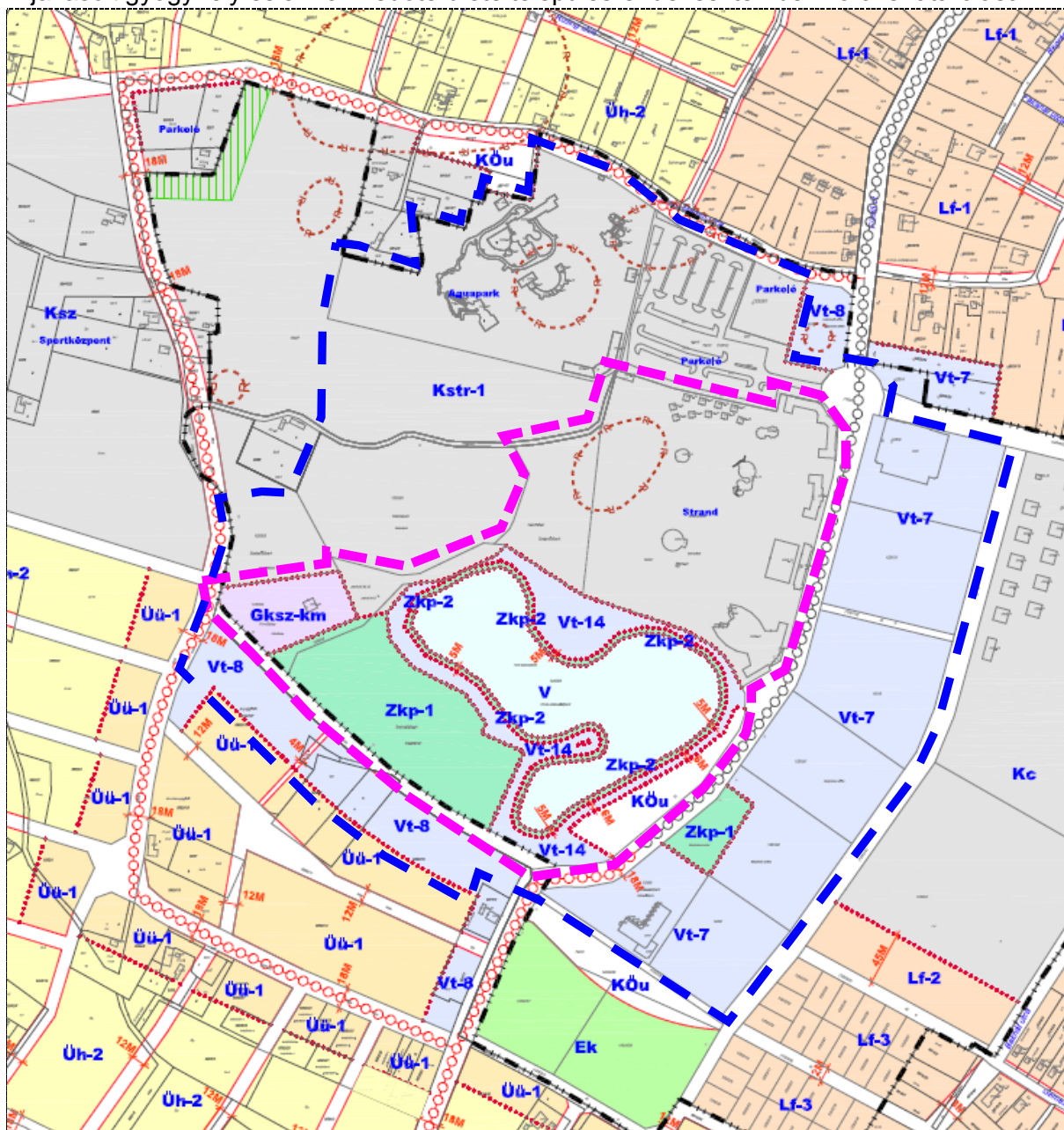
A településrendezési eszközök javasolt módosítása



A gyógyhelyé nyilvánítási eljárás indításához szükséges a gyógyhely és annak védőterülete pontos térképi lehatárolása és azoknak a településrendezési terven való ábrázolása.

Ennek megvalósítására vonatkozik a Ceglédi Termálfürdő Kft. és a PESTTERV Kft. közötti megbízási szerződés, melynek munkaanyagát jelen telepítési tanulmányterv az alábbiak szerint tartalmazza.

A gyógyhely és annak védőterülete településrendezési tervben való lehatárolásán (ábrázolásán) túl szükséges a helyi építési szabályzatban a környezetvédelmi előírások kiegészítése (a Pest vármegyei állami főépítész egyetértésével) vagy pedig önálló önkormányzati környezetvédelmi rendelet alkotása.

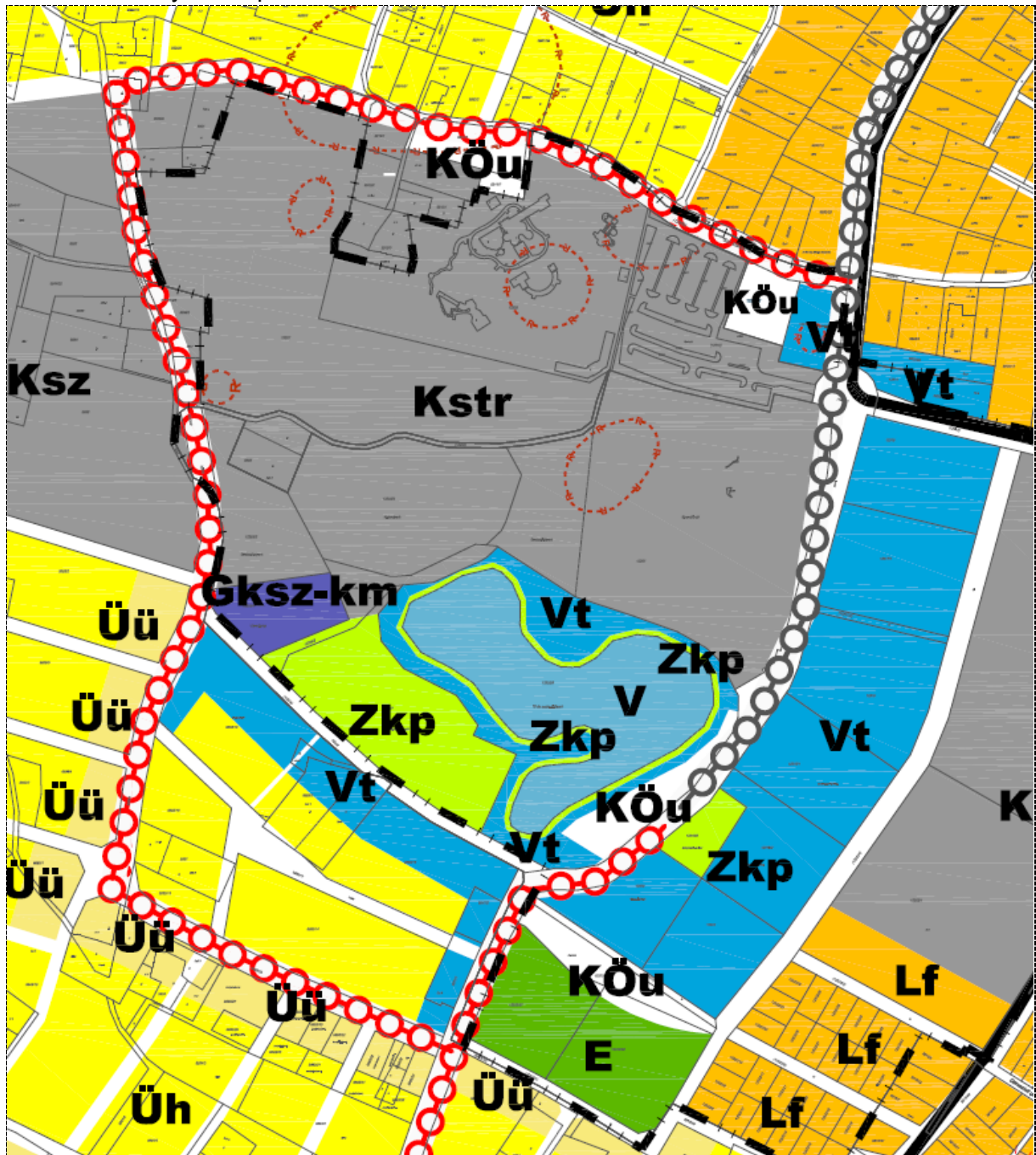
A javasolt gyógyhely és annak védőterülete településrendezési tervben való lehatárolása:



-  Gyógyhely tervezett határa
-  Gyógyhely tervezett védőtávolsága

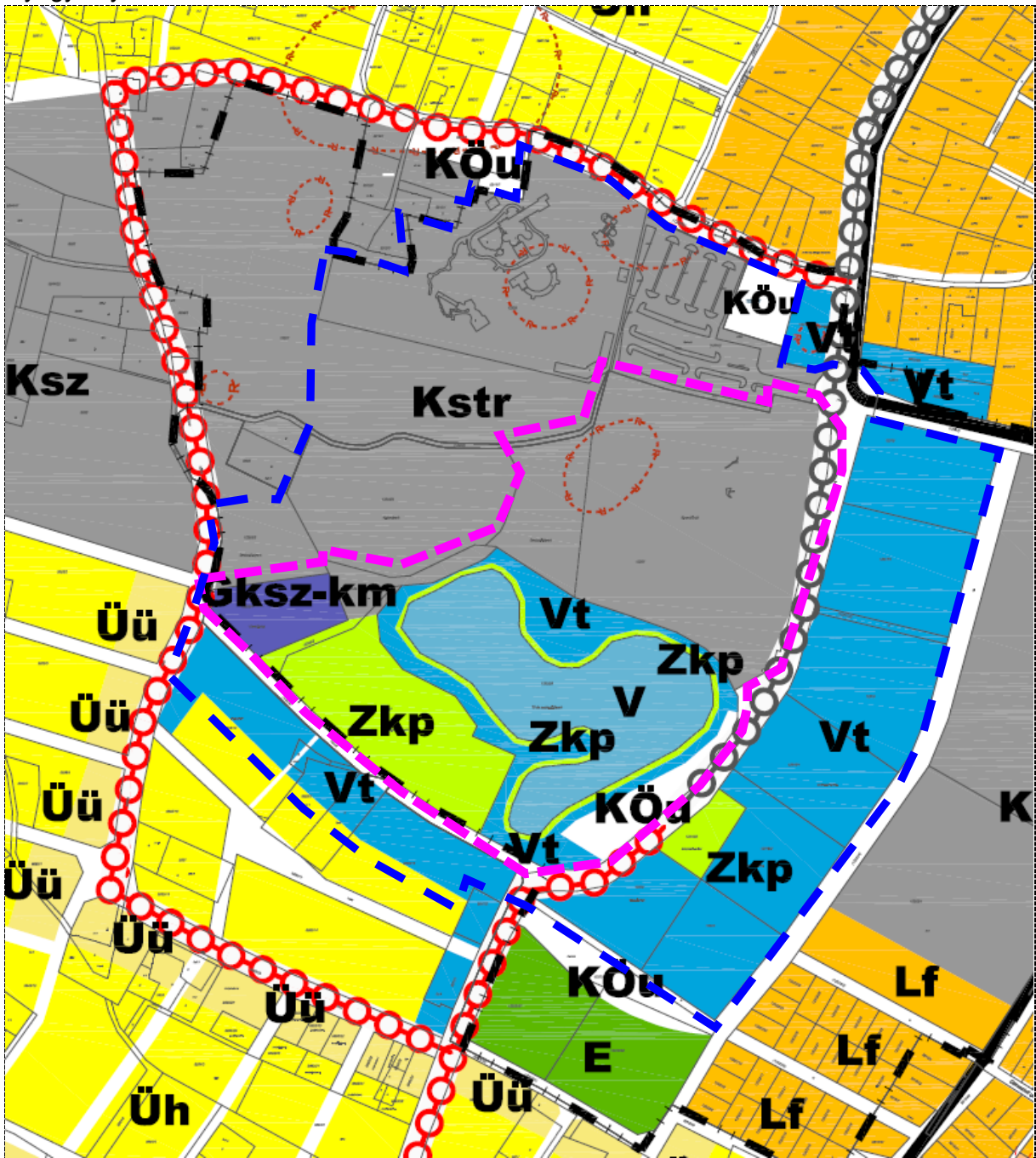
A településszerkezeti terv módosításának javaslata

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



A településszerkezeti terv módosításának javaslata

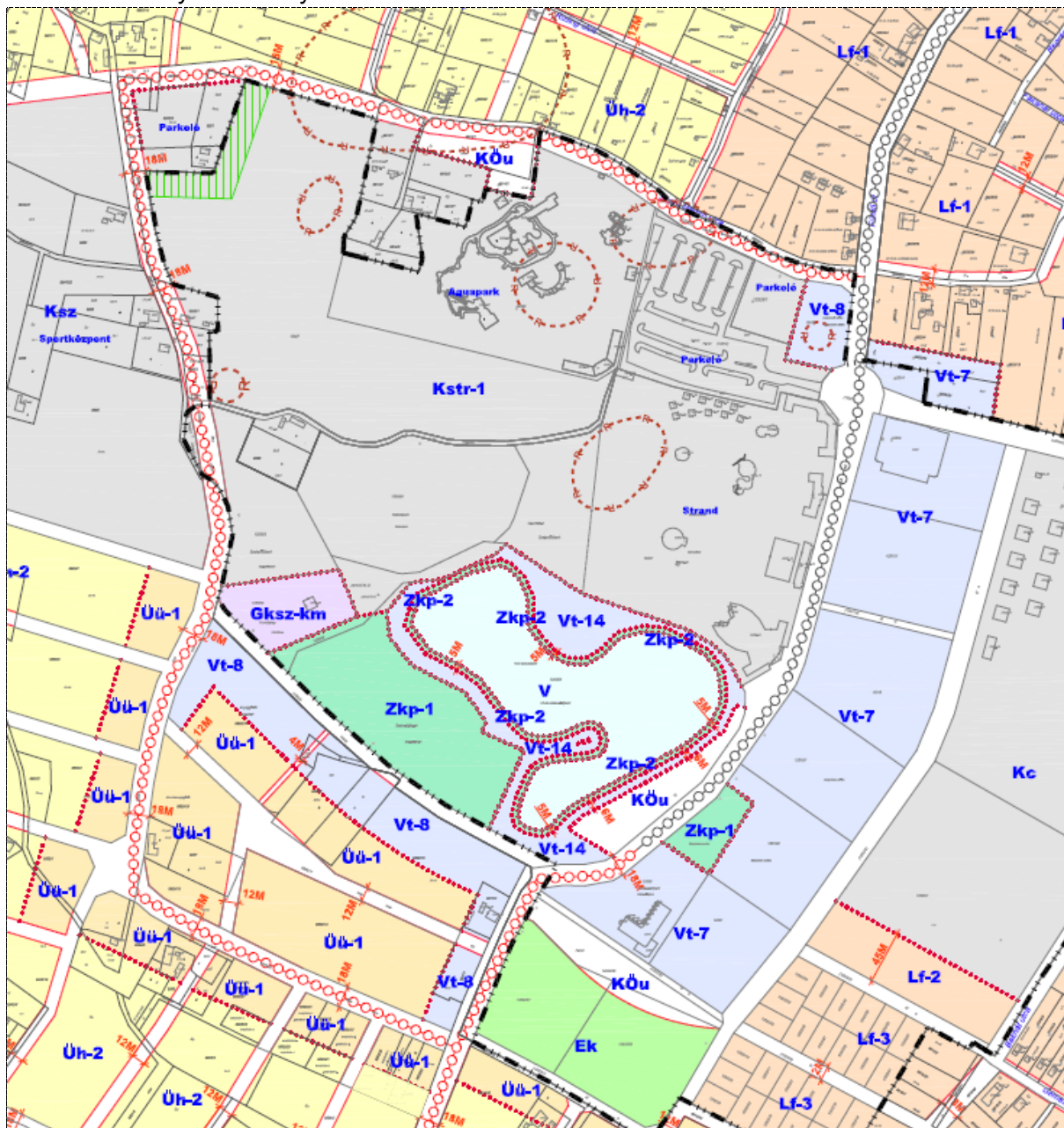
Gyógyhely határvonalának és védőterületének ábrázolása



Gyógyhely tervezett határa
Gyógyhely tervezett védőtávolsága

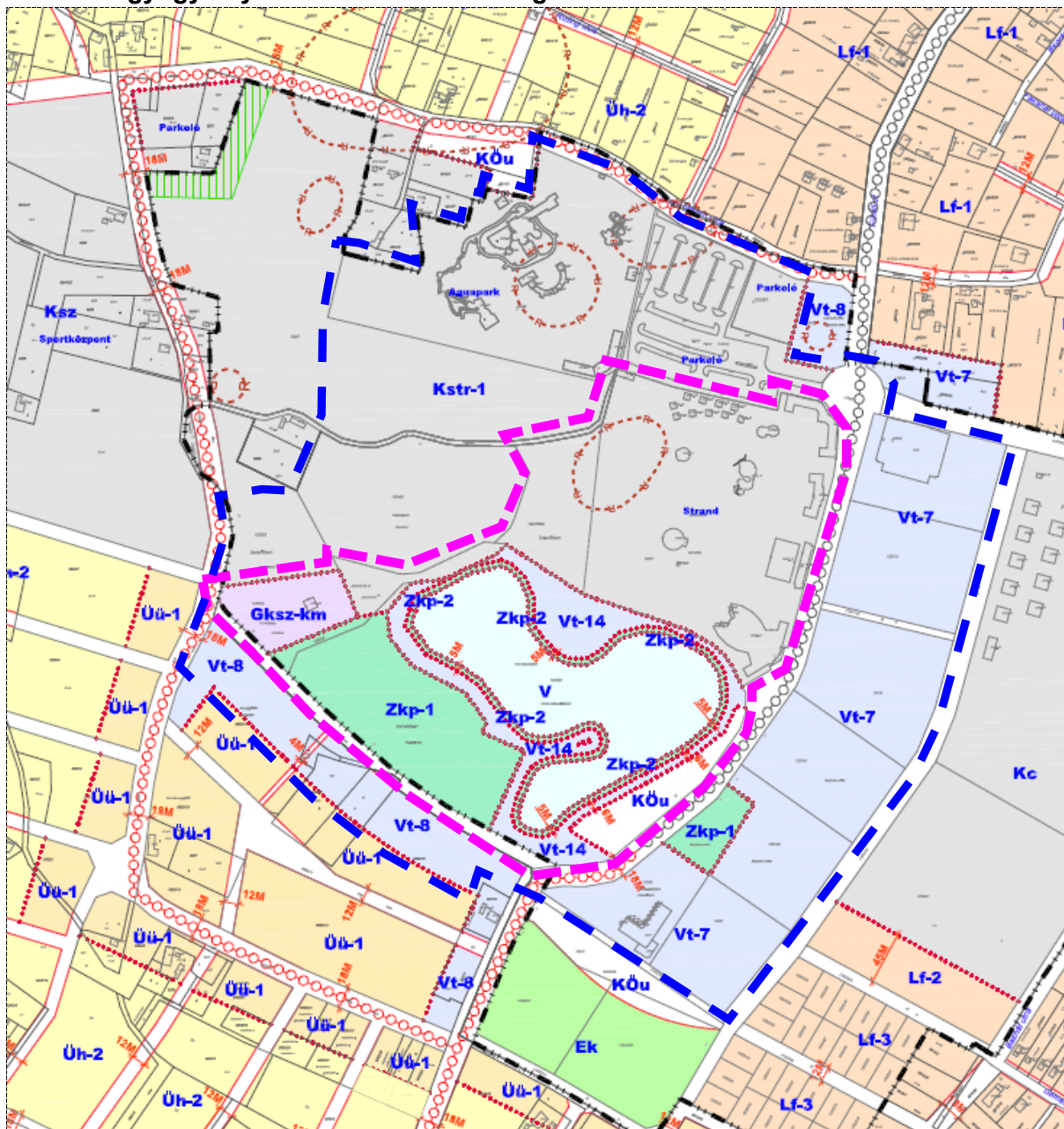
A szabályozási terv módosítása

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



A szabályozási terv módosításának javaslata

Tervezett gyógyhely határa és védőtávolsága



Gyógyhely tervezett határa



Gyógyhely tervezett védőtávolsága

Javaslat a helyi környezetvédelmi előírásokra

1. A gyógyhelyen és annak védőterületén a betegek gyógykezelését hátráltató, nyugalmaikat zavaró tevékenységek nem folytathatók.
2. A gyógyhellyé nyilvánítással egyidőben szükséges **a helyi környezetvédelmi előírások kiegészítése annak érdekében, hogy hosszú távon is biztosítva maradjon a zaj vonatkozásában a „csendes területekre”, a levegőtisztaságvédelem vonatkozásában pedig „a fokozottan védett területekre” vonatkozó környezeti határértékek betarthatósága.**
3. A gyógyhely és a védőterület allergén pollenterhelése csökkentése érdekében intézkedési tervet kell készíteni.

Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

A tervezési terület természetvédelmi szempontból és az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen.

Régészeti lelőhelyek találhatóak a területen és a környezetében. A terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából nagy jelentőségű jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére. A földmunkák során biztosítani kell a Kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére vonatkozó rendelkezéseinek teljesülését.

Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Összességében megállapítható, hogy a gyógyhellyé nyilvánításra vonatkozó változtatási javaslat környezeti szempontból a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervhez képest nem zavaró hatású, különleges intézkedések megfogalmazása nem szükséges.

A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére:

Mivel a javasolt módosítás nem jelent területfelhasználás változást, ezért a biológiai aktivitás érték nem változik, annak számítása nem szükséges.