

C E G L É D

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



ELŐTERJESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. január

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ 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	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Tervlap szerkesztés:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

PESTTERV

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

Bevezetés, előzmények

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

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

A termódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata:

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

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

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

A termódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat:

393/2023.(XII. 14.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

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

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

A határozatban hivatkozott melléklet mindenben megegyezik az előterjesztett döntéstervezet mellékletével.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címzetes főjegyző

K.m.f.

Dr. Csáky András sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

.....



Főépítési feljegyzés

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

A módosítás célja:

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

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

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

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

Cegléd, 2023. december 05.


főépítész

Előzetesen a tervmódosítás partnerségi egyeztetése is lezajlott és lezárult. Az erről szóló határozat a következő:



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.
Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.
Tel.: 06/53/511-400

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érkező: C/1821-42/24
Előadó: 2024 NOV. 13
Előzetes: Tűz0
db

Száma: C/39003/2024.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. november 11-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

306/2024.(XI. 11.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) lezárja a Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést, és ezzel együtt annak véleményezési szakaszát,
- 2.) kezdeményezi a záró szakasz lefolytatását,
- 3.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Hordt



A határozatot kapja: 2024. november 12.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa:
- 2.) Pestterv Kft.
- 3.) PVMKH Állami Főépítész
- 4.) Szervezési Iroda- helyben -

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉST LEZÁRÓ JEGYZŐKÖNYV

KÉSZÜLT: 2024. október 21-én a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti hivatalos helyiségében

JELENN VANNAK: Dr. Csáky András polgármester
Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző
Ilyés Marianna városi főépítész

TÁRGY: Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosítása (SZT-2 jelű külterületi tervlap) - véleményezési szakasz során lefolytatott partnerségi egyeztetés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés a) pontja, 62-67. §-a értelmében, a rövid eljárásra vonatkozó 69. § (2) bekezdésében meghatározott eltérésekkel, valamint a helyi partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 7/2023. (III.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) alapján, Cegléd Város Önkormányzata:

- Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításának – mely az SZT-2 jelű külterületi tervlapon szereplő szabályozási vonalak javítását tartalmazza – **véleményezési anyagát (módosító rendelet tervezet és a mellékletét képező javított tervlapok)** elkészítette.
- Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításának **egyeztetési szakaszát** az E-TÉR felületen 2024. október 01-én megindította.
- Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításának véleményezése során a **partnerségi egyeztetést lefolytatta, az erről szóló felhívást:**
 - 2024. október 02-től 2024. október 11-ig hivatalos hirdetőtáblán és
 - 2024. október 02-től Cegléd Város honlapján megjelenítette.
- Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításának **véleményezési anyagát**
 - Cegléd Város honlapján 2024. október 02-től elérhetővé tette,
 - a CKÖH 119-es irodájában, ügyfélfogadási időben elérhetővé tette.

A hivatkozott Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés a) pontja alapján rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül, azaz 2024. október 06-ig lehetett megtenni. A Partnerségi rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a véleményt lakossági fórumon szóban, valamint a lakossági fórum megtartásának napjától számított 5 napon belül, lakossági fórum hiányában a helyi partnerségi egyeztetés megindításától számított 10 napon belül írásban vagy az E-TÉR felületre feltöltve lehet megadni, azaz 2024. október 11-ig lehetett megtenni.

Dr. Csáky András, mint Cegléd Város polgármestere a mai napon tartott egyeztetésen megállapítom, hogy a Cegléd város településrendezési eszközeinek javítására irányuló módosításának **egyeztetése lezárható, a közzétett anyagokkal kapcsolatban partnerségi vélemény nem érkezett.**

Kelt: Cegléd, 2024. október 21.
készült 1 példányban

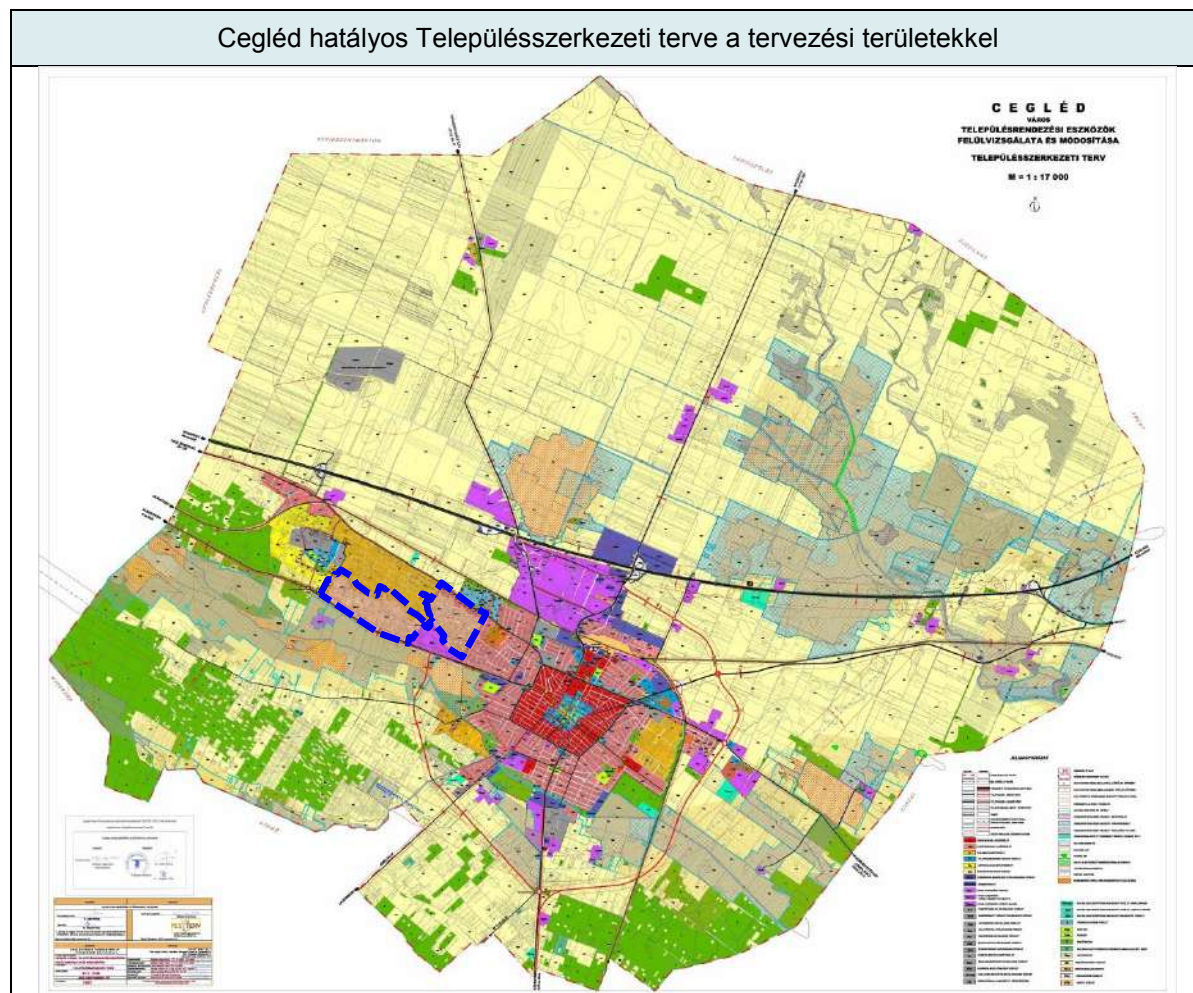

Dr. Csáky András
polgármester


Dr. Diósgyőri Gitta
címzetes főjegyző

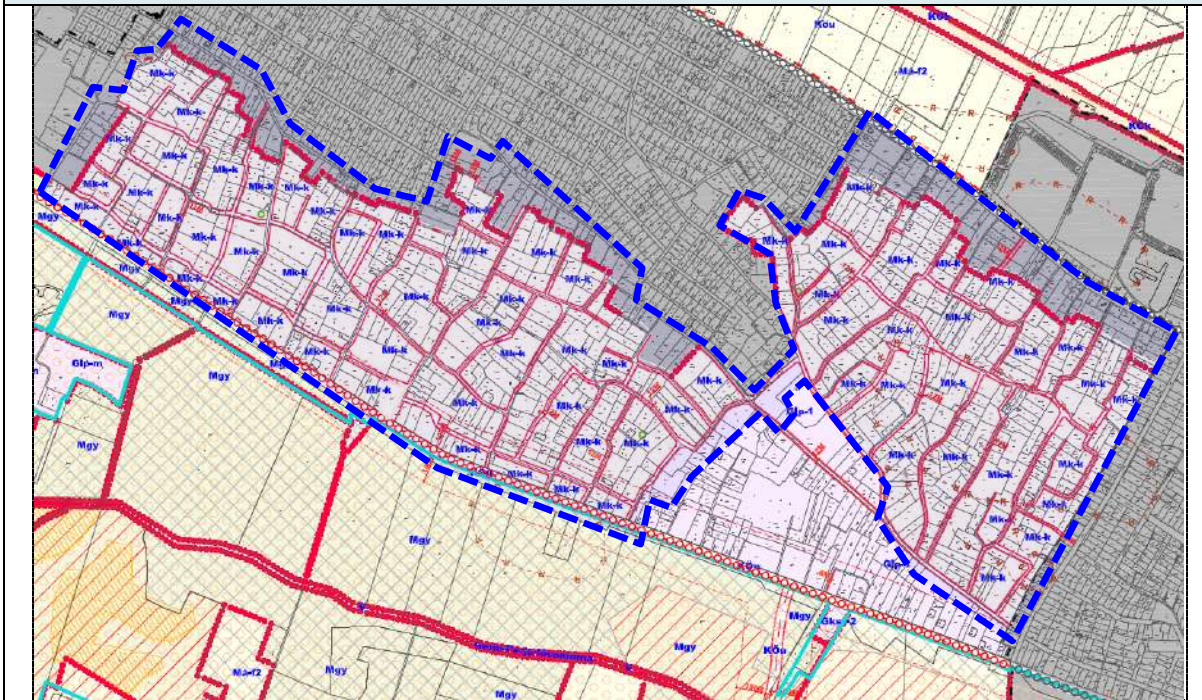

Ilyés Marianna
városi főépítész

A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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



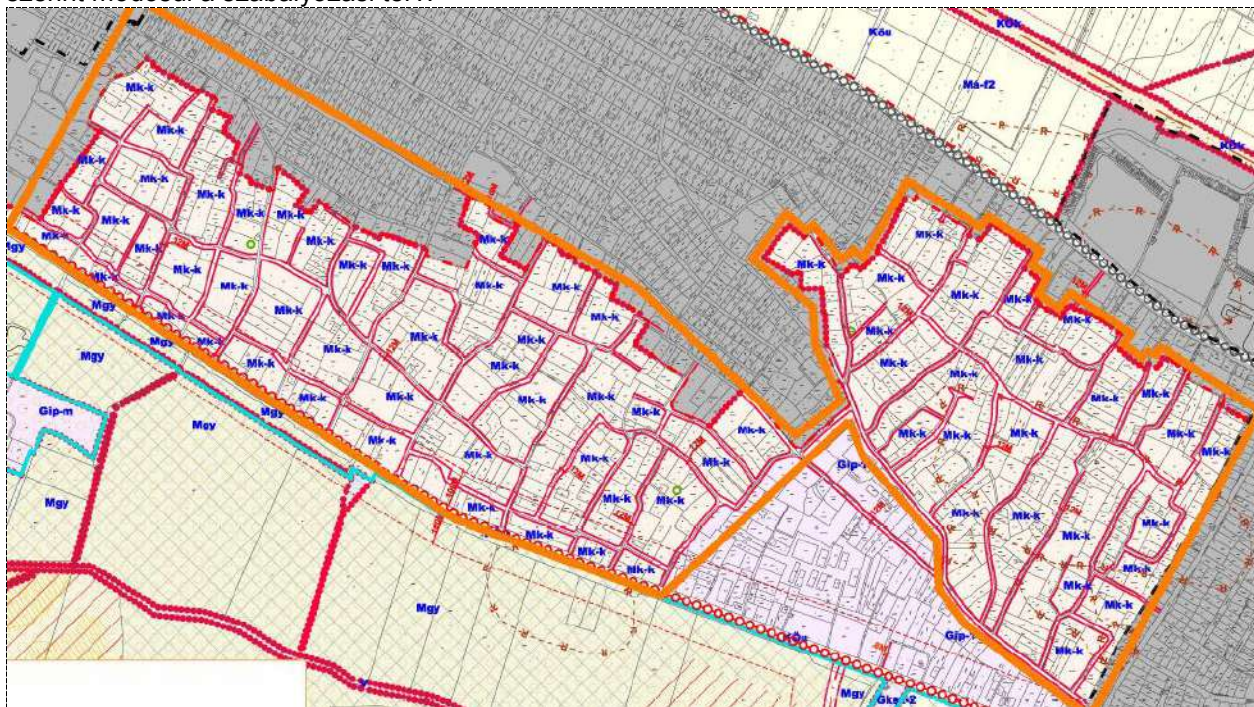
Cegléd hatályos Szabályozási terve a tervezési területtel, SZT-2 tervlap



A tervezési feladat a hatályos szabályozási terven az SZT-2 című tervlapon a lehatárolt területen a szabályozási vonalak javítása, pontosítása, mivel ezek egy része elcsúszott a korábbi terv készítésekor.



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



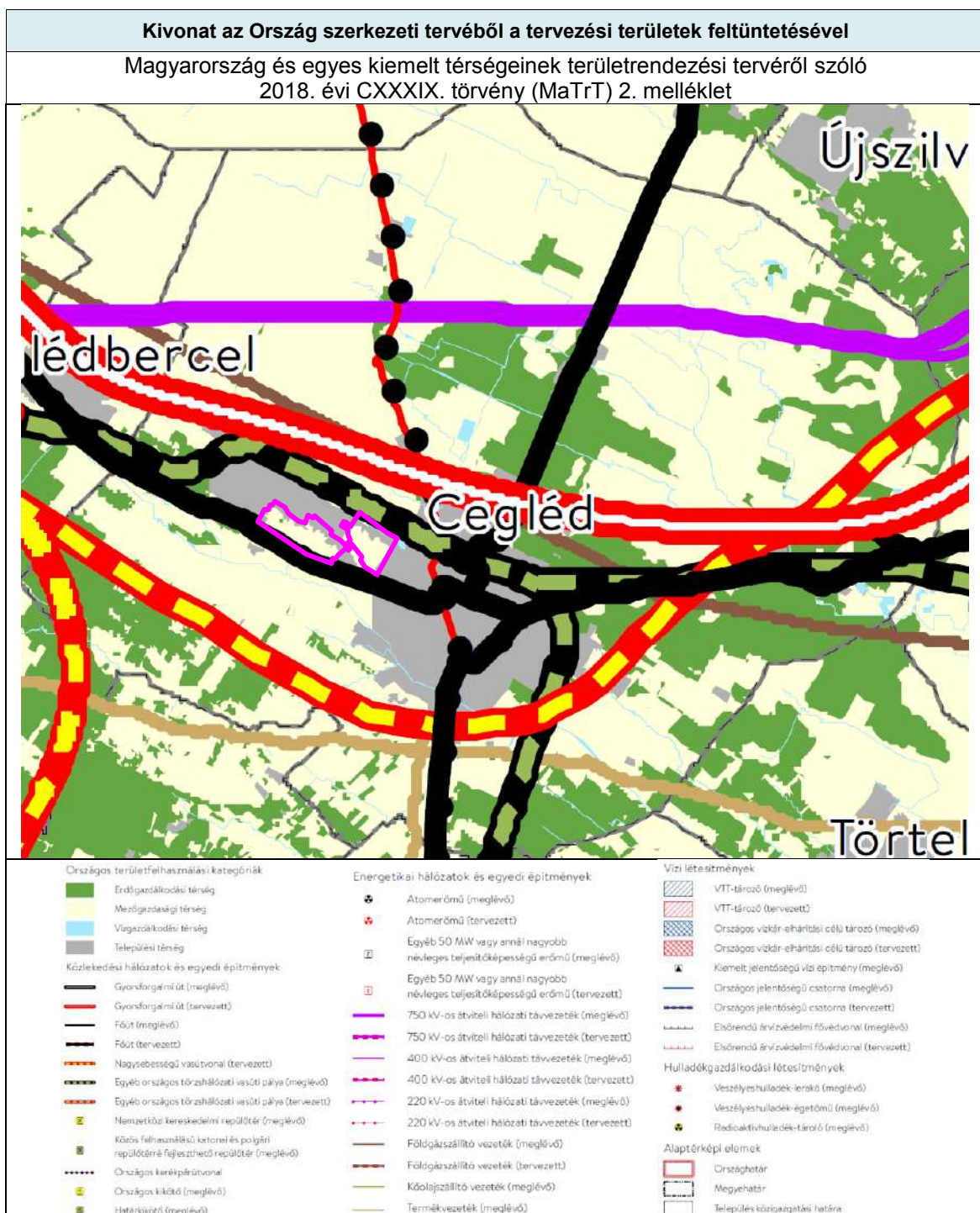
A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

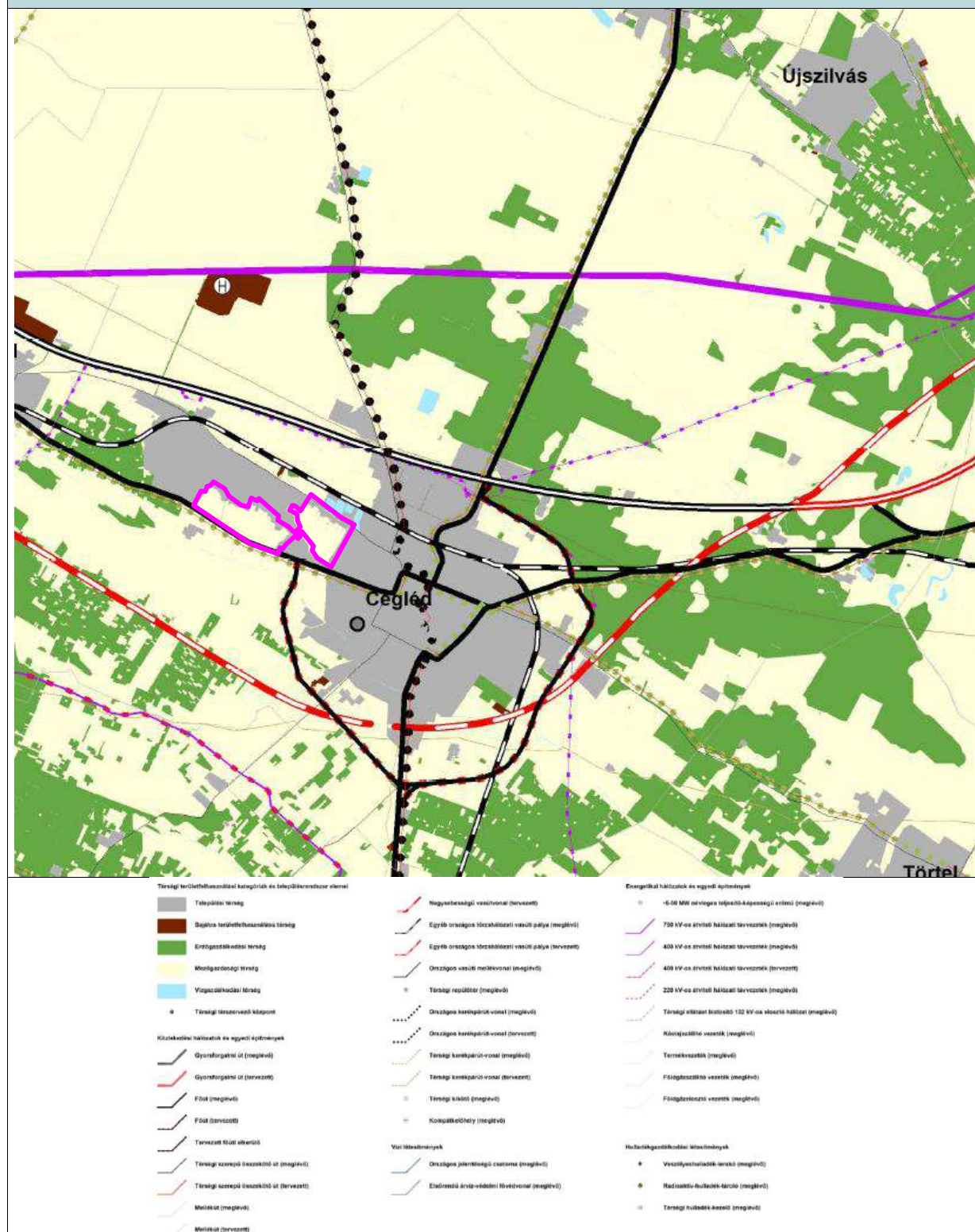
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Országos Területrendezési Terv



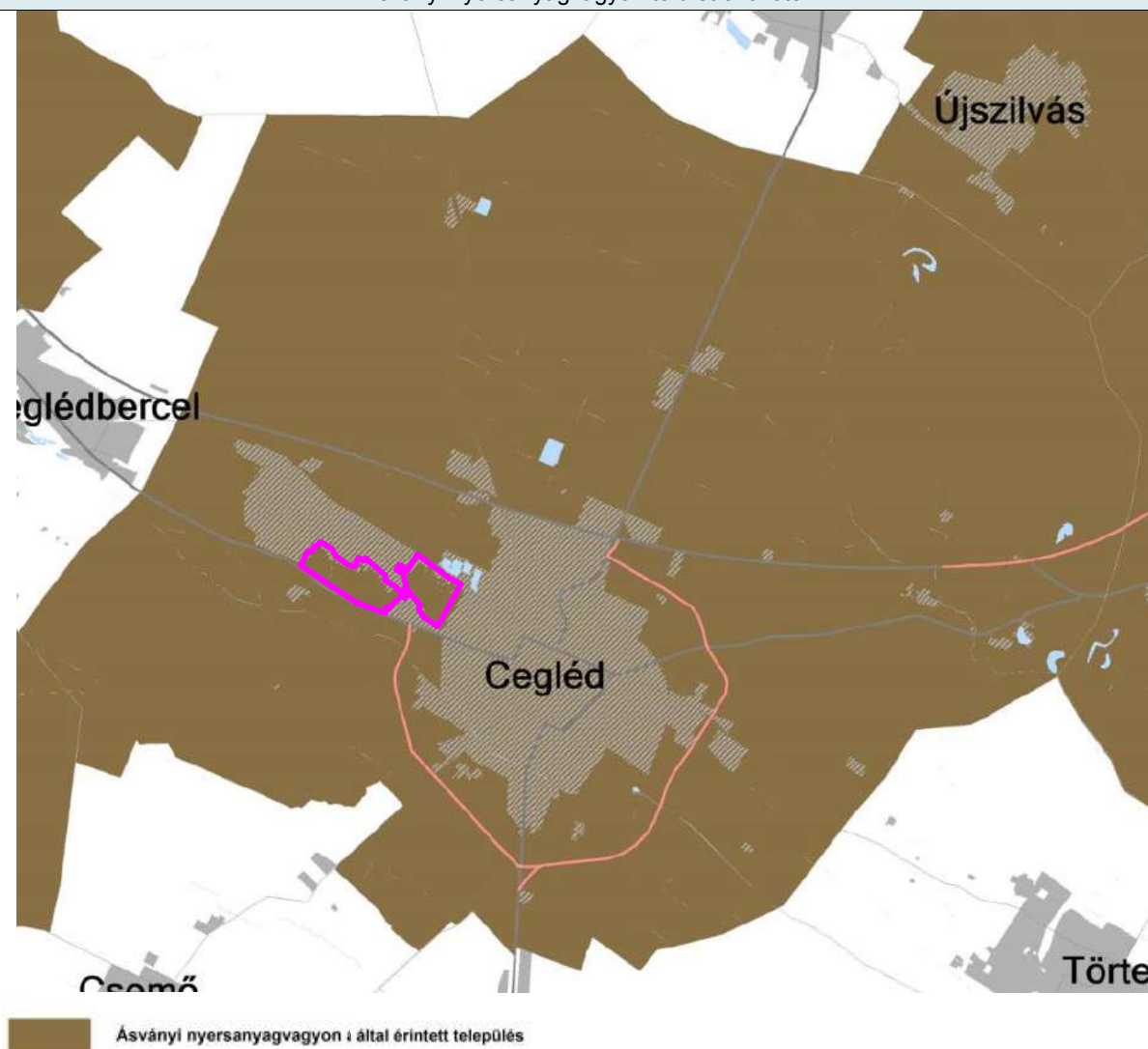
CEGLÉD A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területekkel



A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

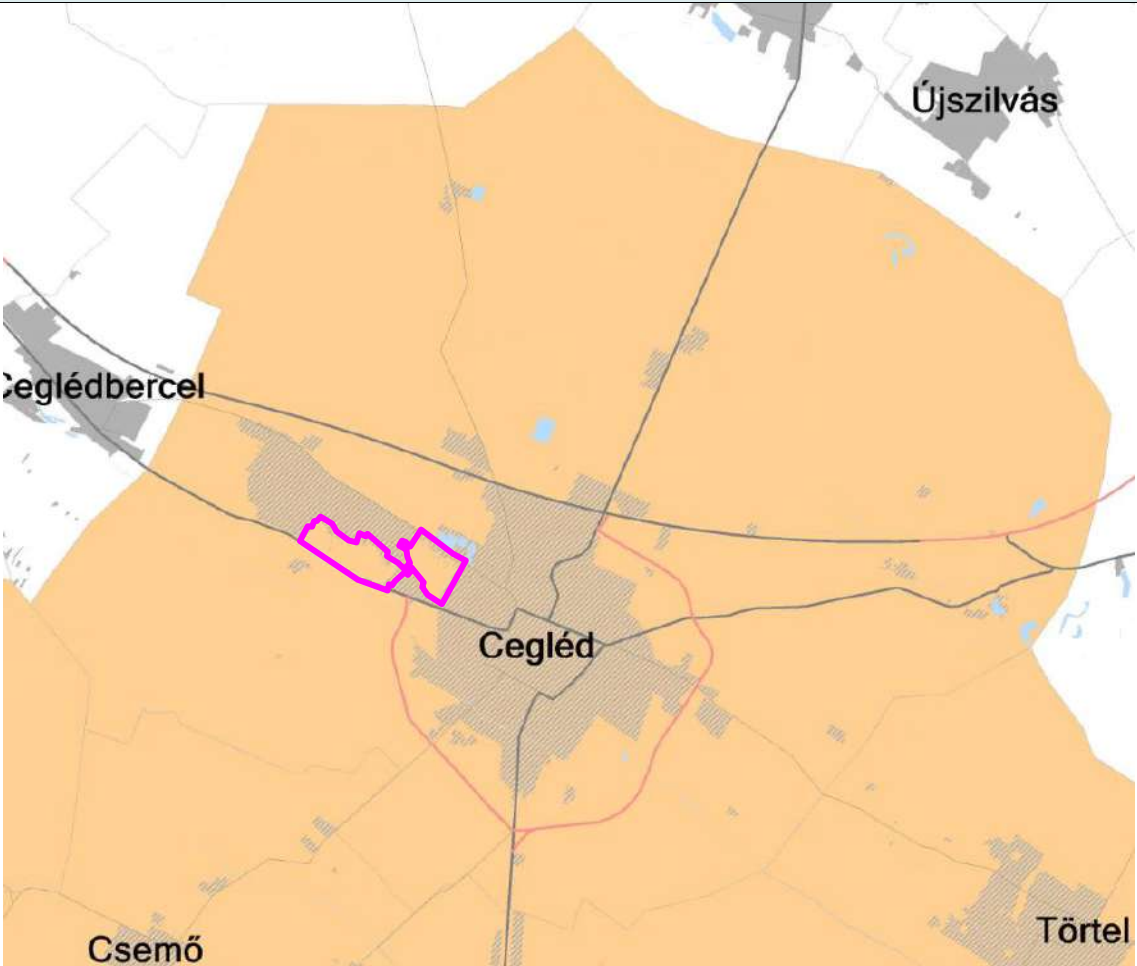
Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

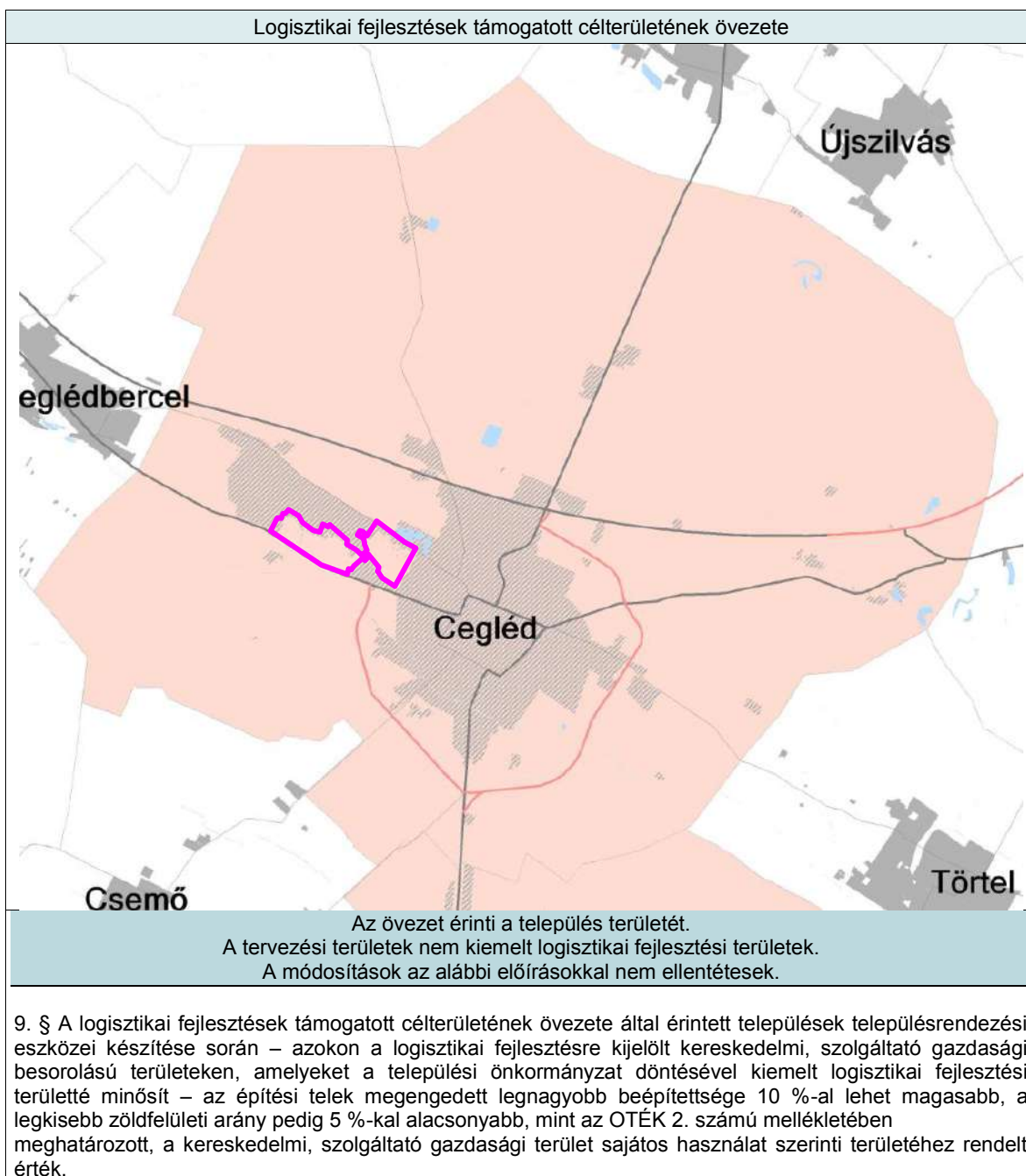


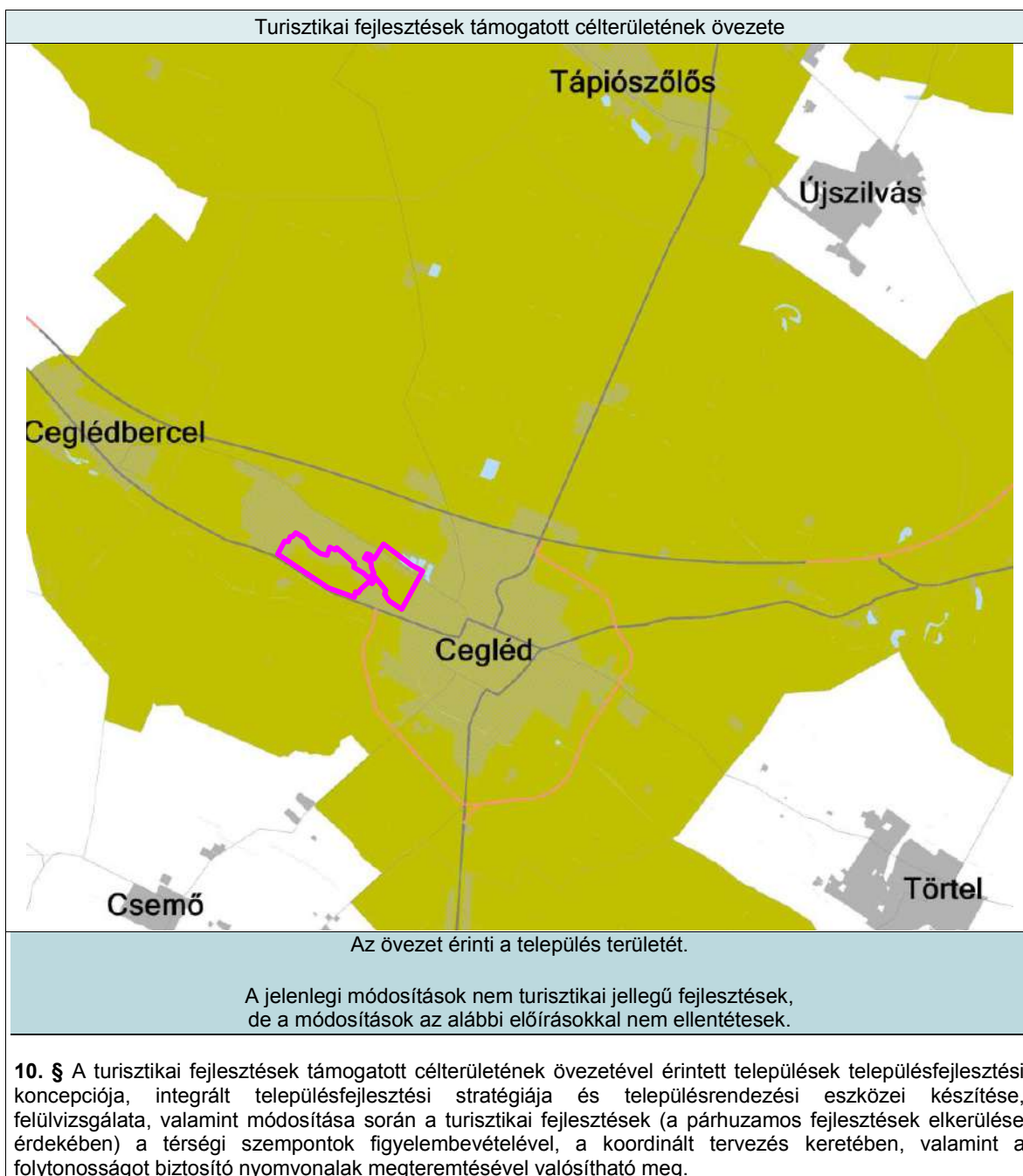
Az övezet érinti a település területét, de a tervezési területek nem érintik az adatszolgáltatásban megkapott nemfémes készletterületeket.
A terv az előírásoknak megfelel.

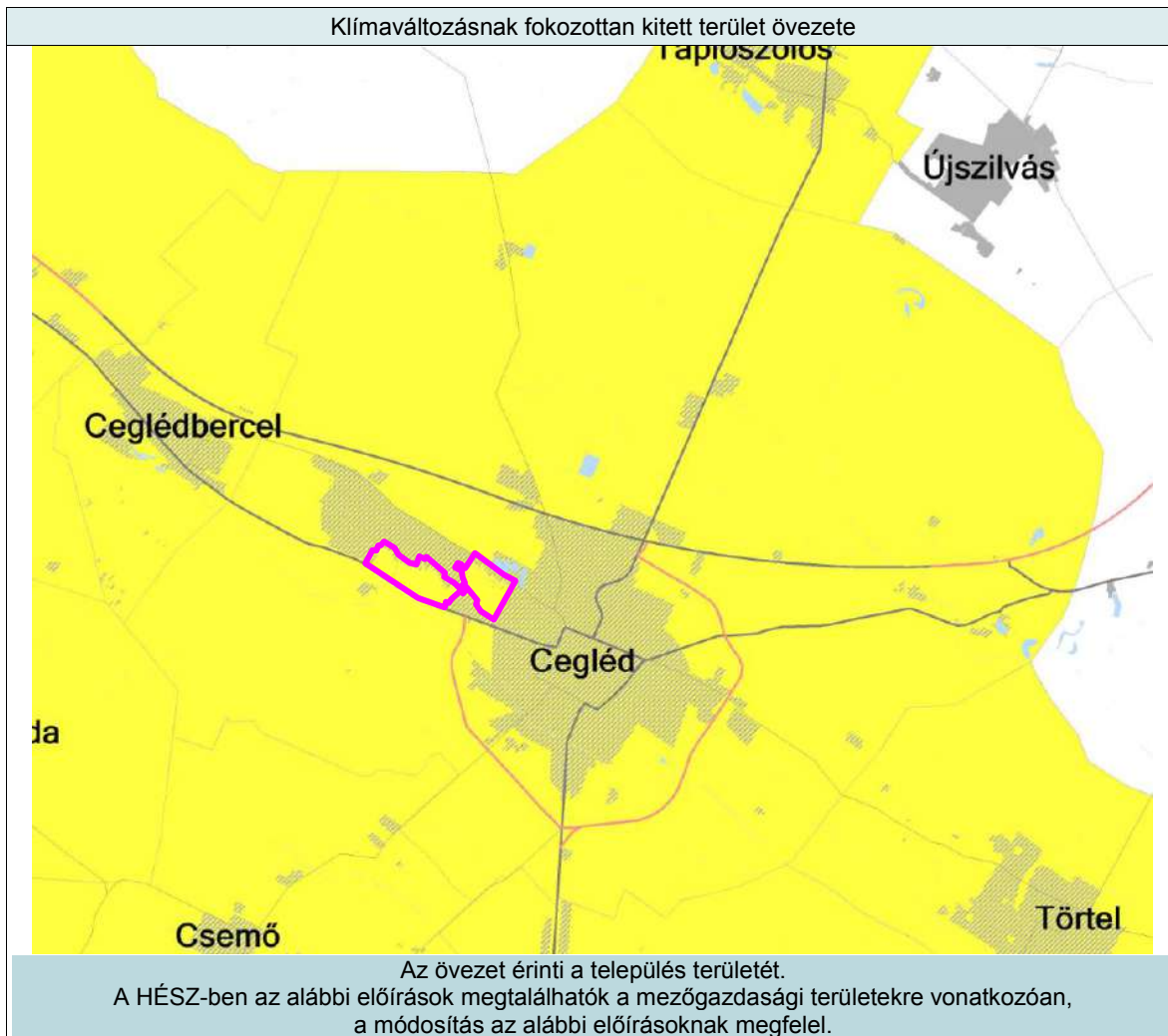
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

Tanyás területek övezete

<p>Az övezet érinti a teljes település területét. A HÉSZ és a TKR tartalmazza a tanyás területekre vonatkozó előírásokat. A módosítások az alábbi előírásokkal nem ellentétesek.</p>
<p>10. § (1) A megyei 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.</p> <p>(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</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.</p>







12. §

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

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

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal 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 TÁJI – ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

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

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

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

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

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A város zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza.

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

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

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

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (I. 24.) önkormányzati rendelete
Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
22/2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Cegléd Város Helyi építési Szabályzata településrendezési eszköz részleges módosítása az SZT-2 külterületi tervlapon szereplő szabályozási vonalak javításával, amelyek feldolgozási hiba következtében elcsúsztak és az elfogadott belterületi tervlapokkal ellentétesek.

[2] Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

(A Szabályozási Terv a HÉSZ következő mellékleteiben jelenik meg:)

„h) 8. melléklet: A rendelet 5. mellékletében rögzített SZT-2 Szabályozási tervlap normatartalma e 8. melléklet szerinti normatartalommal módosul, a módosítás tervezési területére vonatkozóan”

2. §

A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

3. §

Ez a rendelet 2025. január 25-én lép hatályba.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k.
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András s. k.
polgármester

1. melléklet a .../2025. (I. 24.) önkormányzati rendelethez
„8. melléklet a 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

A rendelet 5. mellékletét képező SZT-2 Szabályozási tervlap e melléklet szerinti normatartalommal módosul, a módosítás tervezési területére vonatkozóan.