

Megrendelő: **Ceglédbercel Község Önkormányzata**
2737 Ceglédbercel, Pesti út 61.



CEGLÉDBERCEL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Ceglédbercel külterületén, az iskola utca végétől a 4-es főútig vezető főút végén található 2337 hrsz.-ú anyaggödör besorolású terület



Tárgyalásos eljárás keretében történő
végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásához

2017. november

Aláírólap
Ceglédbercel Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása

MEGBÍZÓ

Ceglédbercel Község Önkormányzata
2737 Ceglédbercel, Pesti út 61.

VEZETŐ TERVEZŐ



Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A módosításokkal érintett területek, és az azokon folytatott tevékenységek bemutatása
2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot
4. Településrendezési javaslat
5. A településrendezés környezeti hatása

BEVEZETŐ, A MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ALÁTÁMASZTÁSA

Ceglédbercel Község Önkormányzata a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tkr.) foglalt felhatalmazás alapján a 107/2017. (VII.13.) ÖK. sz. határozatában döntött arról, hogy

- a település külterületén a 2337 hrsz-ú telek tekintetében, a Digi Kft. beruházásában megvalósítandó hírközlési adótorony megvalósítása érdekében módosítja a hatályos településrendezési eszközeit,
- a település külterületén a 2337 hrsz-ú teleket a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
- a településrendezési eszköz módosításának egyeztetését a Tkr. szerinti tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni,
- a településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó eljárás keretében a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

A község önkormányzata a 108/2017. (VII.13) ÖK. sz. határozatával döntött a 60/2017. (IV.24.) ÖK. sz. határozat fenntartásáról, mely értelmében

- A toronyépítés és a járulékos beruházásaival kapcsolatos költségek teljes mértékben a beruházót terhelik,
- A torony építését megelőzően a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, ezért településrendezési szerződésben kell rögzíteni a településrendezési eszközök módosításának a költség átvállalásának módját,
- a fejlesztési terület régészeti lelőhelyen fekszik, így a beruházást ellenőrzött régészeti feltárásnak kell megelőznie, mely szintén a beruházó kötelezettsége.

A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak. A tervezett fejlesztés hozzájárul a település gyarapodásához, a települési kommunikáció hagyományos és korszerű formáinak, valamint a gazdaság és a kereskedelem fejlődéséhez.

A GeneralCom Kft. a DIGI Kft. megbízásából a Digitális Nemzeti Fejlesztési Program, mint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás érvényesülése érdekében mobil cellás távközlési berendezés telepítését tervezi Ceglédbercel területén. A tervezett adótorony telepítésére a Ceglédbercel külterületén elhelyezkedő, az Iskola utca 4-es főútig vezető földút végén található 2337 hrsz-ú anyaggyödör besorolású telken tervezett.

A beruházással a kijelölt telken megközelítőleg 40 méter magas torony épül, amelyen rádió- és mikroantennák elhelyezése tervezett.

A beruházás megvalósításával biztosítható az ország teljes szélessávú adatátviteli hálózati lefedettsége

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján, a Tr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosításokat a Tr. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A Tr. 42. § (1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének az 5/2017.(III.10.) számú partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik. Ennek megfelelő jelen dokumentáció a tervezet összefoglaló leírását és a jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza, továbbá a legfontosabb vizsgálati tartalmi elemeket.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

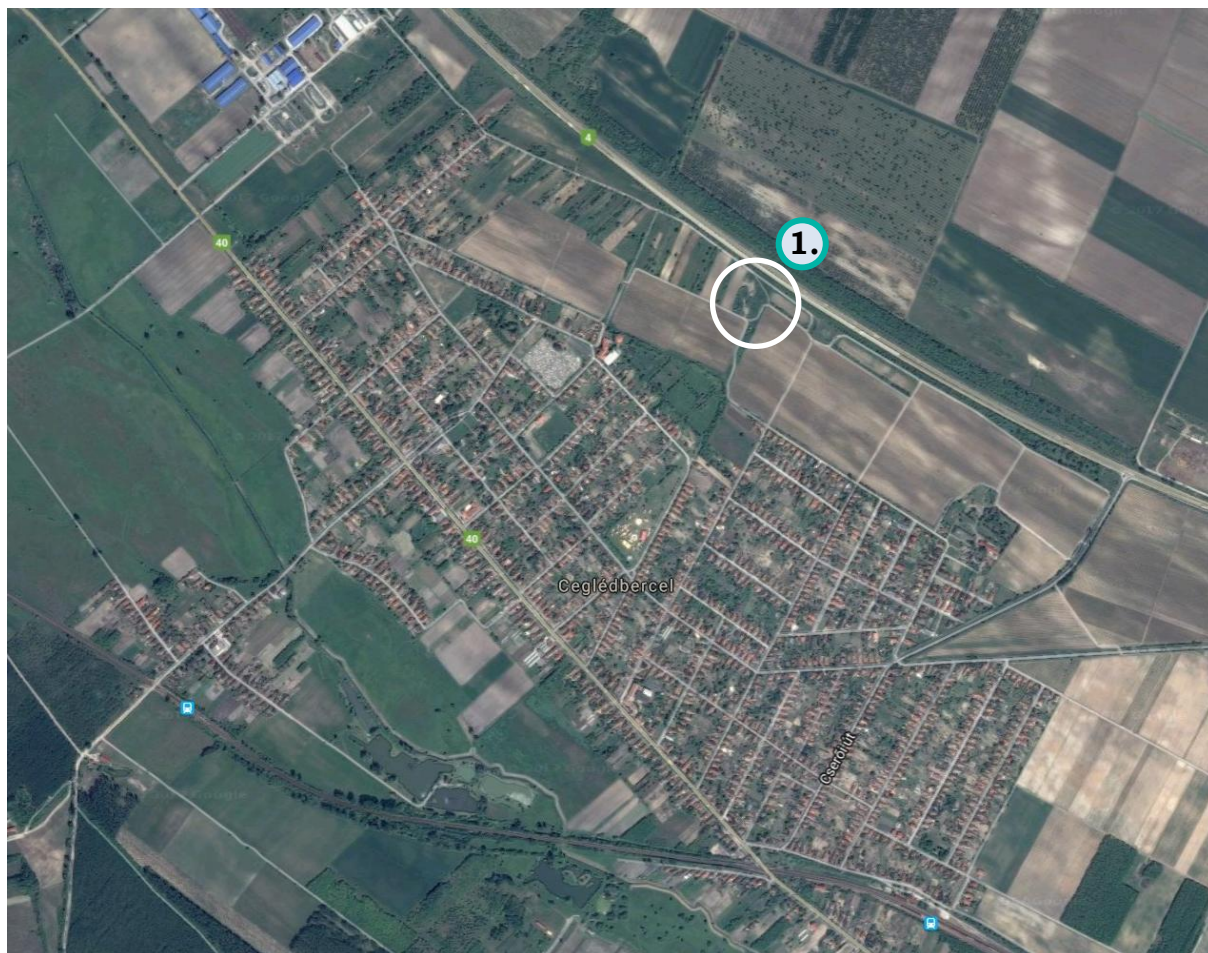
Ceglédbercel a fővárostól mintegy 60 km-re található, Pest megyei település. Közlekedés-földrajzi adottságait meghatározza a 4-es és 40-es számú főút, valamint a Budapest-Szolnok vasútvonal.

Természet-földrajzi szempontból a Duna-Tisza-közén helyezkedik el. Északi része dombvidéki jellegű. Az itt található agyagos talaj mezőgazdasági művelés szempontból a legjobbnak mondható. Ezzel szemben a déli részére a homokos talaj jellemző. A település déli határában folyik a Gerje patak.

Társadalmi jellemzőit tekintve német nemzetiségi hagyományokkal is büszkélkedő, kétnemzetiségű község. Lakosságszáma meghaladja a 4000 főt. A település jelképe, a címeren is megtalálható aransárga birsalma, beletűzött zöld rozmaring ággal.

1. A módosításokkal érintett területek, és az azokon folytatott tevékenységek bemutatása

A fejlesztéssel érintett ingatlan a település belterületi határától északra, a 4-es számú főúttól délre helyezkedik el. A 2337 hrsz-ú ingatlan megközelítése az Iskola utca felől biztosított. A terület a 4-es főút irányából a ceglédberceli lejárótól közelíthető meg.

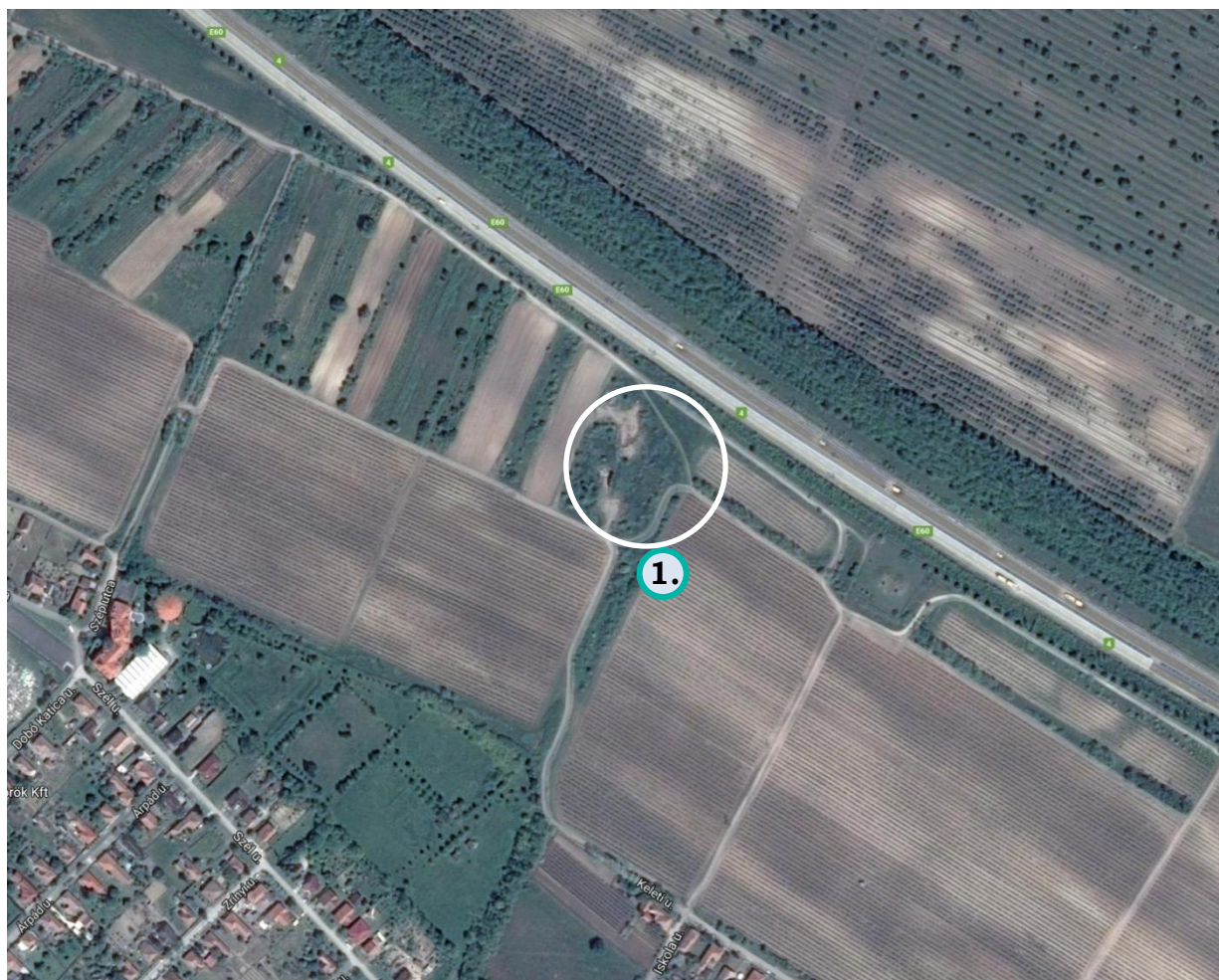


1.1. A rendezéssel érintett területek elhelyezkedése

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek:

1. a 2337 hrsz-ú anyaggyödör besorolású „Mk” jelű kisparcellás mezőgazdasági övezetbe tartozó telek

1.2. A rendezéssel érintett területek bemutatása



1. ábra - a tervezési területek Google Maps térképen ábrázolva

A terület a 4-es főút és a település belterülete között helyezkedik el. A terület beépítetlen, mezőgazdasági szőlő művelésű, illetve szalagtelkes parcellázású kertes mezőgazdasági területek övezik.

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS, ÉPÜLETEK VIZSGÁLATA

1.

A beruházással érintett terület területhasználata jellemzően cserjékkel, fás szárú növényekkel borított anyagbánya. A környező területek szőlő és kertes mezőgazdasági művelés alatt állnak. A 4-es főúttól délre, a település irányába szalagtelkes parcellákon kertes mezőgazdasági művelés folyik. A környező nagy kiterjedésű ingatlanok szőlőművelés folyik, jellemzően dűlőutakkal és cserjés, fás zöldsávokkal elválasztva.

A beruházással érintett ingatlan és környezete beépítetlen.





2. ábra – Az Iskola utca látképe a 4-es főút irányába



3. ábra – Látvány a 4-es főút irányából

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT

A beruházással érintett ingatlan beépítetlen. A környező területek mezőgazdasági művelés alatt állnak, beépítetlenek. A terület megközelítését szilárd burkolattal el nem látott földutak/dűlőutak biztosítják.

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

Az ingatlan beépítetlen, túlnyomó részt zöldfelület, a felszíni beavatkozás helyenként kopár felületeket eredményezett. A telken telepített növényállomány nem található, többségében cserjék és elszórtan fák borítják. A növényzet többsége az egykori kert művelésből visszamaradt fajok és invazív növényfajták.

A környező ingatlanokon kordonos telepített szőlő és a kertés mezőgazdasági művelésre jellemző idény jellegű növényzet található.

A határoló növényzet természetes úton kialakult, jellemzően gyepes elszórtan invazív fásszárú növényekkel.

BURKOLT FELÜLETEK

A fejlesztéssel érintett ingatlan szilárd burkolatú úton nem közelíthető meg. Az ingatlannal közvetlenül határos közterület a 078 hrsz-ú külterületi út, amely a település belterületéhez kapcsolódó, a feltárást biztosító közterülethez nem, csak a 4-es főút 080/2 hrsz-ú ingatlanával szomszédos, ugyan azzal tényleges közlekedési kapcsolat nem épült ki.

A terület az ingatlannyilvántartási alapadatok alapján a belterületi közúthálózattal nincsen közvetlen kapcsolatban.

KÖZMŰELLÁTOTTÁG

A tervezett híradástechnikai egység villamos energia igénye $a \times 32A/230V$ AC, amelyet a beruházó az áramszolgáltatóval történő egyeztetések alapján a legközelebbi elérhető csatlakozási pontok függvényében főmérős energiavételezéssel épít ki.

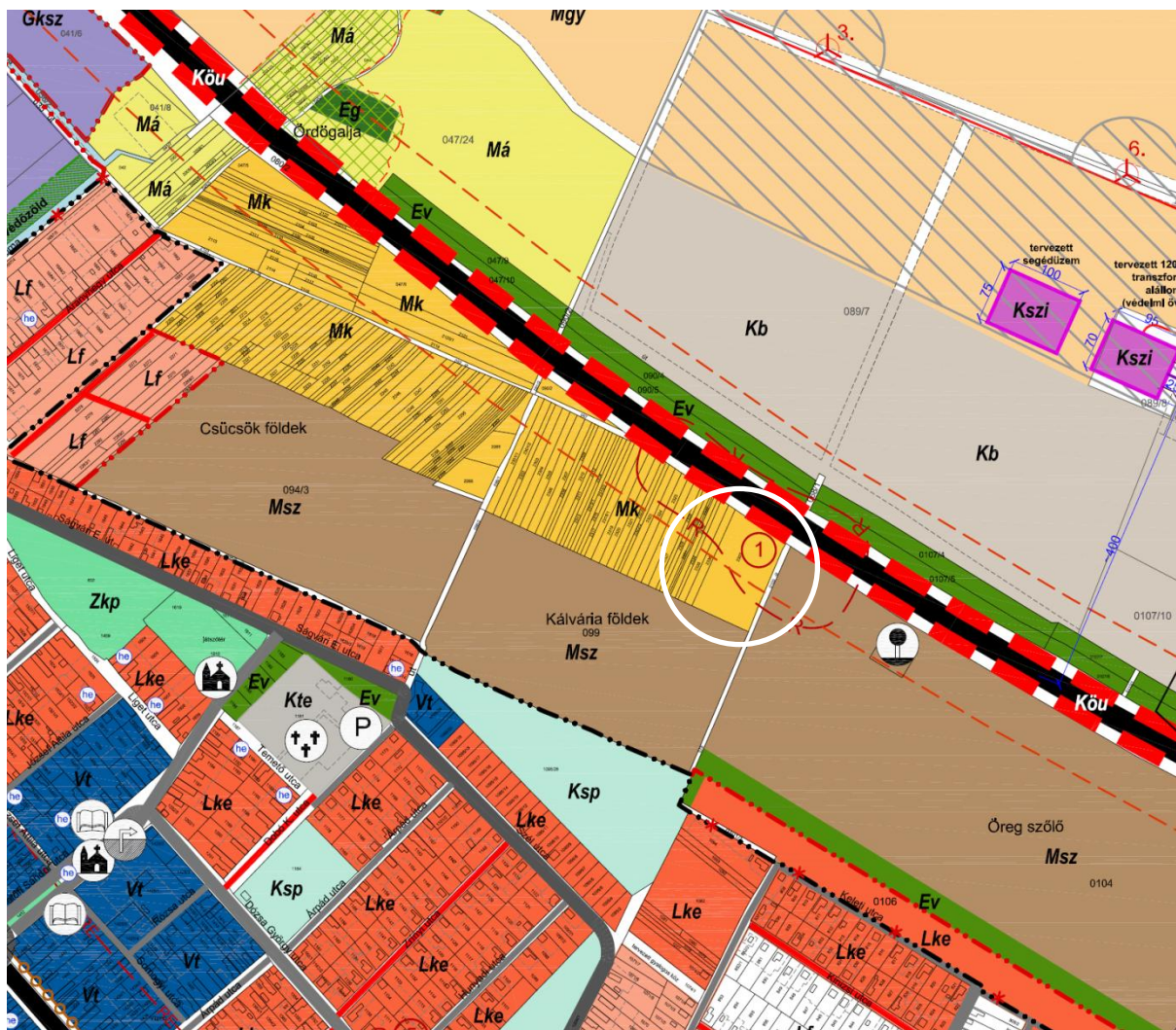
INGATLAN ADATOK

<i>ingatlan hrsz.</i>	<i>hatályos területfelhasználás</i>	<i>hatályos övezet</i>	<i>fekvés</i>	<i>jelleg</i>
2337	Mk	Mk	külterület	magánterület
078	Köu	Köu	külterület	közterület (út)
099	Msz	Msz	külterület	magánterület
2336	Mk	Mk	külterület	magánterület
2319/2	Köu	Köu	külterület	közterület (út)
080/2	Köu	Köu	külterület	közterület (út)

2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RELEVÁNS TARTALMA

Ceglédbercel Község a hatályos Településszerkezeti tervét a 86/2009. (09.07.) ÖK. határozatával fogadta el, amelynek mellélete az 1:10 000 méretarányú Településszerkezeti tervlap.



TSZT kivágat

A településszerkezeti terv a beruházással érintett 2337 hrsz-ú külterületi ingatlant „Mk” jelű kiskertes mezőgazdasági területként jelöli. A környező területek „Msz” jelű nagyüzemi szőlő művelésű mezőgazdasági területek. A telek északi határa a „köu” jelű 4-es számú I. rendű főút, amelyet a szerkezeti terv távlatban autópályaként jelöl.

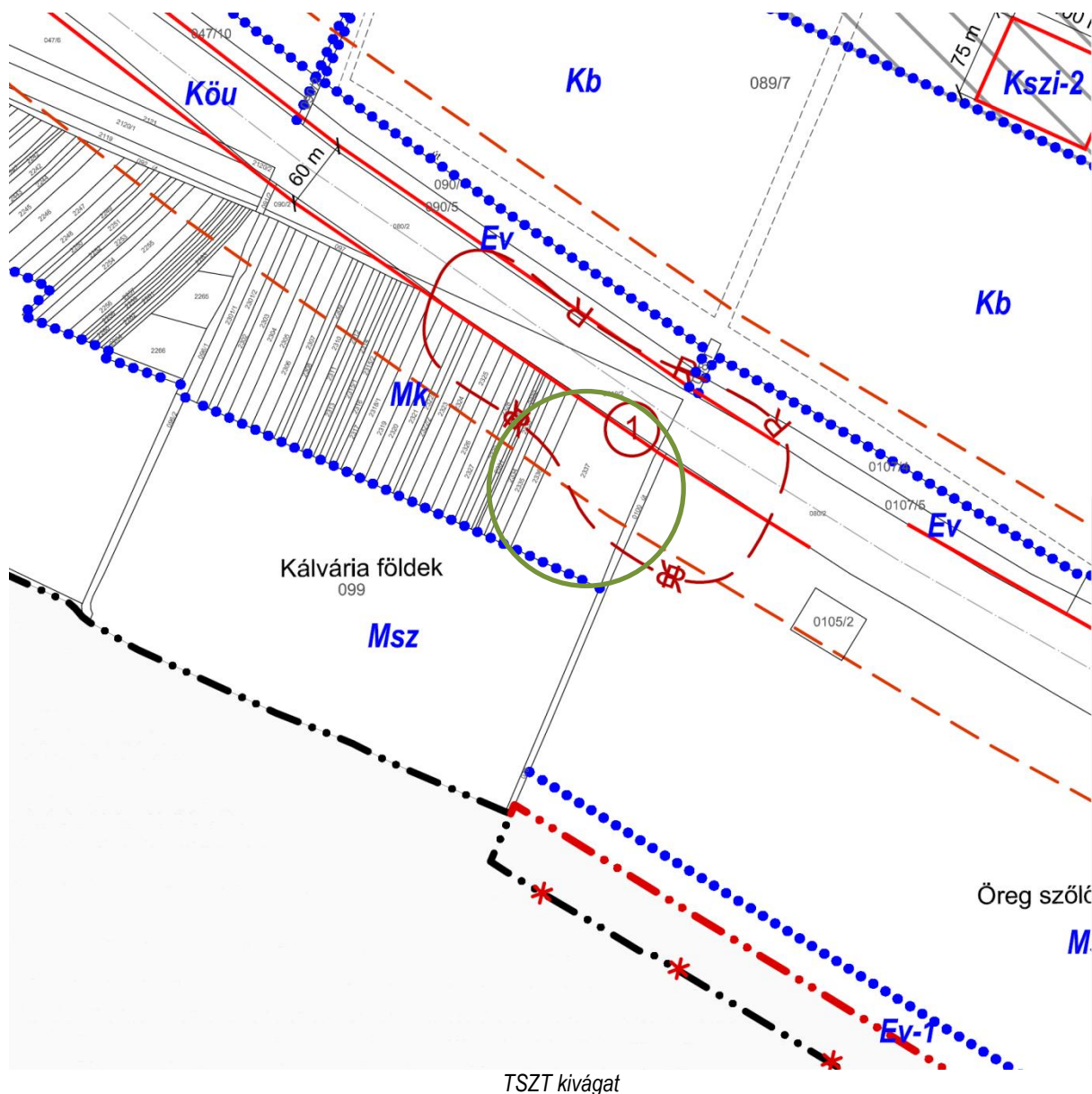
A területet érinti a főút 100-100 méteres védőtávolsága és a 1. jelű régészeti terület határa. A régészeti lelőhely neve Arany-hegy, amely vélhetően őskori és szarmata település maradványait őrizi. A lelőhely kiterjedése nem tisztázott.

A terület környezetében szerkezeti jelentőségű közműhálózati elemek nem találhatók.

2.2. A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV RELEVÁNS TARTALMA

Ceglédbercel Község a hatályos Helyi építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét (SZT) a 12/2009. (IX. 17.) ÖK. sz. rendelettel fogadta el. A HÉSZ-t és az SZT-t 2017-ben a 10/2017. (V. 17.) önkormányzati rendelettel módosították. A HÉSZ-nek két rajzi mellélete van, külön tervlapon található a külterületi és a belterületi szabályozási terv.

A beruházással érintett terület külterületen található, amely a HÉSZ 2. számú 1:10 000 léptékű rajzi mellélete.



A SZT a beruházással érintett területet „Mk” jelű kisparcellás mezőgazdasági területek, kertgazdasági területek övezetbe sorolja. A környező területek „Msz” jelű nagyüzemi szőlőgazdálkodási terület övezetbe tartoznak. A területtől északra található 4-es főút „Köu” jelű közúti közlekedési terület.

A SZT a területen a TSZT-vel összhangban ábrázolja a főút 100-100 méteres védősávját, továbbá az 1.-es számú régészeti lelőhelyet, amely a terület északi felét érinti.

A SZT jelöli a 4-es főút 60 méteres szabályozási szélességét, amely a beruházással érintett ingatlan egy keskeny északi teleksévját is érinti.

4. §

Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások

- (10) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Az antennooszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet elhelyezni.
- (13) Építési munkát végezni a HÉSZ közművekre vonatkozó előírásaiban és a vonatkozó egyéb jogszabályokban meghatározott közművesítési előfeltételek teljesülése esetén szabad.
- (14) Az egyes övezetekben, építési övezetekben építési munkát végezni, építményt használatba venni, rendeltetését megváltoztatni csak úgy lehet, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

39. §

Közműhálózatok és létesítmények előírásai

Általános előírások

- (3) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.

Villamosenergia ellátás

- (34) A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények

- (1) A belterületen, a beépítésre szánt területeken új beépítés, új utcanyitás esetén az új hírközlési hálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen létesíthető, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- (4) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése nem tervezett, nem is tiltott, de közszolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhetők el.

46. §

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

- (1) A mezőgazdasági övezetek fő rendeltetése a növénytermesztés és az állattartást szolgálata, a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő tárolás és terményfeldolgozás.
- (2) A mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmények mellett – ha az övezeti előírásokban foglaltak teljesülnek – kivételes esetekben lakóépület is elhelyezhető. Lakás továbbá akkor létesíthető, ha az ott folyó mezőgazdasági termelés az állandó ottlakást indokoltá teszi, továbbá az elhelyezhető épületek rendeltetészerű használatához az ivóvíz, az energiaellátás, a keletkező szennyvíz és hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése biztosított (vagy a létesítéssel egyidejűleg biztosítható), valamint ha az egyes beépíthető telkek gépjárművel közútról közvetlenül, vagy saját használatú magánútról megközelíthetőek.
- (3) Ha egy telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel, allpr ezek a telekrészek abban az esetben sem építhetők be, ha az adott telek egyébként megfelel az övezeti előírások beépíthetőségi követelményeinek.
- (4) Beépítés és ehhez kapcsolódó tanyaudvar csak a telek természeti területnek nem minősülő területén jelölhető ki.
- (5) A mezőgazdasági területeken a meglévő és tervezett közutak, távvezetékek, termékvezetékek védőterületein, a szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.
- (6) A mezőgazdasági területeken a szennyvíztisztító védőtávolságán belül közegészségügyi szempontból a lakóépülettel azonos megítélés alá eső technológia sem telepíthető szakhatósági hozzájárulás nélkül.
- (7) Az övezetben csak beépített telek, vagy annak kivett része keríthető be természetes hatású anyagból készült kerítés és/vagy sövény felhasználásával. Beépítetlen telek nem keríthető le.

- (8) Amennyiben épület elhelyezhető, akkor szabadon állóan, min. 10,0 m előkert és min. 4,0 m oldalkert betartásával kell elhelyezni, magas tetős (30-45°) kialakításban.
- (9) Az építmények kívülről látható burkolataként csak természetes hatású anyag alkalmazható.
- (10) Telekmegosztás a megengedett beépítés túllépése esetén, vagy a megengedett legkisebb telekméret el nemérése esetén nem engedélyezhető.
- (11) Szélerőműpark a mezőgazdasági területen az alapfunkció és művelés megtartása mellett elhelyezhető, az energiatermelő berendezések létesítése az alap területhasználati funkciót (mezőgazdasági termelés) nem lehetetlenítheti el. Kivett területként csak a szélerőmű tornyok és a hozzájuk vezető utak minősülnek. A tervezett tornyok közötti egyéb telekrészekben a jelenlegi művelés tovább folytatható. A tornyok létesítése a beépítési %-ba nem számítható be.
- (12) A tervezett szélerőmű közműcsatlakozásait a föld alatt kell kivitelezni.

48. §
Mk jelű mezőgazdasági övezet
(kisparcellás mezőgazdasági területek, kertgazdasági területek)

Mk

O*	3%
4,5 m	720 m ²

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A kialakítható telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
oldalhatáron álló*	720	-	-	3	-	-	4,5	-	-

*min. 20 m telekszélesség esetén a beépítési mód szabadonálló is lehet.

- (2) Az övezet területébe jellemzően a volt „zártkerti” területek, a kisparcellás mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.
- (3) **Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetőek el.** Min. 3000 m² telekterület esetén lakóépület is elhelyezhető az OTÉK előírásainak figyelembe vételével.
- (4) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés megtartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető. A 720 m²-t meghaladó, de 1000 m²-t el nem érő telkeken maximum 30 m² alapterületű gazdasági épület építhető.

59. §
A régészeti örökségvédelem

- (1) A régészeti lelőhelyeken végzendő bármilyen építési vagy más tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) Ha az ismert régészeti lelőhelyeken kívül a földmunkák végzése során régészeti lelőhely nyomai, régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és a területileg illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát haladéktalanul értesíteni kell.

63. §
A föld védelmének általános előírásai

- (1) A földmunkával járó építési tevékenységek során az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) *Mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, a deponálás és felhasználás módjával humuszgazdálkodási terv alapján.*
- c) *Termőföld területen tilos a talaj humuszos termőrétegének engedély nélküli eltávolítása.*

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A HÉSZ a beruházással érintett ingatlan tekintetében a valós területhasználattal nem áll összhangban. A területen jelenleg gyepes, elszórtan fás szárú növényzettel borított, aktív kertgazdálkodással nem érintett.

A HÉSZ módosítása a kialakult állapot figyelembevételével, a tervezett hírközlési berendezés megvalósítása érdekében indokolt.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

A telek beépítettsége változik, sajátos építmény kerül elhelyezésre.

TERVEZETT TELEPÍTÉS

A telepítést a technológiai szabályok határozzák meg.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Övezeti változás nem tervezett.

4. Településrendezési javaslat

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében a HÉSZ 48. § - ban foglalt előírások módosítása indokolt: a (3) bekezdés módosításával, az alábbiak szerint:

48. § (3) bekezdés:

*Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Min. 3000 m² telekterület esetén lakóépület is elhelyezhető az OTÉK előírásainak figyelembe vételével. **Az övezetben a hírközlés sajátos építményei elhelyezhetők, az ilyen módon érintett telek megközelítése közvetlen közterületi útkacsolat hiányában magánút kapcsolattal is biztosítható. A magánút legkisebb kialakítható szélessége 6,0 méter.***

5. A településrendezés környezeti hatása

A módosításnak a lakosságra gyakorolt negatív környezeti hatása nincs.

6. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzat módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg.

Hatályos és releváns területrendezési terv:

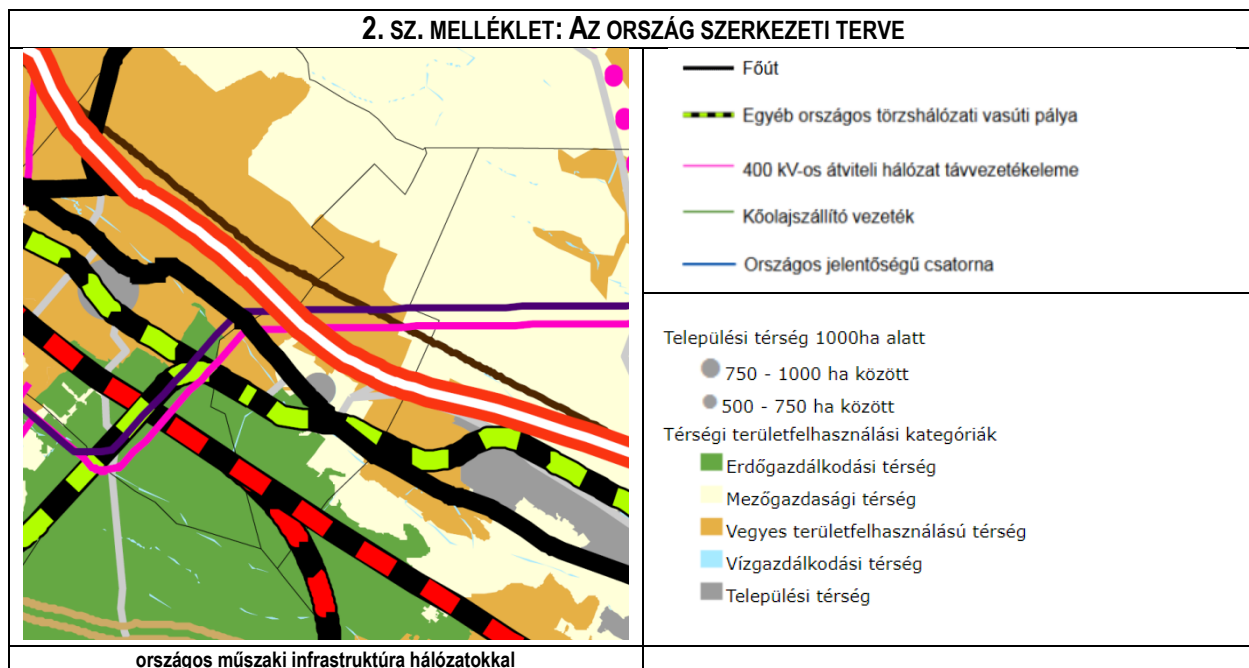
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet és mellékletei (PMTrT)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

Tekintettel arra, hogy a módosítás a TSZT-t és a SZT-t nem érinti és új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a következő vizsgálatok csak tájékoztató jelleggel kerültek bele a dokumentumba.

➤ Országos Területrendezési Terv



• Területfelhasználás

Az OTrT a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésére, módosítására vonatkozó átmeneti rendelkezéseket tartalmaz. Ez alapján a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 2013. évben módosított OTrT 6. § (2) bekezdésének az előírásait kell alkalmazni.

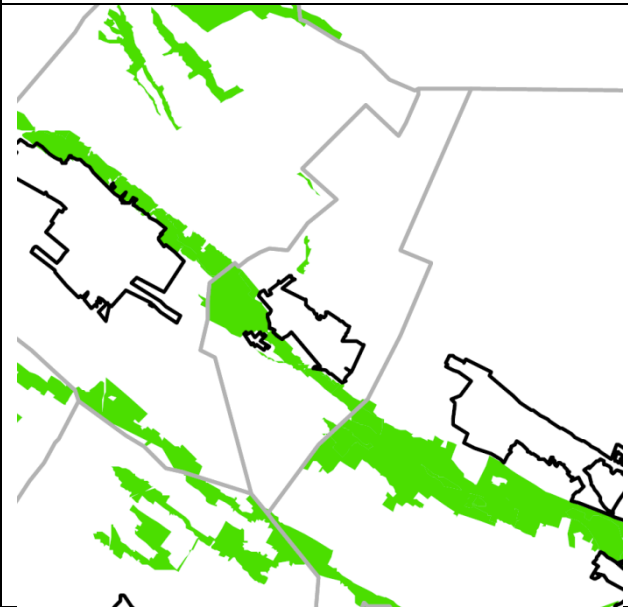
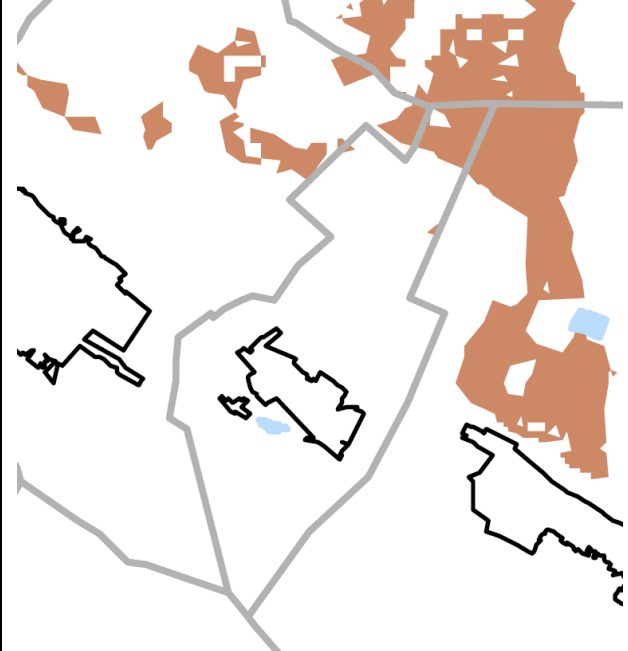
Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Ceglédbercel közigazgatási területe a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási, vegyes és a települési térség részét képezi, a település belterülete a települési térségbe tartozik. **A beruházással érintett terület a vegyes területfelhasználású térségben fekszik.**

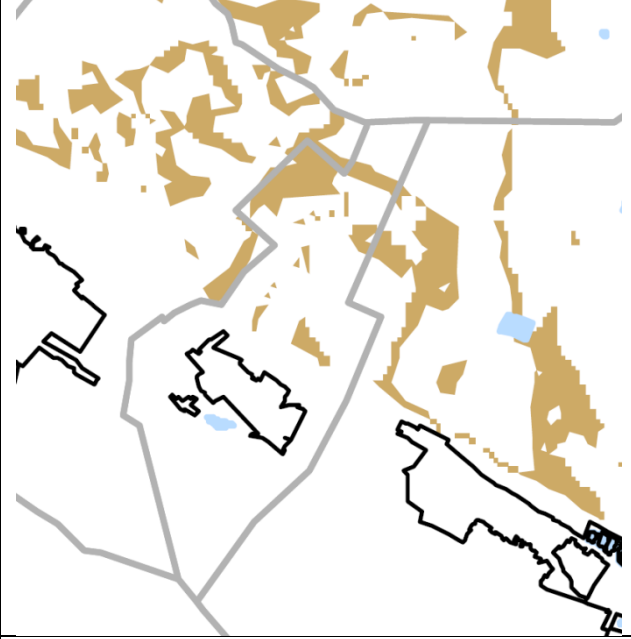

- **Műszaki infrastruktúra-hálózatok**


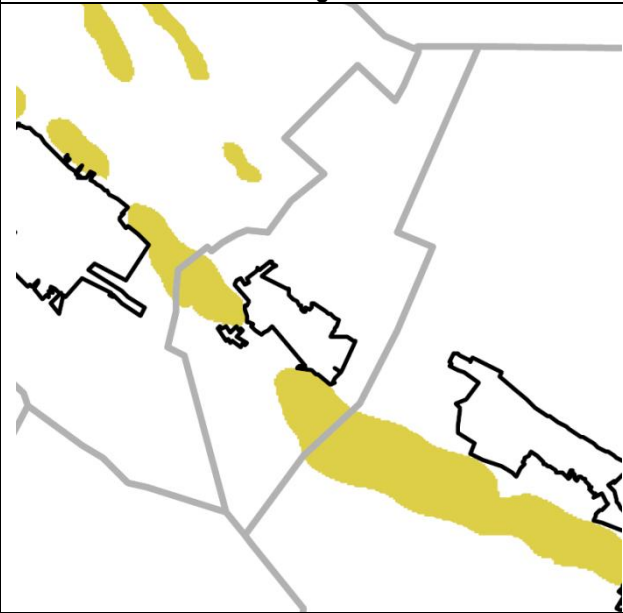
Az OTrT átmeneti rendelkezései alapján az **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat** és egyedi építményeket az Országos Szerkezeti Terv által meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni.

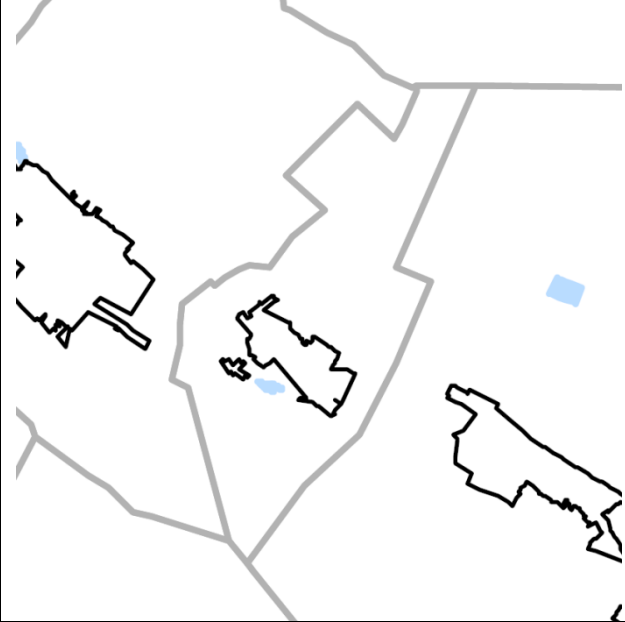
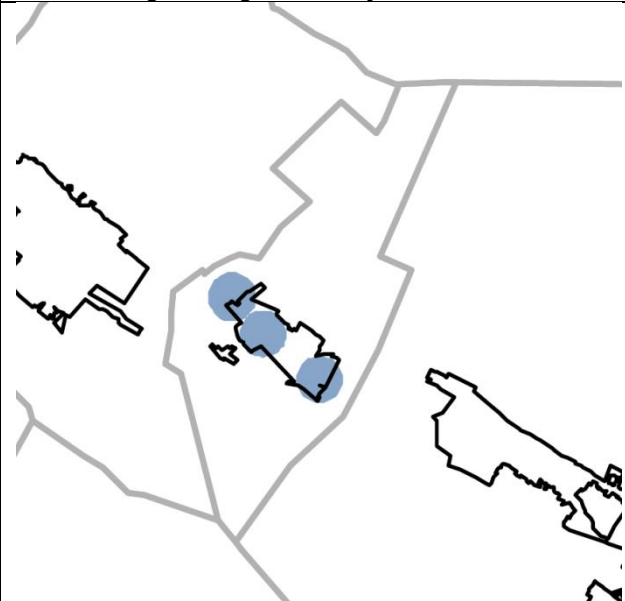
A beruházással érintett ingatlant északról a 4 es számú gyorsforgalmi út határolja.

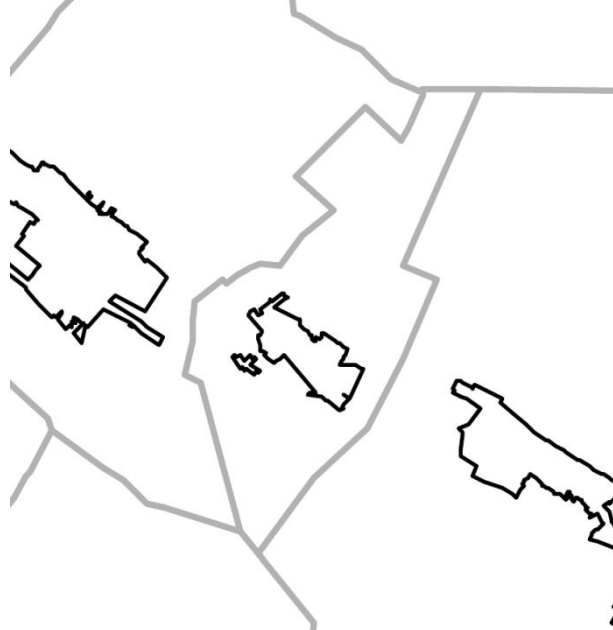
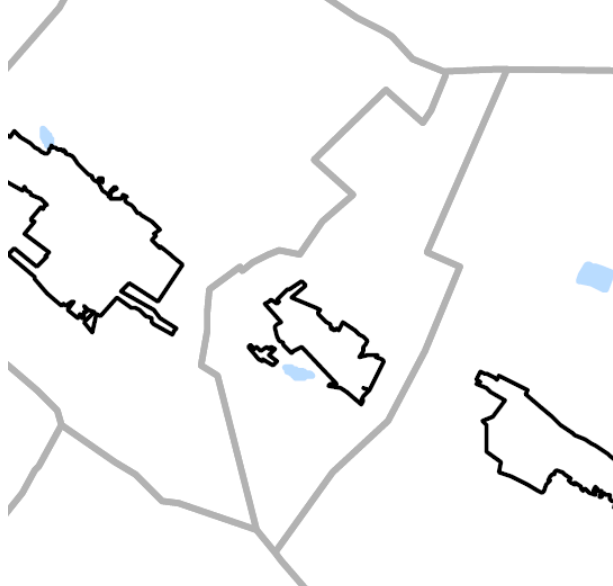
- **Országos övezetek**

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK (TELEPÜLÉST ÉRINTŐK)	
	<p>Az OTRT szerint az országos ökológiai hálózat övezete a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/1. Az országos ökológiai hálózat övezete</p> 	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/2. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	

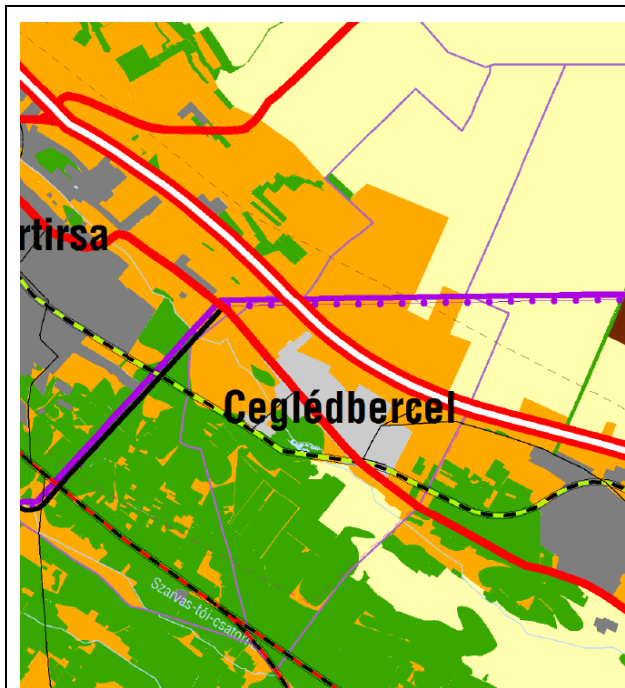
	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/3. A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	
	<p>Az OTRT szerint az övezet (és az ingatlan-nyilvántartás szerinti erdő művelési ág) a tervezési területeket nem érinti. A tervezési terület környezetében összefüggő erdőterület nem található.</p>
<p>3/4. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>	

	<p>A NÉBIH interneten elérhető (http://erdoterkep.nebih.gov.hu/) erdőterkép adatszolgáltatása alapján a tervezési területen nem található erdő.</p>
<p>A NÉBIH interneten elérhető (http://erdoterkep.nebih.gov.hu/) erdőterkép adatszolgáltatása</p>	
	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	

	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/6. Világörökségi várományos terület övezete</p>	
	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>	

	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete</p>	
	<p>Az OTRT szerint az övezet a tervezési területet nem érinti.</p>
<p>3/9. A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p>	

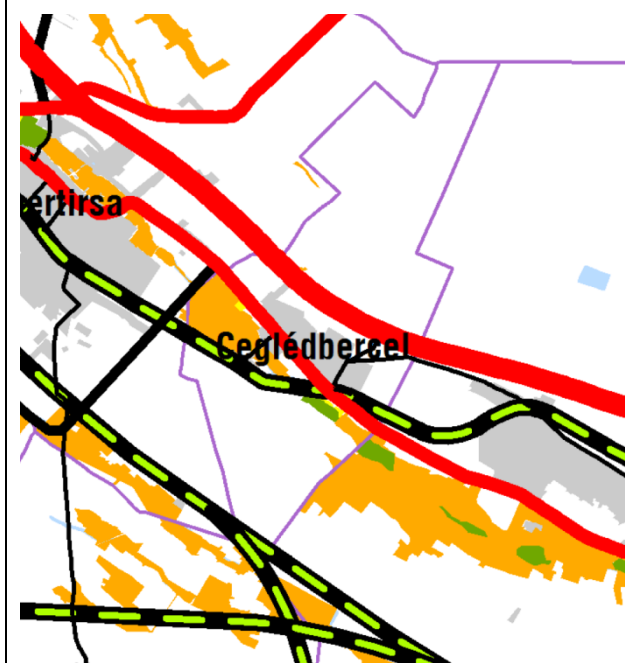
➤ Pest Megye Területrendezési Terv



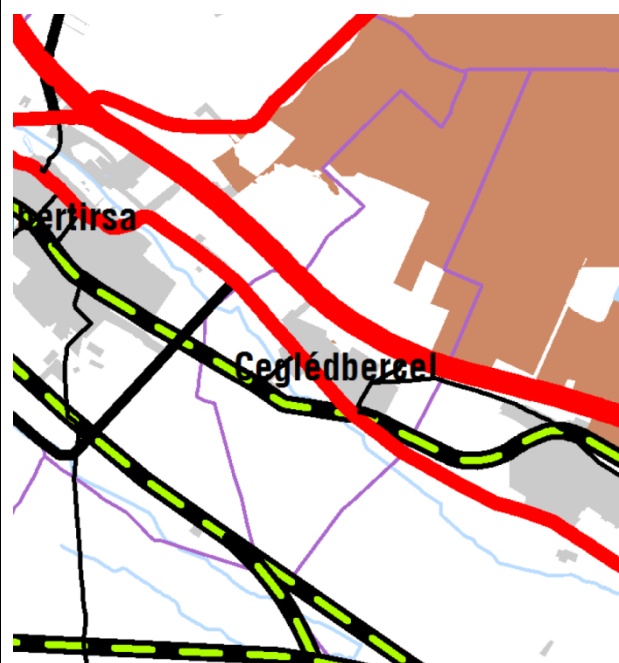
JELMAGYARÁZAT

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- vegyes területfelhasználású térség
- építmények által igénybe vett térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség

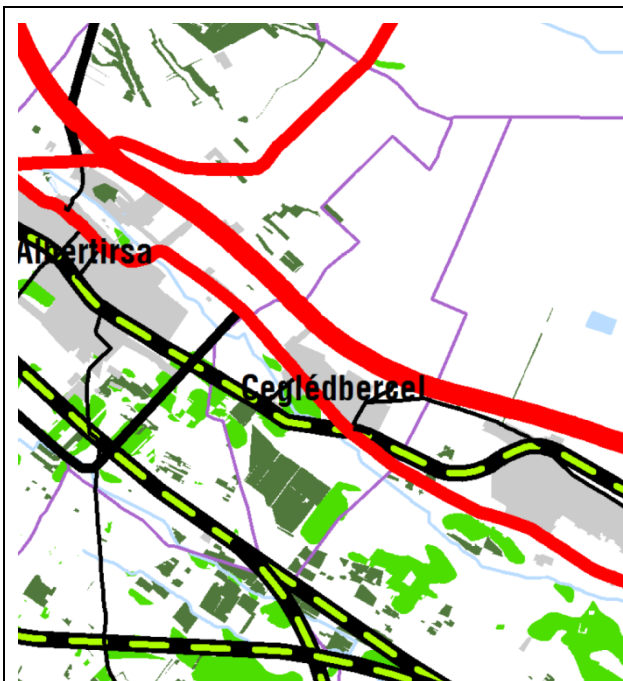
A tervezéssel érintett ingatlan a PMTrT. alapján vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.



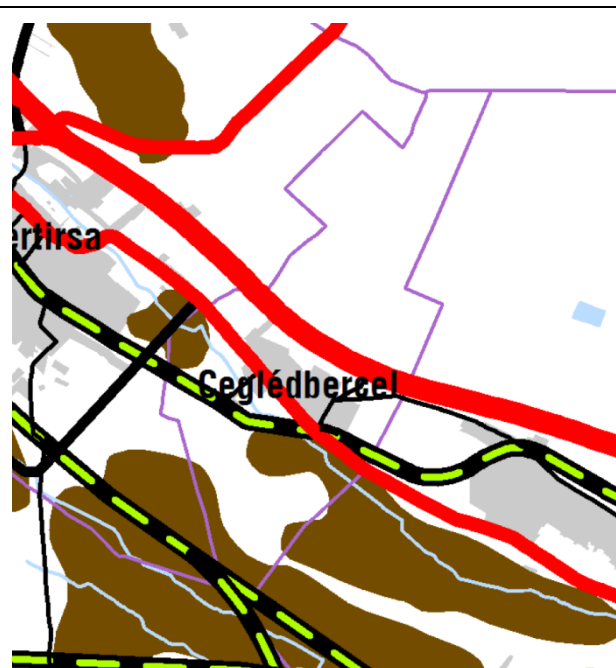
A tervezési terület a PMTrT. magterület, ökológiai folyosó és Puffer terület övezete által nem érintett.



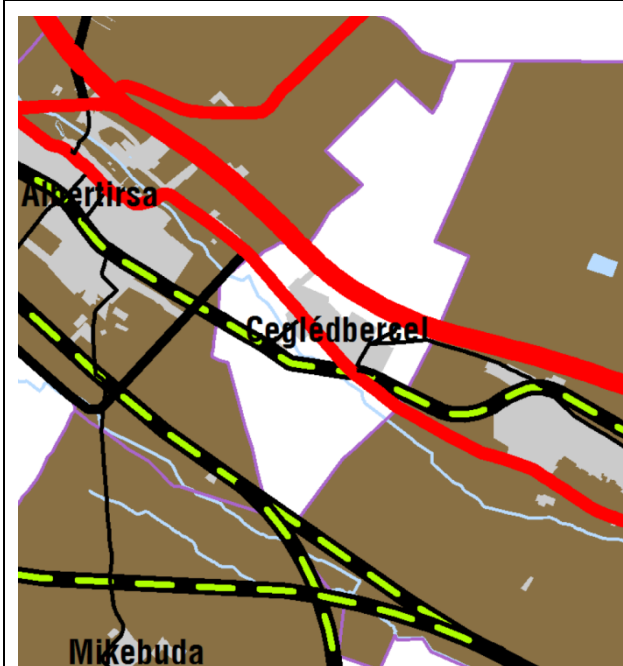
A tervezési terület a PMTrT. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete által nem érintett.



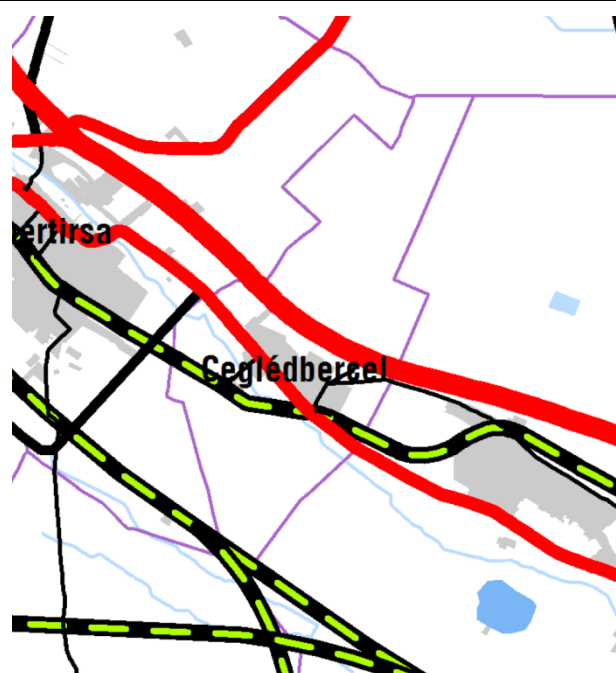
A tervezési terület a PMTrT. kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas terület övezete által nem érintett.



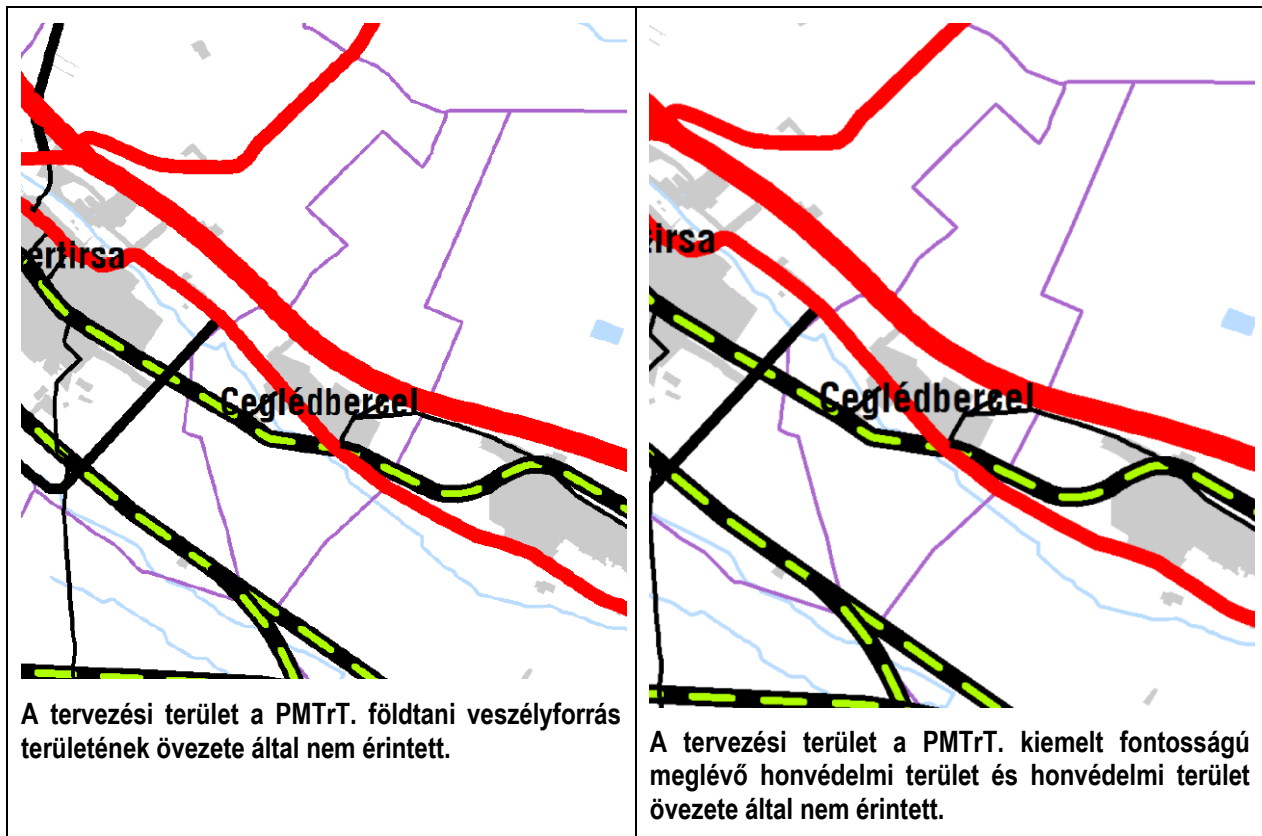
A tervezési terület a PMTrT. országos jelentőségű tájképvédelmi övezete és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.



A tervezési terület a PMTrT. ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete által nem érintett.



A tervezési terület a PMTrT. nagyvízi meder és rendszeresen belvív járt terület övezet által nem érintett.



Az országos övezetek közül a tervezési területeket az OTrT és a PMTrT övezeti nem érintik!

A fentiek alapján a tervezett módosítás nem ellentétes az OTrT és a PMTrT előírásaival.

Budapest, 2017. október