

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

---

a Cegléd, Harcsa utca 1. alatti, 8986/41 hrsz. telek területére

**megrendelői véleményezési anyag**

## MEGRENDELŐ

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## GENERÁLTERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 48.

Tel.: (30) 364 4275

E-mail: [proregio@proregio.hu](mailto:proregio@proregio.hu)

Honlap: <http://www.proregio.hu>






## ALÁÍRÓLAP



### MEGRENDELŐ

██████████	tulajdonos	██████████
------------	------------	------------

### TERVEZŐ

<b>Dr. Losonczy Anna Kornélia</b> okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista 	vezető tervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
<b>Gutai Berta</b> településmérnök, okleveles szociológus 	településtervező TT/1 13-1847	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
<b>Horváth Ábel</b> okl. településmérnök 	településtervező TT 03-0451	Pro Regio Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu

### SZAKÁGI TERVEZŐK

<b>Fábián Sára</b> okl. tájépítész mérnök, városépítési-, városgazdálkodási szakmérnök 	tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Regio Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu
<b>Rubus Zoltán</b> okl. építőmérnök 	okl. építőmérnök (Tkö 13-16200)	
<b>Orosz István</b> okl. villamosmérnök, mérnök- közgazdász	településtervezési energia- közmű tervező, településtervezési hírközlési tervező  TE, TH 01-67717	
<b>Szabó Krisztián</b>	településtervezési vízközmű szakterület, települési víziközmű tervezése  TV, VZ-TEL 01-16166	



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Bevezetés.....</b>	<b>4</b>
<b>I. A terület és környezetének bemutatása .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Területrendezési tervek és követelmények.....</b>	<b>16</b>
<b>III. Hatályos településfejlesztési és -rendezési tervek.....</b>	<b>20</b>
III.1. A településszerkezeti terv (TSZT) megállapításai .....	20
III.2. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) megállapításai.....	20
<b>IV. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv .....</b>	<b>23</b>
<b>V. A településrendezési terv módosításának javasolt tartalma.....</b>	<b>24</b>
<b>VI. A javasolt beépítéshez és szabályozáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igények.....</b>	<b>27</b>
<b>VII. Új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitás érték szintentartása.....</b>	<b>30</b>
<b>VIII. Zöldfelületi és környezetvédelmi hatások és javaslatok .....</b>	<b>30</b>
<b>IX. Mellékletek .....</b>	<b>31</b>
IX.1. Telekalakítási vázrajz .....	31
IX.2. A módosítási kérelem iratanyaga .....	32
IX.3. A kérelem elbírálásának iratanyaga .....	34



## BEVEZETÉS

### ***A tervezési terület és a tervezési feladat meghatározása***

A tervezési terület **Cegléd** városban, a Budai út és a Harcsa utca sarkán található **8986/41 hrsz.** telek területét, valamint a szomszédos, **8986/40 hrsz. telek** egy részét fedi le. A 8986/41 hrsz. telek Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt, a 8986/41 hrsz. telek érintett részei Üh-1 jelű hétvégiházás üdülőterületbe, valamint Ev jelű erdőterületbe soroltak.

A 8986/41 hrsz. telken a Budai Delikát nevű **pékség, cukrászda, kávézó és gyorsétterem** működik egy földszintes, újszerű állapotú épületben. A 8986/40 hrsz. telek Üh jelű övezetbe sorolt részét valójában a pékséghez tartozó parkolásra használják. A 8986/40 hrsz. telek Ev jelű övezetbe sorolt részének a pékség telkéhez csatlakozó területét a valóságban vendéglátó teraszként, kertként használja a pékség.

**A módosítás célja, hogy a pékség, étterem és cukrászda területe rendezett legyen, igazodjon a természetbeni állapothoz olyan módon, hogy a kialakult beépítési mérték mellett a létesítményhez szükséges előírt parkolószám és a minimális zöldfelületi arány is biztosított legyen.**

### ***Előzmények***

A Megrendelő a településtervezés készítésének előzetes tájékoztatási szakaszában jelezte a terület rendezésének szándékát, és kérelmét benyújtotta az önkormányzatnak. *(A kérelem sorszáma: L4. Ld. mellékletben!)*

### **A kérelem az alábbiakat tartalmazta:**

- a 8986/41 hrsz. telek átsorolása Lke-1 jelű övezetből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe;
- a szomszédos Ev jelű övezetbe sorolt 8986/40 hrsz. telekből mintegy 140 m<sup>2</sup> terület átsorolása a 8986/41 hrsz. telek új övezetével megegyező övezetbe.

Az önkormányzat a **190/2026. (IV.23.) számú Kt. határozatával** a kérelmet későbbi döntésre javasolta. *(A határozatot ld. mellékletben!)* Az övezeti átsorolást az önkormányzat nem kifogásolta, de két kiegészítő javaslattal élt:

- a Harcsa utca szélesítését javasolta a 9019 hrsz. telek rovására a merőleges utcacsatlakozás kialakítása érdekében, mivel a pékség nagy forgalmat bonyolít le;
- mivel az Ev jelű területből való átsorolás új beépítésre szánt területnek minősül, a területi mérleg fenntartása érdekében csereterület biztosítása szükséges.

Határozott továbbá arról, hogy **a településrendezési terv módosításához az érintett 8986/41 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának településrendezési szerződést kell kötnie Cegléd Város Önkormányzatával, melynek megalapozására a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19.§ (1) a) szerint telepítési tanulmányterv készítése szükséges.** A hivatkozott jogszabályi háttérrel összhangban a település főépítésze a beadott kérelemmel kapcsolatosan, a településrendezési eszközök módosításának támogatásához telepítési tanulmányterv készítését szabta feltételül. A telepítési tanulmánytervnek a csereterület biztosítására is javaslatot kell tennie.

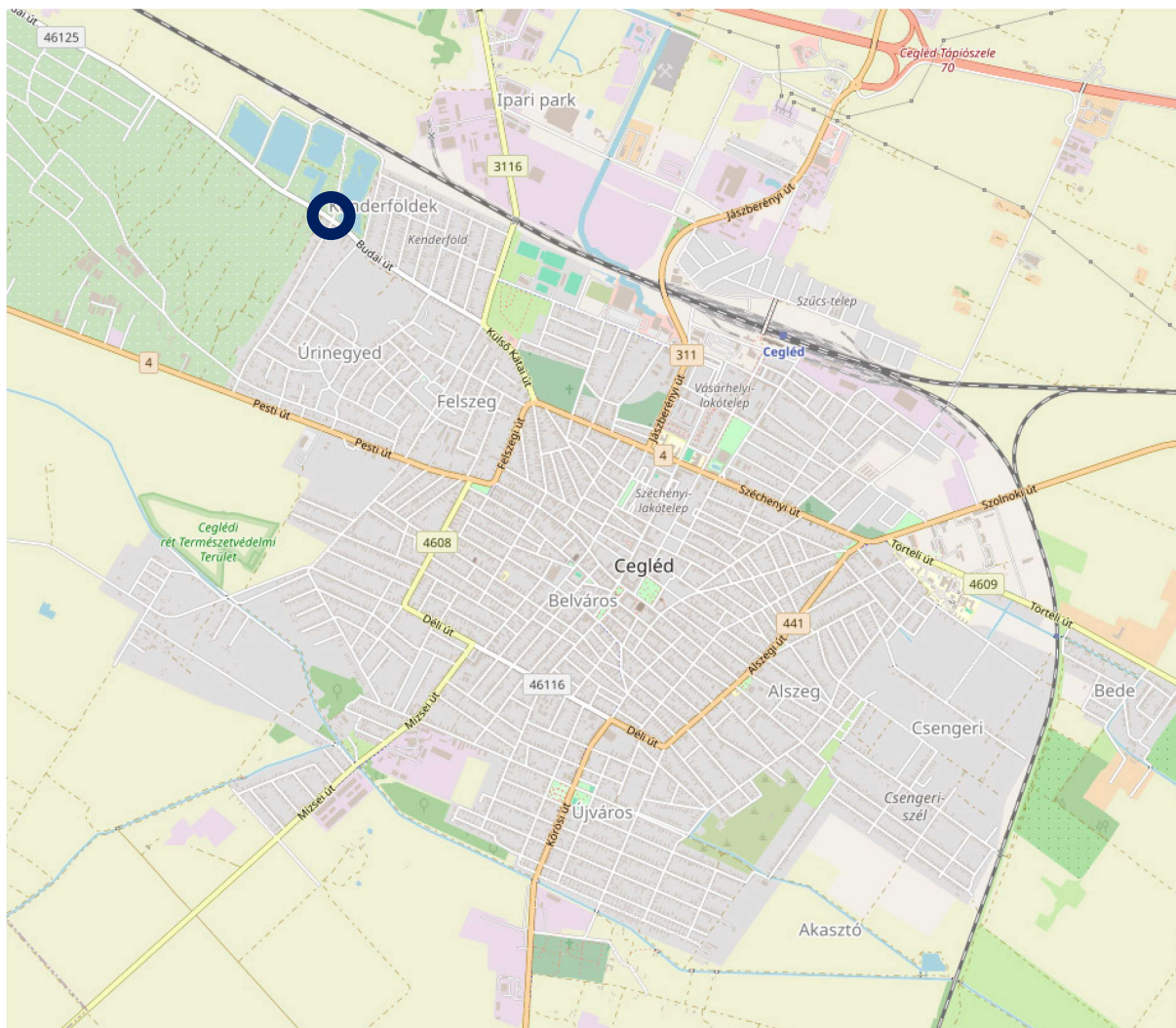
### **A tanulmányterv megrendelője az alábbi adatokat szolgáltatotta a tervezéshez:**

- az érintett ingatlan(ok) tulajdoni lapjai és térképmásolata;
- a tervezett bővítés látványterve;
- telekalakítási javaslat.

**Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv 1. ütemét, a megrendelői munkaközi véleményezési anyagot tartalmazza.**

## I. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### *A terület elhelyezkedése, a területhasználat vizsgálata*



**A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül**  
*saját szerkesztés az OpenStreetMap alapján*

A tervezési terület a ceglédi négyszögműút által körbevett belvárostól nyugatra helyezkedik el, a Budai út mentén, a Harcsa utca sarkán. A terület a ceglédi horgásztavak közül az I. tó partján helyezkedik el. A horgásztavak partjának telkein üdülőházak állnak.

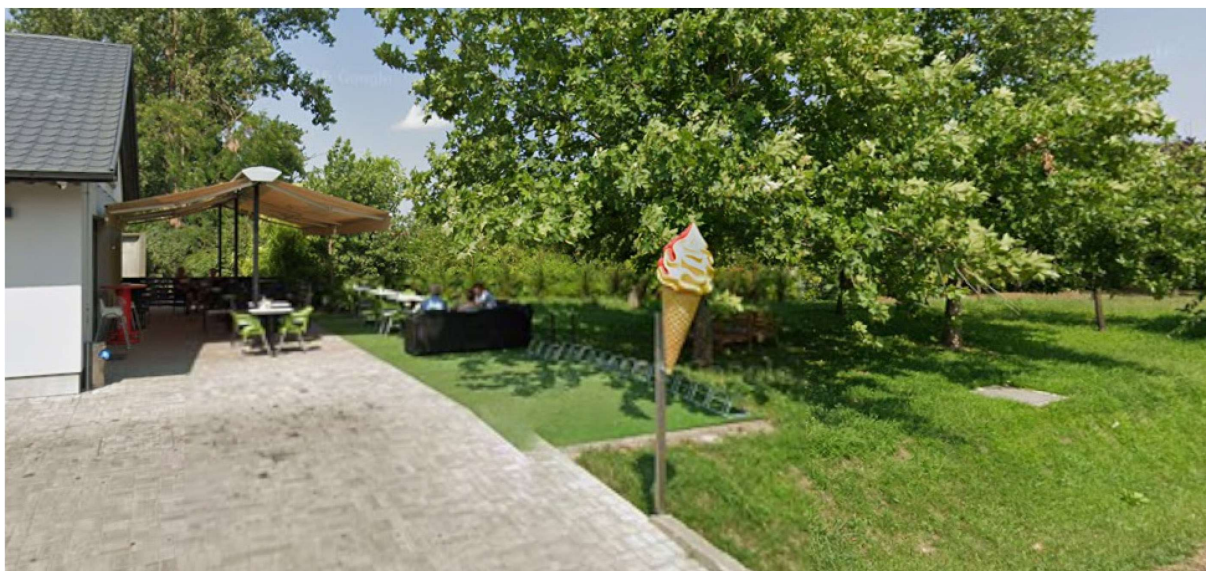
**A 8986/41 hrsz. telken 30 éve kereskedelmi-szolgáltató funkció működik.** A 8986/40 hrsz. telek területén, a 8986/41 hrsz. telektől északra parkolóterület alakult ki a pékség nagy forgalmának lebonyolítására. A 8986/40 hrsz. telek erdősült területének egy kb. 140 m<sup>2</sup> méretű részére a pékség vendéglátó terasza terjeszkedett ki.



**A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek, ortofotó  
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján**



**A Budai Delikát épülete**  
*forrás: Google Street View*

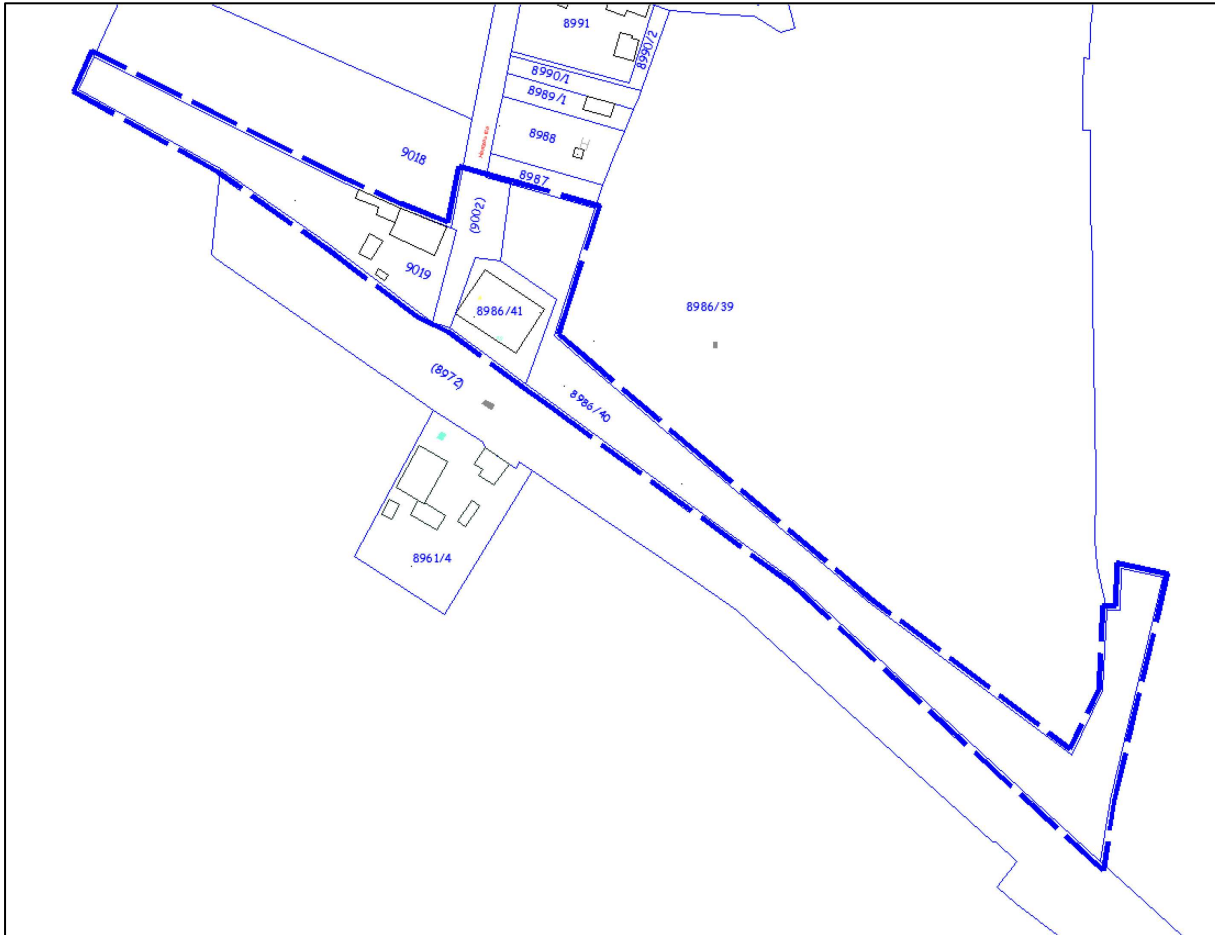


**Területhasználati konfliktus: a vendéglátó terasz kiterjeszkedése erdőterületre**  
*forrás: Google Street View*



**Területhasználati konfliktus: ügyfélparkoló üdülőterületen**  
*forrás: Google Street View*

## Telekvizsgálat



A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek saját szerkesztés megrendelői adatszolgáltatás alapján

Az érintett telkek adatai a Lechner Lajos Tudásközpont és a telkek tulajdoni lapjai alapján az alábbiak szerint alakulnak:

Helyrajzi szám	Tulajdon	Kivett	Mért terület (m <sup>2</sup> )
8986/40	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület	2832
8986/41	Természetes személyek területe	horgásztanya	453
9002	Önkormányzat területe	közterület	2428
9019	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar	1292

## Épített környezet

A Budai út mentén kertvárosias lakótelkek állnak, amelybe helyenként kereskedelmi-szolgáltató funkció ékelődik. A terület a horgásztavak közül az I. tó partján fekszik, amelynek mentén üdülőházak állnak kis méretű telteken.

A 8986/41 hrsz. telken áll a Budai Delikát földszintes, nyeregtetős, újszerű állapotú épülete. Az épület párkánymagassága 3 méterre, legmagasabb pontja 6 méterre becsülhető. **Az épület alapterülete 219m<sup>2</sup>, ami 48%-os beépítési mértéket jelent. Ezzel a telek beépítési mértéke nem felel meg az övezeti előírásoknak (30%).** A 9019 hrsz. telken a földhivatali alaptérkép szerinti épületállomány bontásra került, a valóságban a telek beépítetlen. A 8986/40 hrsz. telek az alaptérkép szerint és a valóságban is beépítetlen.



### ***Zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat***

A területet nem érinti természetvédelmi érdekelttség. A területet azonban érinti az ivóvízbázis felszíni védőövezete. A ceglédi I-es számú horgász-tó délnyugati sarkában található telken egy pékség-cukrászda, gyorsétterem funkciójú épület található. Az épület és környezete rendezett képet mutat. A telek teljes egészében beépített és burkolt, a Budai úti oldala parkolóként funkcionál. Az azonos tulajdonban lévő, szomszédos, 9019 hrsz.-ú telken a Harcsa utca mentén a telektulajdonos az épületeket lebontotta és parkolót alakított ki, mely nem fásított. A 8986/40 hrsz.-ú szintén szomszédos jelenleg Ev besorolású telken konkrét erdő nem található, a tó partján zárt fasor húzódik, a Budai úti oldalon pedig nyílt vízelvezető árok, valamint gyepes, fiatal, vegyes faállományú, kb 60%-ban záródott lombkoronaszintű fásított terület terül el.

### ***Közlekedés***

A vizsgált terület közvetlen gyűjtőúthálózati kapcsolatát a 46125 j. Ceglédbercel-Cegléd bekötő út Budai úti szakasza jelenti, amely Cegléd egyik kiemelt forgalmú, gyűjtő-elosztó szerepű főútvonala. A 2x1 forgalmi sávós út belterületi szakaszán irányhelyes kerékpársáv található. Az út napi forgalomnagysága 5457 E/nap/2 irány, kapacitáskihasználtsága csupán 25%. A napi kerékpáros forgalom viszont jelentős, napi 589 j/nap/2 irány.

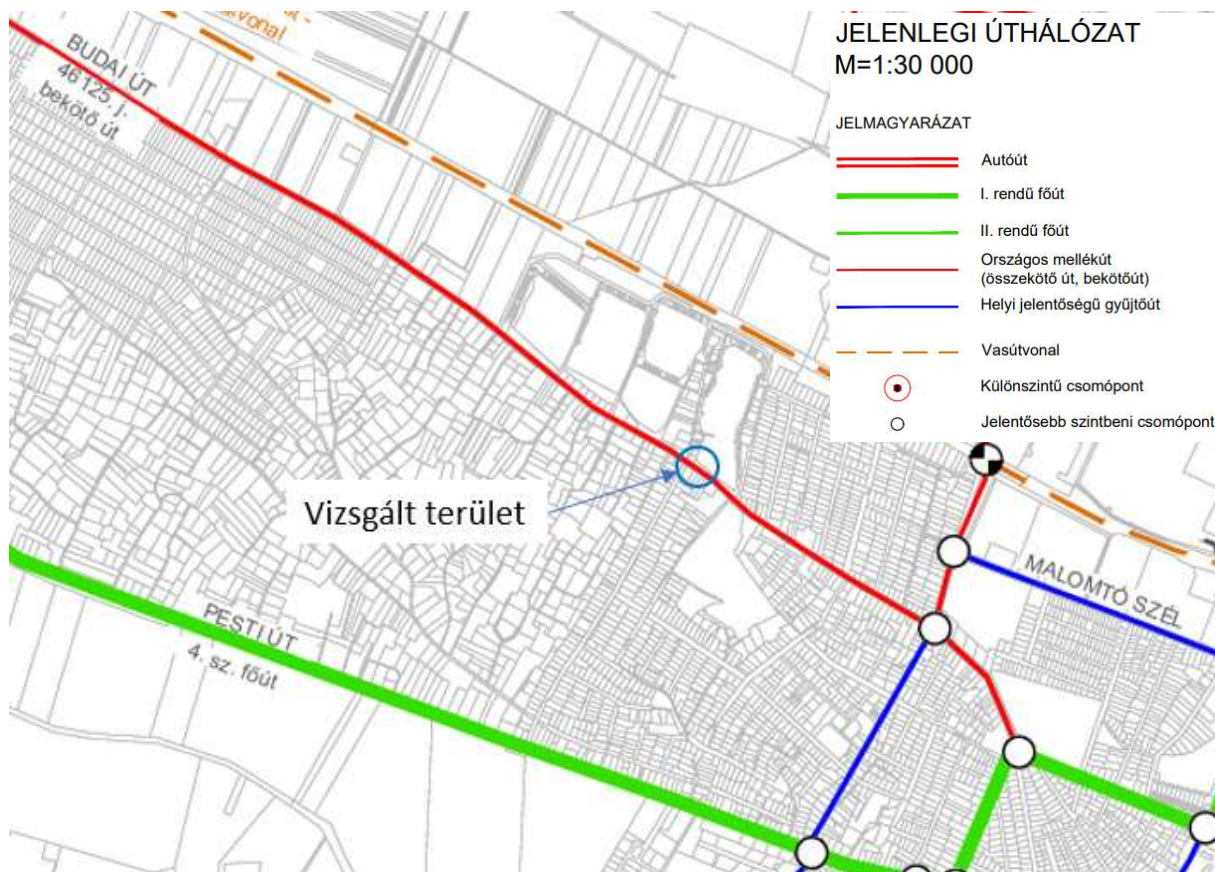
A terület közvetlen kiszolgálását a Harcsa utca biztosítja, amely egy lakó-pihenő funkciójú mellékutca, leromlott burkolattal, keskeny, 6 m közterület szélességgel. A lakóutca az I.-es tó üdülőterületének forgalmát látja el.

A Budai út mentén autóbusz viszonylatok közlekednek, de a vizsgált terület legközelebbi megállója (Micsinai ház) 400 méterre található a vizsgált területtől.

A Harcsa utca Budai úti csatlakozása jelenleg nehezen belátható és geometriailag szűkös, a jelenlegi telekhatárok közötti szélesség a csatlakozásnál csupán 6,0 m. A Budai út elsőbbséggel rendelkező forgalma mellett a Harcsa utcából való kikanyarodás (különösen balra, a belváros felé) balesetveszélyes, a gyakran a Budai úton megálló, parkoló járművek takarása miatt a látómező korlátozott.

A vizsgált terület a gyalogos megközelítés szempontjából hiányos, mivel sem a Budai út, sem a Harcsa utca mentén nincs kiépített járda, a Budai úton pedig nincs kijelölt gyalogos átkelőhely.

A Budai Delikát jelenlegi parkolását a Budai út mentén kiépített merőleges várakozóhelyek (5 db), valamint a Harcsa utca menti stabilizált parkolók (~10 db) jelentik. A várakozóhelyek kihasználtsága a csúcsidőszakokban erősen zsúfolt. A parkolóhelyek szűkösége miatt a vásárlók és vendégek gyakran szabálytalanul, a Budai út kerékpársávját elfoglalva állnak meg, veszélyeztetve a védtelen közlekedőket, feltartva az út forgalmát. A parkolási kapacitás bővítése elengedhetetlen az üzlet fenntartható működéséhez.



**A tervezési terület környékének úthálózata**  
*forrás: saját szerkesztés*



**Budai út – Harcsa utca csatlakozása**  
*forrás: Google Maps*



## **Közművesítés**

### **Vízellátás**

A település vízellátása kiépült, az érintett terület ivóvízellátása és tűzvízigény biztosított. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a BÁCSVÍZ Ví- és Csatornaszolgáltató Zrt. (továbbiakban BÁCSVÍZ Zrt.) biztosítja.

#### **Az érintett terület közelében az alábbi ivóvíz elosztóvezetékek kerültek kiépítésre:**

- Budai úton: DN 200-as méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Harcsa utcában: DN 100-as méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Jázmin utcában: DN 110-es méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Közép úton: DN 200-as méretű ivóvíz elosztóvezeték.

A 8986/41 hrsz.-ú terület ivóvízellátása jelenleg is biztosított a Budai úton található DN 200-as méretű ivóvízvezetékéről történő bekötéssel.

Az érintett terület környékén föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy az érintett területet lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B), valamint belső, külső és hidrogeológiai A védőidoma nem érinti, ugyanakkor érinti a Cegléd Városi Vízellátó Rendszer vízbázisának hidrogeológiai B védőidoma.

Továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti. Az MvM rendelet 5. §-a alapján:

- (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

### **Csatornázás (szenny- és csapadékvízelvezetés)**

Cegléd település a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján önálló szennyvízelvezetési agglomeráció, a településen keletkező szennyvizek megtisztítása a településen található szennyvíztisztító telepen történik. A szennyvízelvezetést és a szennyvizek tisztítását a BÁCSVÍZ Ví- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmnökség biztosítja.

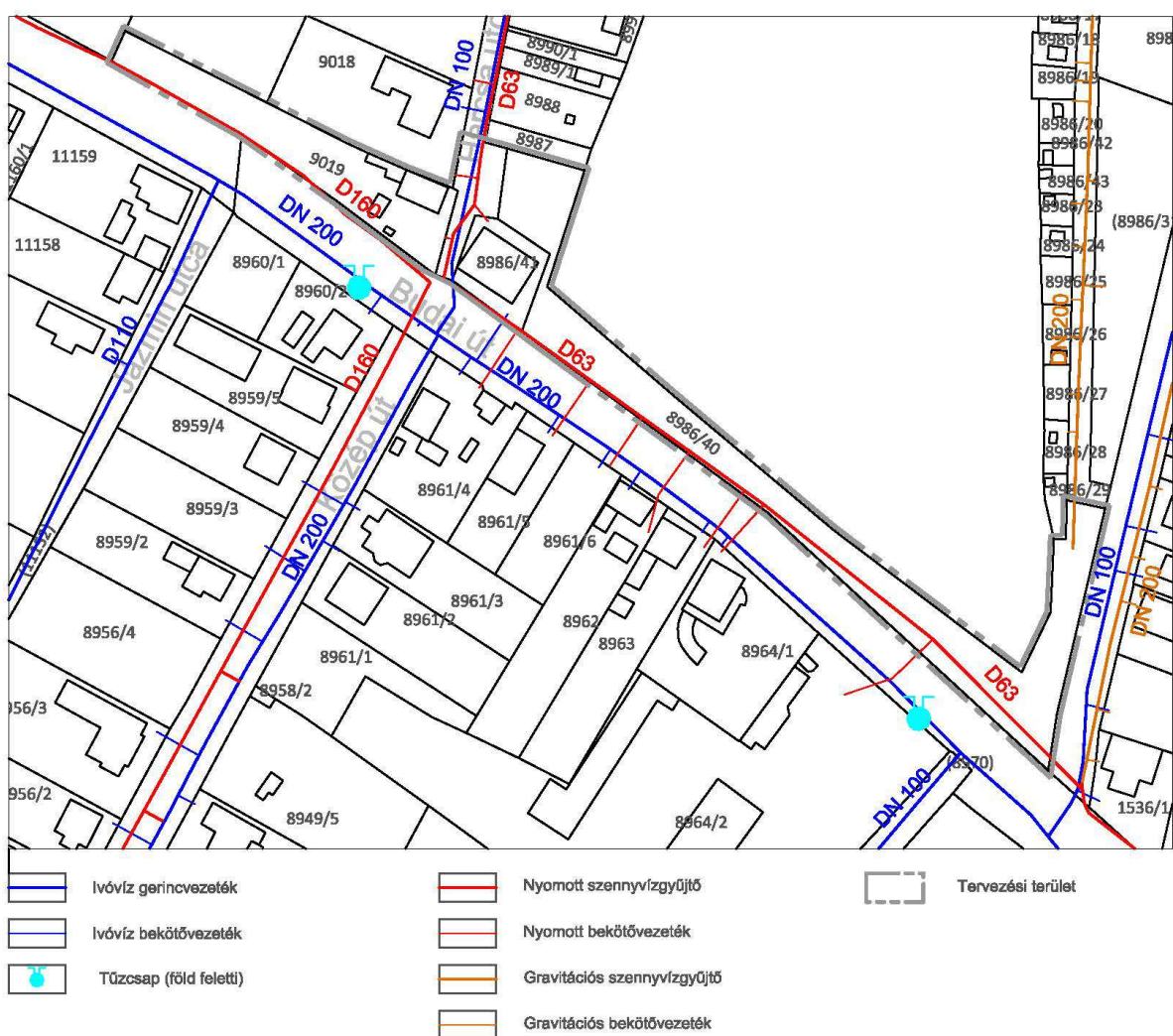
A település szennyvízelvezetése kiépült, az érintett terület szennyvízelvezetése is biztosított. A szennyvíz elvezetését és a szennyvizek megtisztítását a BÁCSVÍZ Zrt. biztosítja. A kiépített szennyvízcsatornák elválasztott rendszerűek, a település adottságaiból adódóan gravitációs és nyomott rendszerrel kerültek kiépítésre.

**Az érintett terület közelében az alábbi szennyvízcsatornák kerültek kiépítésre:**

- Budai út – Közép út nyomvonalon: D160-as méretű, nyomott rendszerű szennyvízcsatorna,
- Harcsa utca – Budai út nyomvonalon: D63-as méretű, nyomott rendszerű szennyvízcsatorna.

A 8986/41 hrsz.-ú terület szennyvízelvezetése jelenleg is biztosított a Harcsa utcában található D63-as méretű szennyvíz nyomóvezetékre történő rákötésre. Az ingatlan a szennyvizek elvezetése érdekében önálló, házi áttemelővel rendelkezik. A Harcsa utcai nyomott rendszerű csatorna befogadója a Budai út – Horgász utcánál található DN 200-as, gravitációs rendszerű csatorna.

A településen összegyülekező csapadékvíz általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal, illetve elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában vezet el. Az kiépült árkok jellemzően burkoltan jellegűek. A 8986/41 hrsz.-ú terület környezetében a csapadékvíz elvezetése jellemzően burkolatlan árkokkal történik, illetve azokban elsikkad, illetve a zöldfelületeken elsikkadnak.

**Víziközművek**

adatok forrása: E-Közmű, Lechner Tudásközpont

**Villamosenergia-ellátás**

A település az elosztóhálózati engedélyes az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. A város és térségének ellátását a villamos főelosztóhálózatról táplált, a Külső Jászberényi út mentén található Cegléd 132/22 kV-os állomás biztosítja. Az állomásból kiinduló 22 kV középfeszültségű vonalak a belsőbb részekben jellemzően földkábelként létesültek, de szabadvezetékes nyomvonalak is megtalálhatóak.



A kiefeszültségű hálózat vegyes képet mutat, a Budai út ezen szakaszán a páratlan oldalon földkábelként, a páros oldalon szigetelt szabadvezetéként létesült a közvilágítási hálózattal közös tartószerkezeten. A Harcsa utcában a kiefeszültségű elosztóhálózat hálózat szintén szabadvezetékes.

A tervezési terület határai mentén húzódó 22 kV-os szabadvezetékes hálózat biztonsági övezete az elektronikus közműnyilvántartás alapján a tartószerkezet tengelyétől mérve 7-7 méter széles sáv. Amennyiben a tartóoszlopok kialakítása (kettős szigetelőláncok) alapján a hálózati engedélyes (MVM DÉMÁSZ) fokozott biztonsági fokozatúnak minősítette, a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet értelmében a hálózat biztonsági övezete a szélső áramvezetőktől mért 2,5-2,5 méter. Ez a nyomvonal tengelyétől mérve (a keresztartók kinyúlását figyelembe véve) megközelítőleg max. 5-5 méteres korlátozási sávot jelentene. A biztonsági övezetet érintő (abba belelógó) tevékenységhez, építési tevékenységhez a hálózati engedélyes (MVM DÉMÁSZ) előzetes írásbeli hozzájárulására van szükség.

## **Gázellátás**

A város földgáz elosztóhálózata kiépült, a településen az elosztóhálózati engedélyes az OPUS TIGÁZ Zrt. A város gázellátásának bázisa a Külső Jászberényi út külterületi szakaszán, annak keleti oldalán üzemelő Cegléd I. gázátadó állomás és tőle kissé északabbra található Cegléd II. szakaszoló és gázátadó állomás, amelyek betáplálása a FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott. A gázátadó mellett üzemelő nyomásszabályozóról indul Cegléd és a térségében levő néhány település gázellátását biztosító nagyközépnomású gerincelosztó hálózat.

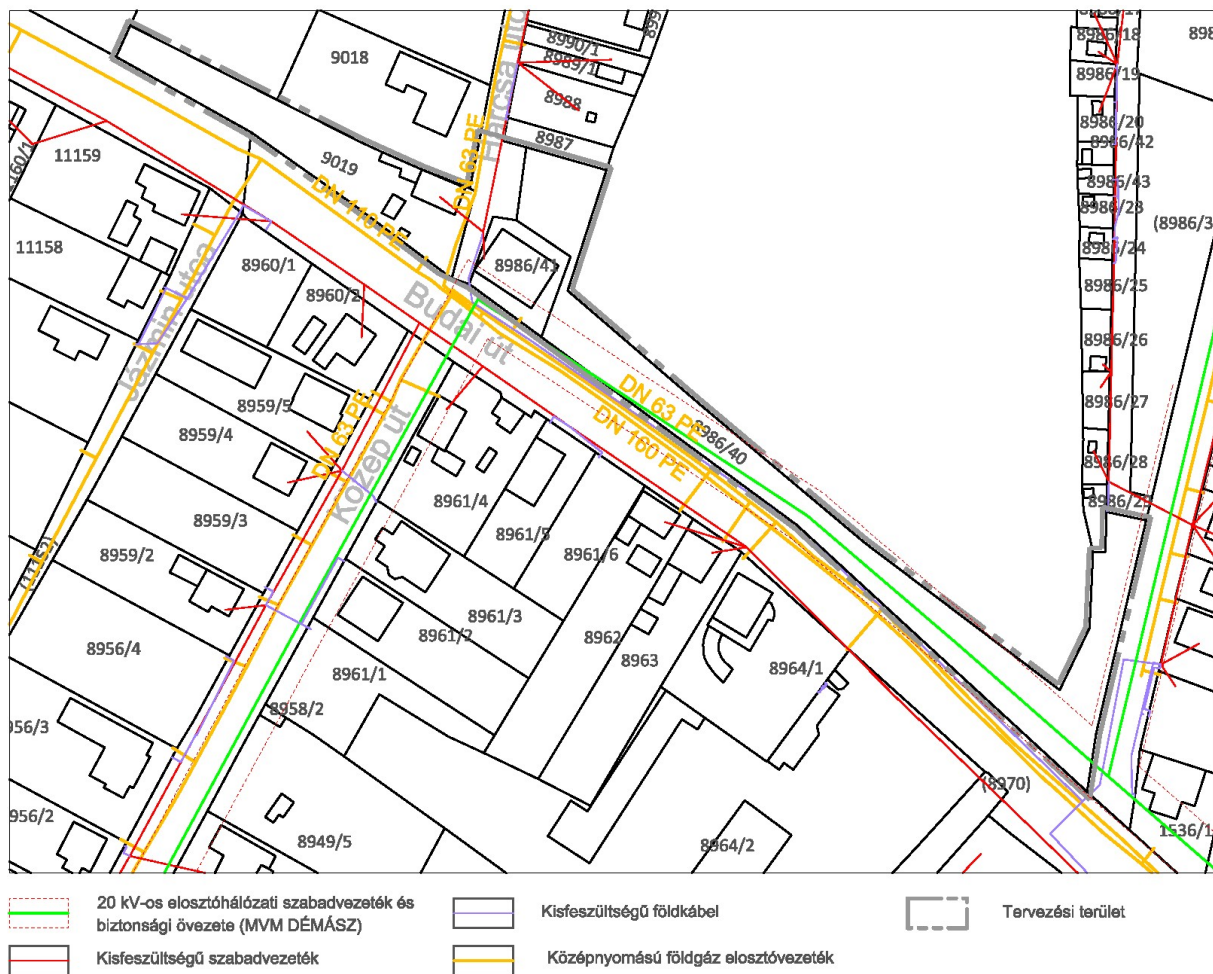
A nagyközépnomású hálózat részben közvetlenül biztosítja a nagyobb fogyasztók gázigényét, részben körzeti nyomáscsökkentőket táplálnak. A közvetlen nagyközépnomású gázhálózatról ellátott fogyasztók az ellátáshoz szükséges nyomású földgáza telken belül elhelyezett egyedi (házi) nyomáscsökkentők segítségével megoldott.

A város gázellátására a nyomásszabályozókon keresztül a nagyközépnomású rendszeren túl közép- és kisnyomású rendszerek is kiépültek. A tervezési terület és térsége középnomáson ellátott. A nyomásszabályozóból a Budai úton DN 160 PE (3 bar) gerincvezeték épült ki a tervezési terület felé, aminek DN 63 PE leágazásai vannak a Budai úton, a Harcsa utcában és a Közép úton egyaránt. A 8986/41 hrsz-ú ingatlan DN 32 PE bekötéssel rendelkezik a Budai út felől.

## **Táv hőellátás**

Cegléd közigazgatási területén a távhőellátás térbelileg koncentráltan, elsősorban a városközponti övezetekben, illetve a sűrűbben beépített lakótelepeken van jelen. A hálózatra csatlakozó épületállomány jelentős részét az iparosított technológiával (jellemzően panel) épült többlakásos lakóépületek, valamint a kapcsolódó közintézmények teszik ki.

Az elektronikus közműnyilvántartás adatai szerint megállapítható, hogy a tervezési terület nem rendelkezik kiépített távhőhálózati kapcsolattal, a tervezési terület hőellátása szempontjából a távhő nem vehető figyelembe.



#### Energiaközművek

adatok forrása: E-Közmű, Lechner Tudásközpont

## Elektronikus hírközlés

Cegléd elektronikus hírközlési ellátottsága a kor követelményeinek megfelelő, folyamatosan fejlődő infrastruktúrára támaszkodik. A történelmileg kialakult rézalapú, analóg távbeszélő- és hagyományos koaxiális kábeltelevíziós hálózatokat az elmúlt évtizedben egyre nagyobb arányban váltották fel a korszerű, nagy sávszélességet biztosító optikai (FTTx) hálózatok.

### Vezetékes elektronikus hírközlés

A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A város 53-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkent, az utóbbi években azonban a vezetékes szolgáltatás komplexebb hasznosításával ismét növekedő tendenciájú.

A kedvező műsorvétel biztosítására a városban a 1990-es években már megkezdtek a kábel TV hálózat kiépítését. Cegléden 1990 óta működik a Ceglédi Városi Televízió műsorszolgáltatása, miután a kiépülő kábel TV hálózat ezt lehetővé tette. A kábel TV szolgáltatás helyi szinten jelentős tájékoztató szerepet tölt be a város és a környező települések életében.

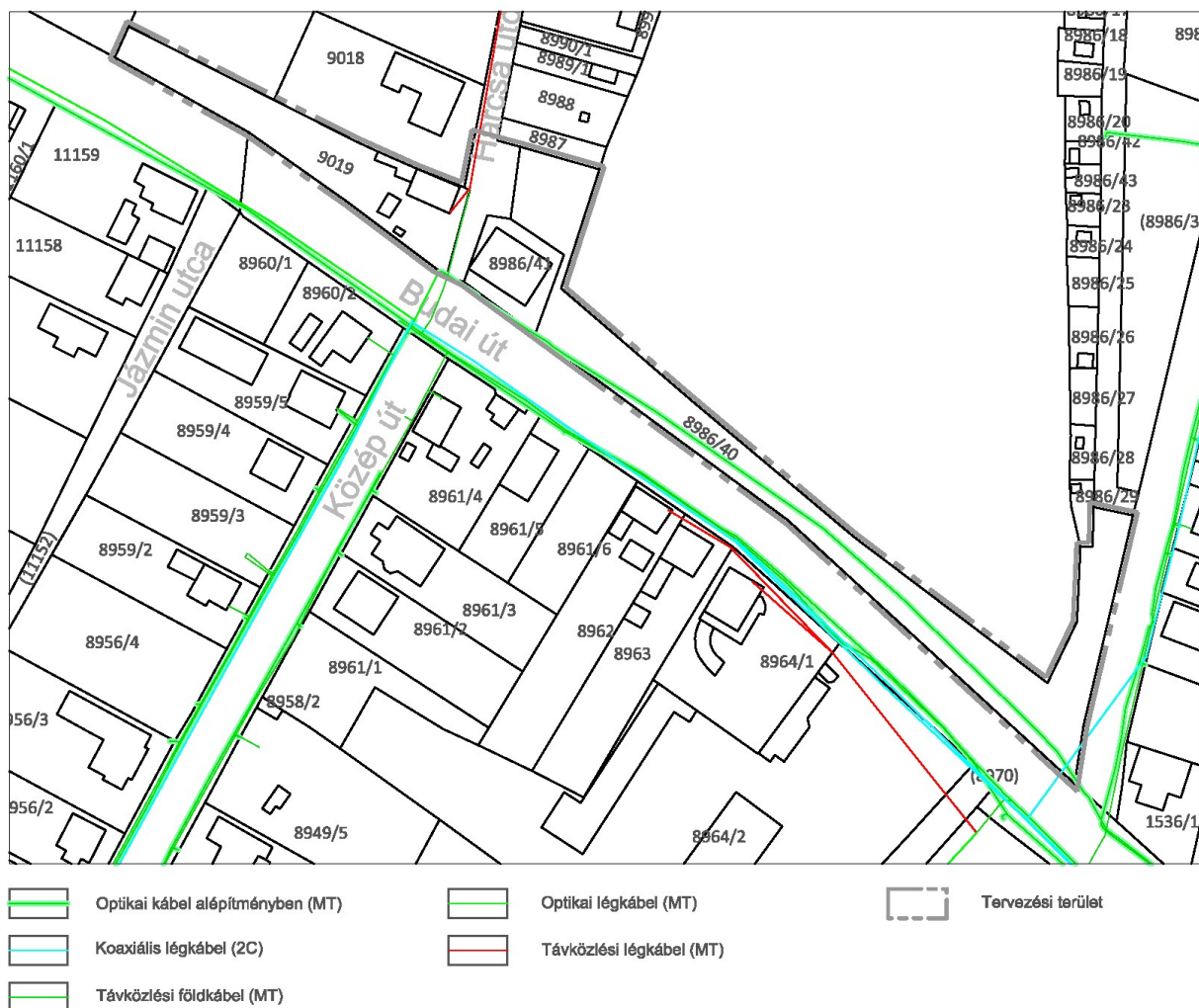
A ceglédi távközlési központból kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a város többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt oszlopsoron kiépített hálózatokkal épültek ki.

A térségben a Magyar Telekom (MT) vezetékes hírközlési vonalai jellemzően földalatti alépítményekben (csőrendszerekben) és földkábelekben futnak. A Harcsa utcában ugyanakkor önálló hírközlési oszlopokra feszített légkábeles hálózat üzemel. A Budai út – Közép út nyomvonalon a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. (2C) koaxiális légkábeles hálózata is kiépült, ez a kisfeszültségű csupasz légvezetékes elosztóhálózattal közös oszlopsoron létesült.

A Magyar Telekom Nyrt. alépítményében elhelyezett optikai hálózata érinti a 8986/40 hrsz-ú ingatlant.

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes infrastruktúrát a mobilszolgáltatók (Magyar Telekom Nyrt., Yettel Magyarország Zrt., valamint a Vodafone hálózatát integráló One Magyarország Zrt.) nagy lefedettségű vezeték nélküli (4G/5G) rendszerei egészítik ki. A makrocellás bázisállomások és antennarendszerek a város stratégiai pontjain, magasépítményeken és önálló antennatartó szerkezeteken kerültek elhelyezésre. A térségi műsorszórás és mikrohullámú gerinchálózatok szempontjából kiemelkedő jelentőségű a központban (Gubody utca) található, a 4iG (korábban: Antenna Hungária Zrt.) által üzemeltetett 97 méter magas (ASL 105 m) URH-FM rádió, digitális földfelszíni televízió (DVB-T) adótorony, amely több távközlési szolgáltató berendezésének is helyet biztosít.



### Elektronikus hírközlés

adatok forrása: E-Közmű, Lechner Tudásközpont

## II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

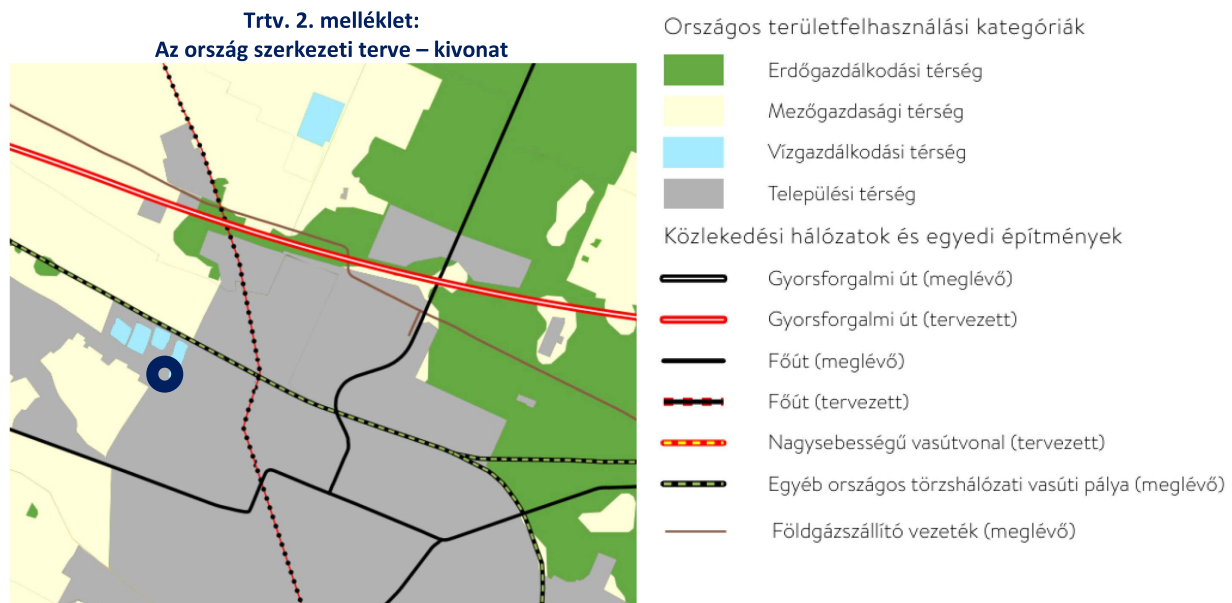
A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervei állnak. 2019. március 15-én lépett hatályba **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: Trtv.), amely egy törvényben, de jól elkülönülő részekben tartalmazza az ország (továbbiakban: OTrT) és a két kiemelt térség (Balaton és Budapesti Agglomeráció) területrendezési tervét.

Az OTrT határozza meg az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos szintű infrastrukturális hálózatokat, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére. A kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával, valamint tartalmazzák az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális hálózati elemeket.

### A Ceglédet érintő területrendezési tervek:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT).

### *Országos Területrendezési Terv*



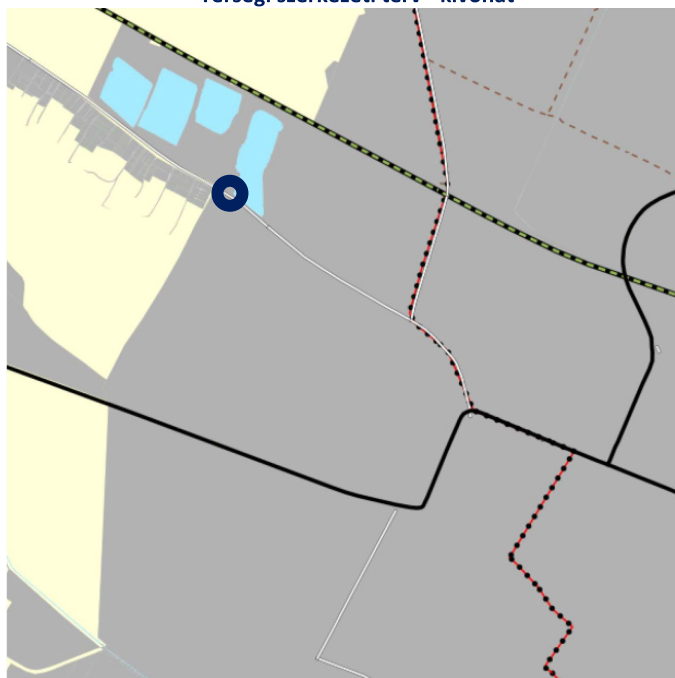
A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT a tervezési területet érintő (megközelítő) egyéb szerkezeti elemeket nem ábrázol.

### *Pest Vármegye Területrendezési Terve*

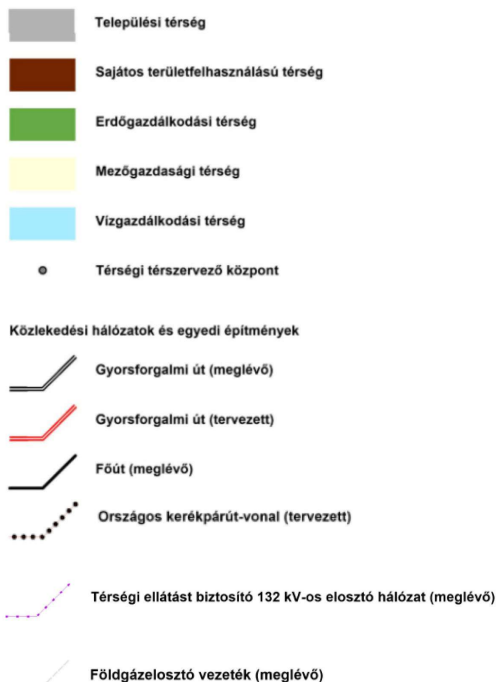
Pest vármegye területrendezési tervét (PMTrT) Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése a **10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével** fogadta el.

A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. A PmTrT a tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemeket nem tartalmaz.

PMTrT. 1. melléklet:  
Térségi szerkezeti terv - kivonat



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



### Országos és vármegyei övezetekkel való érintettség

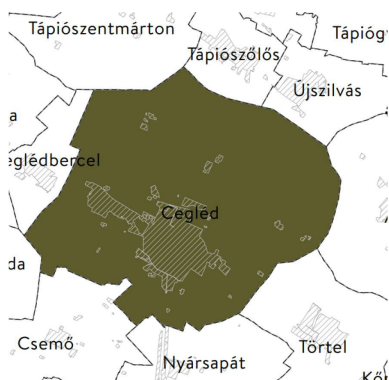
Az országos övezetek egy része a Trtv.-ben került szabályozásra, másik részük a 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) került megállapításra. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a tervezési terület Trtv.-ben, valamint az MvM rendeletben szabályozott országos és térségi övezetekkel, valamint a megyei tervben meghatározott egyedi megyei övezetekkel való érintettségét:

Trtv.	MvM r.	PMTTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			<b>országos övezetek</b>	
3/1		3.1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
3/2		3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
3/3		3.3	Erdők övezete	-
3/4		3.5	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
3/5		3.8	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<b>+ (település)</b>
	1	3.2	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-
	2	3.3	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
	3	3.4	Tájképvédelmi terület övezete	-
	4	3.6	Vízminőség-védelmi terület övezete	-
	5	3.7	Nagyvízi meder övezete	-
	6	3.7	VTT-tározók övezete	-
		3.9	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<b>+ (település)</b>
		3.10	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
		3.11	Tanyás területek övezete	<b>+ (település)</b>
		3.12	Földtani veszélyforrás terület övezete	-

Trtv.	MvM r.	PMTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			vármegyei övezetek	
		3.13.1	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
		3.13.2	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.3	Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.4	Kertes mezőgazdasági területek övezete	-
		3.13.5	Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	+ (település)

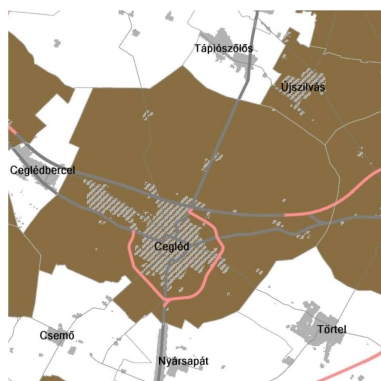
**A tervezési terület országos és térségi övezeti érintettsége**

Forrás: Trtv, PMTrT



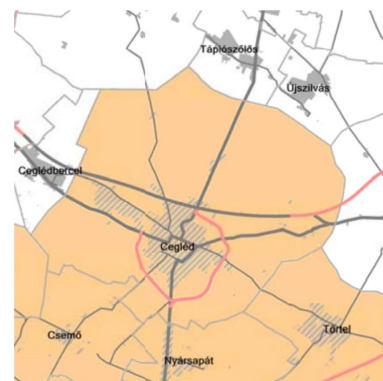
**Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

(Trtv. 3/5. melléklete)



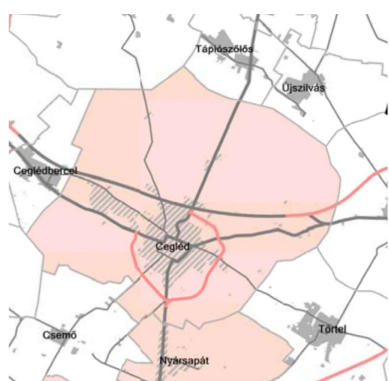
**Ásványi nyersanyagvagon övezete**

(PMTrT 3.9. melléklete)



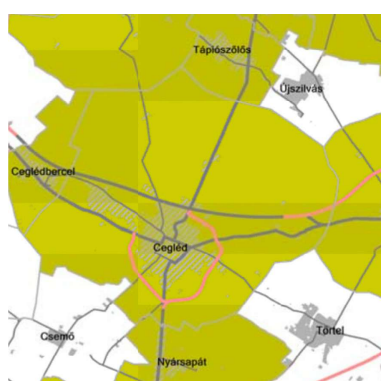
**Tanyás területek övezete**

(PMTrT 3.11. melléklete)



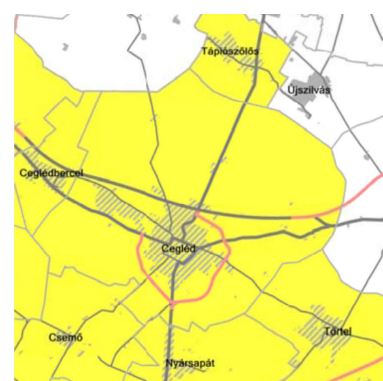
**Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**

(PMTrT 3.13.2. melléklete)



**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**

(PMTrT 3.13.3. melléklete)



**Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**

(PMTrT 3.13.5. melléklete)

**Az érintett országos és vármegyei övezetekre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:**

**3.8. HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE – Trtv. 32.§**

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



### **3.9. ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE – MvMr. 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.

### **3.11. TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE – MvMr. 10.§**

(1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

### **3.13.2. LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE – PMTrT 9.§**

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

### **3.13.3 TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE – PMTrT 10.§**

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

### **3.13.5. KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE – PMTrT 12.§**

(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

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

- a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
- b) a település zöldfelületeinek bővítésére,
- c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

- a) a klímakiegyenlítési,
- b) a mechanikai védelmi, és
- c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

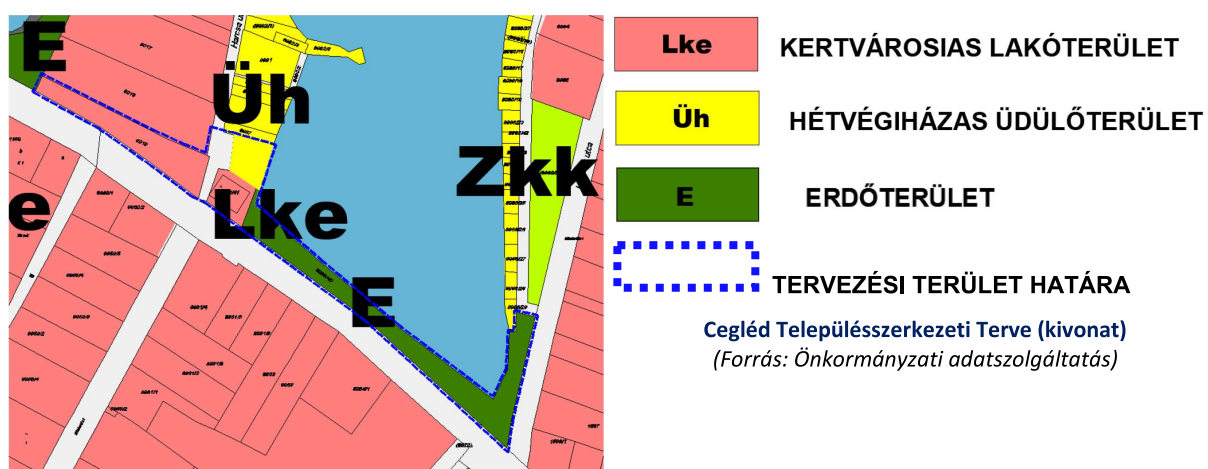
### III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI TERVEK

Cegléd Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2022-ben került sor. Az Önkormányzat a város Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 278/2022. (IX. 22.) határozattal fogadta el, a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 22/2022. (IX. 29.) rendelettel hagyta jóvá. A tervezési területen – hatályba lépésük óta – a rendezési tervek nem módosultak.

#### III.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület területfelhasználás szerinti besorolásai:

- a 8986/41 hrsz. telek Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület,
- a 8986/40 hrsz. telek északi része Üh jelű hétvégi házas üdülőterület,
- a 8986/40 hrsz. telek keleti része E jelű erdőterület.



#### III.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület szabályozása az SZT-1/B jelű tervlapon látható. A tervezési terület övezeti besorolásai:

- a 8986/41 hrsz. telek Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt,
- a 8986/40 hrsz. telek északi része Üh-1 jelű hétvégi házas üdülőterületbe sorolt,
- a 8986/40 hrsz. telek keleti része Ev jelű védelmi erdőterületbe sorolt.

#### A Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai:

##### *23. Lakóövezetek általános előírásai*

36. § (1) Az építési telkeken csak egy lakóépület létesíthető az övezeti előírásoknak megfelelő lakásszámmal, a (2) bekezdésben előírt korlátozások figyelembevételével.

(2) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az Lk-1 jelű építési övezet kivételével 135 m<sup>2</sup> telekterületeként egy lakás létesíthető, de telkenként legfeljebb 6 db.

(3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben telkenként négy lakás építhető.

(4) A falusias lakóterületek építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy lakórendeltetési egység létesíthető.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén oldalhatáron álló vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök 5,0 m-es előkertekkel építhetők be, kivéve az Lke-5 jelű övezetet, ahol az előkert mérete 0 méter.

(6) A kisvárosias lakóövezetekben a telekterület legalább 20 %-át, a kertvárosias lakóövezetekben legalább 50 %-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.



(7) Az építési övezetekben melléképítmények az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

### **25. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai**

41. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>) 550
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.”

### **8. A hétvégi házas üdülőterületek részletes előírásai**

50. § (1) Az Üh-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 20
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): -
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 4,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 60
- f) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az övezetben legfeljebb 2 üdülőegységes üdülőépületek, és kereskedelmi létesítmények valamint sportrendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

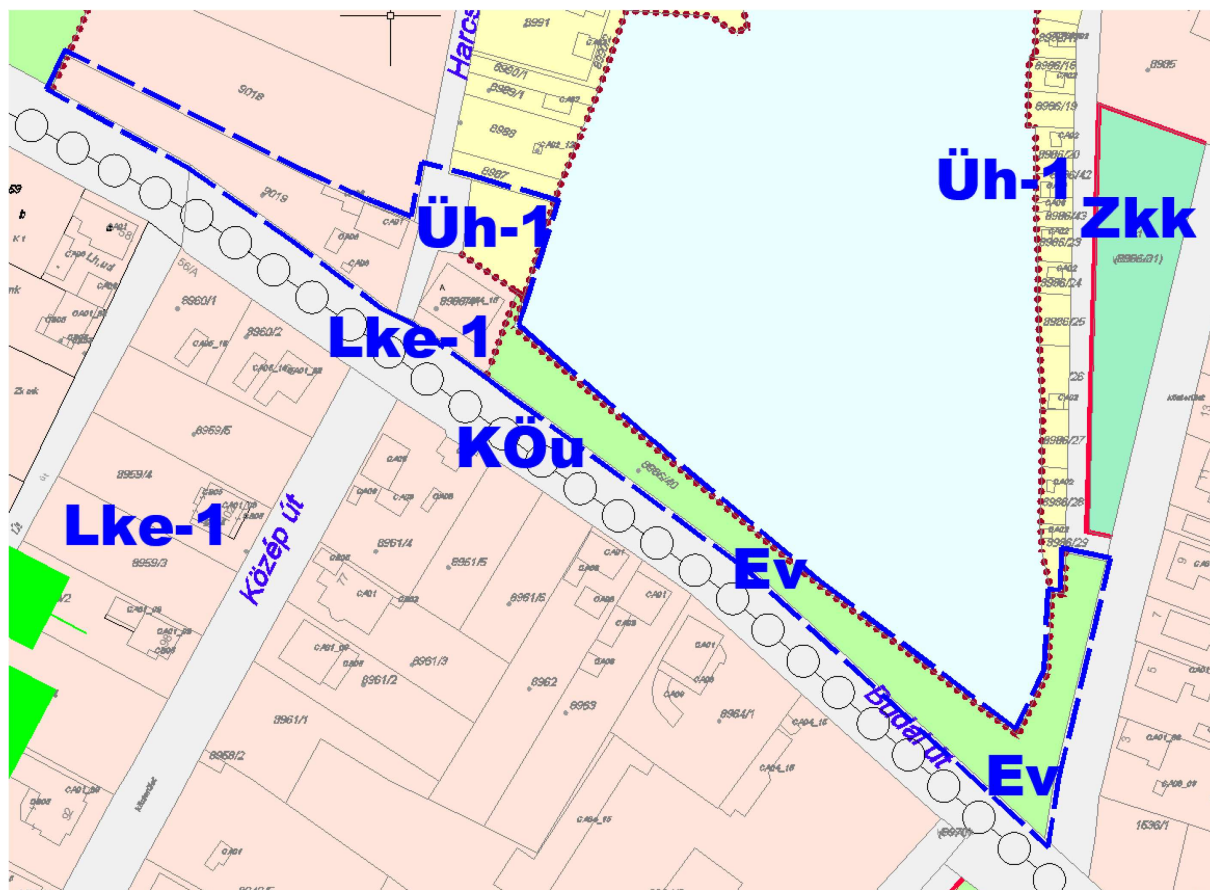
- a) Az előkert mérete a szomszédos beépítéshez igazítandó, szomszédos beépítés hiányában legalább 3 méter.
- b) Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.


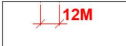





### **36. A KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**

103. § A KÖu övezet előírásai:

- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 4,5

104. § A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.



-  ÖVEZETHATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  **Lke** KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÖVEZETE
-  **Üh** HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETE
-  **KÖÜ** KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Cegléd Szabályozási Terve  
(részlet az SZT-1-B jelű tervlapból)  
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

#### IV. A FEJLESZTÉSI CÉL, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítás célja, hogy a pékség, cukrászda, kávézó és gyorsétterem területe rendezetté váljon, a telekállapot igazodjon a természetbeni állapothoz.

Ehhez az alábbi környezetalakítási javaslatok szükségesek:

**Meglévő, megtartandó környezeti elemek:**

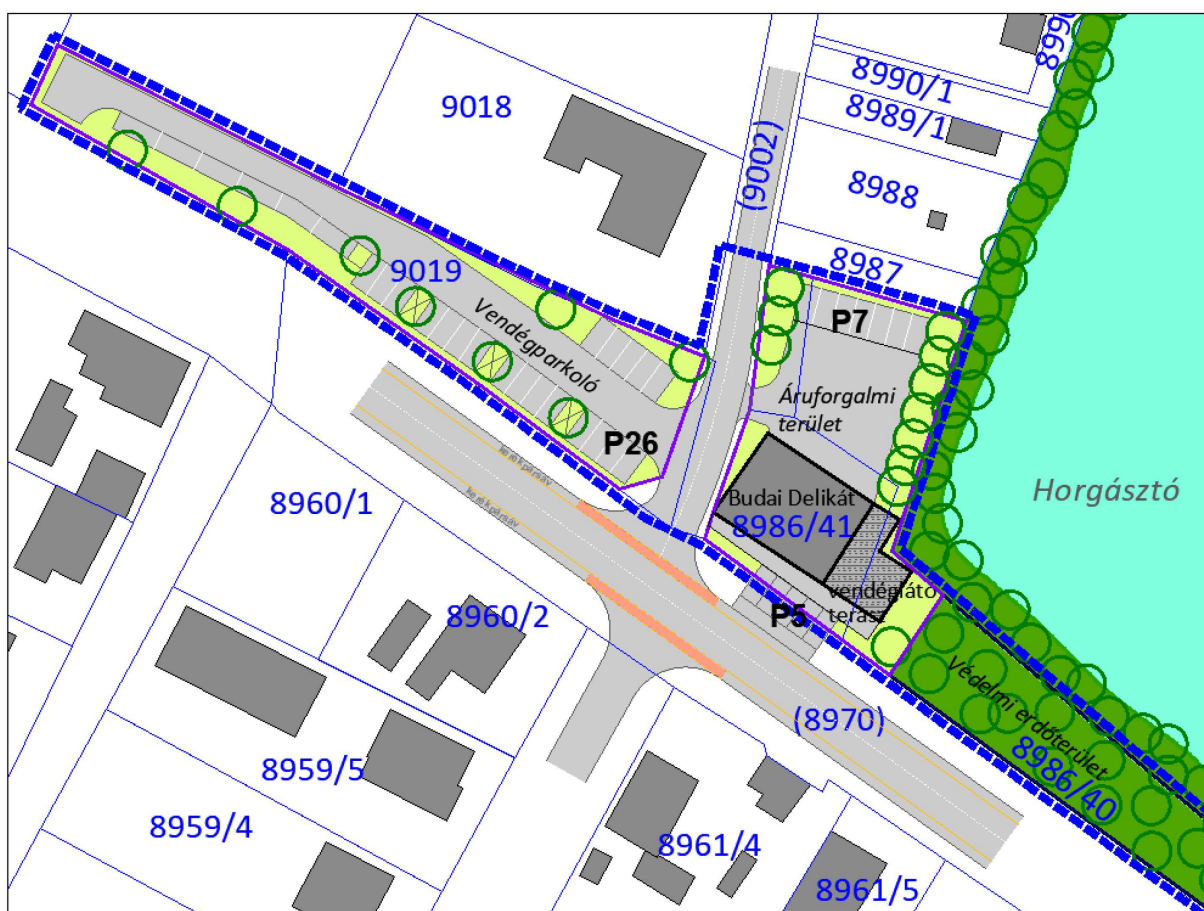
- meglévő épület (pékség, cukrászda, kávézó és gyorsétterem);
- meglévő, megtartandó faállomány;
- az épület körüli cserjesávok;
- az épület előtti burkolt felület;
- meglévő parkolóterület az épulettől északra – *átalakítása szükséges elsősorban áruforgalmi területté.*

**Tervezett környezeti elemek:**

- *új, beüvegezett vendéglátó terasz, amelynek alapterülete 90 m<sup>2</sup> (ld. látványtervek!);*
- *új vendégparkoló a 9019 hrsz. telken, 26 férőhellyel, rendezett közútcsatlakozással;*
- *új dolgozói parkoló 7 férőhellyel, áruforgalmi területtel a 8986/40 hrsz. telken.*

A 8986/40 hrsz-ú telken található fák megőrzendőek. A parkolókat a TÉKA rendelet 60. § (2) szerinti paraméterekkel fásítani szükséges.

A javasolt beépítési tervet az alábbi ábra szemlélteti:



Béépítési terv, 1:1000  
forrás: saját szerkesztés



Látványterv a beüvegezett vendéglátó teraszról  
forrás: megrendelői adatszolgáltatás

## V. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASOLT TARTALMA

*A helyzet alapos feltárását követően a szakmai javaslat Vt jelű településközponti területbe sorolásra tesz javaslatot, mivel a javasolt területhasználathoz és a helyszínhez (kertvárosias terület, üdülőterület, vízgazdálkodási terület és erdő) a településközponti vegyes területbe sorolás jobban illeszkedik.*

### A javasolt környezetalakítás érdekében az alábbi módosítások:

#### 1. Új településközponti övezet kijelölése:

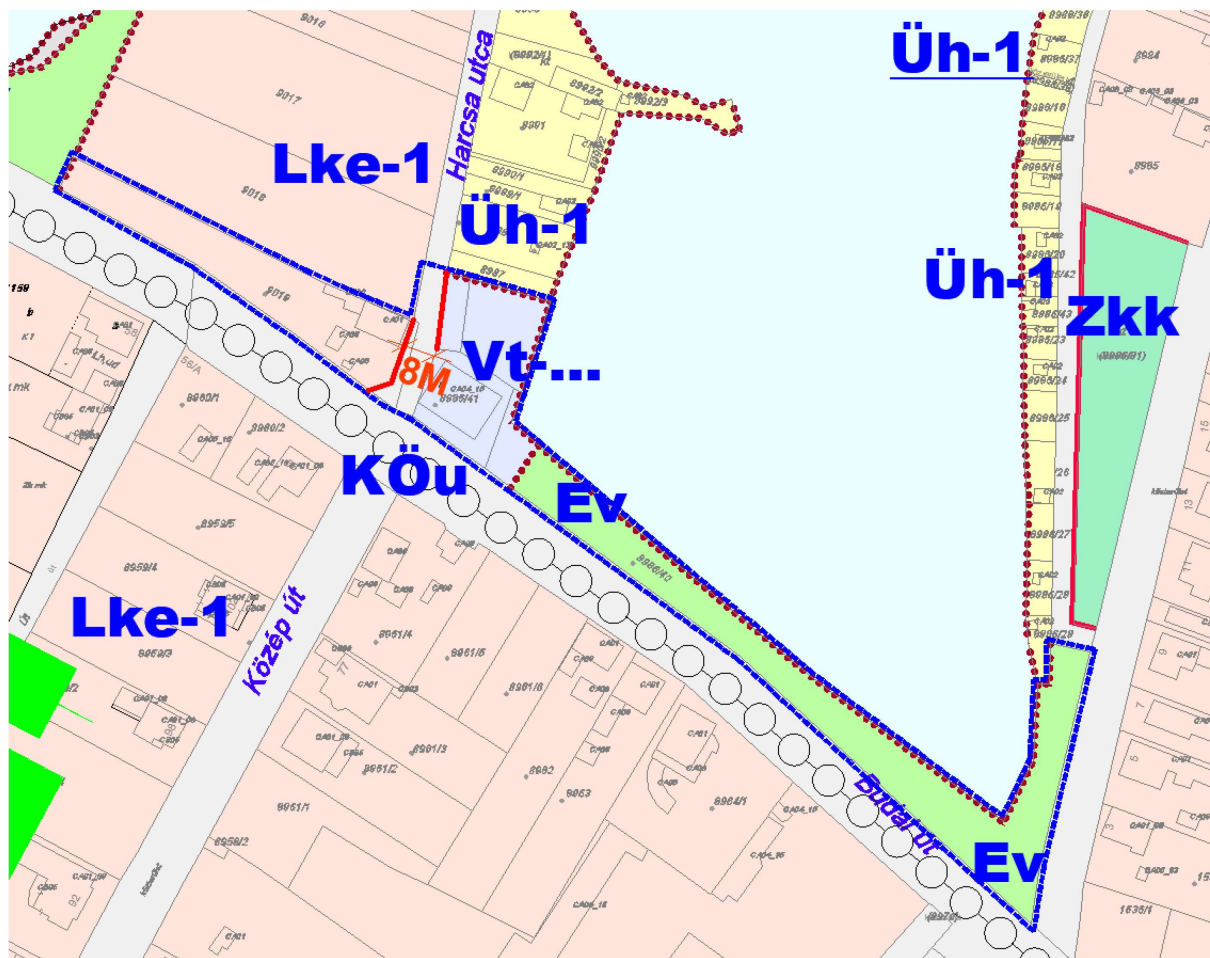
- a 8986/41 hrsz. telek 453 m<sup>2</sup>-nyi területét Lke-1 jelű övezetből **Vt-...** jelű településközponti övezetbe szükséges sorolni;
- a 8986/40 hrsz. telken:
  - 141 m<sup>2</sup> terület nagyságban az Ev jelű védelmi erdőterület övezetének csökkentése, **Vt-...** jelű településközponti övezetbe sorolása szükséges a valós területhasználathoz igazodva – **ez új beépítésre szánt terület kijelölésével jár**
  - 409 m<sup>2</sup> terület nagyságban az Üh-1 jelű hétvégiházás üdülőterület övezetének csökkentése, **Vt-...** jelű településközponti övezetbe sorolása szükséges a valós területhasználathoz igazodva (a Megrendelő bérleményként használja a területet);
- a (9002) hrsz. telek 113 m<sup>2</sup>-nyi területét KÖu jelű közúti közlekedési területből **Vt-...** jelű településközponti övezetbe szükséges sorolni a valós területhasználathoz igazodva (a területet természetben a pékség használja) – **ez új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.**

**A létrejövő új településközponti terület mérete 1116 m<sup>2</sup>.** A településközponti területek övezeteinek differenciálása a településtervezés feladata, a meglévő övezeti rendszer várhatóan át fog alakulni. Jelen tervi fázisban csak koncepcionális javaslatot lehet adni az övezeti paraméterekre.

#### **Olyan, Vt-... jelű övezetbe javasolt sorolni a területet, ahol:**

- a minimális telekméret 1000 m<sup>2</sup>;
- a beépítési mérték legfeljebb 40%,
- a zöldfelületi arány legalább 20%,
- a párkánymagasság legfeljebb 4,5 m,
- az épület legmagasabb pontja 7,0 m.





	ÖVEZETHATÁR
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETE
	KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÖVEZETE
	HÉTVEGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETE
	ERDŐTERÜLET ÖVEZETE VÉDELMI, GAZDASÁGI)
	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Cegléd Szabályozási Terve  
(részlet az SZT-1-B jelű tervlapból)  
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Szabályozási tervi javaslat  
saját szerkesztés a hatályos szabályozási terv alapján

Mivel a településtervben településszerkezeti tervlap már nem készül, és a régi tervlap hatályát veszti, ennek módosítását jelen tanulmánytervben nem szükséges bemutatni.

## VI. A JAVASOLT BEÉPÍTÉSHEZ ÉS SZABÁLYOZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

### *Humán infrastruktúra*

A tervezett fejlesztés a humán infrastruktúra fejlesztését **nem** teszi szükségessé, mivel az elhelyezhető rendeltetési egységek számában nem tervezett változás.

### *Közlekedési infrastruktúra*

A javasolt változtatás a közlekedési infrastruktúra jelentős fejlesztését **nem** teszi szükségessé, mivel a tervezett fejlesztés a forgalom növekedését nem indukálja. Szükséges viszont a Harcsa utca szélesítése a fejlesztési telek előtti szakaszon, 8,0 m szélességben. Az útszélesítést az utca másik oldalán, a 9019 hrsz. telek rovására lehet elvégezni, ahol a földhivatali alaptérképen szereplő épületeket már elbontották.

**A Harcsa utca torkolata a szabályozással kiszélesítése kerül**, amely lehetővé teszi a kanyarodási sugarak növelését, a tehergépjárművek (pl. áruszállítás) és a személyautók egymás zavarása nélküli kanyarodását.

A parkolási deficit, a Budai úti balesetveszélyes parkolás kiküszöbölésére **a szomszédos 9019 hrsz.-ú telken egy rendezett, fásított parkoló kialakítása javasolt**. Itt helyet kaphatnak a hosszabb időre érkező vásárlók és a személyzet autói is. A javasolt beavatkozással összesen 38 parkoló kialakítása biztosítható.

### *Közműinfrastruktúra*

A javasolt változtatás a közműinfrastruktúra fejlesztését **nem** teszi szükségessé, mivel a közüzemi hálózat terhelése a javasolt fejlesztés következtében nem változik érdemben.

### **Vízellátás**

A tervezett fejlesztés a kiépített, meglévő ivóvízhálózatot nem érinti, a fejlesztés által megjelenő ivóvízigény nem jelentős mértékű, az ivóvíz közműfejlesztése nem indokolt.

### **Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)**

A tervezett fejlesztés a kiépített, meglévő szenny- és csapadékvízvezető-hálózatot nem érinti, a fejlesztés által megjelenő keletkező szenny- és csapadékvíz mennyisége nem jelentős mértékű, a szenny- és csapadékvíz közműfejlesztése nem indokolt.

#### **A hatályos építési szabályzat 22. §-a alapján:**

(1) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakó- és üdülőterületeken az újonnan épülő épületek telkén 20,0 m<sup>2</sup> szintterületenként legalább 0,5 m<sup>3</sup> csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről kell gondoskodni legkésőbb az épület használatbavételéig.

(2) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m<sup>2</sup>-t, a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz-tározóról kell gondoskodni.

(3) A csapadékvíz elvezetésére:

- a) Zárt vagy nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, vagy a beépítésre szánt területen.
- b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt területfelhasználási területek kialakítása, vagy rekonstrukciója esetén
- c) Beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízvezetéssel együtt építhető.



d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt terület-felhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.

(4) Nyílt árkos vízvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsi behajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.

(5) A 20 db, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól zárt, vagy felszínközeli csatornákkal összegyűjtött csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

(6) Karbantartás, belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m.

(7) A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.

(8) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden fél hektárt meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése létesítése esetén. A beruházás akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(9) A vízgazdálkodási területként lejegyzett területeket egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

(10) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat:

- a) Gerje és Perje mentén 6 - 6 m
- b) Egyéb vízelétesítmények mellett 3 - 3 m

### **A hatályos helyi építési szabályzat hatályos aláírásai közül az alábbi előírások relevánsok a területet illetően:**

22. § (3) A csapadékvíz elvezetésére:

b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt területfelhasználási területek kialakítása, vagy rekonstrukciója esetén

d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt terület-felhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.

22. § (4) Nyílt árkos vízvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsi behajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.

A tervezett terasz kialakítása során számolni kell a tető felületéről származó csapadékvíz többlet elvezetésével. **Ezen többlet csapadékvizeket javasolt az ingatlanon belül visszatartani**, megtartani, és vagy az ingatlanon belül a zöldfelületeken elszikkasztani, vagy biztosítani az összegyűjtését és annak másodlagos hasznosítását (pl. öntözés, burkolt felületek tisztítása stb.).

### **Villamosenergia-ellátás**

A látványterveken szereplő üvegfelületű terasz téli fűtése és nyári hűtése (klimatizálása) kismértékű villamosenergia-többletigényt (pl. hőszivattyús, split klímás rendszerek) generálhat. Ilyen igény esetén a meglévő kifeszültségű csatlakozás felülvizsgálatára lehet szükség. Szükség esetén a fogyasztási ponton hálózatüzemeltetőnél (MVM) teljesítménybővítést kell kezdeményezni, de ez várhatóan az elosztóhálózat fejlesztését nem teszi szükségessé.

A tervezési terület határai mentén húzódó 20 kV-os elosztóhálózati szabadvezeték az elektronikus közműnyilvántartásban 7–7 méteres (a nyomvonal tengelyétől számított) biztonsági övezettel szerepel. A támaszpontok fizikai kialakításának vizsgálata (kettős szigetelőláncok megléte az

oszlopokon) alapján azonban nem kizárt, hogy a hálózat ezen szakasza a fokozott biztonság követelményeinek megfelelően létesült.

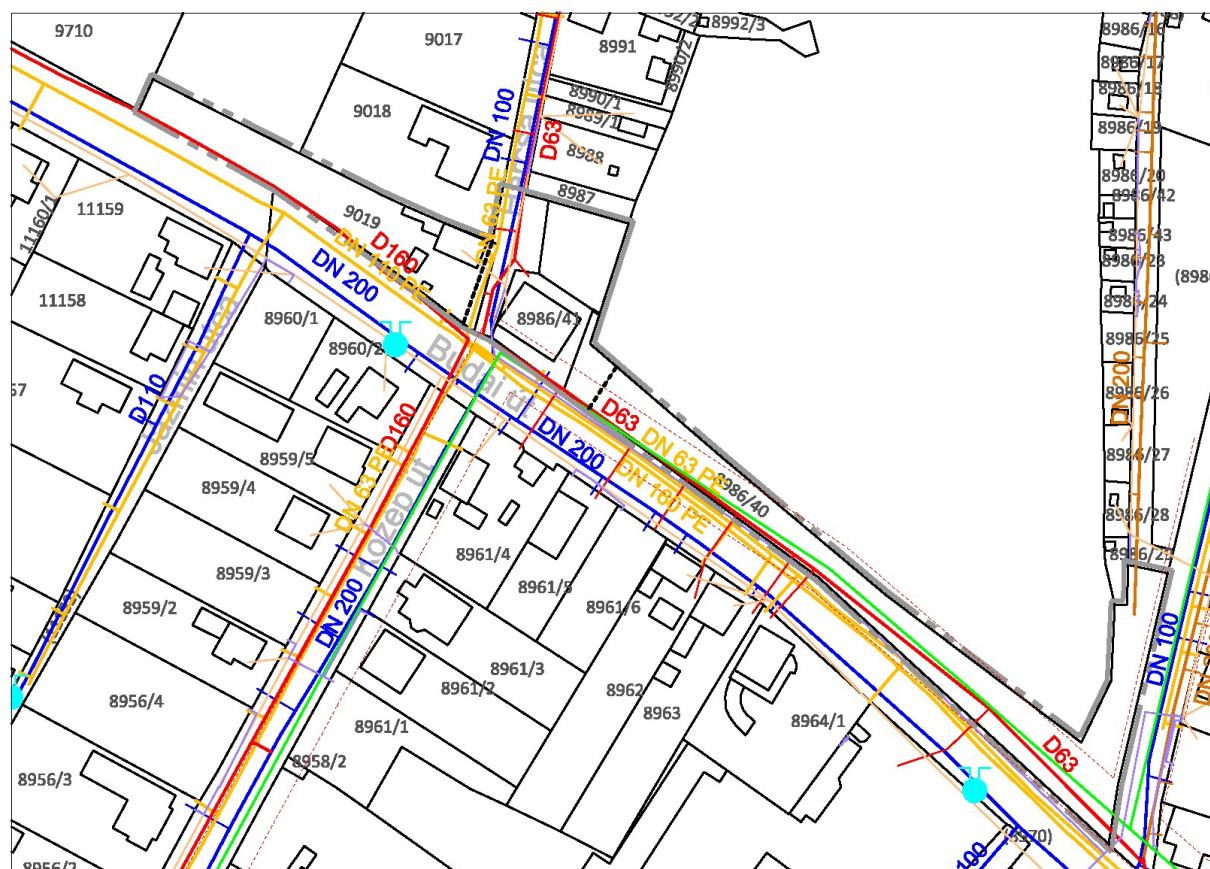
Amennyiben az MVM DÉMÁSZ nyilatkozata alapján hálózat ezen szakasza a fokozott biztonság követelményeinek megfelelően létesült, a jövőbeni beépítés (teraszlefedés) és a telekalakítás során a jogszabály által biztosított, csökkentett (2,5 méteres) védőtávolság alkalmazható, melynek pontos helyzetét az engedélyezési tervfázisban, az MVM DÉMÁSZ áramhálózati engedéllyel történő egyedi szakfelügyeleti egyeztetés és adatszolgáltatás keretében szükséges rögzíteni.

### Gáz- és távhőellátás

A teraszbővítés közvetlenül nem érinti a földgáz és távhő elosztóhálózatokat, a meglévő földgázkapacitás a funkció kiszolgálására elegendőek, közműfejlesztés nem indokolt.

### Elektronikus hírközlés

A teraszbővítés nem érinti a hírközlési hálózatot, fejlesztés nem indokolt.



	meglévő		tervezett	Ivóvíz gerincvezeték		meglévő		tervezett	20 kV-os elosztóhálózati szabadvezeték		Tervezési terület
				Ivóvíz bekötővezeték					7-7m biztonsági övezettel (MVM DÉMÁSZ)		Tervezett telekhatár-módosítás
				Tűzcsap (föld feletti)					Kisfeszültségű szabadvezeték		
				Nyomott szennyvíz/gyűjtő					Kisfeszültségű földkábel		
				Szennyvíz bekötővezeték					Középnymású földgáz elosztóvezeték		

**Közművek felszíni és felszín alatti létesítményei – közműellátási javaslat**  
saját szerkesztés



## **VII. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZINTENTARTÁSA**

A 8986/41 telek beépítési paraméterei az átsorolás által jelentősen nem változnak.

A 8986/40 hrsz.-ú telek 141 m<sup>2</sup>-nyi részének településközponti vegyes területhasználatba sorolása azonban új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, mely a Trtv. 12. § (2) szerinti (125%, azaz 176,25 m<sup>2</sup>) védőerdő besorolású csereterület biztosítását igényli. Az újonnan kijelölendő Ev besorolású csereterület a településtervezet keretében összevontan más kisebb erdőkielölésekkel együtt fog megvalósulni az erre kijelölt telken, mely a régi TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásban volt, mindemellett az Országos erdőállomány Adattárban szereplő, valós erdőterülettel rendelkezik. Ilyen átsorolásra javasolt terület például a 0128/6 hrsz.-ú telek.

A 8986/40 hrsz.-ú telek 113 m<sup>2</sup>-nyi részének közlekedési területből településközponti vegyes területhasználatba sorolása szintén új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, mely a Trtv. 12. § (3) a) szerinti (100%, azaz 113 m<sup>2</sup>) korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített visszasorolandó csereterület biztosítását igényli, mely a településtervezet keretében több kisebb csereterület kijelölésével összevontan fog megvalósulni.

## **VIII. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK ÉS JAVASLATOK**

A környezetalakítás és a szabályozási koncepció a zöldfelületként fenntartandó telekrészek kialakítását segíti elő. Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejű csereerdő terület meghatározása által a települési szintű biológiai aktivitás érték egyensúly fennmarad, a módosítás által érintett telkeken rendezett zöldfelületek alakulnak ki, így elmondható, hogy a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása. Meg kell említeni, hogy az egész települést érinti a PMTrT „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete”, ezért a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, intenzitásuk növelésére (szinteztettség), biodiverz kialakítására (változatos növényhasználat), valamint a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére kell törekedni. A 8986/40 hrsz.-ú telken található fák megőrzendőek. A parkolókat a TÉKA rendelet 60. § (2) szerinti paraméterekkel fásítani szükséges. A területet ivóvízbázis felszíni védőövezete érinti, ezért a 123/1997. (VII. 18.) Korm. 5.sz mellékletei szerinti korlátozások érvényesek, a felszíni és felszín alatti vizek minőségének megőrzésére különös hangsúlyt kell fektetni.



## IX.2. A MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM IRATANYAGA

L4.	453 m <sup>2</sup>	Magánszemély	8986/41 hrsz átsorolása Lke-1 lakóövezetből kereskedelmi szolgáltató gazdasági (kérelemben Gksz-1) övezetbe. A meglévő épület több mint 30 éve gazdasági funkciójú, jelenleg pékség, cukrászda. + Szomszédos Ev övezetbe sorolt 8986/40 hrsz-ból mintegy 140-200 m <sup>2</sup> átsorolása a 8986/41 hrsz. új övezetével megegyező övezetbe.	
-----	--------------------	--------------	---	--

A 8986/41 hrsz. átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe főépítési szempontból nem kifogásolt. A Budai út csomópontnál a Harcsa utca szélesítése - a merőleges útcsatlakozás jövőbeni kialakíthatósága céljából - a közútkezelő jelzése alapján is indokolt, mivel a pékség nagy forgalmat bonyolít le.

Amennyiben a csereterület biztosított lesz az Ev-ből való új beépítésre szánt terület kijelöléséhez, valamint az ugyanezen magánszemély tulajdonában álló 9019 hrsz-ú telek terhére a Harcsa utca szélesítését előírányzó szabályozási vonal megállapítható, úgy főépítési szempontból a kérelem második része is támogatható.

<p style="text-align: center;"><b>Későbbi döntésre javasolt</b></p> <p>A kérelmezett módosításhoz telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amely feltétele a településrendezési szerződésnek. A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján lehetséges a rendezési eszközök módosítása. A módosítással új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerülne, amely esetében biztosítani kell a pótlást.</p> <p>A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény - 7. § (2) - A természeti rendszerek megőrzésének elve A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - 12. § Új beépítésre szánt terület kijelölése</p> <p>A településterv készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet - 19.§ - Telepítési tanulmányterv, 56/A.§ - A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok.</p>	<p><b>A Kérelmező által vállalt Telepítési Tanulmánytervben foglaltak függvényében hozható meg a konkrét Képviselő-testületi döntés.</b></p>
--	--

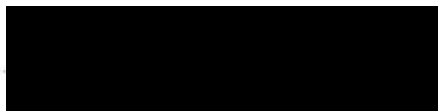


C/18166/2026

## NYILATKOZAT!

Pál Lakelő Tibor

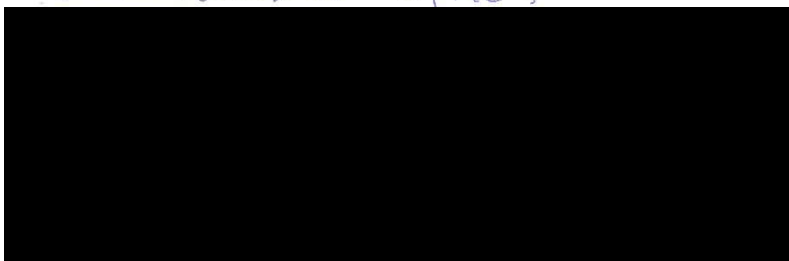
Alulírott, ..... a 307 sz. Ceglédi Horgász Egyesület (székhely: 2700 Cegléd, Kenderföld horgász tanya, Nyt.sz.: 13-02-0000133, továbbiakban: Egyesület) képviselőjeként nyilatkozom, hogy az Egyesület a tulajdonában álló Cegléd, belterület 8986/40 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, mindösszesen 2831 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból értékesíteni kíván egy kb. 140-200 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészt a szomszédos Cegléd, belterület 8986/41 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos, [REDACTED] részére abból a célból, hogy a telkét a megvásárlásra kerülő telekrésszel összevonhassa és a rajta üzemelő vendéglátó épületet bővíthesse. A telekösszevonás és telekrész értékesítés megvalósítása céljából hozzájárulok, hogy Cegléd Város készülő új településtervében az Egyesület tulajdonában álló 8986/40 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre kerülő részét Ev jelű véderdő övezetből a 8986/41 hrsz.-ú ingatlannal megegyező övezetbe sorolják át.



307 sz. Ceglédi Horgász Egyesület  
2700 Cegléd, Kenderföld, Horgásztanya  
Adószám: 19834294-2-13

dátum: 2026. II. 25.

TULAJDONOS CÍMES





### IX.3. A KÉRELEM ELBÍRÁLÁSÁNAK IRATANYAGA



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
Érkeztetés dátuma: 2026.04.26	C/1485-11	Regisztrációs szám
Előterjesztés napja: 2026.04.26		Regisztrációs napló
Előzetes: Fűtő		Melléklet: db

Száma: C/24227/2026.

#### KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 23-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

#### 190/2026.(IV. 23.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban: Méptv.) 74. §-ában foglaltak értelmében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a Méptv. 22. § (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján

- 1.) dönt arról, hogy a Cegléd Város közigazgatási területére készülő új településtervhez a határozat elválaszthatatlan részét képező mellékletben szereplő
  - 1.1. L1., L2., L6., L8., L9., L13., L16., L18., L19., L20., LH1., LH2. sorszámú módosítási igényeket támogatja,
  - 1.2. L4., L7., L10., L17. sorszámú módosítási igényekről a későbbiekben dönt,
  - 1.3. L3., L5., L11., L12., L14., L15. sorszámú módosítási igényeket a tervezői szakmai indokok alapján nem támogatja.
- 2.) dönt arról, hogy az 1.2. pontban szereplő módosítási igényekkel kapcsolatos hiányosságok pótlásának – például: geodéziai felmérés, telepítési tanulmányterv készítése, csereterület biztosítása, településrendezési szerződés tervezete benyújtásának – határideje: 2026. május 22. napja és kijelenti, hogy amennyiben valamely hiányosság pótlása ezen határidőre nem történik meg, a településterv tervezési feladatai között a továbbiakban nem szerepelteti.
- 3.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

A határozatban hivatkozott melléklet mindenben megegyezik az előterjesztett döntéstervezet mellékletével.

K.m.f.

Dr. Diósgyóri Gitta sk.  
címetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

.....Hondhu!.....



A határozatot kapja: 2026. április 23.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Pro Regio Nonprofit Kft. és az érintett Kérelmezők (elektronikus úton)



Cegléd Város Polgármesterétől  
2700 Cegléd, Kossuth tér 1.  
Levél cím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.  
Tel.: 06/53/511-400

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar\_Államkincstár\_ASP-Irat\_DHSZ\_bely

Ügyiratszám: C/18166 - 44/2026.  
Ügyintéző: Surányi Blanka  
Telefon: 53/511-400/371-es mellék  
e-mail: suranyi.blanka@ceglédph.hu

**Tárgy:** Tájékoztatás Képviselő-testületi döntésről  
- Cegléd, Budai út 45. számú, 8986/41 hrsz.-ú  
ingatlan és környezetének övezetmódosítási  
kérelme (L4.)

**Melléklet:**  
- 190/2026. (IV.23.) Ök. határozat

Tisztelt [REDACTED] Úr!

A Cegléd, Budai út 45. számú, 8986/41 hrsz.-ú ingatlan és környezetét érintő övezetmódosítási kérelmével kapcsolatosan ezúton tájékoztatom, hogy Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 190/2026. (IV.23.) Ök. határozatában döntött arról, hogy a készülő új településtervezési feladatai között mely beérkezett lakossági kérelmeket szerepelteti. A meghozott döntés a településtervező és szakági tervezők szakmai javaslatán, valamint az önkormányzati főépítész véleményén alapszik.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi kérelem kapcsán az önkormányzati döntés meghozatalához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján telepítési tanulmányterv készítése szükséges, a Képviselő-testület úgy határozott, hogy kérelmét későbbi döntésre javasolja, melyet a mellékelt határozat 1.2. pontja tartalmaz.

Ezúton kívánom felhívni szíves figyelmét a határozat 2.) pontjában foglaltakra is, mely szerint a módosítási igényekkel kapcsolatos hiányosságok (azaz tárgyi kérelem tekintetében a telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezete, mely a csereterület biztosítására is ad megoldási javaslatot) pótlásának határideje 2026. május 22. napja. Amennyiben valamely hiányosság pótlása ezen határidőre nem történik meg, a településtervezési feladatai között az adott módosítási igény a továbbiakban nem szerepeltethető.

A telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződés tervezetét hivatali kapun iktatószámra való hivatkozással (A Hivatali Kapu rövid neve: CEGLEDOK KRID: 544915786) vagy E-papír szolgáltatáson keresztül: <https://epapir.gov.hu/> (Cegléd Város Önkormányzata címzett, Településtervezési ügyek ügytípus kiválasztásával), vagy a [foepitesz@ceglédph.hu](mailto:foepitesz@ceglédph.hu) elektronikus levél címre várjuk.

Cegléd, 2026. május 6.

Tisztelettel:

Dr. Csáky András  
polgármester

A levelet kapja:

1. Címzett – ügyfélkapun és elektronikus levélben: santorox1@gmail.com
2. Irattár



**Ceglédi Város Polgármesterétől**

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.  
Levélcíme: 2701 Cegléd, Pf.: 85.  
Tel.: 06/53/511-400., Fax: 53/511-406

Iktatószám: C/18166-11/2026.  
Ügyintéző: Surányi Blanka  
Telefon: +3653511400/371 mellék  
E-mail: [suranyi.blanka@cegedph.hu](mailto:suranyi.blanka@cegedph.hu)

Tárgy: Tájékoztatás és felkérés a Cegléd, Budai út 45. számú, 8986/41 hrsz.-ú ingatlan és környezetének övezetmódosítási kérelme vonatkozásában

Tisztelt  Úr!

A 2700 Cegléd, Budai út 45. számú, 8986/41 hrsz.-ú ingatlant és környezetét érintő övezetmódosítási kérelme tárgyában az alábbiakról tájékoztatom és az alábbi megkereséssel élek Ön felé.

Ezúton tisztelettel tájékoztatom, hogy az új településterv készítésének folyamata ütemezetten zajlik, melynek során a településterv készítésével megbízott Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Kft., mint **településtervező az érintett ingatlan vonatkozásában benyújtott kérelmét szakmailag megvizsgálta és a vonatkozó jogszabályok alapján az alábbiakat állapította meg.**

1. A 307 sz. Ceglédi Horgász Egyesület kizárólagos tulajdonában álló Cegléd, belterület 8986/40 hrsz.-ú, jelenleg Ev jelű véderdő övezetbe sorolt ingatlanból megvásárolni és a vendéglátó épülettel azonos övezetbe sorolni kívánt cca. 140-200 m<sup>2</sup> nagyságú terület vonatkozásában:

A jelenlegi Ev besorolás beépítésre nem szánt területet jelent, míg a kérelmezett új gazdasági övezet beépítésre szánt területnek minősül, így megállapítható, hogy kérelmének ezen része új beépítésre szánt terület kijelölésére irányul. Új beépítésre szánt terület kijelölését a vonatkozó törvények és kormányrendeletek az alábbiak szerint teszik lehetővé:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) [A természeti rendszerek megőrzésének elve] című 7. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azazal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereskedelmi vagy közparki funkció ellátására.”

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. §-a szerint:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű

Levelében kérem hivatkozzon az iktatószámra!

*zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

...

*„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”*

Fentiek alapján tájékoztatom, hogy a jelenleg rendelkezésünkre álló földmérési vázlat szerint mintegy 141 m<sup>2</sup> nagyságú területet kérelmez új beépítésre szánt területként kijelöltenni. Az új gazdasági terület kijelölésnek egyik legfontosabb feltétele, hogy legalább a kérelmezett terület nagyságával megegyező területet, valamint ezen felül további +25%-ának megfelelő kiterjedésű csereterületet, tehát összesen 125% nagyságú területet kell biztosítani. A csereterületnek olyan – a hatályos szabályozási tervben beépítésre szánt övezetbe sorolt – ingatlan(ok)ból kell állnia, amely(ek) még nem épült(ek) be és a tulajdonos(ok) kártalanítás nélkül hozzájárultak az ingatlan beépítésre nem szánt zöldterület vagy erdőterületbe történő visszasorolásához.

2. A 8986/41 hrsz.-ú „*kivett horgásztanya*” és azon önálló építményként nyilvántartott 8986/41/A hrsz.-ú „*kivett egyéb épület*” megnevezésű ingatlan **Gazdasági övezetbe sorolása:**

A településterv készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg.

A településtervező vizsgálata alapján a tárgyi ingatlant érintő módosítási kérelméhez – **figyelemmel a tervezett bővítésre, a vendéglátó épület környezetében kialakult parkolási adottságokra, és az 1. pontban foglaltakra** – a problémát komplex módon vizsgáló telepítési tanulmánytervet kell készíttetni annak érdekében, hogy az elfogadásra kerülő szabályozási elemek hosszú távon biztosíthatóak az épület jövőbeni fejlesztésének megvalósíthatóságát. A **tanulmányterv részét képezi a - szükség esetén helyszíni geodéziai felmérésen alapuló - beépítési terv, mely szemlélteti a fejlesztési célt és változást.**

A *Korm. rendelet 2. § 17. pontja* értelmében telepítési a tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A **telepítési tanulmányterv célja a tervezési területre vonatkozó módosítás hatályos településszerkezeti-, és szabályozási tervbe történő beillesztésének előkészítése.**

Cegléd Város Önkormányzata a mindenkori költségvetésében az új településterv készítésével összefüggő tervezési feladatokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek viselését biztosítja, azaz azokat, melyek a településterv jogszabályoknak való megfelelését biztosítják. Így az egyes beruházói kérelmekhez kapcsolódó többletkiadások (telepítési tanulmányterv készítése, geodéziai felmérés) a Kérelmezőket terhelik.

Mindezekre tekintettel ezúton tisztelettel kérem nyilatkozzon arról, hogy a 2700 Cegléd, Budai út 45. számú, 8986/41 hrsz. alatti ingatlant és környezetét érintő övezetmódosítási kérelmének vonatkozásában előírt telepítési tanulmányterv elkészíttetését és az azzal kapcsolatos költségek viselését vállalja-e.



**Nyilatkozzon továbbá, hogy a jogszabályi előírásoknak megfelelő csereterületet Cegléd város közigazgatási területén belül tud-e biztosítani, ha igen, adja meg részünkre az érintett telkek településen belüli fekvését, helyrajzi számát.**

Amennyiben kérdése merült fel, úgy Cegléd Város Főépítészt, Ilyés Mariannát a [foepitesz@ceglédph.hu](mailto:foepitesz@ceglédph.hu) e-mail címen, vagy az ügyintézőket hivatali elérhetőségeiken +3653511431, +3653511400/341 mell. telefonszámokon keresheti.

Számítva szíves közreműködésére, ezúton tisztelettel felkérem, hogy tájékoztatását hivatali kapun az **iktatószámra való hivatkozással** (A Hivatali Kapu rövid neve: CEGLEDOK KRID: 544915786) vagy a [foepitesz@ceglédph.hu](mailto:foepitesz@ceglédph.hu) elektronikus levélcímre **2026. március 9-ig** szíveskedjen megküldeni.

Végezetül felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben nem vállalja a módosítási kérelmével összefüggő telepítési tanulmányterv elkészíttetését és annak költségviselését, úgy Cegléd Város Önkormányzata a szabályozási tervet érintő módosítási igényét a készülő új településtervezési programjában a továbbiakban nem vizsgálja.

Cegléd, 2026. március 2.

Tisztelettel:



Dr. Csáky András  
polgármester

A C/18166-11/2026. számú levelet kapják:

1. Címzett, postai úton és elektronikus levélben
2. Irattár



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
Erkeztetés dátuma: C/1485-11	Regisztrációs szám	
Előzetes napja: 2026.04.23	Előzetes napja	
Előzetes napja: Fveo	Melléklet	db

Száma: C/24227/2026.

**KIVONAT**

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 23-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

**190/2026.(IV. 23.) Ök. határozat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete** a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban: Méptv.) 74. §-ában foglaltak értelmében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a Méptv. 22. § (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján

- 1.) dönt arról, hogy a Cegléd Város közigazgatási területére készülő új településtervhez a határozat elválaszthatatlan részét képező mellékletben szereplő
  - 1.1. L1., L2., L6., L8., L9., L13., L16., L18., L19., L20., LH1., LH2. sorszámú módosítási igényeket támogatja,
  - 1.2. L4., L7., L10., L17. sorszámú módosítási igényekről a későbbiekben dönt,
  - 1.3. L3., L5., L11., L12., L14., L15. sorszámú módosítási igényeket a tervezői szakmai indokok alapján nem támogatja.
- 2.) dönt arról, hogy az 1.2. pontban szereplő módosítási igényekkel kapcsolatos hiányosságok pótlásának – például: geodéziai felmérés, telepítési tanulmányterv készítése, csereterület biztosítása, településrendezési szerződés tervezete benyújtásának – határideje: 2026. május 22. napja és kijelenti, hogy amennyiben valamely hiányosság pótlása ezen határidőre nem történik meg, a településterv tervezési feladatai között a továbbiakban nem szerepelheti.
- 3.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

A határozatban hivatkozott melléklet mindenben megegyezik az előterjesztett döntéstervezet mellékletével.

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.  
címetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelülül:

.....Hondhu!



A határozatot kapja: 2026. április 23.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa;
- 2.) Pro Regio Nonprofit Kft. és az érintett Kérelmezők (elektronikus úton)