Cegléd Város Önkormányzatának Polgármesterétől

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53/511-400



|  |  |
| --- | --- |
| **Iktatószám: C/722-29/2025.**  Előterjesztő: Dr. Csáky András polgármester  Szakmai előterjesztő: Ilyés Marianna főépítész  Ügyintéző: Farkas Zsoltné vezető-főtanácsos | **Tárgy:** Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása (Infineon telephely) – **elfogadás**  **Mellékletek:**  **1.** végső dokumentáció és HÉSZ módosításának tervezete  **2.** PVMKH Állami Főépítész szakmai véleménye és mellékletei |

**ELŐTERJESZTÉS**

Cegléd Város Önkormányzata

Képviselő-testületének 2025. június 19-ei ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **218/2023. (VI.22.)** és **94/2024. (III.21.) Ök. határozataiban támogatta** az Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfélvezetőket Gyártó Kft. tulajdonában álló **Cegléd, 1651/26, 1651/27, 1651/38, 1651/66, 1650/13, 1650/14 és 1650/8 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök részleges módosítását** (a továbbiakban: Részleges módosítás).

A Részleges módosítást *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében az **E-TÉR felületen,** **egyszerűsített eljárásban** az önkormányzat megindította, adatszolgáltatást nyújtott a megbízott Tervező felé, beszerezte a véleményeket a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, majd a Képviselő-testület a 202/2024. (VI.20.) Ök. határozatában döntött arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Ezt követően a partnerségi egyeztetés került lefolytatásra, majd a Képviselő-testületa **13/2025. (I.23.) Ök. határozatában a partnerségi egyeztetés és ezzel együtt a véleményezési szakasz lezárásáról döntött,** valamint a záró szakasz kezdeményezéséről.

Az önkormányzat a záró szakasz lefolytatását 2025. május 22-én az E-TÉR felületen keresztül kezdeményezte. **A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, mint eljáró hatóság a településrendezési eszközök részleges módosításának elfogadásához szükséges záró szakmai véleményét** – **észrevételekkel** – **2025. június 5-én megadta.** Az észrevételek alapján a megalapozó vizsgálat és a rendelet tervezet kiegészítése megtörtént.

A Korm. rendelet 67. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat az elfogadásról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. **A vélemény és a Részleges módosítás dokumentációja jelen előterjesztés mellékletét képezi.**

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését a településrendezési eszközök módosításának végső elfogadása tárgyában, és**

1. Cegléd város településszerkezeti tervét a mellékelt határozati javaslattal,
2. a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terveket a mellékelt rendelettervezettel

megtárgyalni szíveskedjen.

Az előterjesztést a **Jogi - Ügyrendi és Közbiztonsági**, valamint a **Gazdasági Bizottság** tárgyalja**.** A bizottságok véleménye – jegyzőkönyvi kivonat formájában – a Képviselő-testület ülésén, helyben osztott anyagként kerül ismertetésre.

A döntéshozatal a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel **nyilvános** ülés keretében, az 50. § rendelkezései értelmében **a határozat** **egyszerű többségű**, **a rendeletalkotás** pedig **minősített** **többségű** szavazati arányt igényel.

Cegléd, 2025. június 10.

**Dr. Csáky András**

polgármester

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta

címzetes főjegyző

---------

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete** – *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint *a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény* 22. § (1) bekezdésére figyelemmel

1. a 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozattal elfogadott és a 243/2025. (V.15.) önkormányzati határozattal módosítottCegléd város Településszerkezeti Tervét, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását – 2025. július 1-jei hatállyal – a határozat elválaszthatatlan 1. és 2. mellékleteiben rögzítettek szerint módosítja:

1.1. 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 és TSZT/M1 jelű tervlapok érvényesek.

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

1.3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az 1. melléklet 1. pontja szerint.

1. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal Felelős: dr. Csáky András polgármester

A Határozatról értesítést kapnak:

1. Ilyés Marianna városi főépítész és általa

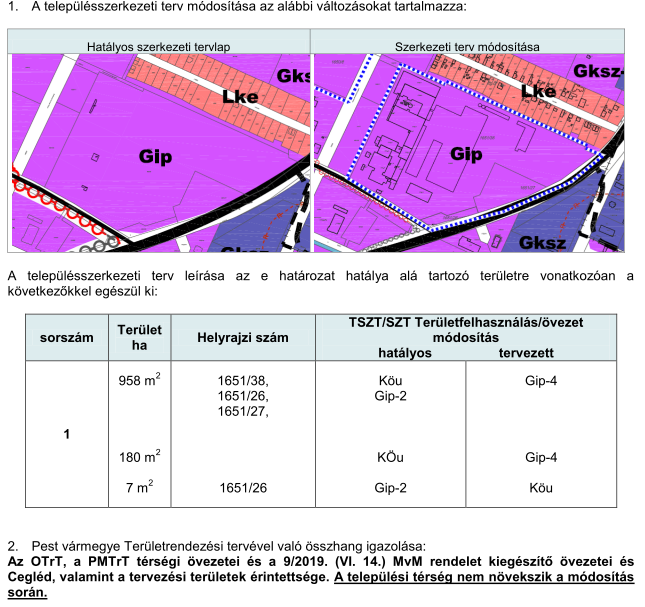
Pestterv Kft.

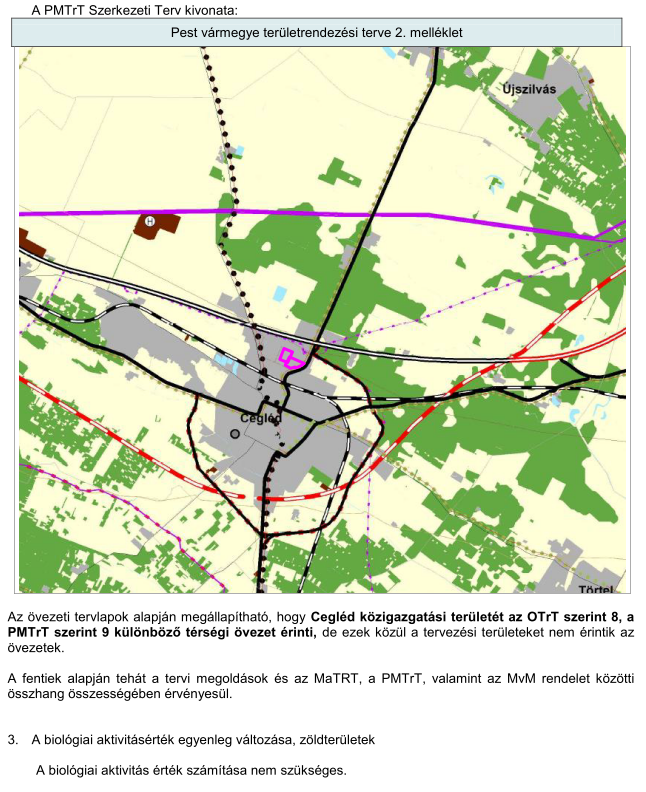
Infineon Technologies Cegléd Teljesítményfélvezetőket Gyártó Kft.

1. Irattár

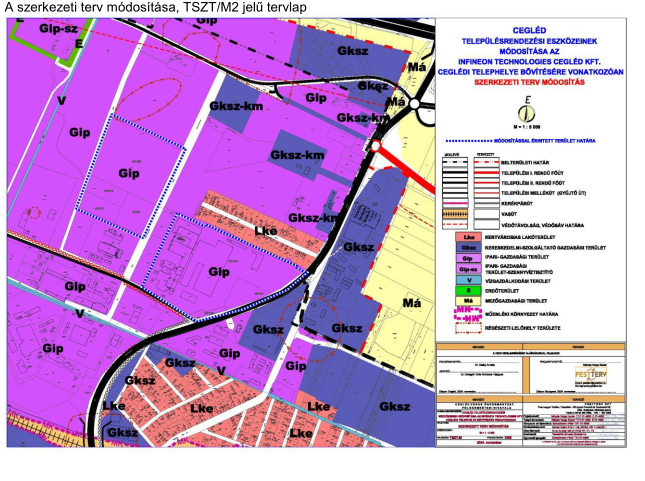
*1. melléklet* *Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (….) Ök. határozatához*

*Cegléd Város Településszerkezeti Tervének 2. sz. módosításáról*





*2. melléklet* *Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (….) Ök. határozatához*



**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 építészetről 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) 34. alcíme a következő, 81/A §-sal egészül ki:

***81/A. §***

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

**a) Beépítési mód: szabadon álló**

**b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m2): 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-jén lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| Dr. Diósgyőri Gitta s. k. | Dr. Csáky András s. k. |
| címzetes főjegyző | polgármester |

*1. melléklet a .../2025. (…..) önkormányzati rendelethez*

*„2. melléklet a 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez”*

