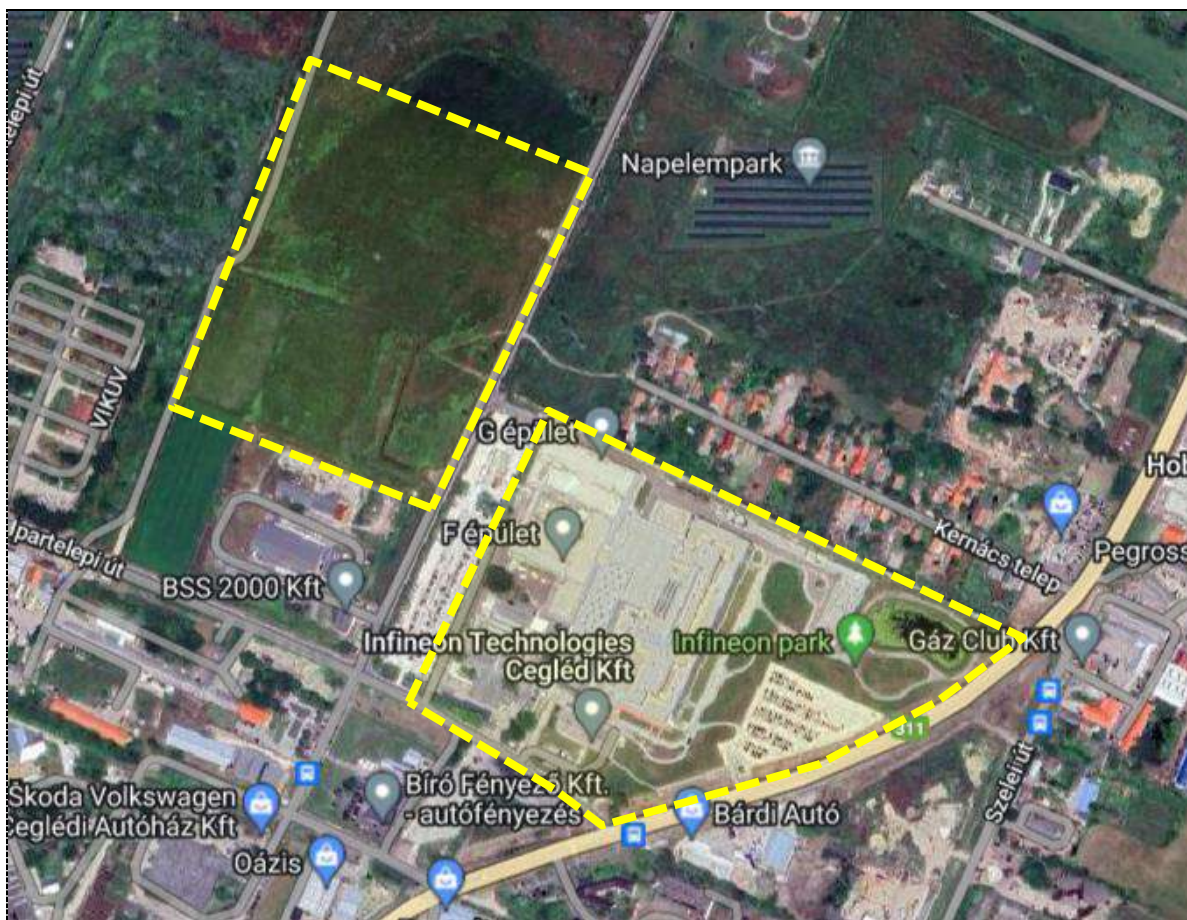


CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
AZ INFINEON TECHNOLOGIES CEGLÉD KFT.
CEGLÉDI TELEPHELYE BŐVÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



ELŐTERJESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. június

PESTTERTV

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 településrendező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Tervlap szerkesztés:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Adatfeldolgozás, szerkesztés:	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

PESTTERV

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

TARTALOM

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	9
HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA	10
A TERVEZÉSI TERÜLETEK	10
A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA	11
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA:.....	13
A BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLATA	14
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
A TÁJI – ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME	27
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	27
KÖZLEKEDÉS.....	27
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	28
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	29
KÖRNYEZETVÉDELEM	29
KÖZMŰVESÍTÉS	33
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	36
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	40

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz módosítás Cegléd Város településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata részleges módosítására az Infineon Technologies Cegléd Kft. Ceglédi telephelye bővítésére vonatkozóan készül, Cegléd Város Önkormányzata és az Infineon Technologies Cegléd Kft. megbízásából.

Cegléd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tervmódosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni**.

A tervmódosítást 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.*

Az előírás szerint a tervmódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat:

A határozatot 2024. március 21-én fogadta el a Képviselőtestület.



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/6660/2024.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. március 21-i ülésének jegyzőkönyvéből:

94/2024.(III. 21.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) **jóváhagyja** a 2023. augusztus 7-én Cegléd Város Önkormányzata, az Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfelvevőket Gyártó Kft. (2700 Cegléd, Ipartelepi út 3., Cg. 13-09-073765, képviselőre jogosultak: Ilona Barbara Stang és Szabó Tamás ügyvezetők, együttesen) és a PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó utca 9. IV. em. 2., Cg.: 01-09-360514) között létrejött háromoldalú szerződés módosítására irányuló, a tervezési terület 1651/26 hrsz.-ú ingatlanra történő kiegészítése tárgyú **módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés tervezetét és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására,**
- 2.) **dönt arról, hogy az 1) pont szerint módosításra kerülő településrendezési szerződés alapját továbbra is a 218/2023. (VI.22.) ök. határozat 1. számú mellékleteként elfogadott telepítési tanulmányterv képezi, az eredeti határozatban foglalt módosítási javaslat fenntartásával,**
- 3.) **dönt arról, hogy az 1651/26 helyrajzi számú ingatlant érintő szabályozási vonal módosításából adódó beépítésre szánt területek növekménye – amennyiben az „új beépítésre szánt terület kijelölés”-ének minősül – megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek,**
- 4.) **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** a Cegléd, belterület 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 helyrajzi számú ingatlanokon túl a Cegléd, belterület 1651/26 helyrajzi számú ingatlan területét,
- 5.) **elfogadja** a jelen határozat 1. számú mellékletét képező, a megalapozó és az alátámasztó vizsgálat tartalmáról szóló, városi főépítész által készített feljegyzést,
- 6.) **felkéri a polgármestert, hogy a folyamatban lévő településrendezési eljárást zárja le, valamint kezdeményezze a kibővített területre vonatkozóan a településrendezési eszközök új, egyszerűsített eljárásban történő módosítását,**
- 7.) **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:

A határozatot kapja: 2024. március 22:

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Infineon Technologies Cegléd Kft.
- 3.) Pestterv Kft.

Főépítési feljegyzés

Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása
(Cegléd, belterület 1651/26, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.)

Előzmény:

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 218/2023. (VI.22.) Ök. határozatában támogatta az Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfelvevőket Gyártó Kft. (a továbbiakban: Beruházó) tulajdonában álló, Cegléd, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmét. Ennek megvalósítása érdekében 2023. augusztus 7-én háromoldalú településrendezési szerződés jött létre az önkormányzat, a Beruházó, valamint a településrendezési terv részleges módosítását készítő PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (székhely: 1085 Budapest, Köfaragó utca 9. IV. em. 2., Cg.: 01-09-360514) között.

A Beruházó 2024. január 11-én benyújtott kérelmében kezdeményezte a folyamatban lévő településrendezési eszközök részleges módosításának Cegléd, 1651/26 hrsz.-ú ingatlanra történő kiterjesztését, a telek területének a jelenlegi telephellyel azonos, Gp-4 jelű építési övezetbe történő átsorolását.

Az alapkérelem mellékleteként benyújtott Telepítési Tanulmányterv a tárgyi ingatlanra vonatkozóan kiegészített alátámasztó javaslatához is felhasználható, a tanulmánytervben bemutatott tervezett építési beruházás tartalma változatlan.

A módosítás célja:

A településrendezési eszközök részleges módosítása az Infineon gyárterületen Cegléd 1651/26, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan.

A jelen módosítás államigazgatási egyeztetése a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében E-tér felületen történik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) bekezdése szerint a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának alkalmazásával történik.

A hatályos településrendezési eszközökhöz korábban készített megalapozó vizsgálata felhasználható, az alátámasztó javaslatot a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint minimálisan az alábbi pontoknak megfelelően szükséges elkészíteni:

Változással érintett területek összefoglalója, összefüggései:

- Településrendezési tervelőzmények
- A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- Településhálózati összefüggések, Településszerkezet
- A tervezési terület bemutatása
- Védelmi és korlátozó elemek bemutatása (katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
- Örökségvédelem

Szakági javaslatok (zöldfelület, közlekedés, közmű):

- A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére
- Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, környezetvédelem
- Közlekedés
- Közművesítés, csapadékvíz-gazdálkodás

Szabályozási koncepció:

- A szabályozási terv és HÉSZ módosítása

Cegléd, 2024. március 12.


főépítész

Ezen kívül a következő a Képviselő-testület döntése arról, hogy a beérkezett véleményekre tekintettel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat készítésétől jelen tervmódosítás keretében eltekint:**



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/14465/2024.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. június 20-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

202/2024.(VI. 20.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) megállapítja – összhangban a **Cegléd, 1651/26, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.-ú** ingatlanokra (Infineon telephely) vonatkozó Cegléd város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményével –, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 2.) 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:

.....
Hordókná



A határozatot kapja: 2024. június 24.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Infineon Technologies Cegléd Kft.
- 3.) Pestterv Kft.
- 4.) Pénzügyi Iroda – helyben -

Előzetesen a termódosítás **partnerségi egyeztetése is lezajlott és lezárult**. Az erről szoló határozat a következő:



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/337/2025.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. január 23-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

14/2025.(I. 23.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) lezárja a Cegléd, 1651/26, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.-ú ingatlanokra (Infineon telephely) vonatkozó Cegléd Város településrendezési eszközeinek 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:

.....*Hordóczy*.....

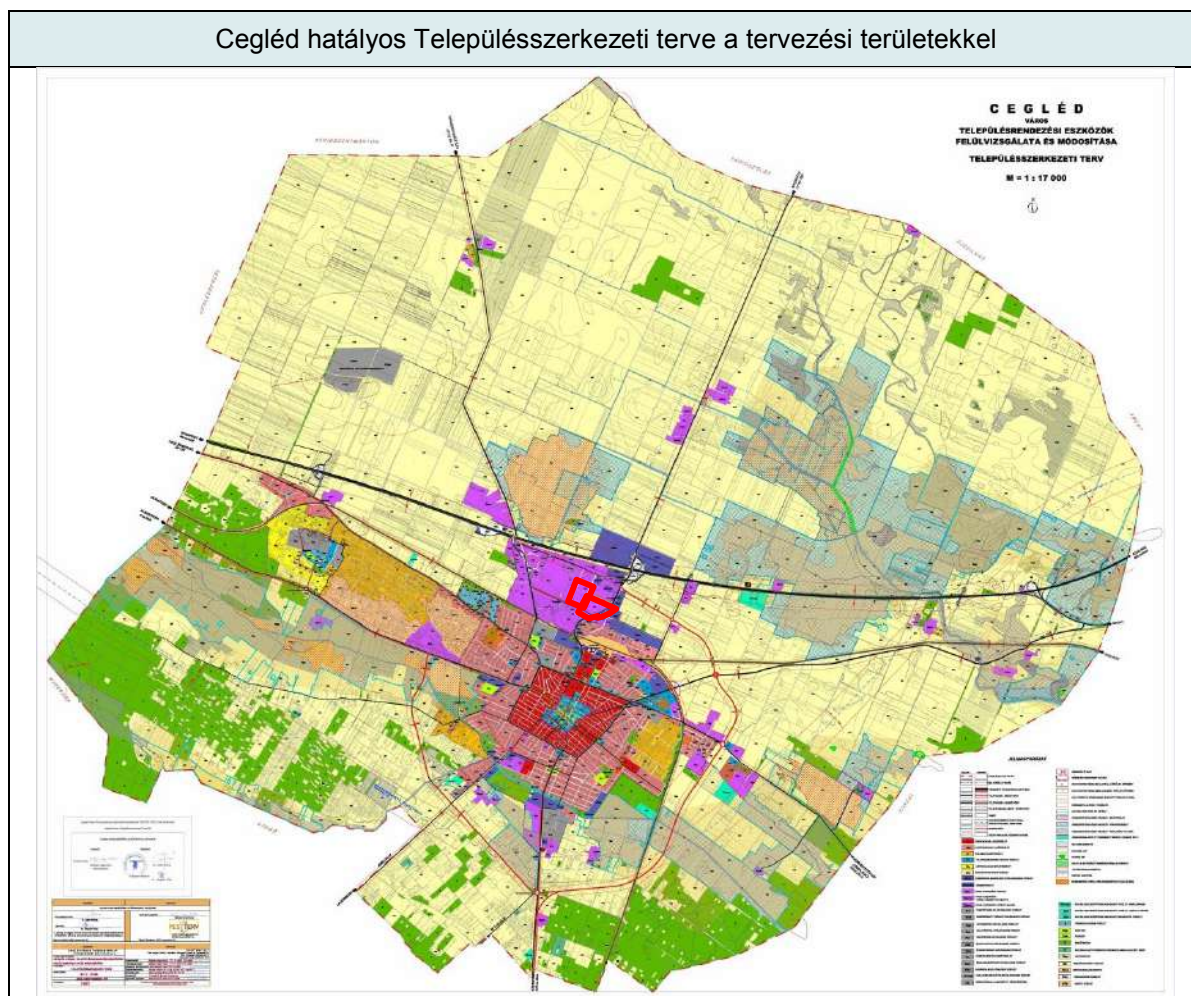


A határozatot kapja: 2025. január 27.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Pestterv Kft.
- 3.) Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfélvezetöket Gyártó Kft.
- 4.) PVMKH Állami Főépítész
- 5.) Szervezési Iroda – helyben -

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.





HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

A tervi megoldások kidolgozásában a településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A TERVEZÉSI TERÜLETEK

A tervezési feladatok a következő ingatlanok átsorolása az alábbi övezetekbe és a HÉSZ módosítása:

	helyrajzi szám	jelenlegi övezet	tervezett övezeti besorolás/leírás
1.	1651/38 és 1651/27	Gip-2, Gip-4, KÖu	Gip-4
1.	1651/26	Gip-2, KÖu	Gip-4, KÖu
2.	1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8	Gip-2	Gip-5
3.	Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása		

A területek elhelyezkedését, környezetét az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:

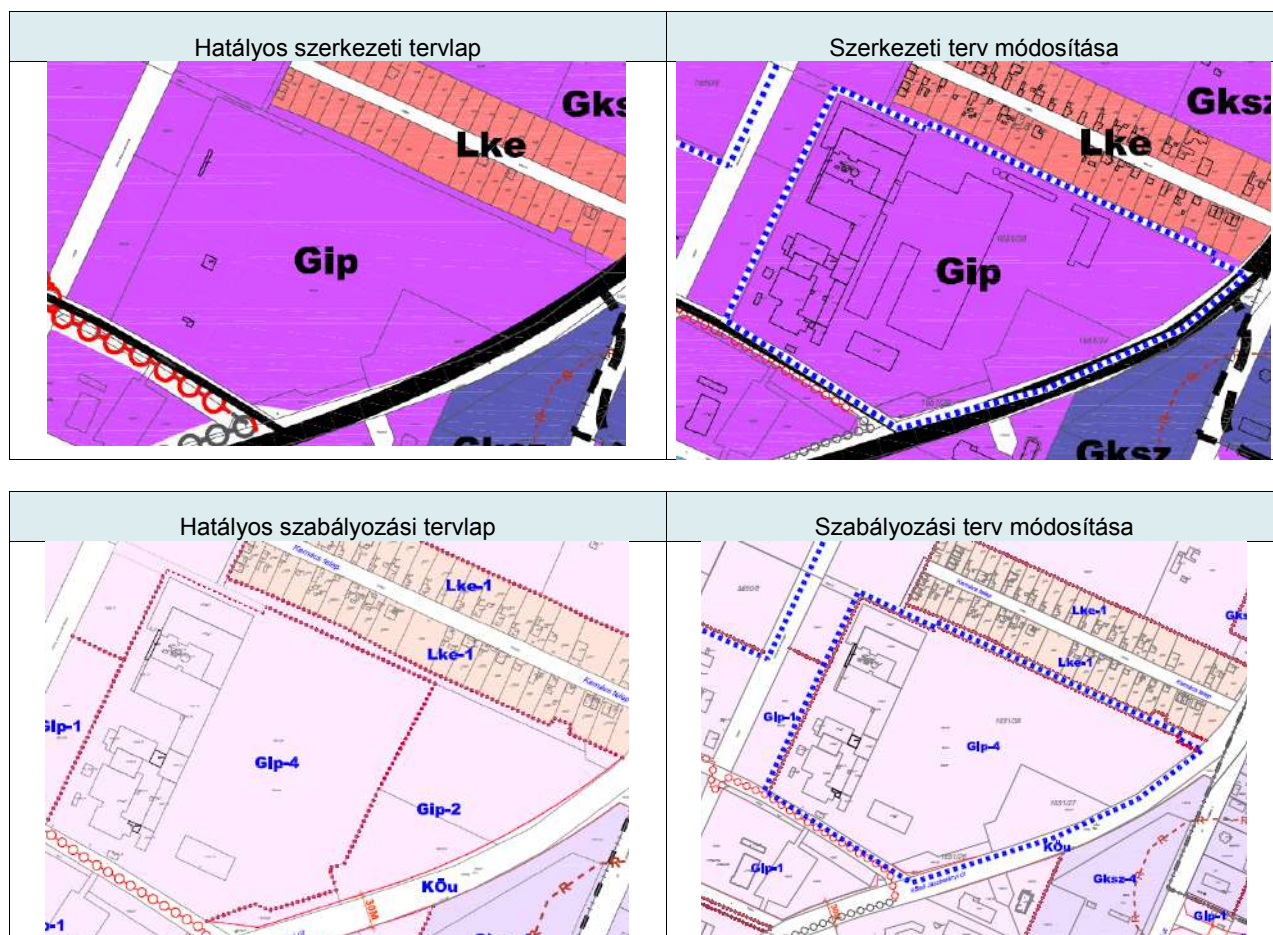
A terv módosítása csak az első területen érinti a településszerkezeti tervet.

Az első tervezési területen a településszerkezeti terv módosításában az iparterület dél-keleti részén, az Infineon Technologies Cegléd Kft. telephelyén a terület dél-keleti szélén a 311 sz. főút belterületi szakaszán a hatályos terven szereplő szabályozási vonal módosítása történik.

A város elkerülő útja tervezésének előrehaladása miatt a 311. sz. főút korábban tervezett szélesítése okafigyottá vált, ezért a korábban feltüntetett szabályozási vonal törlésre kerül.

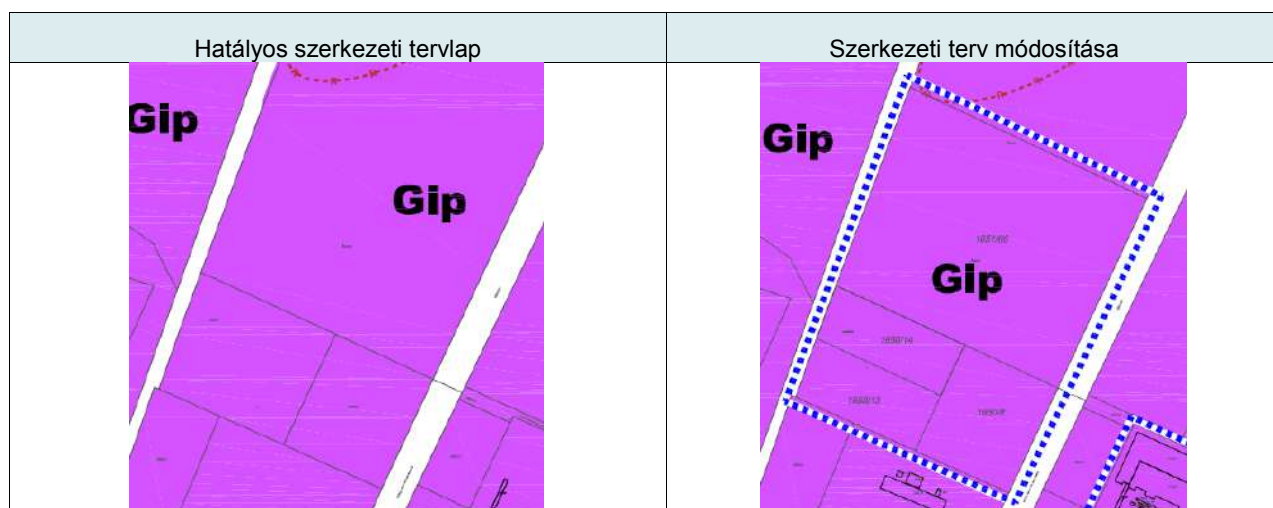
A szabályozási terv módosítása a tervezési területet a Gip-4 jelű építési övezetbe sorolja, hogy a további fejlesztések a területen együtt legyenek megvalósíthatók.

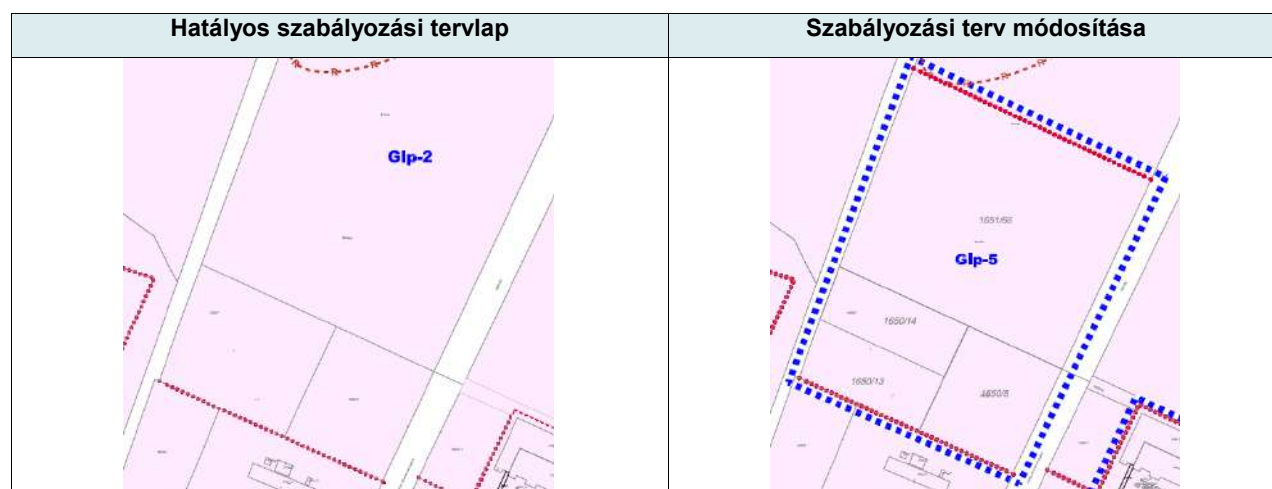
A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket



A második tervezési területen a módosítás annyi, hogy a tervezési területet a szabályozási terv és HÉSZ módosítása a Gip-5 jelű építési övezetbe sorolja. Ezen a területen a településszerkezeti terv nem változik.

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





A településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása az alábbiakat tartalmazza:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	958 m ²	1651/38, 1651/26, 1651/27,	Köu Gip-2	Gip-4
	180 m ²		KÖu	Gip-4
	7 m ²	1651/26	Gip-2	Köu
2		1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8	Gip-2	Gip-5

A helyi építési szabályzat módosítási javaslata:

A helyi építési szabályzat egyrészt kiegészül az alábbi előírásokkal, másrészt a tervezési területre vonatkozóan módosul a szabályozási terv:

Egy új, Gip-5 jelű övezet kerül kialakításra a HÉSZ-ben:

(1) A Gip-5 jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód: szabadon álló
- A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²): 50000
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 50
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 25,0
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25
- A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben elsődleges a vizek helyben tartása és helyben történő felhasználása, ennek érdekében a csapadékvíz kezelését, gyűjtését és hasznosítását – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül ki kell kialakítani.

(3) Az építési övezetben a kialakítandó kötelező zöldfelületeken a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas 3 szintű növényállomány telepítendő.

A beépítési terv javaslata



Az Infineon Technologies Cegléd Kft. Ceglédi telephelye bővítésének beépítési tanulmánytervéből

„A master plan a gyáregység egy 10-15 éves időtávot felölelő infrastruktúra fejlesztési állapotát mutatja.

A fejlesztés első lépcsőben a jelenlegi működést biztosító 1651/38 hrsz-ú ingatlanon történik a tervek szerint. A 1651/27-es helyrajzi számú, szintén saját tulajdonú telek megosztásával, erre a beépítési vonal biztosítása miatt van szükség. Ezen telek fennmaradó része megőrzi jelenlegi parkoló funkcióját. Szintén az első fejlesztési ütem része a meglévő telek DNY sarkában lévő portaépület bővítése.

A következő fejlesztési ütemekben az Infineon Technologies által nemrégiben megvásárolt iparterületi ingatlanon (hrsz. 1651/66, 1650/14, 1650/13, 1650/8) kezdődik a tervek szerint gyártási és kiszolgáló funkciók elhelyezésére szolgáló létesítmények kialakítása, több önálló ütemben. Ezek sorrendje és ütemezése még tervezés alatt van.

A végső beépítési állapot tervei szerint a meglévő telephely elavult, DNY-i pavilonos kialakítású épületgyűjtése bontásra kerülne, ezen funkciók az újonnan kialakított telephelyen kerülnek elhelyezésre a jelenlegi elképzelések szerint.”

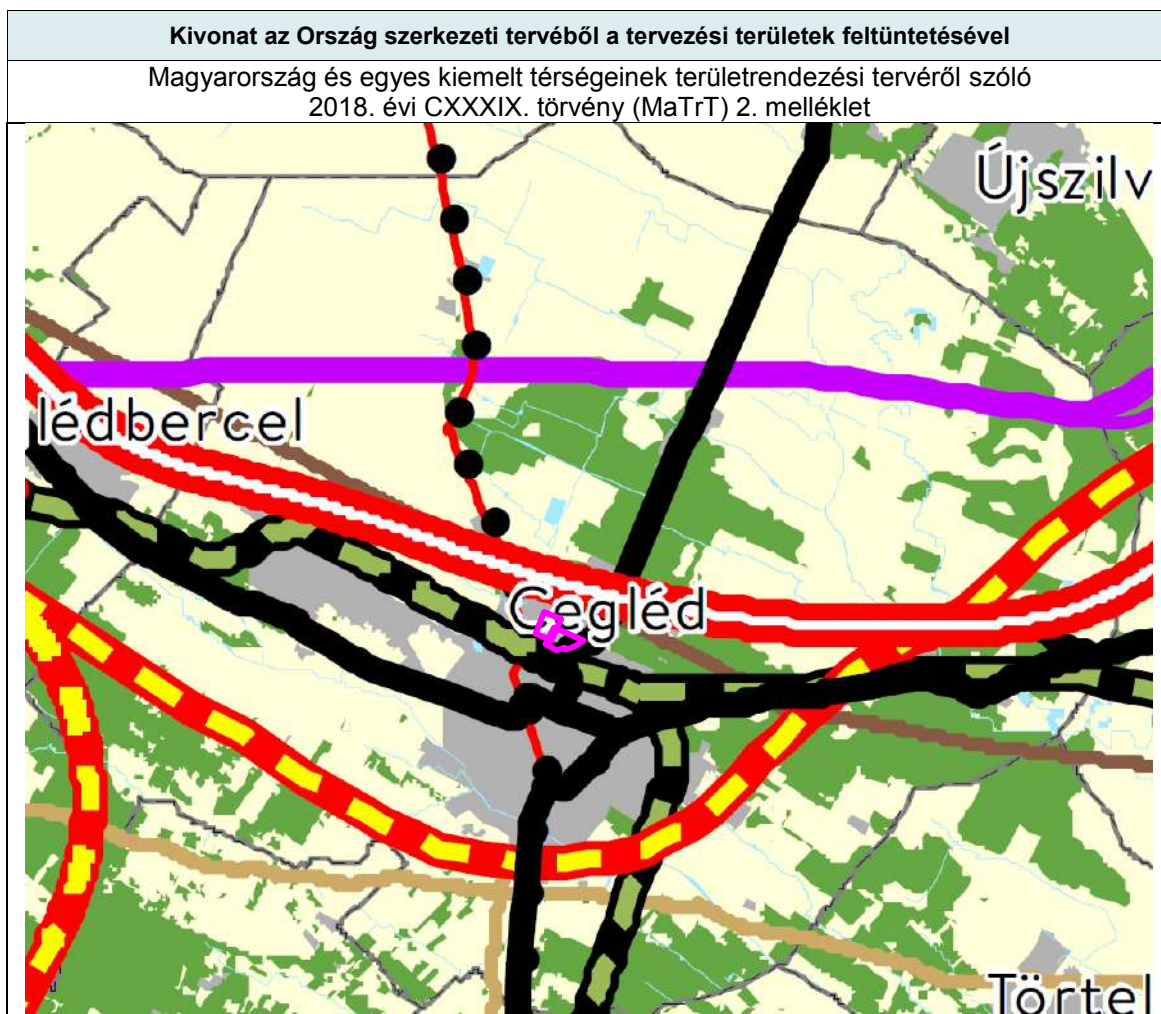
Kivonat az Infineon Technologies Cegléd Kft. Ceglédi telephelye bővítésének beépítési tanulmánytervéből

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)

Országos Területrendezési Terv

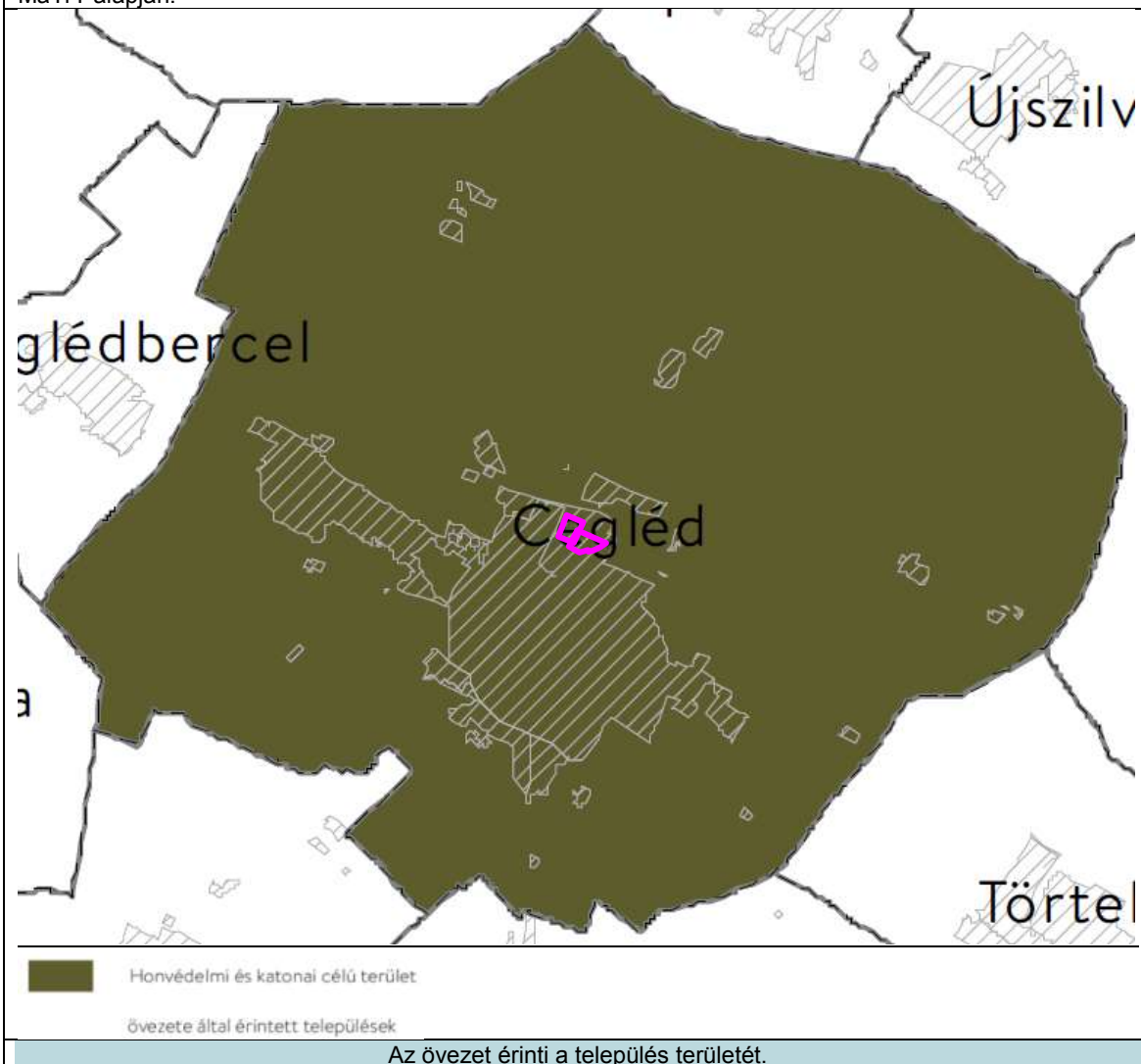


<p>Országos területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> Érdőgazdálkodási terület Mezőgazdasági terület Vízgazdálkodási terület Települési terület <p>Közfürdő és egyéb építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyógyfürdő (meglévő) Gyógyfürdő (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Nagysebességű vasútvonal (tervezett) Egyéb országos társasházai vasúti pályák (meglévő) Egyéb országos társasházai vasúti pályák (tervezett) Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő) Országos kerekpályavonal Országos kikötő (meglévő) Határőrház (meglévő) 	<p>Energetikai hálózatok és egyéb építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Atomerőmű (meglévő) Atomerőmű (tervezett) Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) Földgázszállító vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (tervezett) Kőolajszállító vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő) 	<p>Vízi létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> VTT-tározó (meglévő) VTT-tározó (tervezett) Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett) Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) Országos jelentőségű csatorna (meglévő) Országos jelentőségű csatorna (tervezett) Elsődrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Elsődrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett) <p>Hulladékkezelési létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Mezseghatár Település közigazgatási határa
---	--	--

A 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, amelyek érintik a tervezési területeket:

9. Honvédelmi és katonai terület övezete

MaTrT alapján:



Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

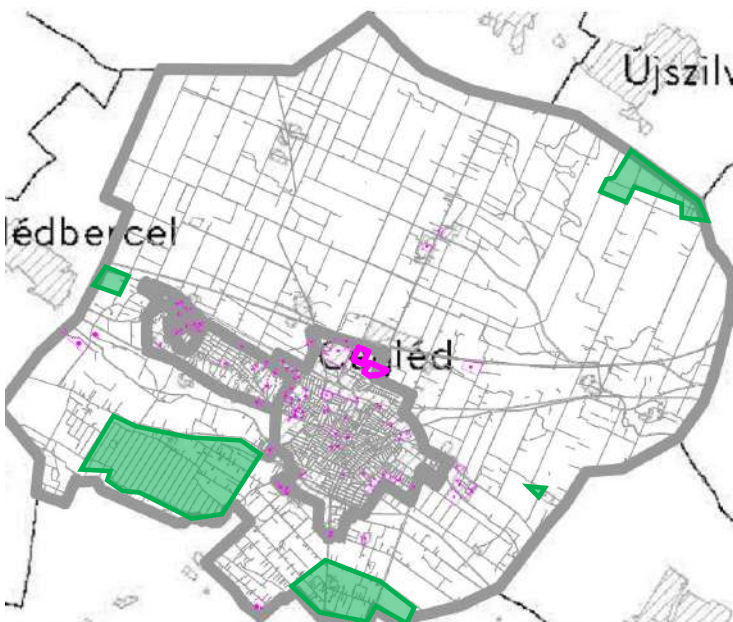
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



A tervezés során vizsgálni kellett az MaTrT 13. § (1) és (2) bekezdéseiben rögzített követelmény érvényesülését. Ennek szövege a következő:

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

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

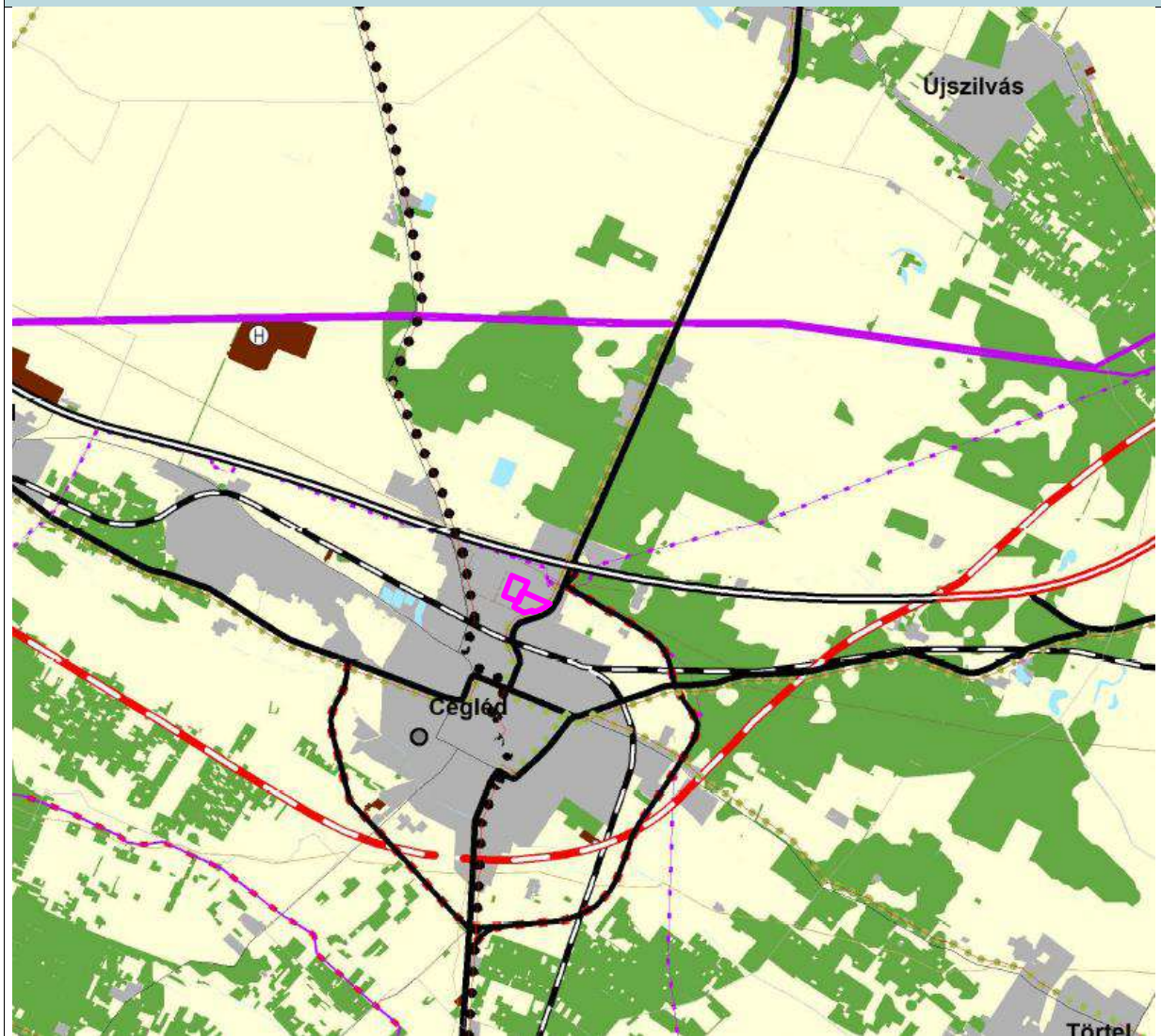













































A tervezési területek nem érintik a borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

A tervezési területek nem tartoznak az országos szőlő- és gyümölcs-termőhely kataszter területei közé.

CEGLÉD A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN

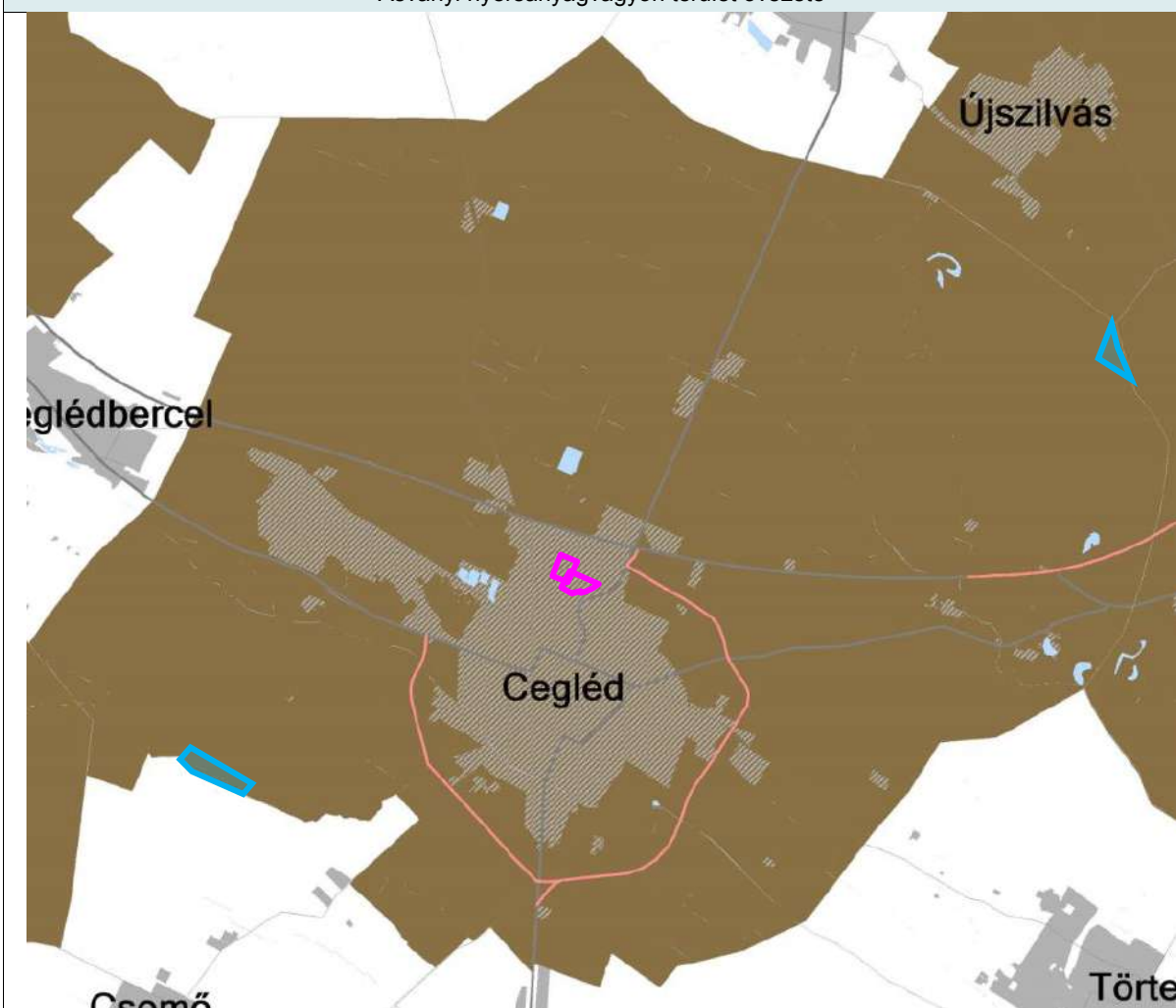
A szerkezeti terv kivonata a tervezési területekkel



Térleghi területfelhasználási kategóriák és településrendezési elemek		Energetikai hálózatok és egyéb építmények	
	Települési terület		Nagyatombai vasútvonal (tervezett)
	Sajátos területfelhasználású terület		Egyéb országos társasházai vasúti pálya (meglévő)
	Endőgazdálkodási terület		Egyéb országos társasházai vasúti pálya (tervezett)
	Mezőgazdasági terület		Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Vízgazdálkodási terület		Országos vasúti mellékvonal (tervezett)
	Térleghi társasvezető központ		Térleghi repülőtér (meglévő)
Közfürdői hálózatok és egyéb építmények			Országos kerékpárút-vonal (meglévő)
	Gyógyfürdői út (meglévő)		Országos kerékpárút-vonal (tervezett)
	Gyógyfürdői út (tervezett)		Térleghi kerékpárút-vonal (meglévő)
	Fűtő (meglévő)		Térleghi kerékpárút-vonal (tervezett)
	Fűtő (tervezett)		Térleghi kőút (meglévő)
	Tervezett fűtő állomás		Kompartimenthely (meglévő)
	Térleghi szerepű ácsokló út (meglévő)	Víz hálózati elemek	
	Térleghi szerepű ácsokló út (tervezett)		Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Mezőkút (meglévő)		Előrendű árvíz védelmi tövérvonal (meglévő)
	Mezőkút (tervezett)	Hulladékkezelési és egyéb építmények	
			-5-60 MW névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
			750 kV-os átviteli hálózati társasvezető (meglévő)
			400 kV-os átviteli hálózati társasvezető (meglévő)
			400 kV-os átviteli hálózati társasvezető (tervezett)
			220 kV-os átviteli hálózati társasvezető (meglévő)
			Térleghi elosztó központ 132 kV-os elosztó hálózati társasvezető (meglévő)
			Közbiztonsági vezeték (meglévő)
			Termálvezeték (meglévő)
			Földgázvezeték vezeték (meglévő)
			Földgázvezeték vezeték (meglévő)
			Hulladékkezelési és egyéb építmények
			Veszélyeshulladék-tároló (meglévő)
			Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
			Térleghi hulladék-kezelő (meglévő)

A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete



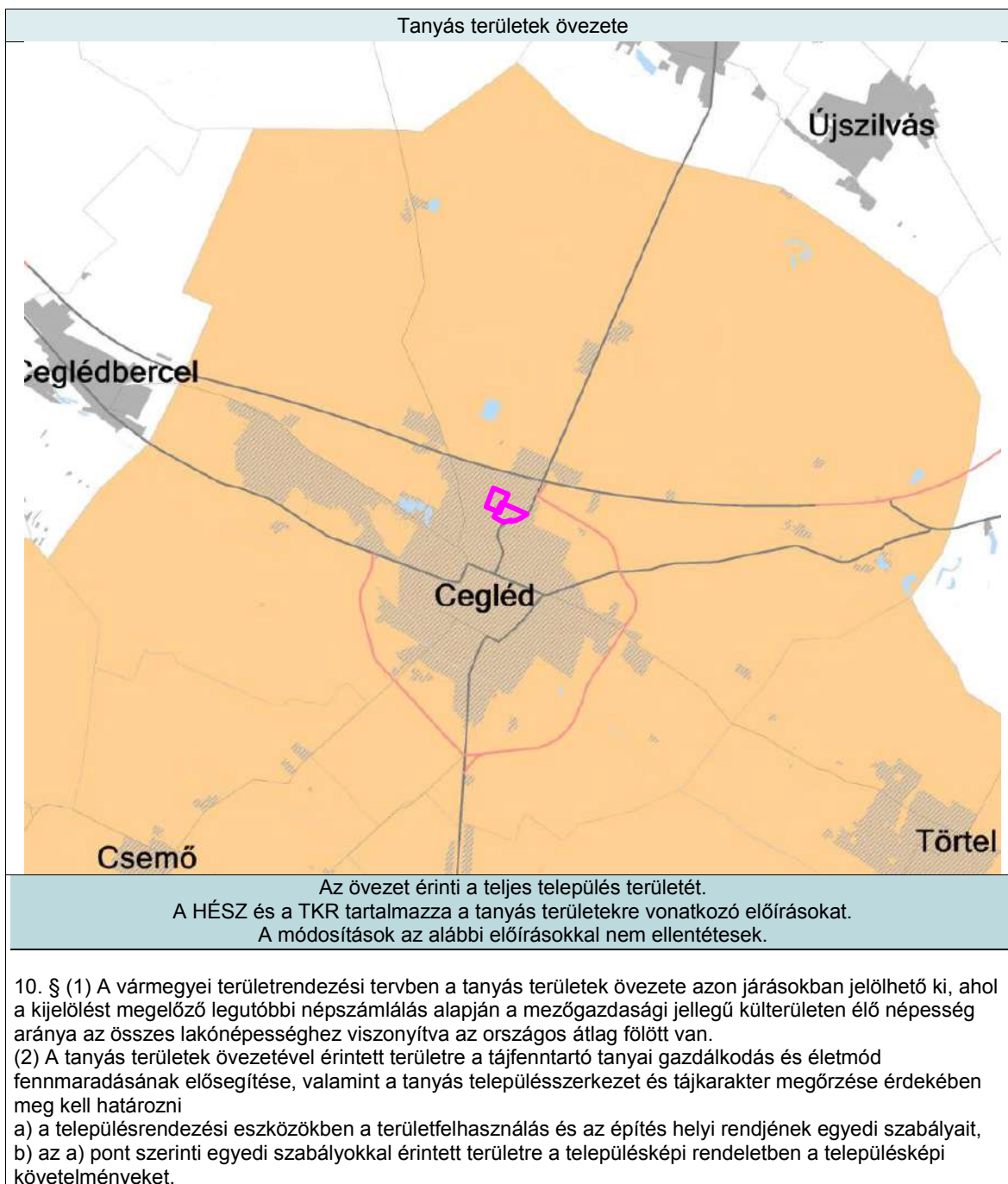
Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település

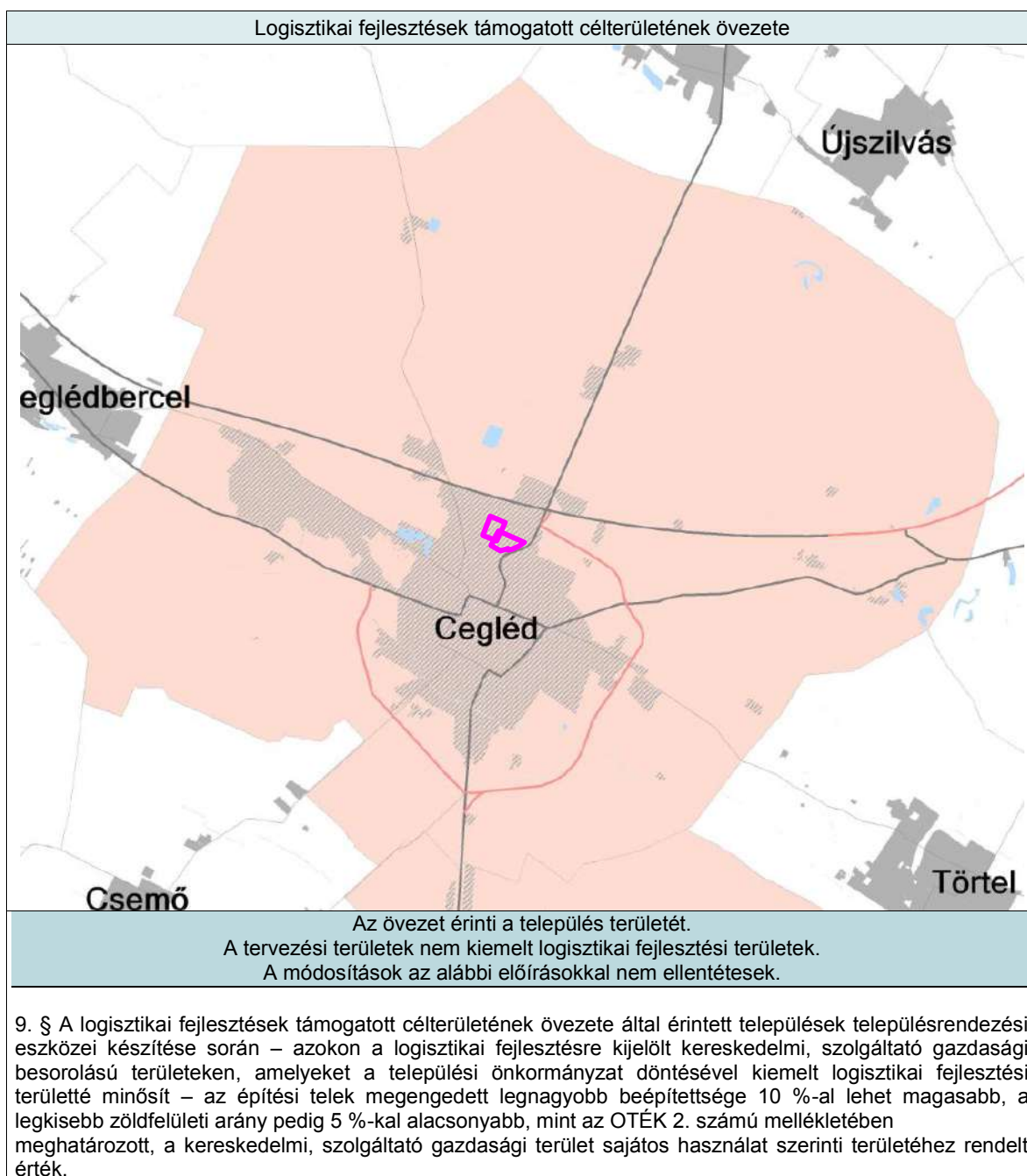
nemfémes készletterületek

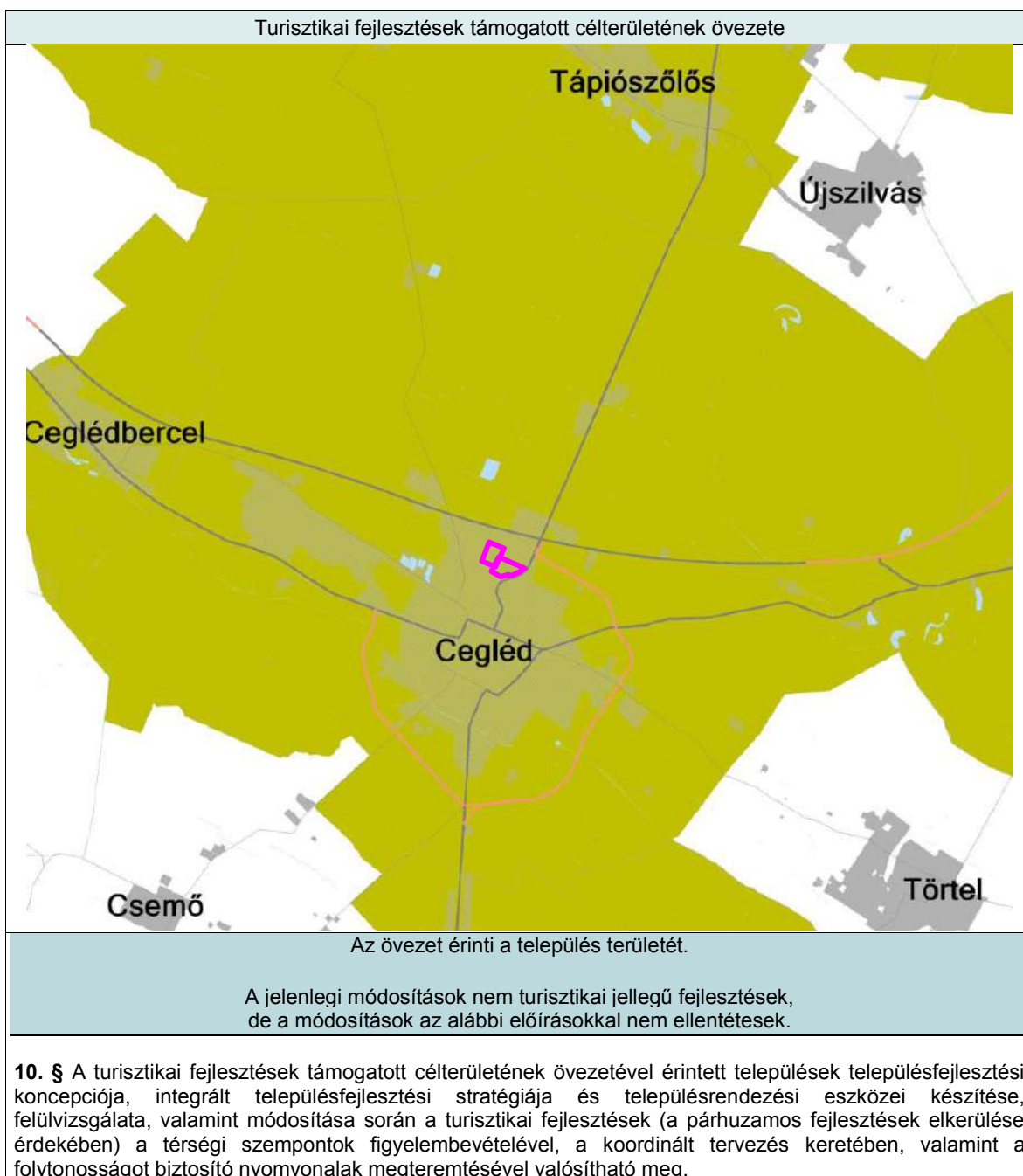
Az övezet érinti a település területét, de a tervezési területek nem érintik az adatszolgáltatásban megkapott nemfémes készletterületeket.
A terv az előírásoknak megfelel.

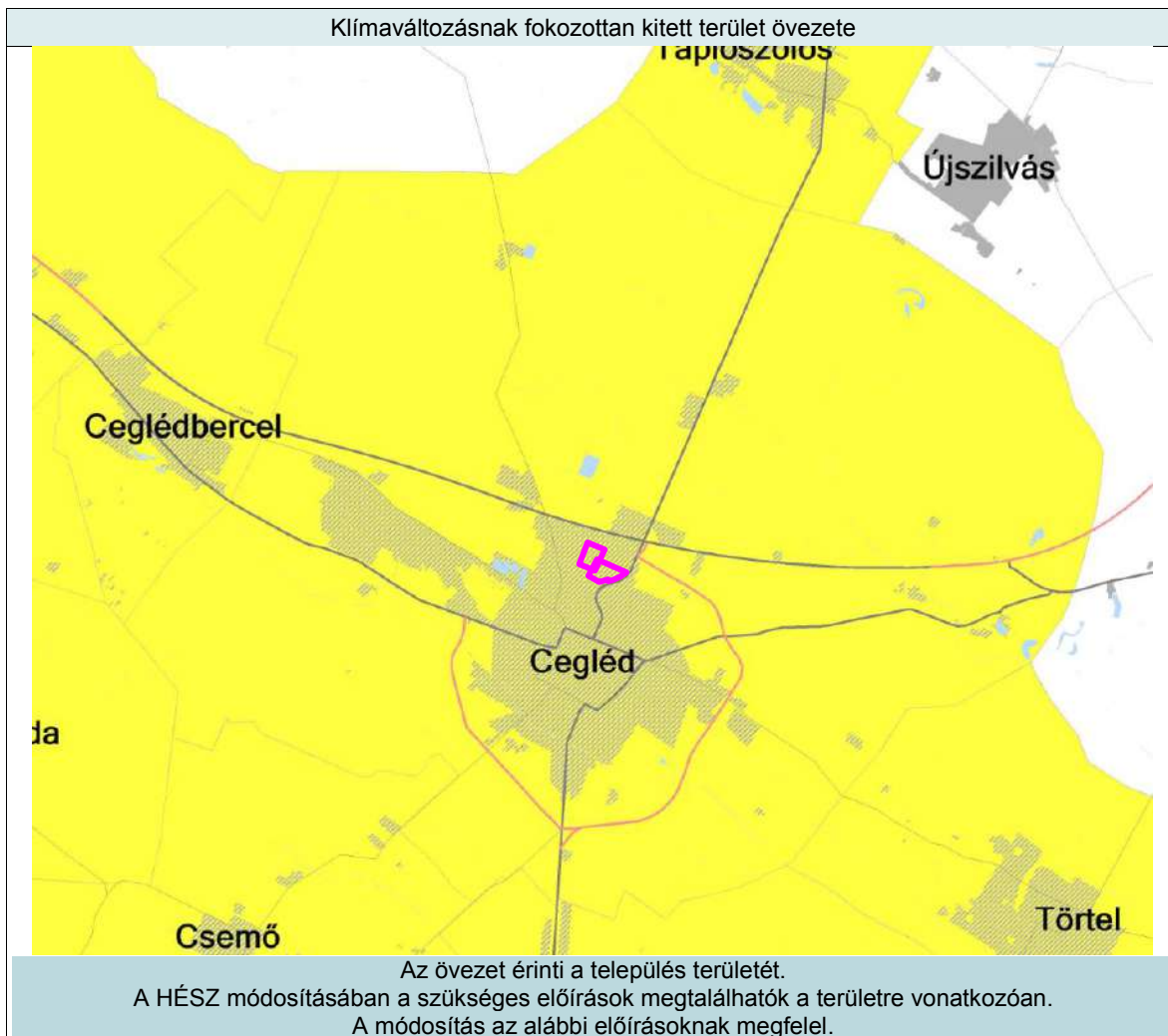
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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









12. §

- (2) Az öve­zet­tel érin­te­tt tele­pü­lések tele­pü­lés­fej­lesz­tési kon­cep­ció­ja, in­te­grált tele­pü­lés­fej­lesz­tési strá­te­giá­ja és tele­pü­lés­ren­de­zé­si esz­kö­zei ké­szí­té­se, fel­ülviz­sgá­la­ta, mó­do­si­tá­sa so­rán
- a vi­zek hely­ben tar­ta­sá­ra és hely­ben törté­nő fel­hasz­ná­lá­sa­ra,
 - a tele­pü­lés zöl­dfel­ü­le­teinek bő­víté­se­re,
 - a tele­pü­lés zöl­dfel­ü­le­tein és a beépíté­se­re szánt ter­ü­lete­ken a lomb­ko­ro­na­ará­ny, egy­ben az ár­nyé­kolt fel­ü­letek nö­ve­lé­se­re szol­gá­ló elő­írásokat is meg kell fo­gal­maz­ni.
- (3) A tele­pü­lés­ren­de­zé­si esz­kö­zőkben 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.
- (4) Az öve­zet­tel érin­te­tt tele­pü­lések tele­pü­lés­fej­lesz­tési kon­cep­ció­ja, in­te­grált tele­pü­lés­fej­lesz­tési strá­te­giá­ja és tele­pü­lés­ren­de­zé­si esz­kö­zei ké­szí­té­se, fel­ülviz­sgá­la­ta, mó­do­si­tá­sa so­rán az öve­zet szántóter­ü­le­tein mező­védő erdősávok tele­píté­sét kell elő­írni va­la­men­nyi, a (3) be­kezdés szer­int meg­ha­tá­ro­zott tá­bla­mé­re­tet elérő, vagy meg­ha­la­dó ter­ü­letre.

A tervezési területek Pest Vármegye Területrendezési Tervében a települési térségen belül találhatók.

Az MaTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Cegléd, valamint a tervezési területek érintettsége, melyek a települési térségen belül találhatók, **tehát a települési térség nem növekszik a módosítás során.**

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek

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

A PMTrT övezetei:

PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ALÁBBIK ÉRINTIK (X), ILLETVE NEM ÉRINTIK (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	település területe	tervezési terület
települési térség	X	X
sajátos területfelhasználású térség	-	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	-	-
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
tanyás területek övezete	X	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	-
kertés mezőgazdasági területek övezete	X	-
klimaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	X	X

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy **Cegléd közigazgatási területét az OTrT szerint 8, a PMTrT szerint 9 különböző térségi övezet érinti**, de ezek közül a tervezési területeket csak a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete érinti.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTRT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok:

Az MATrT 12. § (3) bekezdése előírja:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései előírják:

78/D. §

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A módosítás során Cegléd településszerkezeti tervében összesen csak $958 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2$ új beépítésre szánt kerül kijelölésre, **azonban ez a terület közút elhelyezése miatt történik, ezért ez a módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.**

A TÁJI – ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

A tervezési terület nagy része már jelenleg is beépítésre szánt terület, és a 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 védett területeket a módosítások nem érintik, 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, mivel a viszonylag kis területet érintő módosítások szinte csak a meglévő beépített belterületet érintik, a táji szempontból meghatározó mező- és erdőgazdasági tájhasználatra csak kis hatása van. Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető.

Jelen településszerkezeti tervi módosítás nem tartalmaz olyan területfelhasználási változtatásokat, amelyek a tájszerkezet és a tájhasználat kialakult rendszerét megváltoztatná, vagy módosítaná.

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

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A város zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza.

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

KÖZLEKEDÉS

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület a 311. számú Nagykáta – Cegléd országos másodrendű főúton közelíthető meg. A főút érintett szakaszán a lakott területre vonatkozó szabályozás van érvényben. A főútnak az lpartelepi útnál jelzőtáblával szabályozott csomópontja van. A városközpont felől az lpartelepi útig van kiépített kerékpárút és járda, az Infineon terület mellett nincs. A főút forgalma 10643 E jármű/nap.

A területet dél felől határoló lpartelepi út települési gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávós belterületi út. Az Infineon telephelynek mindkét út felé van közúti kapcsolata.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát a 311. számú főúton Cegléd autóbusz állomástól közlekedő 521, 525 és 531 számú volánbusz autóbuszjáratai és az Ipartelepi úton közlekedő 522 számú járat bonyolítják le.

Megállójuk a 311. számú főút – Ipartelepi út csomópontnál van.
Az Infineon telephely dolgozóit célbusz járatok is kiszolgálják.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 311. számú főút mellett a városközponttól az Ipartelepi útig van kiépített kerékpárút/sáv és járda.

Parkolás

Az Infineon telephelynek telken belül két nagy kapacitású parkolóhelye van, megközelítésük a 311. számú főút illetve az Ipartelepi út felől van kiépítve.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A 311. számú főút felújítása keretében a 2x1 sávós keresztmetszet nem változik, az Infineon területét érintő szabályozás csak az Ipartelepi úti csomóponthoz csatlakozó szakaszt érinti.

A telephely fejlesztése az Ipartelepi úthoz csatlakozó (1650/9) hrsz. kiszolgáló úthoz fog kapcsolódni, amely erre megfelelő burkolattal ellátott 2x1 sávós út.

Közösségi közlekedés

Az Infineon fejlesztési területéhez a célbuszok számára fordulót alakítanak ki, így a telephely közvetlen kiszolgálást kap.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 311. számú főútnak az Ipartelepi úttól északra eső szakaszán kerékpárút és gyalogos járda kialakítását biztosítja a szabályozás.

Parkolás

Az Infineon fejlesztési területen a szükséges parkolókat parkolóházban biztosítja a terv.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A tervezési területek az épített örökség szempontjából nem érintettek, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területeken. Településképi

szempontból helyi védett érték nem található sem a tervezési területeken, sem a közvetlen környezetében. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Régészeti lelőhely szintén nem található a területeken és a környezetükben sem. Vélhetően a beépülés során sem kerül elő újabb régészeti érték. A terület hasznosításával szükséges 40 cm mélységet meghaladó terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából nagy jelentőségű jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.

A földmunkák során biztosítani kell a Kulturális örökség védelméről régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére vonatkozó rendelkezéseinek teljesülését.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A módosítás során az új beépítésre szánt terület mérete kisebb, mint 1 hektár.

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

KÖRNYEZETVÉDELLEM

A tervezési feladat két területre vonatkozó módosítás Cegléd területén.

A módosítás során területfelhasználás változás csak kis területen történik. A tervezési területek jelenleg ipari-gazdasági és közlekedési terület besorolásban vannak.

A módosítás a településnek kis részét érinti és kisebb mértékű változást eredményez, ezért az nem jár a környezet veszélyeztetésével.

Az Infineon ceglédi telephelyének legutóbbi bővítése során jogszabályi előírás alapján, szakcég kivitelezésében készült Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (EVD), valamennyi környezeti elem tekintetében részletesen elemezte a környezeti kockázatokat.

A vizsgálati dokumentáció hatósági áttekintését követően a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya PE-06/KTF/219111-14/2019 számú határozatában megállapította, hogy a telephely bővítésnek „jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges”.

Tekintettel arra, hogy a tervezett további telephely fejlesztések során, a korábbival tökéletesen megegyező gyártási technológia telepítését tervezik, ezért a városnak és a környező területeknek nem kell számolni környezetterhelési kockázattal. Mindemellett minden egyes megvalósítási fázis előtt az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció elkészítésre kerül.

Az Infineon az elektromos és hibrid hajtású gépjárművekhez készülő inverterekbe épített félvezetők piacán vezető szerepet tölt be. A hibrid és elektromos autók növekvő piacához igazodva a megfelelő komponensek gyártási kapacitását kialakítani és bővíteni szükséges. A kapacitásbővítésre a magyarországi Infineon vállalat gazdasági tevékenységének az autóiipari teljesítmény félvezető eszközökkel történő kiegészítésével kerül sor. A tervezett, új elektromos és hibrid gépjármű inverterekbe alkalmazott félvezetők gyártásának bevezetése mellett a vállalat változatlanul folytatja az ipari

teljesítmény szabályozás területére az IGBT eszközök gyártását, így az új gazdasági tevékenység nem jár az eddigi technológia és kapacitások leépítésével.

A beérkező anyagok beszállítása és a kimenő anyagok/termékek kiszállítása az új és meglévő logisztikai és raktárépületbe/raktárépületből történik. A beérkező anyagokat (kivéve vegyi anyagok, melyek tárolási helyét ld. az alábbi bekezdésben) azok ellenőrzését követően a meglévő magasraktárba és chipraktárba, valamint az új magasraktárba szállítják. Az említett raktárakban történik az alapanyagok és a késztermékek polcrendszereken történő tárolása.

A vizek és a talaj igénybevétele, terhelése

A beruházás vízre gyakorolt hatása a vízkészletek felhasználásában, a keletkező szennyvizek kezelésében és kibocsátásában, a csapadékvizek minőségének és elhelyezési módjának változásában, valamint a talaj egy részének eltávolításában, ill. a földtani közegen keresztül a talajvízbe esetleg lejutó anyagok révén valósulhat meg.

A földmunka során kitermelt föld, ha nem szennyezett és azt a későbbiekben a kitermelés helyén fogják felhasználni, akkor nem minősül hulladéknak. Ha viszont szennyezett vagy kitermelése végleges, és nem használják fel az építkezés helyszínén, akkor hulladéknak minősül, így be kell tartani vele kapcsolatban az építési és bontási hulladékokra vonatkozó részletes szabályokat.

Felszíni, felszín alatti vizek, talaj igénybevétele és terhelése:

Előírásoknak megfelelően történő üzemeltetés esetén földtani közeg, felszíni és felszín alatti vízszennyezés nem valószínűsíthető a bővítés után. A jogszabályi előírásoknak megfelelően kialakított szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, hulladékgyűjtés, anyagtárolás, ill. a burkolt felületek megléte, az anyagtárolásnál és a hulladékgyűjtésnél, valamint műszaki védelemi intézkedésekkel együtt, kellő biztosíték a talaj és talajvíz szennyezés kizárására.

Levegőtisztaság-védelem

A levegőtisztaság-védelem célja az építési tevékenység, a létesítmény megvalósulását követően az épülethasználatból és az üzem légszennyező forrásaitól, valamint az építéshez és az üzemhez kapcsolódó járműhasználatokból eredő levegőkörnyezeti helyzet bemutatása a kibocsátások, a környezetben várható levegőterheltség és levegőtisztaság-védelmi hatásterület alapján. A hatótényező és az esetleges hatásfolyamat szemléltetése céljából vizsgáljuk a területen várható levegőterheltségi szint mértékét és a határértékek teljesülését.

A tervezési helyszín és környezetének légszennyezettségi agglomerációba sorolása a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján:

Levegőtisztaság-védelmi követelmények

A tervezett beépítéssel nem létesül a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben meghatározott diffúz légszennyező forrás. Az építés idején a kezdeti munkafázisokban alakulhat ki diffúz kibocsátó felület a munkaterületeken, esetleges diffúz kibocsátás ezekről a szabad felületekről származhat. Az új üzemépület fűtési energiával való ellátása céljából geotermikus rendszer épül. Gáz, folyékony vagy szilárd tüzelőberendezéshez kapcsolódó légszennyező forrás nem létesül a beépítéssel. A levegőterheltségi szint határértékeknél figyelembe vettük a technológiai kibocsátást. Az üzemtől eredő szennyezőanyagok határértékeit a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Az építés idején a kezdeti munkafázisokban alakulhat ki diffúz kibocsátó felület az építési munkaterületeken, esetleges diffúz kibocsátás ezekről a szabad felületekről származhat.

Az előzetes vizsgálatok alapján a tervezett üzemépülettel érdemi levegőkörnyezeti hatás nem alakul ki. A megállapított levegővédelmi hatásterületen a légszennyezettség nem lesz kimutatható mértékű, ami az alacsony kibocsátási értékek mellett az elhelyezkedés, a kibocsátási jellemző és a környezeti körülmények következménye. Az épülettel kialakuló légszennyezettség a levegőkörnyezeti állapotot nem befolyásolja érzékelhető módon.

A levegőtisztaság-védelmi hatásterület az üzem számára helyet adó telekingatlan határain belül határolható le. Az üzemmel szomszédos ingatlanok nem lesznek érintettek a működéskor kialakuló hatásterülettel, illetve levegőkörnyezeti hatással. A szomszédos ingatlanokon érdemi hatással nem kell számolni. Az építési tevékenységhez és az új üzemépület megvalósulásával az üzemhez kapcsolódó szállítási forgalommal kialakuló légszennyezettség nem vezet az utak környezetében negatív hatásfolyamathoz. A szállítási forgalommal nem alakul ki olyan mértékű légszennyezettség, amely kimutathatóan befolyásolná az átlagos levegőkörnyezeti helyzetet. A kapcsolódó forgalommal fellépő levegőterheltség nem haladja meg a légszennyezettség egészségügyi határértékeit. A légszennyezettség csak az útszakaszok közvetlen környezetében érvényesül, jelentős hatótényező nem alakul ki.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett tevékenységgel összefüggésben levegő tisztaság védelmi szempontból nem kell jelentős környezeti hatásra számítani.

Hulladék keletkezése, kezelése

A beruházás telepítése során keletkező hulladékok – a jogszabályokban foglaltak betartása esetén - nem okoznak környezetterhelést.

A képződő hulladékok gyűjtése a bővítést követően is szelektív módon fog történni. A bővítést követően új típusú hulladék keletkezésével nem kell számolni. Az üzemben keletkező hulladékok kizárólag az adott hulladékfajtára vonatkozó, érvényes hulladékszállítási és hulladékkezelési engedéllyel rendelkező vállalkozó részére kerülhetnek átadásra a megfelelő gyakorisággal. Az engedélyek meglétének ellenőrzéséről a hulladékok termelőjének az átadás előtt gondoskodnia kell.

A Beruházónak a jogszabályok alapján vezetnie kell a veszélyes és nem veszélyes hulladék nyilvántartást, illetve eleget szükséges tennie a veszélyes és nem veszélyes hulladékok adatszolgáltatási kötelezettségének.

Zaj- és rezgésvédelem

Az új üzemszék környezetében nincs olyan épület vagy épületrész, amelynél a rezgés elleni védelemről az üzemtől eredő rezgés vonatkozásában gondoskodni kell. Az új üzemépületben nem létesül környezeti rezgésforrás. Az üzemhez kapcsolódó forgalom nem érint rezgés szempontból érzékeny épületet. A tervezett épület esetén érdemi rezgésjelenséggel nem kell számolni. A szállítási forgalom esetén környezeti rezgésterhelés-növekedés nem alakul ki, a súlyozott rezgésgyorsulás nem éri el az érzékelési küszöbszintet.

Az építés idején az építőipari kivitelezéstől származó zaj az építési területhez legközelebb elhelyezkedő védendő épületeknél nem haladja meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben megállapított határértéket. Az építési zaj hatásterülete az 50 dB-es követelmény alapján lakóingatlanokat érinti, gondos munkavégzéssel környezeti konfliktus vagy tartós környezeti hatás nem alakul ki. Az építési munka befejezésével az építési zajhatás, valamint az építési forgalomtól származó zaj teljes mértékben

megszűnik. Ezért az építési kivitelezéssel nem alakul ki tartós hatás, ami hatásfolyamathoz vezet. A hatásterületen lévő ingatlanoknál a kíméletes környezethasználatra célszerű törekedni.

Üzemi zajkibocsátás esetén az üzemre megállapított zajkibocsátási határértékek teljesülése érdekében fő szempont, hogy az új üzemrész ne okozzon akkora zajt, ami módosítja, illetve növeli az üzem zajkibocsátását. Ennek érdekében az üzemrész megvalósításához, ezáltal a tovább tervezés feltételeként megállapítottuk, hogy a tervezett beépítés a védendő területen önmagában nem okozhat $L_t = 22$ dB-nél magasabb zajterhelést. Ehhez szükséges, hogy az épületszerkezeti elemek, így a határoló falak, a tető és a nyílászárók épületakusztikai méretezése is megtörténjen az engedélyezési tervben. Az épületgépészeti berendezéseknél zajjárnyékolás és hangtompítók beépítése szükséges.

A javasolt zajcsökkentéssel a zaj ellen védendő homlokzatok előtt teljesül a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben, illetve az üzemre vonatkozóan kiadott zajkibocsátási határérték határozatban a nappalra megállapított 50 dB, illetve éjjelre megállapított 40 dB határérték. A létesítménytől várható zajszintek a zaj ellen védendő területek vagy épületek vonatkozásában nem okoznak hátrányos vagy káros környezeti hatásfolyamatot. Felhívjuk a figyelmet, hogy a zaj és rezgés követelmények érvényesítéséhez szükséges a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (6) bekezdésben előírtak szerint az engedélyezési tervhez készített zaj elleni védelem munkarész elkészítése, és a zajcsökkentés tervi szintű meghatározása.

Az építéshez és az üzemhez kapcsolódó szállítási forgalom nem vezet olyan hatásfolyamat kialakulásához, amelynek a kezelése a hatótényező alapján külön beavatkozást igényelne, vagy korlátozná a tervezett létesítmény megvalósítását. A szállítási forgalom a rendelkezésre álló, kiépített közúthálózaton és a közúthoz csatlakozó üzemi kapukon keresztül elkerüli a kiterjedt belterületet és az összefüggő lakóövezeteket. Az M4-es gyorsforgalmi út akadálymentes vagy korlátozás nélkül való elérése biztosított. Alternatív útvonalként használható az Ipartelepi út és a 3116 j. ök. út, amely szintén elkerüli a lakóövezeteket. A szállítási tevékenységgel és az üzemhez tartozó egyéb személygépjármű közlekedéssel érdemi zaj- és rezgéshatás nem alakul ki.

A tervmódosítás által bekövetkező területfelhasználás, illetve annak változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A módosítás következtében határértéket meghaladó környezeti hatás nem várható.

A módosítással érintett területek nem érintenek védett területet. A műszaki infrastruktúra, az úthálózat, közművesítettség biztosított.

Összességében az új terv által várható környezeti hatások és a települési környezetre gyakorolt hatások nem jelentősek. A javasolt változások alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi, a környezeti hatás nem jelentős.

forrás:

Infineon Technologies Cegléd Kft. ceglédi üzemének bővítése, Előzetes vizsgálat, Készítette: Vidra Környezetgazdálkodási Kft., 9025 Győr, Bálint M. u. 100.

KÖZMŰVESÍTÉS

Cegléd város elfogadott településfejlesztési tervében meghatározásra kerültek a város közművesítésével kapcsolatos fejlesztési irányelvek, mind a meglévő, mind az új beépítési területeknél, melyet többször település szerkezeti és szabályozási terv formájában részlegesen, vagy teljesen módosításra került.

Jelen településrendezési eszközök kismértékű módosítása jelentősebb hálózatfejlesztéseket nem igényel.

A beruházási területen a terület rendezésével egy időben a terület csapadékvíz elvezetését és a magas talajvízszint miatt a terület vízmentesítését szükséges megoldani, amelyhez a padlólemez alatt vízelvezető rendszer kerül kialakításra. A terület befogadója az északi oldalon található, önkormányzati csatorna, az ún. Kernács-telepi csatorna.

A csapadékvíz elvezető árok (Kernács-telepi önkormányzati csatorna) rendezésével biztosítottá válik a cég csapadékvizein kívül a Kernács-telep csapadékvizének elvezetése is.

Az energia- és vízellátás, ha az saját energiaellátó-rendszerrel vagy vízkivétellel történik. Az építés vízigényét és elektromos energia igényét a meglévő közművekről történő lecsatlakozással biztosítják.

Az üzemelés során az alábbi közműigények várhatóak:

Elektromos hálózat: A bővítés becsült villamos energiaigénye 19,5 GWh. Az energiaellátás az EVU NKM ÁH meglévő hálózatáról történik földbe fektetett 20 kV- os kábeleken keresztül. A meglévő átrakó állomás a számláló berendezéssel együtt az északi bekötőúton található.

Gázszolgáltatás – Geotermikus energia: A bővítésnek földgázigénye nem lesz. Geotermikus energiaszolgáltató rendszer kiépítése tervezett, amely legkésőbb az épület beruházással megtörténik. Eredményképp a teljes fűtési igényt el fogja látni, valamint tervben van, hogy a fűtési szezonon kívül egy adszorpciós hűtővel a meleg termálvíz hűtésre lesz hasznosítva. A geotermikus hőellátáshoz szükséges termálvíz kitermelésére egy termelőkút, az energetikai használatban lehűlt termálvíznek az eredeti vízáadó rétegekbe történő visszahelyezésére pedig két visszasajtoló kút létesítendő. A geotermikus energia hasznosítási lehetőségéről Elő-megvalósíthatósági tanulmány készült.

Tűzvíz: A tervezett bővítmény teljes területén beépített automatikus vízzel-oltó (sprinkler) berendezés létesül. A létesítmény területén a meglévő és a tervezett sprinkler- tartályokat körvezetékkel összekapcsolják. Az oltóvizet 1,5 órán át kell biztosítani, 6000 l/perc (540 m3), föld feletti tűzcsap min. 8 db. A szükséges oltóvíz az épület 100 méteres körzetén belül kerül biztosításra, földfeletti tűzcsapokkal. Az oltóvíz mennyisége és kivételi lehetősége a föld feletti tűzcsapokról az építés ideje alatt már biztosított lesz. A sprinklerközpont és a sprinklertartály az új épület részére az északi telekhatárnál lesznek elhelyezve. A föld feletti tűzcsapokon kívül fali tűzcsapokat alakítanak ki és kézi tűzoltó készülékeket helyeznek el az épületben.

A vizek és a talaj igénybevétele, terhelése

A vízre, ill. a talajra gyakorolt hatások vizsgálata kiterjed a felszíni, felszín alatti vizekre és a talajra, amelyeket a beruházás létesítményeinek kibocsátásai a telepítés, üzemeltetés, felhagyás és havária esetén közvetve, vagy közvetlenül érintenek. A beruházás vízre gyakorolt hatása a vízkészletek felhasználásában, a keletkező szennyvizek kezelésében és kibocsátásában, a csapadékvizek minőségének és elhelyezési módjának változásában, valamint a talaj egy részének eltávolításában, ill. a földtani közegen keresztül a talajvízbe esetleg lejutó anyagok révén valósulhat meg.

Üzemeltetés közben

Vízhasználat, szennyvízelvezetés, -kezelés

A víziközművek szolgáltatója a BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Kft. Az üzem jelenlegi vízigényét a szolgáltató által üzemeltetett közüzemi hálózatra történő rácsatlakozással biztosítja. Meglévő vízvezeték bekötés a bővítést követően sem változik, a meglévő belső ivóvízhálózat kiegészül a bővítés vízigényének kielégítésére.

Az üzem jelenlegi szociális vízigénye 135 m³/nap. Bővítést követően a vízigény kb. 23,6 m³/nappal nő. A telephelyen keletkező kommunális szennyvíz mennyisége a bővítést követően kb. 23,6 m³/nappal nő. Technológiai szennyvíz keletkezésével nem kell számolni. Új belső szennyvíz csatornahálózat épül a bővítés szennyvizeinek összegyűjtésére. Az összegyűjtött szennyvíz szennyvízátemelőn keresztül csatlakozna a meglévő szennyvízvezetékre.

A közcsontra bocsátott szennyvíznek meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szól 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. mellékletében megadott határértékeknek.

Csapadékvíz elvezetés

Jelenleg a telephelyen a csapadékvíz a 2019-es bővítés során épült csapadékvíz elvezető rendszer az ÉK-i telekhatárhoz közeli telekrészen kialakításra került záportározóba vezeti, ahonnan a csapadékvizek átereszen keresztül a Kernács-telepi csatornába jutnak. A tervezett bővítést követően a csapadékvíz változatlanul a záportározóba kerül bevezetésre.

A közlekedő utak, rakodó területek használata esetében csekély mértékben fennáll a lehetősége a tehergépjárművekből történő szénhidrogén csöpögésnek, elfolyásnak. Havária esetén kialakuló kismértékű lokális jellegű szennyeződés a csapadékvizek szikkasztása során károsíthatja mind a földtani közeg, mind a felszín alatti vizek minőségi állapotát.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (1.) bekezdése szerint szennyező anyag közvetlen bevezetése földtani közegbe, illetve felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése engedélyköteles tevékenység. Szennyező anyag földtani közegbe történő közvetlen, illetve felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (5.), valamint (6.) bekezdése alapján elővizsgálat elvégzéséhez kötött. Az elsikkasztásra kerülő csapadékvizek nem okozhatják a talajvíznek és a földtani közegnek a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 1. és 2. számú mellékletében megadott „B” szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotát. Szennyezett csapadékvizek csak előtisztítást követően szikkaszthatók el.

A közlekedő utak, rakodó területek felületén minimális mértékben keletkező szénhidrogén származékok (benzin, gázolaj, kenőolaj) a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21.) Korm. rendelet 1. számú melléklete alapján az „ásványolajok és más szénhidrogének”, különösen a perzisztens szénhidrogének csoportjába tartoznak. Veszélyességi besorolása K1.

Az érintett szennyezőanyag burkolt felületen való megjelenése nem szükségszerű, a bekövetkezés valószínűsége alacsony, várható mennyisége pedig néhány cseppnyi.

A belső közlekedő utak felületéről lefolyó csapadékvizek kis mennyiségben, különböző szénhidrogén származékokat vihetnek magukkal. Az utak és rakodó területek felületén az olaj származékok jelenléte nem folyamatos, jellemzően esetleges, mennyisége tized, század ml nagyságrendű. A rakodóterületek csapadékvize olajfogón történő előkezelést követően kerül a csapadékvíz elvezető rendszerbe. A szennyezés alacsony szintje miatt a csapadékvizek szennyezőanyag tartalma alacsony, amit a tetőfelületekről érkező szennyezetlen csapadékvizek hígító hatása is biztosít. A burkolt felületekről és a tetőfelületekről elvezetett csapadékvizek a kiépített záportározóba kerülnek bevezetésre. A tetőfelületekről lefolyó csapadék árama és a tisztított csapadék alacsony olajtartalma miatt a záportározóba, majd a Kernács-telepi csatornába juttatott csapadékvíznek a földtani közegre, illetve a felszín alatti vizekre nincs káros hatása.

A gépjármű közlekedésre, rakodásra használt burkolt felületekre jutó olaj mennyisége, a jól karbantartott járművek üzemzerű használatával nagymértékben lecsökkenthető, megelőzhető. A már kialakult, látható, foltszerű olajszennyezés esetén, olajfelítató anyag használatával a szennyezés azonnal eltávolítható. A rakodóterületek csapadékvize olajfogón történő előkezelést követően kerül a csapadékvíz elvezető rendszerbe.

Felszíni, felszín alatti vizek, talaj igénybevétele és terhelése:

Előírásoknak megfelelően történő üzemeltetés esetén földtani közeg, felszíni és felszín alatti vízszennyezés nem valószínűsíthető a bővítés után. A jogszabályi előírásoknak megfelelően kialakított szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, hulladékgyűjtés, anyag tárolás, ill. a burkolt felületek megléte, az anyag tárolásnál és a hulladékgyűjtésnél, valamint a csapadékvíz elvezetésnél ismertett műszaki védelemi intézkedésekkel együtt, kellő biztosíték a talaj és talajvíz szennyezés kizárására.

Felhagyás időszakában

A felhagyás időszakában a közművek üzemeltetése átmenetileg, a funkcióváltás idejére megszűnik. Amennyiben funkcióváltás helyett teljes bontás történne, ugyanolyan mértékű és jellegű környezeti hatásokra lehet számítani, mint építés ideje alatt, de sem az egyik, sem a másik esetben nem várhatóak minőségi és mennyiségi változások a felszíni és a felszín alatti vizekben.

Havária esetén

Rendkívüli események természeti katasztrófák, emberi mulasztások, balesetek következtében alakulhatnak ki.

Ilyen esetekben elsősorban a földtani közeg, majd a talajvíz szennyeződésére lehet számítani. A szennyezést az egyidejűleg tárolt veszélyes anyagok és hulladékok okozhatják. A természeti katasztrófa kivételével a havária helyzetek megelőzésére fel lehet készülni: megfelelő tároló helyek kialakításával, intézkedési tervek, üzemelési szabályzatok készítésével.

Bár a havária események hirtelen, esetleg jelentős környezet terhelésekkel járnak, ill. járhatnak, a kibocsátás oka rövidtávon megszüntethető és kezelhető. Az okozott környezeti kárt haladéktalanul felmérik, a szennyezést lokalizálják, ill. a kármentesítést (szükség esetén) végrehajtják.

forrás:

Infineon Technologies Cegléd Kft. ceglédi üzemének bővítése, Előzetes vizsgálat, Készítette: Vidra Környezetgazdálkodási Kft., 9025 Győr, Bálint M. u. 100.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

HATÁROZATI JAVASLAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (.....) Ök. határozata

a 243/2025. (V.15.) önkormányzati határozattal módosított Cegléd Város Településszerkezeti Tervéről szóló 278/2022. (IX. 22.) önkormányzati határozat módosításáról

Cegléd város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozattal elfogadott és a 243/2025. (V.15.) önkormányzati határozattal módosított Cegléd város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 22. § (1) bekezdésére tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Cegléd Város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT/M2 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
- (2) A biológiai aktivitásérték egyenlege
A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.
- (3) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az 1. melléklet 1. pontja szerint.

Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti tervlap módosítások 2025. július 1-én lépnek hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Csáky András polgármester

A Határozatról értesítést kapnak:

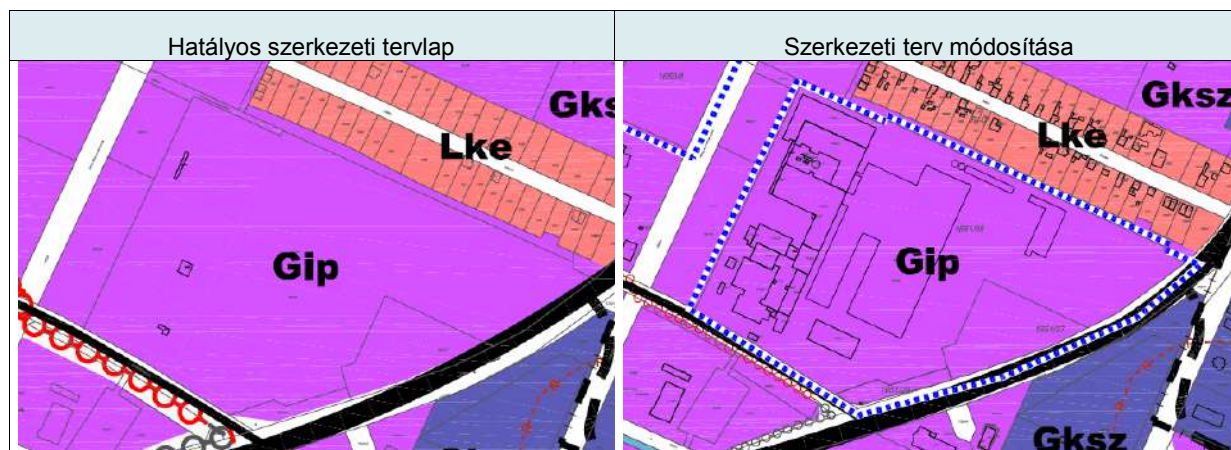
1. Ilyés Marianna városi főépítész és általa
Pestterv Kft.
Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfelvezetőket Gyártó Kft.
2. Irattár

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta
címzetes főjegyző

1. melléklet Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) Ök. határozatához
Cegléd Város Településszerkezeti Tervének 2. sz. módosításáról

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

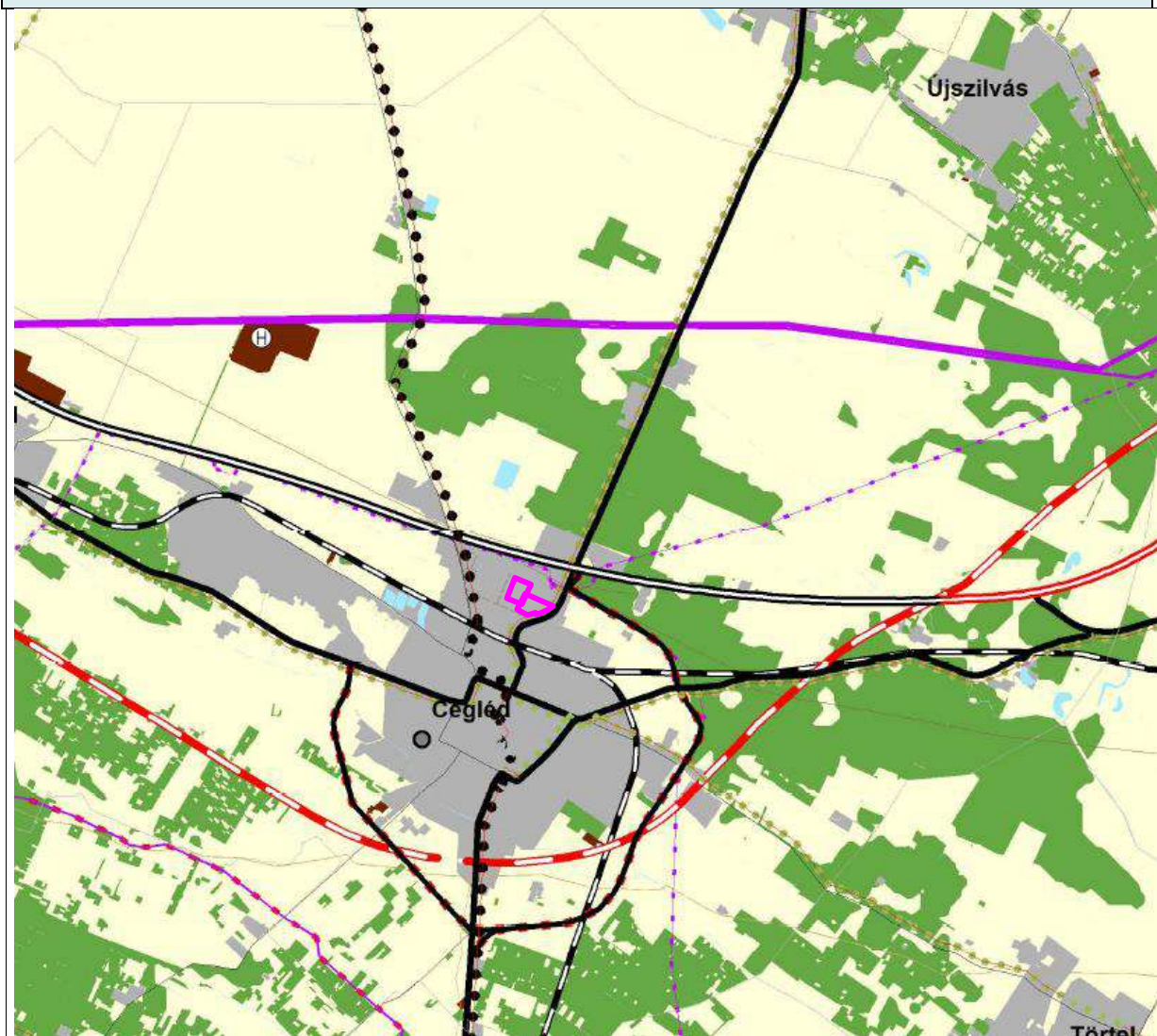
sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	958 m ²	1651/38, 1651/26, 1651/27,	Köu Gip-2	Gip-4
	180 m ²		KÖu	Gip-4
	7 m ²	1651/26	Gip-2	Köu

2. Pest vármegye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

Az OTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Cegléd, valamint a tervezési területek érintettsége. A települési térség nem növekszik a módosítás során.

A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata:

Pest vármegye területrendezési terve 2. melléklet



Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy **Cegléd közigazgatási területét az OTrT szerint 8, a PMTrT szerint 9 különböző térségi övezet érinti**, de ezek közül a tervezési területeket nem érintik az övezetek.

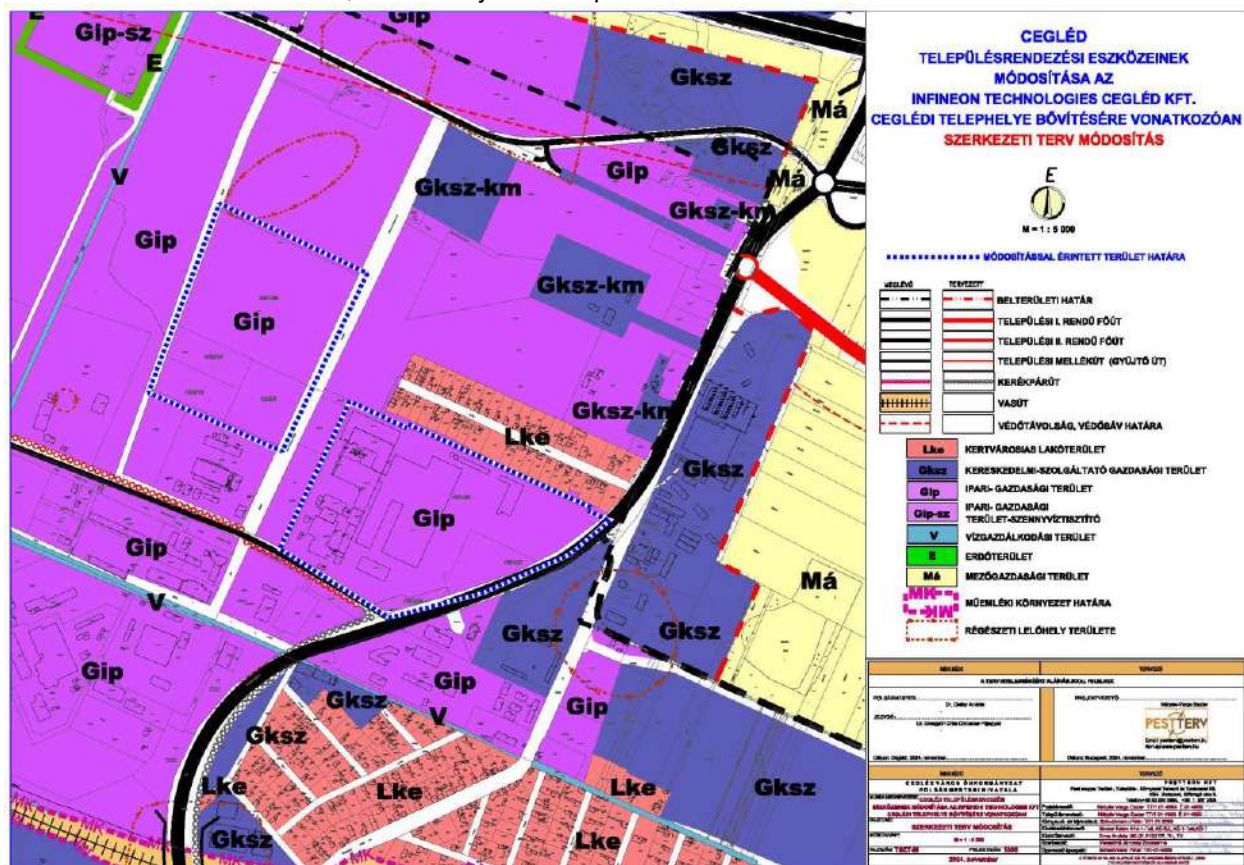
A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTrT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

3. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

2. melléklet

A szerkezeti terv módosítása, TSZT/M2 jelű tervlap



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

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

[1] E rendelet célja Cegléd Város Helyi építési Szabályzata településrendezési eszköz részleges módosítása az Infineon Technologies Cegléd Kft. Ceglédi telephely bővítésének megvalósításával összefüggésben.

[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 a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében 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 (a továbbiakban: HÉSZ) kiegészül az alábbi 81/A §-sal:

81/A §

(1) A Gip-5 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m^2): 50000
- 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): 25,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25
- h) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben elsődleges a vizek helyben tartása és helyben történő felhasználása, ennek érdekében a csapadékvíz kezelését, gyűjtését és hasznosítását – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a 22. § (2) bekezdéstől eltérően a telken belül meg kell oldani.

(3) Az építési övezetben a kialakítandó kötelező zöldfelületeken a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas 3 szintű növényállomány telepítendő.

2. §

A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2025. július 1-én lép hatályba.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k.
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András s. k.
polgármester

Záradék:

Kihirdetve: 2025. június

.....
Dr. Diósgyőri Gitta
címzetes főjegyző

