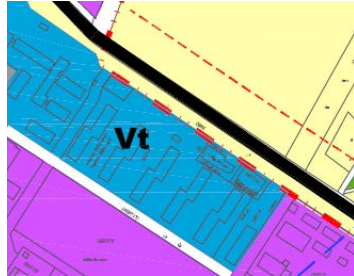
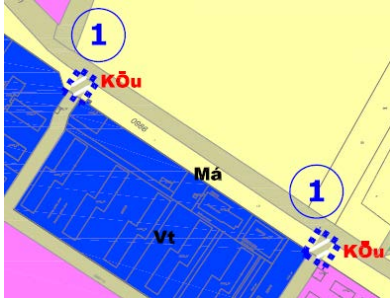

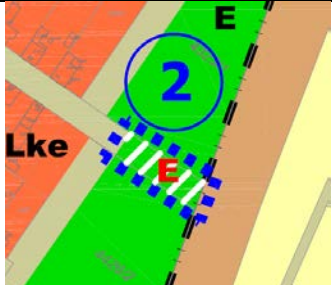





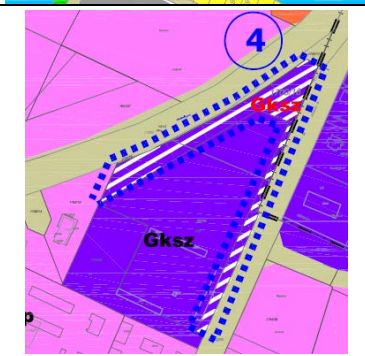


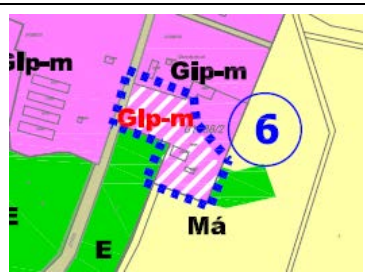
CEGLÉD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA


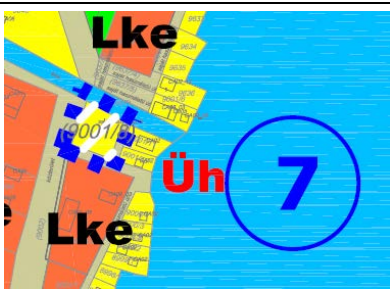
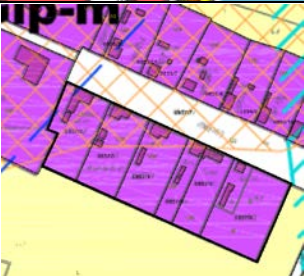

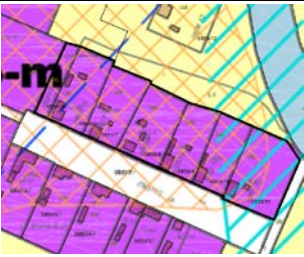

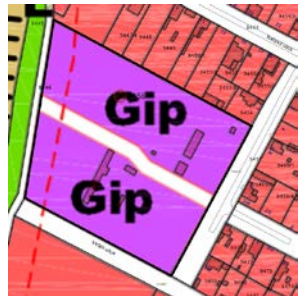
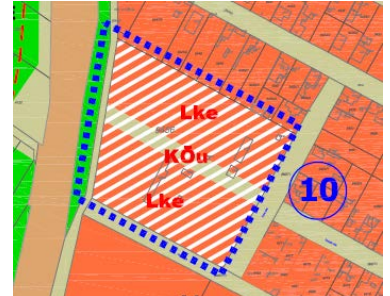
A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

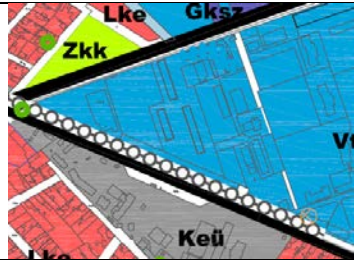
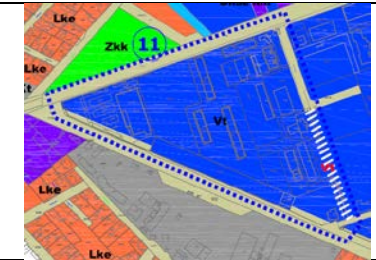

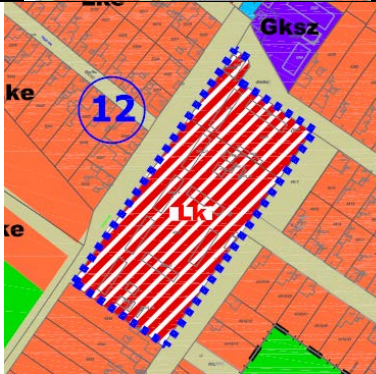
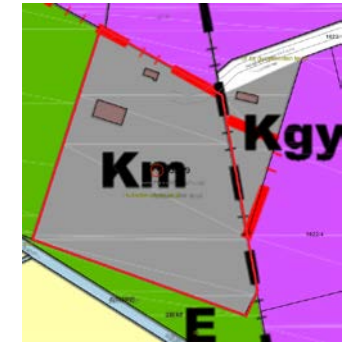
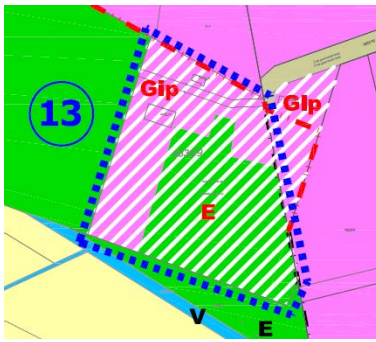
A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása:


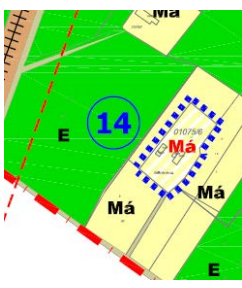
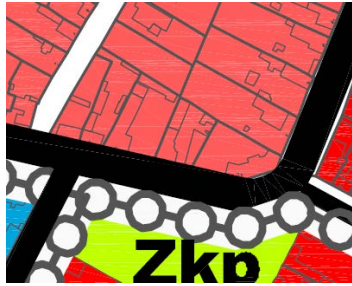
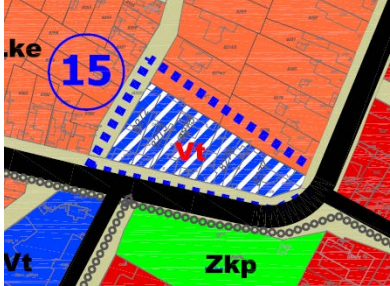
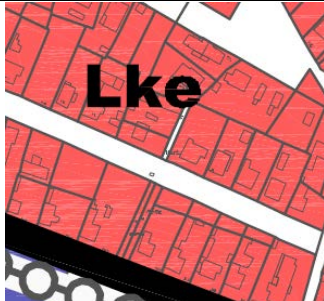
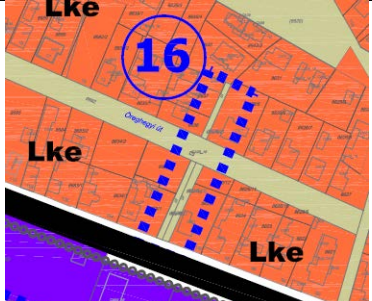
Egyes területek kialakítása, lehatárolása még nem végleges, további adatok szükségesek a területek pontos lehatárolásához.



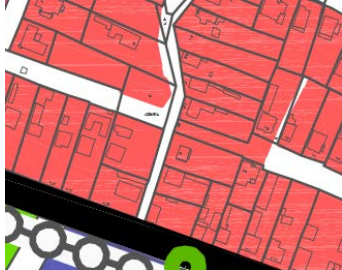


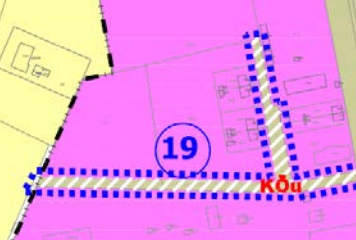


Sorszám	Javaolt módosítás	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet	Hatályos TSZT/SZT kivonat	Tervezett TSZT/SZT kivonat
1.	<p>Útcsatlakozások kialakítása a volt laktanya mellett, ezzel a Törteli útra való csatlakozás biztosítása. Az utak már jelenleg is megvannak és ezek legalizálása történik a terv módosításával.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	0986	0,05 ha	Má→	KÖu		
2.	<p>Szabályozási vonal módosítása, út törlése a város belterületének délkeleti részén a vasút mellett. Az útra nincs szükség, ezért történik a módosítás.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p>	4425/1	0,065 ha	KÖu→	Ev		

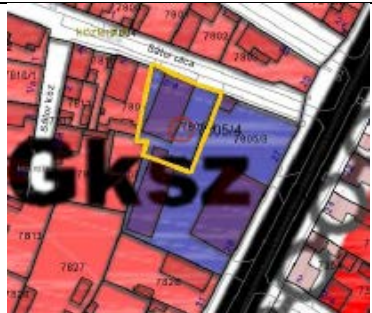
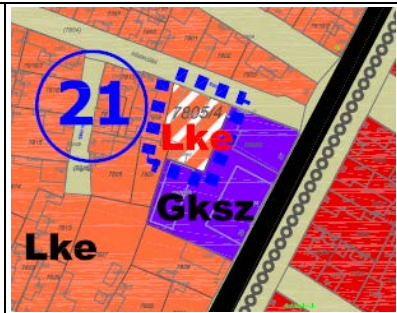
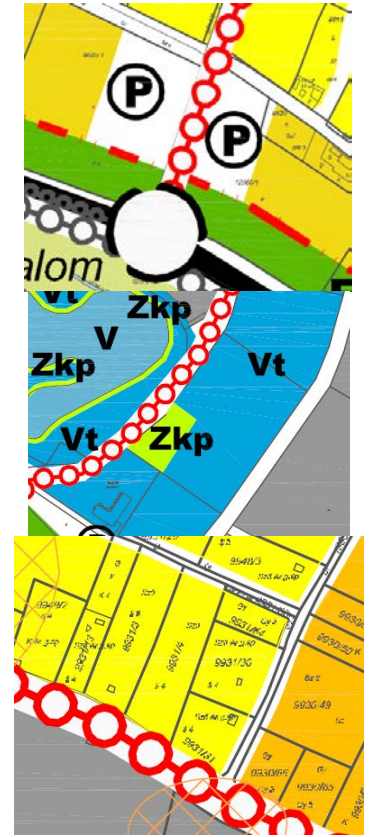
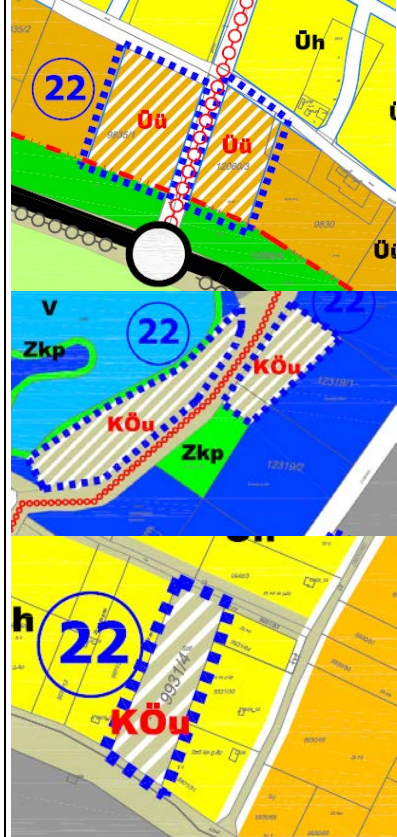
3.	A horgásztó mellett közpark területének átsorolása hétvégiházás üdülőterületbe. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológia aktivitás érték veszteséssel jár. A veszteség városi szinten kompenzálásra kerül.	9683	0,023 ha	Zkp→	Üh		
4.	Gazdasági terület kijelölése közlekedési terület helyett a 311. sz. út mentén. A terület jelenlegi gazdasági területhez csatlakozik, annak bővítése a cél. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	1700/ 18	0,54 ha	KÖu→	Gksz-4		
5.	A terület az előzetes földhivatali vélemény alapján törlésre került a tervezési programból. A területek jó minőségű szántóterületek ezért a földhivatal ezek kivonását nem támogatja.	0825/4 19 0825/4 20 0825/4 24	2,28 ha	Má→f1	Gksz-2		X
6.	Kisebb gazdasági terület kijelölése a jelenlegi állapotnak megfelelően, mivel az ingatlan területe jelenleg két övezetben található. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	01088/ 2	0,4 ha	E→	Gip-m		



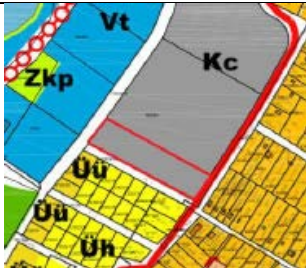
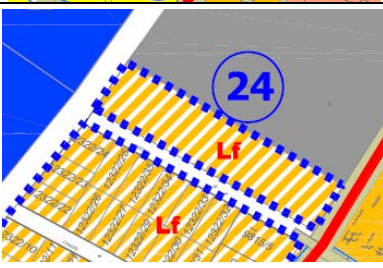

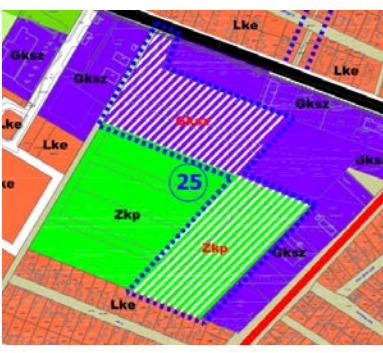
7.	<p>A horgásztó mellett telekhatár megváltoztatása és lakóterület átsorolása hétvégiházias üdülőterületbe, amely területek a telek szomszédságában is megtalálhatók.</p> <p>A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték nyereséggel jár.</p>	9001/8	0,02 ha	Lke→	Üh-1	 
8.	<p>Falusias lakóterület kijelölése a jelenlegi állapotnak megfelelően, mivel az ingatlanok már jelenleg is lakó funkciójukat.</p> <p>A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.</p>		1,17 ha	Gip-m→	Lf	 
9.	<p>Falusias lakóterület kijelölése a jelenlegi állapotnak megfelelően, mivel az ingatlanok már jelenleg is lakó funkciójukat.</p> <p>A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.</p>		1,24 ha	Gip-m→	Lf	 
10.	<p>Kertvárosias lakóterület kijelölése gazdasági terület helyett a Törteli út közelében a vasút melletti területen. A területen korábban működött üzem épületei már elbontásra kerültek, és a lakófunkció a környezetben található területekhez is jobban illeszkedik.</p> <p>A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.</p>	9456	2,02 ha	Gip→	Lke	 

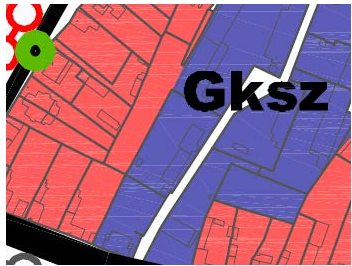
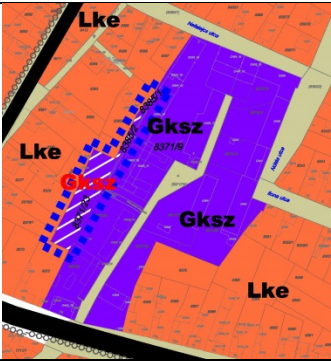
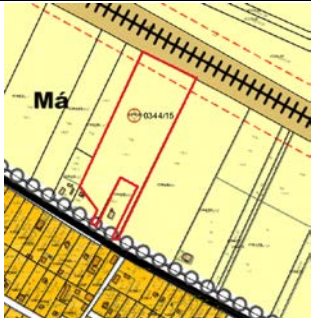
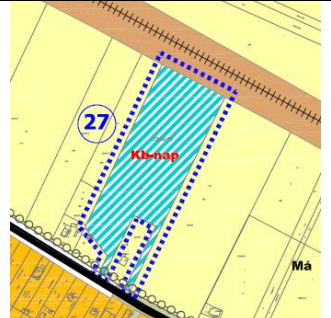

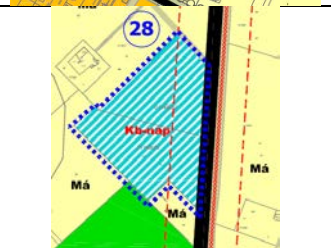
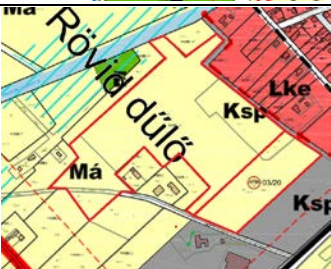

11.	Közterületek kialakítása lakótelepen, utak parkolók kijelölése, valamint egy részen a közlekedési terület helyett településközponti vegyes terület kialakítása. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.	2631/ 43,44, 75,53, 59,	0,21 ha	Vt→ KÖu→	KÖu Vt		
12.	Kisvárosias lakóterület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett, mivel a területen intenzívebb beépítést kíván az Önkormányzat megvalósítani. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	4546, 4547	1,63 ha	Lke→	Lk		
13.	Rekultivált szeméttelep, és gyepmesteri telep ipari területbe sorolása és a területen brikettáló telep létrehozása. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték nyereséggel jár. Az átsorolás nem érinti az országos erdőállomány erdőterképen szereplő erdőterületet.	0334/9 1622/4	1,29 ha 1 ha 0,14 ha	Km→ Km→ Kgy→	Gip E Km		





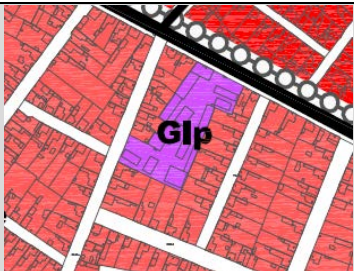
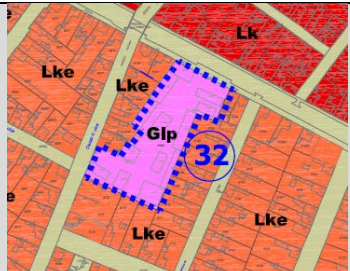

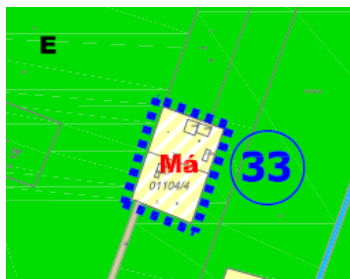
14.	Jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolása, a közigazgatási terület déli szélén, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	01075/6	0,28 ha	E→	Mg		
15.	Településközponti vegyes terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett, a Bajcsy-Zsilinszky tér mellett. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	8272, 8273, 8275, 8276, 8277	0,46 ha	Lke-1→	Vt		
16.	Közterület úttá való minősítése, szabályozási vonal módosítása, illetve kijelölése a kertvárosias lakóterületen belül. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.	8632/2	124.2 m ²	Lke→	KÖu		

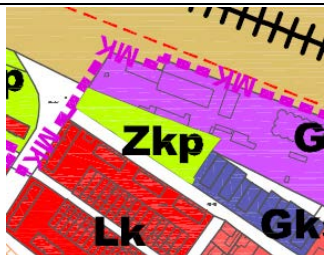
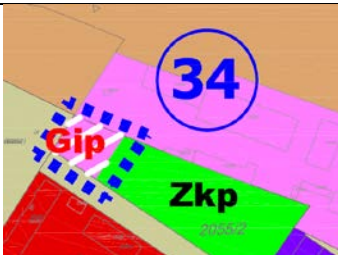


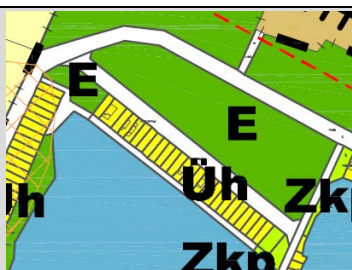

17.	Szabályozási vonal törlése a kertvárosias lakóterületen belül. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.	(8565/15)	0,11 ha	KÖu→	Lke		
18.	Szabályozási vonal megváltoztatása a kertvárosias lakóterületen belül. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	8807	0,04 ha	Lke→	KÖu		
19.	Közlekedési terület kialakítása ipari területen belül, a Külső-Kátai út melletti ipari területen. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.	1620/11611	0,43 ha	Gip→	KÖu		
20.	Szabályozási vonal módosítása, útszélesítés 12 m-re, földgáz hálózatra történő csatlakozás miatt, Lf területen, az Öregszőlő területén belül. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	10905, 10906, 10920	0,06	Lf→	KÖu		

21.	<p>Lakóterület kijelölése, gazdasági terület átsorolása kertvárosias lakóterületbe a „Négyszögműút” közelében, mivel a területen a lakó funkció kialakítását tervezi az Önkormányzat.</p> <p>A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.</p>	7805/4	0,08 ha	Gksz→	Lke-1		
22.	<p>A termálfürdő mellett a parkolók áthelyezése a fürdőhöz közelebbi területekre, településközponti vegyes területek és üdülőtérlet helyett.</p> <p>A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.</p> <p>A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték változással jár.</p>	<p>12319 12305</p> <p>9931/4 és 12060/ 3</p>	<p>~0,99 ha</p> <p>~0,23 ha</p> <p>~0,81 ha</p>	<p>Vt →</p> <p>Üh →</p> <p>KÖu→</p>	<p>KÖu</p> <p>KÖu</p> <p>Üü</p>		

23.	Lakóterület kijelölése üdülőterületek helyett a termálfürdő környezetében, mivel a területen inkább a lakó funkcióra van igény. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	12322/2 4;25;35; 34;33;32 ;22;26;2 7;29;30; 31;10;11 ;21;20;1 9;18;8;1 2;13;15; 16;17,98 15/5;22; 7;47	2,31 ha	Üh→ Üü→	Lf		
24.	Lakóterület kijelölése a különleges kemping terület helyett a termálfürdő környezetében, mivel a területen inkább a lakó funkcióra van igény. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	12323/1	~0,5 ha	Kc→	Lf		
25.	A Gerje-menti rekreációs területhez kapcsolódóan a 8268/7 hrsz. területen korábban tervezett gazdasági terület és közpark terület határának módosítása úgy, hogy a területek aránya nem változik. A gazdasági terület kerül a Pesti úttal párhuzamos területre. A terület jelenleg még beépítetlen. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket. A változtatás során a Biológiai aktivitás érték nem változik.	8268/7	8,4 ha	Zkp→ Gksz→	Gksz Zkp		

26.	Gazdasági terület kijelölése kertvárosias lakóterület helyett telephely bővítés miatt. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, mely települési szinten pótlásra kerül.	8371/23 8371/9 8385/1-2	0,19 ha	Lke→	Gksz-1		
27.	Különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése napelem-park számára. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, mely települési szinten pótlásra kerül.	0344/1 5 (telek-osztás után 0344/ 24-25)	2,15 ha	Má→	Kb-nap		
28.	Különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése napelem-park számára. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, mely települési szinten pótlásra kerül.	01149/ 32; 01149/ 33	2,49 ha	Má→	Kb-nap		
29.	Különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése napelem-park számára. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, mely települési szinten pótlásra kerül.	03/19, 03/20 03/43, 49,50, 52	2 ha	Má→	Kb-nap		

30.	Gazdasági terület kijelölése közlekedési terület helyett telephely bővítés miatt és a szabályozási vonal módosítása. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	1633/8	~0,05 ha	KÖu→	Gip		
31.	Kertes mezőgazdasági területbe sorolás falusias lakóterület helyett, mivel a terület mellett csak mezőgazdasági területek helyezkednek el. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték növekedéssel jár.	11318; 11319	0,6 ha	Lf-1→	Mk-k		
32.	Az övezeti előírások pontosítása a gazdasági területen belül. A módosítás a szerkezeti tervet nem érinti.	6156	0,87 ha	Gip→	Gip		
33.	Jelenlegi erdőterület mezőgazdasági területbe sorolása, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	01104/ 4	0,29 ha	Eg→	Má-f1		

34.	Gazdasági terület kijelölése közpark terület helyett a vasútállomás melletti területen. A módosításra a telephely bővítése miatt van szükség. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás kismértékű Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár.	2055/2	0,4 ha	Zkp→	Gip-1		
35.	Jelenlegi erdőterületben lévő, de a valóságban inkább mezőgazdasági hasznosítású terület mezőgazdasági területbe sorolása, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket. A változtatás nagymértékű Biológiai aktivitás érték veszteséggel jár. A veszteség települési szinten kompenzálásra kerül.	0186/8, 0186/13, 0186/14 0186/5	26,79 ha ²	Eg→	Má-f		
36.	A tó mellett tervezett út szabályozási terven történő feltüntetése a településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás a szerkezeti tervet nem érinti.	9774/2		KÖu	KÖu		
37.	Erdőterületek kijelölése a Biológiai aktivitás érték csökkenés kompenzálására, több területen. A területek még nem ismertek.			Má→	E		

Biológiai aktivitás-érték változása

Jelen tervmódosítás részét képező változtatásoknak – mint alábbi táblázat bizonyítja – jelentős hatása van a város biológiai aktivitás értékére:

Egy-két kivétellel valamennyi tervmódosításnak van hatása a biológiai aktivitásérték változására, de ezek többnyire elhanyagolható mértékűek, jelentősebb hatással csak néhány nagyobb területet érintő módosítás jár. A részletes számítás azonban valamennyi módosítás hatásait összefoglalja, annak érdekében, hogy az Étv szerinti egyenleg igazolás megtörténjen.

Az aktivitásértékre hatással lévő, vagyis TSZT szintű változtatások azonosítószámát, területét és paramétereit az alábbi táblázat foglalja össze:

Módosítás száma	Terület ha	Jelenlegi területfelhasználás	BIA szorzó	Tervezett területfelhasználás	BIA szorzó	BIA változás
1	0,05	Má	3,7	KÖu	0,6	-0,16
2	0,065	KÖu	0,6	Ev	9	0,55
3	0,02	Zkp	6	Üh	3	-0,06
4	0,54	KÖu	0,6	Gksz	0,4	-0,11
5	-	Má	3,7	Gksz	0,4	0,00
6	0,4	E	9	Gip-m	0,4	-3,44
7	0,02	Lke	2,7	Üh	3	0,01
8	1,17	Gip-m	0,4	Lf	2,4	2,34
9	1,24	Gip-m	0,4	Lf	2,4	2,48
10	2,02	Gip	0,4	Lke	2,7	4,65
11	0,21	KÖu	0,6	Vt	0,5	-0,02
12	1,63	Lke	2,7	Lk	1,2	-2,45
13a	1,29	Km	3	Gip	0,4	-3,35
13b	0,14	Kgy	3	Gip	0,4	-0,36
13c	1	Km	3	E	9	6,00
14	0,28	E	9	Má	3,7	-1,48
15	0,46	Lke	2,7	Vt	0,5	-1,01
16	0,01	Lke	2,7	KÖu	0,6	-0,02
17	0,11	KÖu	0,6	Lke	2,7	0,23
18	0,04	Lke	2,7	KÖu	0,6	-0,08
19	0,43	Gip	0,4	KÖu	0,6	0,09
20	0,06	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,11

21	0,08	Gksz	0,4	Lke	2,7	0,18
22a	0,99	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,10
22b	0,23	Üh	3	KÖu	0,6	-0,55
22c	0,81	KÖu	0,6	Üü	2,7	1,70
23a	1,86	Üh	3	Lf	2,4	-1,12
23b	0,43	Üü	2,7	Lf	2,4	-0,13
24	0,5	Kc	3	Lf	2,4	-0,30
25	0					0,00
26	0,19	Lke	2,7	Gksz	0,4	-0,44
27	2,14	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,07
28	2,49	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,25
29	2	Má	3,7	KbAe	3,2	-1,00
30	0,05	KÖu	0,6	Gip	0,4	-0,01
31	0,6	Lf	2,4	Mk	5	1,56
32	0					0,00
33	0,29	E	9	Má	3,7	-1,54
34	0,41	Zkp	6	Gip	0,4	-2,30
35	26,79	E	9	Má	3,7	-141,99
36	0					0,00
37	0	Má	3,7	E	9	0,00
						-144,46

A módosítások egyenlege:

-144,46

A módosítások egyenlege pillanatnyilag még negatív, ezért szükség van kompenzációra alkalmas területekre, melyek a 37. sz. módosítási területek lesznek.