

# TÁJÉKOZTATÁS

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ELEKTRONIKUS ÚTON TÖRTÉNŐ LEFOLYTATÁSÁRÓL

**Cegléd Város településrendezési eszközeinek a Pulzus Sportközpont és környezetében található Cegléd, belterület 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanokat érintő részleges módosítására vonatkozó egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában**

Tájékoztatom Cegléd város lakosságát, a településen székhellyel, telephellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezeteket, valamint a településen működő vallási közösségeket, nemzetiségi önkormányzatot, érdekképviselői szerveket és civil szervezeteket (a továbbiakban: Partnerek), hogy a **Hit Gyülekezete** (1103 Budapest, Gyömrői út 69.), mint Beruházó és a **„CSÓTERV” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (2700 Cegléd, Kishíd utca 7/A.), mint Tulajdonos a Cegléd, belterület 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a város településrendezési eszközeinek részleges módosítását kezdeményezték.

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2026. (II.11.) Ök. határozatában az előzetesen véleményezésre bocsátott, tárgyban készült Telepítési Tanulmánytervet elfogadta, valamint döntött a módosítás - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti – egyszerűsített eljárásban történő megindításáról, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek főépítési feljegyzésben rögzített tartalmáról; továbbá a 134/2026. (III.19.) Ök. határozatában a környezet védelméért felelős szervek állásfoglalásával egyetértésben arról, hogy a tárgyi módosítással összefüggésben környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

E döntések nyomán elkészült a településrendezési eszközök részleges módosításáról szóló egyeztetési, véleményezési dokumentáció, amely lenti linkről tölthető le. A módosítás érinti Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 278/2022.(IX.22.) számú határozatával elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervét, valamint Cegléd Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX.29.) rendeletét és annak 3. mellékletét.

### **A tervmódosítás részletesebb tartalma:**

- A Cegléd belterületén, Füzér utca 1. szám alatt található, 8552/155 helyrajzi számú ingatlan jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű, Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt. Az ingatlanon álló épület rendeltetését Beruházó hitéleti rendeltetésre kívánja megváltoztatni, amelyhez elengedhetetlen a területfelhasználás módosítása, ezért a hatályos övezeti besorolást településközponti vegyes (Vt) építési övezetre szükséges módosítani, új Vt-17 jelű építési övezet (beépítési mód: szabadonálló, kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m<sup>2</sup>, a beépítésnél alkalmazható terepszint feletti illetve alatti legnagyobb beépíthetőség: 60 %, a beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: 6,5 m, a legkisebb zöldfelületi arány: 10 %) megalkotásával.

A tervezett építési beruházás elsődleges célja a meglévő épület belső átalakítása oly módon, hogy az istentiszteleti események befogadására alkalmas terek jöjjenek létre, a vonatkozó jogszabályi, tűzvédelmi és biztonsági előírásoknak megfelelően.

- A tervezett funkcióváltás megvalósításával összefüggésben szükségessé vált a 8552/155 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó teljes tömb (kb. 3371,11 m<sup>2</sup>) övezeti besorolásának vizsgálata. Ennek eredményeként javasolt a 8552/117 és 8581 hrsz.-ú ingatlanok Gksz-1 jelű övezetből szintén Vt-17 jelű településközpont vegyes övezetbe, míg a 8552/59 hrsz.-ú ingatlan Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolása.

- A 8552/156 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása nem indokolt, mivel a telken jelenleg is működő kereskedelmi rendeltetés a hatályos Gksz előírásoknak maradéktalanul megfelel, és az ingatlan tulajdonosa részéről nem merült fel igény a rendeltetés vagy az övezeti besorolás megváltoztatására.
- A 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlanok között fennálló kölcsönös átjárási szolgálmi jog az ingatlan-nyilvántartásban rögzített jogi korlátozás, amely biztosítja a terület használatának folytonosságát és az átjárás jogát a mindenkori tulajdonosok számára, illetve a Berda József utca irányába. Bár a szolgálmi jog önmagában kötelező érvényű, célszerű az érintett területet a településrendezési tervben is út céljára fenntartott területként megjeleníteni, ezzel erősítve a jogbiztonságot, védve a közérdeket és biztosítva a későbbi fejlesztések koherenciáját.

A Korm. rendelet 62. és 68. §-ai szerint egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A személyesen vagy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján elektronikus úton megtartott helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere tájékoztatást ad a módosítás tervezett tartalmáról, és az elkészült tervezetet véleményezteteti a partnerekkel. A helyi partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 7/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a szerint a helyi partnerségi egyeztetésben partnerként (a továbbiakban együtt: Partner) részt vehet Cegléd város közigazgatási területén

- állandó lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező természetes személy;
- székhellyel, telephellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet;
- működő vallási közösség;
- működő nemzetiségi önkormányzat;
- működő bejelentett érdekképviselői vagy civil szervezet, amelynek az alapító okirata, alapszabálya szerint a tevékenységi köre kiterjed a településtervezéssel, a kézikönyvvel, vagy a településképi rendelettel kapcsolatos ügyekre.

**Mindezek értelmében tisztelettel tájékoztatom a Partnereket, hogy a tárgyban elkészült**

**egyeztetési dokumentációt**

**2026. április 19. éjfélig**

**véleményezhetik, az alábbi módokon:**

- papír alapon a polgármesternek címezve (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.), vagy
- E-papír szolgáltatáson keresztül: <https://epapir.gov.hu/> (Cegléd Város Önkormányzata címzett, Településtervezési ügyek ügýtípus kiválasztásával), vagy
- regisztrációt követően az **E-TÉR rendszeren keresztül:** <https://www.oenv.hu/oenv/4tr/#/fooldal>.

**A véleménynek közösségi érdekre vagy jogos magánérdekre kell vonatkoznia, közvetlen összefüggésben kell állnia a tervezettel, és indokolást kell tartalmaznia.**

A településrendezési eszközök részleges módosításának partnerségi egyeztetési anyaga Cegléd Város honlapján a <https://cegled.asp.gov.hu/partnersegi-egyeztetesek> cím alatt („Település / Építésügy, fejlesztés / Településfejlesztés / Partnerségi egyeztetések” „véleményezési szakasz”) érhető el, valamint megtekinthető a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal (Cegléd, Kossuth tér 1.) I. emelet 119-es irodájában, az önkormányzati főépítész ügyfélfogadási idejében (keddenként: 9-11 óráig, szerdánként: 14-16 óráig).

Cegléd, 2026. április 9.



*Dr. Csáky András*  
**Dr. Csáky András**  
 polgármester

# CEHÉK

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása  
Partnerségi egyeztetés dokumentációja  
2026. március

# CEGLÉD

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

#### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA



#### Megbízó

Cegléd Város Önkormányzata  
Dr. Csáky András Polgármester  
2700 Cegléd, Kossuth tér 1.



#### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde  
vezető településrendező tervező  
TT/1 01-5583



Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



Tájrendezés,  
környezetvédelem

Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő

Halász Annamária  
okl. tájépítésmérnök



Közlekedés

Horváth Tünde  
okl. építőmérnök Tkö 01-9714  
(Green Avenue Kft.)



Főépítész

Ilyés Marianna  
városi főépítész

2026. március  
VZM 1949/26

Cegled\_TRE mod1\_260327.docx

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2026.

www.vzm.hu

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ .....	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .....	7
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	12
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	14
1 a 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása .....	14
1.1 Tervezési terület bemutatása.....	14
1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése .....	14
1.1.2 Meglévő állapot.....	14
1.1.3 Hatályos településrendezési eszközök .....	17
1.2 Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek .....	19
1.2.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek .....	19
1.2.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek .....	19
1.2.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.....	19
1.3 Védelmi és korlátozó elemek .....	19
1.3.1 Védőtávolságok .....	19
1.3.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek .....	19
1.3.3 Kulturális örökségvédelmi elemek .....	19
1.3.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek .....	19
1.4 Fejlesztési cél.....	20
1.5 Szabályozási koncepció .....	22
1.6 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer .....	25
2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK.....	26
2.1 A változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása ..	26
2.2 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang.....	26
2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	27
2.2.2 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése .....	28
2.2.3 Megyei övezetek ismertetése.....	29
3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....	30
3.1 Tájszerkezet, tájhasználat .....	30
3.2 Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek .....	30
3.3 Biológiai aktivitásérték változása .....	32
4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	33
4.1 Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei .....	33
5 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT .....	34
5.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	34
5.2 Közúti közlekedés .....	34
5.3 Közösségi közlekedés.....	34
5.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	34
5.5 Parkolás .....	34

CEGLÉD	4	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA		EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
5.6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....		37
6 Környezeti értékelés.....		37
MELLÉKLETEK .....		38

**I. BEVEZETŐ****A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE**

Cegléd településrendezési eszközei 2022-ban kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 278/2022.(IX.22.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról (a továbbiakban: TSZT),
- Cegléd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2022. (IX.29.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ).

A tervezési munkát a Völgyzugoly Műhely Kft. -t végzi.

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Ssz	Módosítás célja röviden	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv	Érintett szabályozási szelvény
1	Cegléd város településrendezési eszközeinek módosítása a 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatására	-	X	X	X	SZT-1/C

2025-ben a módosítással érintett területre telepítési tanulmányterv készült, amit a képviselőtestület elfogadott a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződéssel együtt.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R..) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az R.. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel Cegléd város főépítésének feljegyzése alapján. (Lásd: melléklet)

**A TERVEZÉSI FOLYAMAT**

Az R. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítás - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégíti az R.. 68.§ (1) b) ba) és bb) alpontjában foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás** keretén belül történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. A visszaérkezett vélemények alapján az Önkormányzat döntött arról, hogy a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges (lásd: A. melléklet).

Egyszerűsített eljárásban a *véleményezési szakaszban* csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

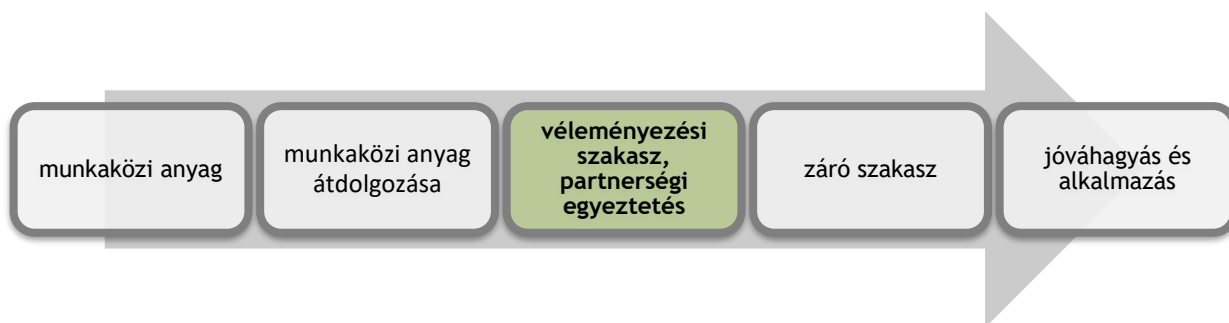
A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatását egyszerűsített eljárásban az önkormányzat partnerségi rendelete nem írja elő. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a *záró szakaszban* kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településrendezési eszközök részleges módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A településrendezési eszközök módosítására Cegléd esetében, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével



Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített dokumentációja.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Cegléd város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) Ök. határozata  
A településszerkezeti terv módosításáról**

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

1.)Elfogadja a Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozatával jóváhagyott, és a 243/2025. (V.15.), a 315/2025. (VI.19.), 456/2025. (X. 16.) ,a 520/2025. (XI.20.) és a 133/2026 (III.19.) Ök. határozataival módosított településszerkezeti tervének módosítását, az alábbiak szerint:

1.1.) Cegléd Város Településszerkezeti terve a tárgyi tervezési terület vonatkozásában jelen határozat „TSZT/M6 jelű - A tervezési területet tartalmazó módosított településszerkezeti terv” című 1. melléklete szerint módosul;

1.2.) A közigazgatási terület többi részére a TSZT, a TSZT/M1, a TSZT/M2, a TSZT/M3, TSZT/M4 és TSZT/M5 jelű tervlapok érvényesek;

1.3.) Cegléd Város Településszerkezeti tervének leírása a tervezési terület vonatkozásában jelen határozat „A Településszerkezeti terv módosításának leírása” című 2. mellékletével módosul.

2.)Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Csáky András polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

1. Ilyés Marianna városi főépítész és általa:  
HIT Gyülekezete  
„CSŐTERV” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2. CVF - Tabáni Ádám ügyvezető
3. Irattár

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta  
címetes

főjegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet *Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...)* Ök. határozatához  
„A tervezési területet tartalmazó módosított településszerkezeti terv - TSZT/M6”

2. melléklet Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) Ök. határozatához  
„A Településszerkezeti terv módosításának leírása”

## A szerkezeti terv módosításának leírása

A 2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói táblázat a 28. és 29. sorral egészül ki.

Sorszám	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet
1.	01096/69, 0196/65-68, 1096/39, 1096/3, 1096/28-30, 01096/87, 01096/20, 01096/44, 01092/23, 01092/10-12, 01092/15, 01092/17, 01092/18, 01092/20, 01092/5, 0825/20, 0825/286, 0825/40-46, 0825/60-61, 0825/225, 0825, 22, 0825/219, 0825/292 hrsz-ek egy része	4,1849 ha	Má →	Ev
2.	01096/74-01096/70, 01097/5, 01097/4, 01096/46, 01096/1001092/10, 01092/20, 01092/23, 0825/21, 0825/19	3,053ha	Má →	Köu
3.	01094 hrsz egy része	0,26 ha	Köu →	Má
4.	0986 hrsz egy része	0,113 ha	Má →	Köu
5.	01126/8, 01109/7, 01109/12, 01109/17, 01109/18, 01107/6, 01106/18-01106/22, 01106/3, 01106/11, 01096/35, 01096/75, 01096/49, 01096/73, 01096/69-01096/65, 01096/46, 1096/39-1096/37 01096/31-01096/22, 01096/87- 01096/89, 01096/20, 01096/17, 01096/9, 01096/18, 01096/60, 01096/86, 01096/44, 01092/10-01092/12, 01092/15, 01092/17, 01092/18, 01092/20, 01092/36, 01043/7, 01043/6, 01041/2, 01041/4, 01037/20, 01037/2, 01029/4, 01029/2, 01015/7, 01017/6-01017/1, 01018, 01019/1, 01021/1, 01009/8-01009/16, 01008, 0989/3, 0988/4, 0988/5, 0960/21, 0960/12, 0960/2, 0962/19, 0962/20, 0963, 0967/1, 0967/3, 0970, 0978, 0974, 0971/2, 0972, 0973, 0912, 0834/8, 0834/12, 0827/112, 0827/37-0827/41, 0827/35, 0827/4, 0825/20, 0825/286, 0825/39-0825/46, 0825/60, 0825/225, 0825/222, 0825/219, 0825/292, 0825/288, 0825/295, 0356/7 hrsz-ek egy része	131,25 ha	Má →	Köu
6.	01106/23 hrsz-ek egy része	0,24 ha	Gip-m →	Köu
7.	01106/12, 01060/6, 0960/20, 0961 egy része	0,74 ha	E →	Köu
8.	01079 egy része	0,05 ha	Kök →	Köu
9.	01032, 01008 hrsz-ek egy része	0,19 ha	V →	Köu
10.	01014, 0961 hrsz-ek egy része	0,35 ha	Köu →	Má
11.	0989/3 hrsz egy része	0,04 ha	Má →	V
12.	0987/17 egy része	0,25 ha	Gip →	Má
13.	0987/17 egy része	0,58 ha	Gip →	Köu

Sorszám	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet
14.	0988/4, 0988/41 egy része	0,61 ha	Má →	Ev
15.	0988/41 egy része	0,0067 ha	Má →	Köü
16.	0987/71 egy része	0,0098 ha	Gip →	Köü
17.	01009/8-01009/14 hrsz-ek egy része	1,48 ha	Kb-nap →	Köü
18.	01009/15 hrsz egy része	0,15 ha	Má →	Kb-nap
19.	2633/6, 2604, 2633/2 hrsz-ek egy része	0,32 ha	Zkk →	Köü
20.	090/32 hrsz egy része	0,02 ha	Vt →	Köü
21.	0984 hrsz egy része hrsz egy része	0,99 ha	Köü →	Gip
22.	0984 hrsz egy része	0,31 ha	Köü →	Ev
23.	0910 hrsz	1,3505 ha	Má →	Kök
24.	0825/262, 0825/263 hrsz-ek egy része	0,0096 ha	Gksz →	Köü
25.	1651/38, 1651/27, 1651/26	0,11 ha	Köü →	Gip
26.	2605/48	0,35 ha	Vt →	Gksz
27.	1636/4 1636/4, 1650/3	0,40 ha 0,36 ha	Gip → Gip →	V Köü
28.	8552/59	0,048	Gksz	Lke
29.	8552/117, 8552/155, 8581	0,38	Gksz	Vt

## A település területi mérlege

A település területi mérlege táblázatban a Kertvárosias lakóterület (Lke) Településközpont terület (Vt) és a Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) sor módosul.

Területfelhasználás	területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	változások (ha)	új területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	280,55		280,55
Kertvárosias lakóterület (Lke)	730,876	+0,048	730,924
Falusias lakóterület (Lf)	275,81		275,81
Hétvégiházás üdülőterület (Üh)	85,993		85,993
Üdülőházás üdülőterület (Üü)	13,42		13,42
Településközpont terület (Vt)	93,69	-0,02 -0,35 +0,38	93,7
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,07	-0,18 -0,0096 +0,35 -0,428	201,802
Ipari gazdasági terület (Gip)	521,849	-0,24 -0,25 -0,58 +0,61 +0,43 +0,99 -0,0098 +0,11 -0,76	522,03
Különleges beépítésre szánt területek (K)	191,82		191,82
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	26,462	-0,32	26,142
Zöldterületek (közkert) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)		+4,18	
Gazdasági erdőterületek (Eg)	2671,005	-0,74	2674,445
Közjóléti erdő terület (Ep)		+0,31	
Általános mezőgazdasági területek (Má)	16978,36	-4,18 -3,13	16838,39

Területfelhasználás	területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	változások (ha)	új területfelhasználás (ha)
		-0,113 -131,25 -0,04 -0,61 -0,15 +0,26 +0,35 +0,25 -0,0067 -1,3505	
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	169,07		169,07
Vízgazdálkodási területek (V)	21,06	-0,19 +0,04 +0,40	21,31
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk, Kb)	43,49	-1,48 +0,15	42,16
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	2057,39 (ebből 31,1130 ha a tervezett elkerülő nyomvonal a hatályos terven, ami nincs a területi mérlegbe beleszámítva)	+3,13 +0,113 +131,25 +0,24 +0,74 +0,05 +0,19 +0,58 +1,48 +0,32 +0,02 +0,18 -0,26 -0,35 -0,43 -0,99 -0,31 +0,096 +0,0098 +0,0067 +0,36	2193,81
Kötőpályás közlekedési terület (Kök)	124,1	-0,05 +1,3505	125,4005
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>24487</b>		<b>24487</b>

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Cegléd város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) önkormányzati rendelete  
Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 22/2022. (IX.29.),  
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Cegléd Város Helyi építési Szabályzata településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Cegléd, belterület 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz-ú ingatlanok területét érintően, a 8552/155 hrsz-ú ingatlanon található „PULZUS” Sportközpont rendeltetismódosításának megvalósításával összefüggésben.

[2] Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti eljárásban a 68. § (2) bekezdés d) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. § -a a következő ponttal egészül ki:

*„6. Közlekedési terület céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, meglévő út fenntartását biztosítani kell.”*

### 2. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése a következő alponttal egészül ki:

*„ar) közlekedési terület céljára fenntartott terület.”*

### 3. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 33/A. §-val egészül ki:

*„33/A.§ A szabályozási terven közlekedési terület céljára fenntartott területként jelölt telekrészen épület vagy épületrész nem helyezhető el.”*

### 4. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 70. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

*„70/A. § (1) Az új Vt-17 jelű építési övezet előírásai:*

- a) Beépítési mód: szabadon álló*
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>): 2000 m<sup>2</sup>*
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 60*
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60*
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül*
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 6,5*
- h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10*
- i) A közműellátás mértéke: teljes*

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

- a) igazgatási, iroda*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA

d) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Vt-17 övezet kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telkein:

a) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 30

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: 5 m.”

**5. §**

A város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Cegléd, 2026. ...

Dr. Csáky András  
polgármester

Dr. Diósgyőri Gitta  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026.

Dr. Diósgyőri Gitta  
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

## 1 A 8552/155, 8552/117, 8581 ÉS 8552/59 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA <sup>1</sup>

A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-1/C szelvényét érinti.

### 1.1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A vizsgált terület Cegléd belterületének északnyugati részén, a Felszeg-Úrinegyed városrész határán helyezkedik el, központi elhelyezkedéssel, a 4. számú főút északi oldalán, az Összekötő út mentén. A Füzér és Szirom utca által határolt tömbben található az 8581, 8552/59, 8552/117, 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlan-együttes, amely a telepítési tanulmány tárgyát képező tömböt alkotja.



Légifotó (Forrás: MEGPAR, Google Earth)

#### 1.1.2 Meglévő állapot

Cegléd Pest vármegye déli-délkeleti részén helyezkedik el, az Alföld kapujaként ismert település, amely a Gerje-Perje sík és a Pilisi-Alpári homokhát találkozásánál fekszik.

Cegléd közlekedési szempontból Pest vármegye egyik fontos csomópontja. A várost átszeli a 4-es főút, amely Budapestet köti össze Szolnokkal és Debrecennel, emellett innen indul a 311-es főút Jászberény felé és a 441-es főút Kecskemét irányába. Vasúti kapcsolatai kiemelkedőek: a Budapest-Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza fővonal mellett innen ágazik ki a Szeged és Kecskemét felé vezető vasútvonal is. A közúti és vasúti hálózat együttese biztosítja, hogy Cegléd az Alföld kapujaként regionális közlekedési központ szerepet töltsön be.

A vizsgált terület tágabb környezet vizsgálata alapján megállapítható, hogy a területet északról, keletről és délről közepes beépítettségű, kertvárosias lakóterületek határolják, amelyekre jellemzően földszinti családi házak, illetve földszint + egy szintes társasházak építése a meghatározó. Délnyugati irányban intézményi funkciójú terület, a Nefelejcs bölcsőde épülete található, míg nyugatról közkert jellegű zöldfelület, a Dózsa téri játszótér határolja a vizsgált területet. Maga a vizsgált terület beépített, és környezetében is jellemzően beépített struktúrák figyelhetők meg, kivételt képeznek a zöldfelületek, valamint a bölcsőde alatt elhelyezkedő tartalékterület.

A tömb északi részén található, 8552/156 hrsz.-ú ingatlanon összesen kettő épület helyezkedik el, amelyek együttes alapterülete 847 m<sup>2</sup>. Az ingatlan az adatszolgáltatás szerint üzletház, műhely és udvar kivett területbe tartozik. A vizsgált főépület egy kétszintes SPAR Partner üzlet, hagyományos téglaburkolattal és nyeregtetős kialakítással. A tetőn napelemek találhatóak, míg a homlokzatot nagy üvegfelületek és a SPAR arculati elemei határozzák meg. Az épület előtt parkolóhelyek biztosítják a gépjárművek elhelyezését, a környezet alapvetően lakóövezeti jellegű. A területen egy átjárást biztosító út is működik, amely a gyalogos és közúti kapcsolatokat folytonosságát erősíti a Berda József utca irányába.

<sup>1</sup> Forrás: Telepítési Tanulmányterv, Völgyzugoly Műhely Kft. 2025.

A kereskedelmi funkciót követően a lakóterületi beépítés jelenik meg: a **8552/59** hrsz.-ú ingatlan a Szirom utca és a Berda József utca sarkán helyezkedik el, 481 m<sup>2</sup> területtel. A kertvárosi környezetben található telek lakóingatlan funkciójú, sorházas beépítéssel. Az utcakép rendezett és csendes, a környező telkeken hagyományos, nyeregtetős családi házak, gondozott előkertek, valamint fás-bokros növényzet és kisebb díszkertek jellemzőek. Az összkép harmonikus, a zöldfelület dekoratív, elsősorban kiegészítő szerepet tölt be.

A lakófunkciótól délre, a **8552/155** helyrajzi számú telken egy modern **sportközpont** található, kétszintes kialakítással, karakteres V-alakú, vörös fémlemez tetővel, téglaburkolatú és világos vakolt homlokzattal. A központi üvegfelületek a főbejáratot hangsúlyozzák, a bejáratnál kisebb cserjesáv dekoratív zöldfelületként szolgál, a környezet rendezett, lakóövezeti jellegű. Az épület jelenleg sportcélú rendeltetésre használt: a földszinten teniszterem, squash-pálya, edzőtermek, pezsgőfürdő, szauna, öltözők, zuhanyzók, raktárak és gépészeti helyiségek találhatóak, míg az emeleti szinteken tornaterem és súlyzóterem kapott helyet. Az összes hasznos alapterület 1109,68 m<sup>2</sup>. **Az épületmagasság a kialakult, jelenlegi állapot alapján, amelynek számítása az alábbiak szerint történt:**

$$Mép = F / L = (182,92 + 151,75 + 126,43 + 126,46 + 43,34 + 23,56 + 59,94) m^2 / (30,62 + 35,16 + 16,25 + 10,08 + 3,64 + 7,38 + 3,60 + 5,48 + 10,26) m = 714,4 m^2 / 122,47 m = 5,83 m.$$

Az épülethez GLS csomagautomata, kerékpártároló és parkolóhelyek tartoznak. A sportközponthoz eredetileg 10 db parkolóhely került kialakításra, amelyet a használatbavételi engedély igazolt. Ezen felül a szomszédos játszótér telkén, önkormányzati hozzájárulással (Lásd: B. melléklet) további 12 db vendégparkoló létesült, amelyet a rendeltetéshez előírt parkolómennyiségbe beszámítanak. Így a jelenlegi állapotban összesen 22 db parkolóhely áll rendelkezésre. A szomszédos ingatlanok átjárási jogai miatt a telek közlekedési és parkolási kialakítása kötött. A burkolatok úgy lettek kialakítva, hogy a Berda József utca meghosszabbításaként a környező ingatlanok tulajdonosai is használják.<sup>2</sup>

Az összekötő út és a sportközpont között helyezkednek el a **8552/117** és **8581** hrsz.-ú ingatlanok. Az előbbi kereskedelmi-szolgáltató funkciót lát el, megjelenésében azonban lakóépület jellegű: kétszintes, vörös cseréptetős, világos homlokzatú épület, oszlopos előtérrel és íves ablakokkal. A mellette található 8581 hrsz.-ú ingatlan kizárólag lakófunkcióval bír, egy földszintes, szintén cseréptetős ház, amelyet fa kerítés és kis udvar határol. A környezet kertvárosi jellegű, burkolt úttesttel, közműoszlopokkal és parkoló járművekkel.

A vizsgált ingatlanok **beépítettségi mutatói** jól tükrözik a terület vegyes funkcionális jellegét. A lakófunkciójú telkek (8581 és 8552/59 hrsz.) beépítettsége közel azonos, 29% körüli értéket mutat, ami megfelel a kertvárosias karakternek, ahol a kisebb alapterületű épületek és a kiegészítő zöldfelületek dominálnak. A kereskedelmi-szolgáltató jellegű 8552/117 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége valamivel magasabb, 33,25%, ami a funkcióból adódóan indokolt, ugyanakkor még mindig mérsékeltnek tekinthető. A sportközpontot magában foglaló 8552/155 hrsz.-ú telek esetében a beépíttség eléri a 39,58%-ot, ami a közösségi funkcióhoz szükséges nagyobb épületméretből következik. Ezzel szemben a legnagyobb telekmérettel rendelkező 8552/156 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége mindössze 26,13%, mivel a terület jelentős részét parkolófelületek és közlekedőterületek foglalják el.

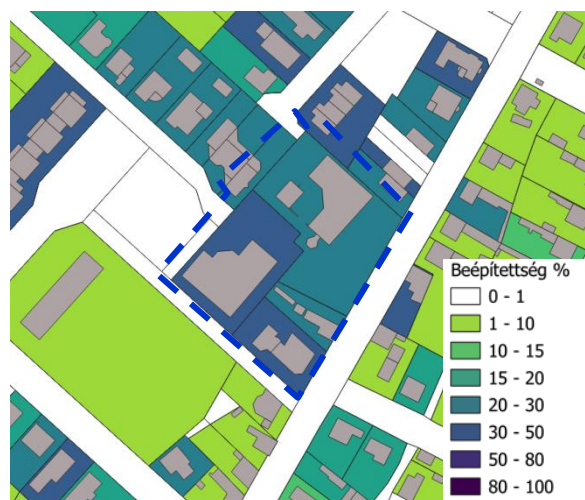
---

<sup>2</sup> Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett kölcsönös átjárási **szolgalmi jog** a 8552/155 és 8552/156 helyrajzi számú telkek között biztosítja a közlekedési kapcsolatot. Ez a jogi kötöttség a telek használatát és a helyszínrajzi kialakítást közvetlenül befolyásolja, mivel az átjárás biztosítása miatt a parkolók, belső közlekedőfelületek és zöldfelületek elrendezése csak korlátozottan alakítható. A szolgalmi jog tehát a jelenlegi állapot egyik meghatározó tényezője, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni.

Hrsz.	Telek mérete(m2)	Épület területe (m2)	Beépítettség (%)	Művelési ág
8581	551,63	160,36	29,07	kivett -lakóház, udvar
8552/59	481	143,3	29,79	kivett -lakóház, udvar
8552/117	1020,86	339,44	33,25	kivett -beépített terület
8552/155	2197	869,5	39,58	kivett - sportcentrum
8552/156	3242	847	26,13	kivett -üzletház, udvar, műhely



Telekméret vizsgálat



Beépítettség vizsgálat

Össességében a terület beépítettsége vegyes: a kereskedelmi és intézményi épületek mellett jellemzően kertvárosias lakóterületek találhatók, ahol földszinti családi házak és földszint + egy szintes társasházak alkotják a beépítési struktúrát. A településszerkezeti kapcsolatok jól definiáltak, a közterületi burkolatok, az átjárást biztosító út és a funkcionális elrendezés biztosítják az átjárhatóságot és a gyalogos megközelíthetőséget.



A HÉSZ 72.§ alapján a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetben:

*72. § A Gksz-1 jelű építési övezet előírásai:*

- a) Beépítési mód: kialakult*
- b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 60*
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60*
- d) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül*
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: kialakult*
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20*
- g) A közműellátás mértéke: hiányos*

A szomszédos területhasználatok közül az Lke-1-re vonatkozó paramétereket érdemes kiemelni, melyről a hatályos HÉSZ 41.§-a rendelkezik.

Az Lke-1 övezet hatályos előírásai a következők:

*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.*

A Füzér utca 1. alatti 8552/155 helyrajzi számú ingatlan egy nagyobb ingatlan megosztásából alakult ki. A sportközpont építése idején ez a telekosztás még nem valósult meg, ezért az építési és használatbavételi engedélyezés során a kiinduló beépítési paramétereket a szomszédos, már megépült üzletházzal közös telekként vették figyelembe.

**A településszerkezeti terv a vizsgált területet kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja, amely összhangban áll a szabályozási tervvel. A hatályos településrendezési eszközök ennek megfelelően a vizsgált ingatlanokat kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe sorolják. Az övezetben megengedett rendeltetések azonban nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztési szándék megvalósítását, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükségessé válik.**

## 1.2 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

### 1.2.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett terület a 4. sz. főúttól északra található, megközelítése az Összekötő útról (települési II. rendű főút), a Szirom és a Füzér utca felől lehetséges.

### 1.2.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A vizsgált területen településszerkezeti jelentőségű, a terület tagolását meghatározó nyomvonalas elem nem található. A területet nem érinti olyan közmű-infrastruktúra nyomvonal, amely szerkezeti szerepet töltena be.

### 1.2.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett telektömb magas beépítettsége és jelentős burkolt felületei miatt nem rendelkezik számottevő zöldfelületi értékkel; a környezet zöldfelületi ellátottságát elsősorban a szomszédos közkert és játszótér biztosítja.

## 1.3 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

### 1.3.1 Védőtávolságok

A területet nem érintik védőtávolságot igénylő létesítmények vagy korlátozások.

### 1.3.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet táj és természetvédelmi lehatárolás nem érinti.

### 1.3.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

*Fontos kiemelni, hogy nagyberuházás esetén a földmunkák régészeti megfigyelés mellett végezhetők, hogy az eddig nem feltárt területeken is biztosítható legyen az esetleges leletek felfedezése.*

### 1.3.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A területet korlátozás vagy védelmi előírás nem érinti.

Az e-közmű térkép adatai alapján a 8552/156 és 8552/155 hrsz.-ú ingatlanok északi részén ivóvízvezeték húzódik, amely elsősorban a 8552/156 hrsz.-ú területet érinti. Az érintett közművezetésekre szolgalmi jog került bejegyzésre (bejegyző határozat: 40191/2010.07.30; eredeti határozat: 45616/1999.01.04), amely az ivóvízvezeték megközelítését biztosítja.

A tervezett fejlesztési cél a közművezeték nyomvonalát és annak megközelítését nem érinti, így a meglévő infrastruktúra zavartalanul fenntartható.

## 1.4 FEJLESZTÉSI CÉL

A telepítési tanulmány elsődlegesen a 8552/155 hrsz.-ú ingatlanon található sportközpont funkcióváltására és övezeti módosítására irányul. A Cegléd belterületén, a Füzér utca 1. szám alatt található, 8552/155 helyrajzi számú ingatlan jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű, Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt terület. A fejlesztés célja, hogy az ingatlan rendeltetése hitéleti funkcióra változzon, amelyhez elengedhetetlen a területfelhasználás módosítása, hatályos övezeti besorolás településközponti vegyes (Vt) építési övezetre történő módosítása. A beruházás elsődleges feladata a meglévő épület belső átalakítása oly módon, hogy az istentiszteleti események befogadására alkalmas terek jöjjenek létre, a vonatkozó jogszabályi, tűzvédelmi és biztonsági előírásoknak megfelelően.

Az ingatlan tulajdonosváltás előtt áll, ezért rendeltetése is megváltoztatásra kerül. A jelenlegi, nagy alapterületű sportfunkciót ellátó főhelyiségek - mint a teniszterem, a fallabda terem és az edzőterem - megfelelő alapot biztosítanak kisebb és nagyobb létszámú közösségi események befogadására. Ehhez azonban elengedhetetlen, hogy az új rendeltetéshez szükséges számú vizesblokkok és kiszolgáló helyiségek belső átalakítással kialakításra kerüljenek. A kiszolgáló funkciók létrehozása a főhelyiségek hasznos alapterületének csökkenését eredményezi, ezért a biztonsági és tűzvédelmi előírások figyelembevételével az új rendeltetés maximális férőhelye 467 főben került meghatározásra. A szükséges parkolóhelyek és kerékpártárolók száma az épületszámítások, valamint a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek alapterülete alapján kerül meghatározásra, ennek megfelelően pedig a kerékpártároló is meghatározásra kerül, amely 50 férőhelyenként 2 kerékpár elhelyezését biztosítja.

A tervezett funkcióváltás a meglévő épülettömeg keretein belül valósul meg, így azonnali bővítést nem igényel. A telepítési tanulmányterv olyan beépítési paramétereket rögzít, amelyek a hitéleti rendeltetéshez igazodva kellő rugalmasságot biztosítanak. E körben meghatározásra kerül az épület megengedett legnagyobb épületmagassága is, amely 6,5 m-ben kerül rögzítésre. A jelenlegi számított épületmagasság 5,83 m, és a fejlesztés jelen ütemében nem tervezett annak növelése, a szabályozás a későbbi alkalmazkodási lehetőséget teremti meg. Bármilyen esetleges jövőbeni bővítési igény kizárólag a hatályos jogszabályok szerinti feltételek - különösen a parkolási lehetőségek vizsgálata és biztosítása - teljesülése esetén valósulhat meg. Az alábbi táblázat mutatja be, hogy a hatályos állapothoz képest hogyan változnak egyes paraméterek.

	Hatályos HÉSZ előírások	Fejlesztői szándék
- övezet	Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet)	Vt (településközponti vegyes terület)
- legnagyobb megengedett beépítettség:	60%	60%
- megengedett épületmagasság	kialakult	6,5 m
- legkisebb zöldfelületi arány:	20%	10%
- elhelyezhető rendeltetések:	gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkciók	hitélet, valamint a Vt övezetben megengedett vegyes rendeltetések

A tervezés során kiemelt szempont a megfelelő parkoló- és kerékpártároló kapacitás kialakítása, amely a rendeltetésből fakadó igényeket telken belül és a kapcsolódó területeken egyaránt képes kielégíteni. A parkolási mérleg szempontjából a jelenlegi sportközpont rendeltetéshez összesen 19 telken belüli parkolóhely, valamint további 12 parkolóhely áll rendelkezésre a szomszédos játszótér szélén kialakított vendégparkolóban, így összesen 31 meglévő parkolóhely biztosított. Az új, hitéleti és közösségi rendeltetéshez a jogszabályi előírások alapján 43 parkolóhely szükséges, amelyet a meglévő kapacitás kiegészítésével, további 12 új parkolóhely kialakításával lehet teljesíteni.

Ez a parkolósám a biztonsági és tűzvédelmi előírások figyelembevételével meghatározott, 467 fő befogadására alkalmas hitéleti és közösségi funkció kiszolgálására készült, így teljes mértékben megfelel a vonatkozó jogszabályi követelményeknek. Az ingatlan további sajátossága, hogy a telek területe nem alakítható teljesen szabadon, mivel a 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlanok között fennálló kölcsönös átjárási szolgalmi jog korlátozza a belső úthálózat, a parkolók és a zöldfelületek elrendezését. A telepítési tanulmány ennek figyelembevételével határozza meg a fejlesztés



## 1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A jogszabályi rendelkezések alapján Cegléd Város Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközeit 2027. június 30-ig módosíthatják - Cegléd esetében, a TÉKA 135. § (2) bekezdése szerint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján az önkormányzatok kötelesek településrendezési eszközeiket felülvizsgálni, valamint 2027. július 1-ig az új építésügyi jogszabályoknak megfelelő településtervet készíteni.

A fejlesztés célja a 8552/155 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá kapcsolódó tömb rész funkcióváltásának és övezeti módosításának vizsgálata. A tervezett módosítás eredményeként a jelenlegi sportközpont és környezete hitéleti rendeltetés befogadására is alkalmassá válik. A megvalósítás érdekében a településrendezési eszközökben az alábbi pontok módosítása javasolt.

### Övezeti besorolás módosítása

A tervezett funkcióváltás megvalósítása érdekében szükséges a 8552/155 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá tartozó tömb (kb. 3371,11 m<sup>2</sup>) övezeti besorolásának módosítása. A jelenlegi Gksz-1 gazdasági övezetből a terület településközponti vegyes terület (Vt) építési övezetbe történő átsorolása indokolt - 8552/59, és a 8552/156 hrsz.-ú ingatlanok kivételével-, amely biztosítja a hitéleti rendeltetés kialakításának szabályozási kereteit. Korábban vizsgáltuk a településközponti vegyes terület alkalmazhatóságát a 8552/156 hrsz.-ú ingatlan esetében is, azonban a tulajdonosi szándék a meglévő építési övezet (Gksz-1) fenntartását erősítette meg, és az ingatlan beépítési, zöldfelületi és parkolási paraméterei maradéktalanul megfelelnek az övezeti előírásoknak. Ennek megfelelően az ingatlan változatlan övezeti besorolásban marad. A 8552/156 hrsz.-ú ingatlan ugyan övezeti módosítással nem érintett, azonban a módosítással érintett terület lehatárolása során indokolt volt a teljes tömb rész bevonása. Az ingatlan a tömb szerves részét képezi, és a tervezett módosítás során **közlekedés céljára fenntartott terület** kerül rajta rögzítésre a meglévő szolgalmi jog megerősítése érdekében, ezért a módosítási terület részeként jelenik meg. Övezeti besorolása azonban változatlan marad.

Paraméterek:	Hatályos HÉSZ	Tervezett állapot	Tervezett fejlesztés beépítési paraméterei (8552/155 hrsz.)
Építési övezet:	Gksz-1	Vt-17	
Beépítési mód:	kialakult	szabadon álló	szabadon álló
A kialakítható legkisebb építési telek területe (m <sup>2</sup> ):	-	2000 m <sup>2</sup>	2197
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%):	60	60	52,32% (1149,5 m <sup>2</sup> )
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60	60	n.a.
A terepszint alatti beépítettsége helye:	építési helyen belül	építési helyen belül	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	kialakult	6,5	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	20	10	15,49
A közműellátás mértéke:	hiányos	teljes	teljes
Az építési övezetben elhelyezhető épület, építmények:	<ul style="list-style-type: none"><li>bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>lakó</li><li>igazgatási, iroda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,</li></ul>

Paraméterek:	Hatályos HÉSZ	Tervezett állapot	Tervezett fejlesztés beépítési paraméterei (8552/155 hrsz.)
	tevékenységű célt szolgáló épület, • a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakás, • igazgatási vagy egyéb irodaépület.	<ul style="list-style-type: none"><li>• kereskedelmi, szolgáltató, szállás,</li><li>• hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</li><li>• sport rendeltetést is tartalmazhat.</li></ul>	szociális,

A HÉSZ jelenleg nem tartalmaz olyan településközponti vegyes terület építési övezetet, amely a fejlesztési célnak megfelelő lenne, így a módosítással érintett terület egy újonnan létrejövő Vt-17 jelű építési övezet kialakítása javasolt. Ennek megfelelően a HÉSZ a 70/A. § rendelkezéseivel egészül ki:

*70/A. § (1) Az új Vt-17 jelű építési övezet előírásai:*

*a) Beépítési mód: szabadon álló*

*b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>): 2000 m<sup>2</sup>*

*c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 60*

*d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60*

*e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül*

*f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 6,5*

*h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10*

*i) A közműellátás mértéke: teljes*

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

*a) igazgatási, iroda*

*b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*

*c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*

*d) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

A módosítás részeként szükséges a 8552/59 hrsz.-ú ingatlan rajzi hibából eredő besorolási eltéréseinek korrekciója is, amelynek során a 481 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan átsorolódik a szomszédos kertvárosias lakóterület (jelenleg hatályos Lke-1) övezetébe. Ez biztosítja a tömb egységes és koherens szabályozási besorolását, valamint a településrendezési terv hosszú távú összhangját. A 8552/59 és 8552/155-156 hrsz.-ú ingatlanok telekhatára mentén, az eltérő övezeti besorolású területek találkozási vonalán övezethatár kerül meghatározásra.

#### Lakó rendeltetésre vonatkozó eltérő előírások a Vt-17 építési övezetben

Mivel a tömbön belül kizárólag lakó rendeltetésű ingatlan is előfordul, melynek beépítési intenzitása alacsonyabb a többi ingatlanhoz képest, ezért az övezeten belül indokolt külön szabályozás bevezetése. Ennek megfelelően lakó rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 30%, az épületmagasságot pedig legfeljebb 5,0 m lehet. Ez biztosítja, hogy az új Vt-17 övezet paraméterei összhangban maradjanak a hatályos HÉSZ rendszerével, és a lakófunkciók illeszkedjenek a település kialakult építési karakteréhez. A Településközponti vegyes területhez tartozó előírás a Vt-17 építési övezetben a 70/A. § (3) bekezdéssel javasolt kiegészíteni:

*(3) A Vt-17 övezet kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telkein:*

*a) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 30*

*b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: 5 m.*

**Parkolási engedményre vonatkozó szabályozás**

A rendeltetésváltáshoz összesen 43 db parkolóhely biztosítása szükséges. Ebből 19 db a sportközpont korábbi rendeltetéséhez tartozó, telken belül meglévő parkolóhely, további 12 db a szomszédos játszótér (Zkk) területén található, használati joggal érintett parkolóhely. Az új hitéleti rendeltetéshez ezen felül 12 db új parkolóhely létesül a telken belül.

Az Önkormányzattal történő egyeztetés szükségességére a dokumentum 1.4. *Fejlesztési cél fejezete* már utal, mivel a további parkolóhelyek kialakítása kizárólag az önkormányzati tulajdonú szomszédos ingatlan bevonásával, valamint Képviselő-testületi döntés alapján valósítható meg.

**Közlekedési terület céljára fenntartott terület**

A 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlanok között fennálló kölcsönös átjárási szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásban rögzített jogi korlátozás, amely biztosítja a terület használatának folytonosságát és az átjárás jogát a mindenkori tulajdonosok számára, illetve a Berda József utca irányába. Bár a szolgalmi jog önmagában kötelező érvényű, célszerű az érintett területet a településrendezési tervben is út céljára fenntartott területként megjeleníteni, ezzel erősítve a jogbiztonságot, védve a közérdeket és biztosítva a későbbi fejlesztések koherenciáját. A településrendezési szerződésben ezért indokolt rögzíteni, hogy az átjárási szolgálommal érintett terület a szabályozási tervben közlekedési terület céljára fenntartott területként kerüljön kijelölésre, megelőzve a szolgalmi jog megszűnéséből vagy vitás értelmezéséből fakadó jövőbeni problémákat.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 14. §-a kimondja, hogy a településrendezési eszközöket a 6. melléklet szerinti jelmagyarázat alkalmazásával kell elkészíteni, amelynek elemei tovább bővíthetők. Ennek alapján a „közlekedési terület céljára fenntartott terület” jelkulcsa és fogalma - bár a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet mellékletében jelenik meg - a 314-es rendelet rendszerébe beilleszthető, mivel a jelmagyarázat bővítése megengedett. Így a HÉSZ-ben történő definiálás és alkalmazás jogszerűen megoldható.

A HÉSZ 2. Értelmező rendelkezések fejezetének 4. §-ába javasolt beépíteni a „közlekedés céljára fenntartott terület” fogalmát az alábbiak szerint:

*6. Közlekedési terület céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, meglévő út fenntartását biztosítani kell.*

Ezzel összhangban szükséges a HÉSZ 5. § (4) bekezdésében szereplő kötelező szabályozási elemek körének kibővítése az alábbi ponttal:

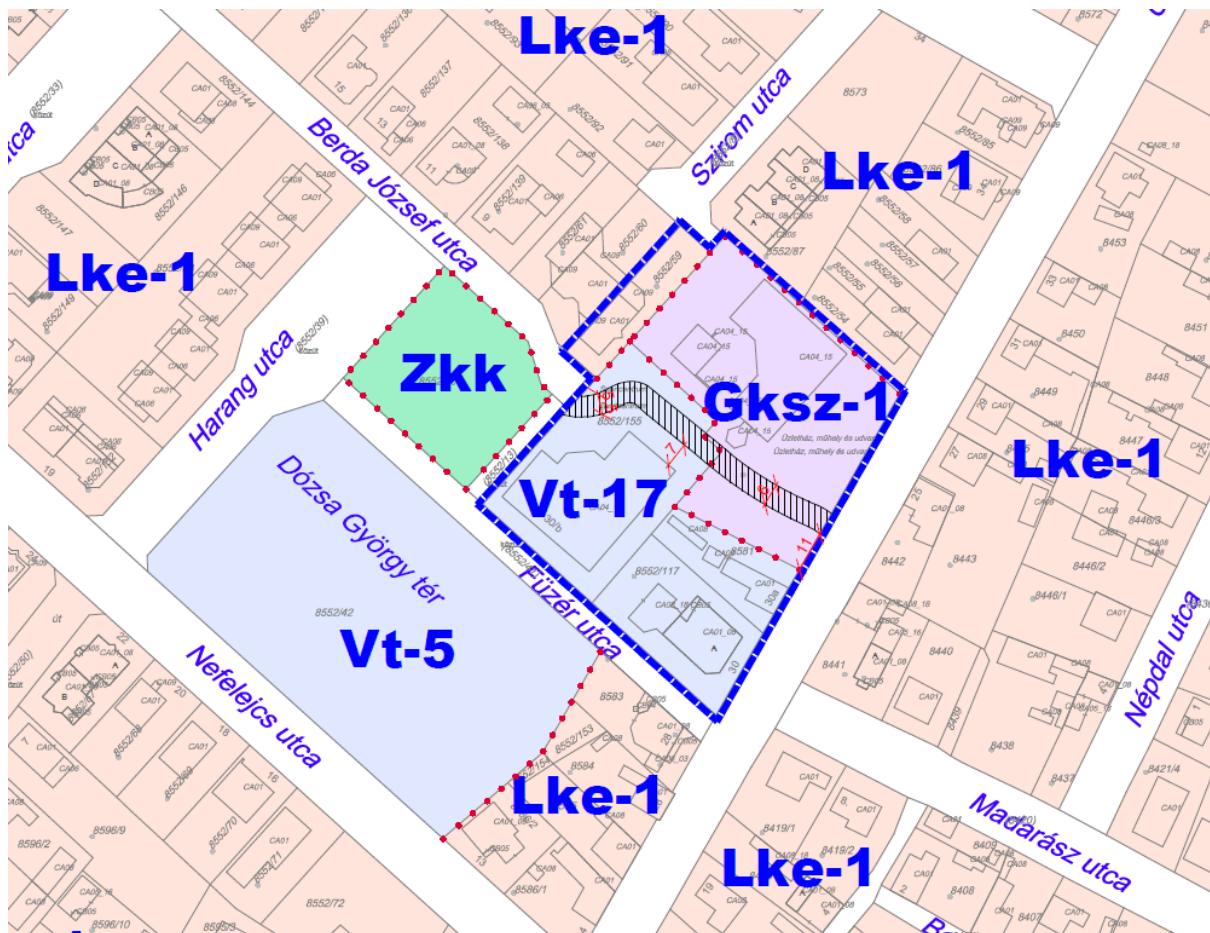
*ar) közlekedési terület céljára fenntartott terület.*

A későbbi út kialakításának biztosítása érdekében indokolt olyan előírás megalkotása, amely kizárja bármilyen épület vagy épületrész elhelyezését ezen a területen, így a szabályozási tervben kijelölt közlekedési folyosó hosszú távon is zavartalanul megőrizhető. Ennek megfelelően a HÉSZ az alábbi új rendelkezéssel egészül ki:

*33/A.§ A szabályozási terven közlekedési terület céljára fenntartott területként jelölt telekrészen épület vagy épületrész nem helyezhető el.*

**Szabályozási terv módosítási javaslata**

A fentieket figyelembe véve a szabályozási terv az alábbiak szerint változik:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből (SZT-1/C/M2)

### 1.6 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A településrendezési módosítás során a területfelhasználást a szabályozási tervnek megfelelően kell jelölni.



A településrendezési eszközök módosítása nem jár a területfelhasználási rendszer jelentős megváltoztatásával.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület helyén 0,38 ha településközpont terület, valamint 0,048 ha kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a módosítással érintett telkeken.

## 2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 2.1 A VÁLTOZÁSOK ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Cegléd Város képviselő-testülete a 260/2016. (X.20.) Kh. számú határozatával hagyta jóvá társadalmi egyeztetést követően a településfejlesztési koncepciót.

A dokumentum hosszú távú jövőképet fogalmaz meg, amely szerint Cegléd egy élhető, kiegyensúlyozott szerkezetű, gazdaságilag stabil, környezeti értékeit megőrző és fejlesztő, térségi szerepkörét erősítő városként kíván működni. A jövőkép hangsúlyos elemei a fenntartható fejlődés, a minőségi lakókörnyezet, a versenyképes gazdaság, valamint a közösségi és intézményi szolgáltatások fejlesztése.

A városfejlesztési koncepció fő elemei az alábbi tematikus irányok mentén kerültek meghatározásra:

- élhető, kiegyensúlyozott városi környezet,
- minőségi és sokszínű turizmus fejlesztése,
- az épített környezet értékeinek megőrzése és fejlesztése,
- a természeti környezet és zöldfelületi rendszer védelme,
- versenyképes helyi gazdaság,
- fenntartható közlekedési rendszer és
- erős közösségi és intézményi szolgáltatások

A koncepció jövőképe egymással összefüggő, hosszú távú alapelvekre épül, amelyek a fenntartható fejlődést, a gazdasági stabilitást, a környezeti értékek védelmét és a városi életminőség javítását helyezik középpontba. A tervezett módosítások összhangban állnak a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel.

### 2.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Az ország területrendezési terveit egy jogszabály, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza. Cegléd területét az Országos Területrendezési Terv érinti.

E törvény végrehajtási rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az MATrT adta felhatalmazás alapján az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

Pest vármegye Településrendezési Terve (továbbiakban: PMTrT) a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra, mely az MATrT előírásaival összhangban készült. A vármegyei övezetek lehatárolását a PMTrT tartalmazza, az övezetekre vonatkozó előírásokat pedig az MvM rendelet fogalmazza meg. Az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek lehatárolásai és előírásai a PMTrT-ben kerültek meghatározásra.

### 2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az MATrT 11.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A MATrT szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet települési térség területfelhasználási kategóriába van sorolva.



Térségi területfelhasználási kategóriák	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Alaptérképi elemek
Erdőgazdálkodási térség	Főút (meglévő)	Földgázelosztó vezeték (meglévő)	Település közigazgatási határa
Mezőgazdasági térség	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)	Víz létesítmények	Belterület határa
Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)	Térségi ivóvízvezeték (meglévő)	Balaton szabályozási partvonal
Vizgazdálkodási térség	Mellékút (meglévő)	Térségi szennyvízvezeték (meglévő)	Balaton vízparti területe
Települési térség	Mellékút (tervezett)		
Sajátos területfelhasználású térség	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)		
	Országos kerékpárútvonal		
	Térségi kikötő (meglévő)		

**A PMTrT térségi szerkezeti tervének Ceglédet ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet**

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben...

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

A MATrT előírásai alapján települési térségbe a település belterülete, illetve a belterületen kívüli beépítésre szánt területek lehetnek kijelölve. A vizsgált területen nem szükséges olyan módosítást végrehajtani, mely a MATrT előírásaival szemben állna.

Települési térségről a MATrT 11.§ rendelkezik, amely d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

### 2.2.2 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

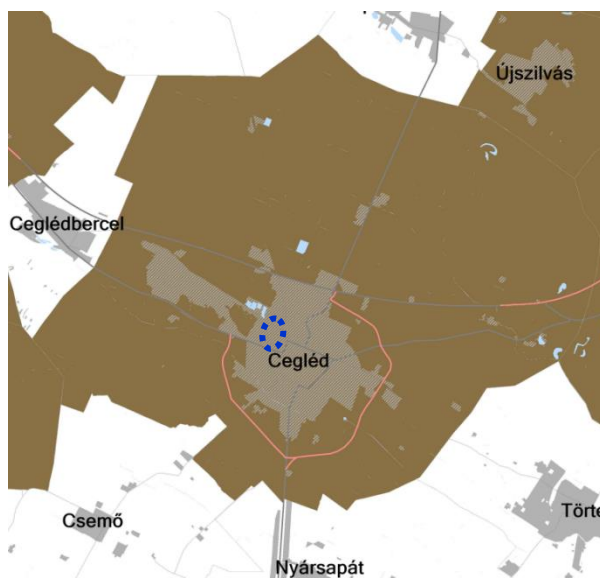
Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
<b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	<b>MvM rend.</b>	<b>érinti</b>
Vízminőség- védelmi terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
Erdők övezete	MATrT	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete	MvM rend.	nem érinti
<b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	<b>MATrT</b>	<b>érinti</b>

#### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8.§-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- Az övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást a településrendezési tervben kell meghatározni.
- A lehatárolt övezeten belül csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A település teljes közigazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozik, ugyanakkor a vizsgált területet a szakági adatszolgáltatás alapján nem érinti az övezet, ezért az övezeti előírások ténylegesen nem alkalmazandók. A részletes adatszolgáltatás szerint a település délnyugati részén lápi mész, az északkeleti részén pedig közlekedésépítési homok található.



PMTrT övezeti lehatárolása - Ásványi nyersanyagvagyon övezete

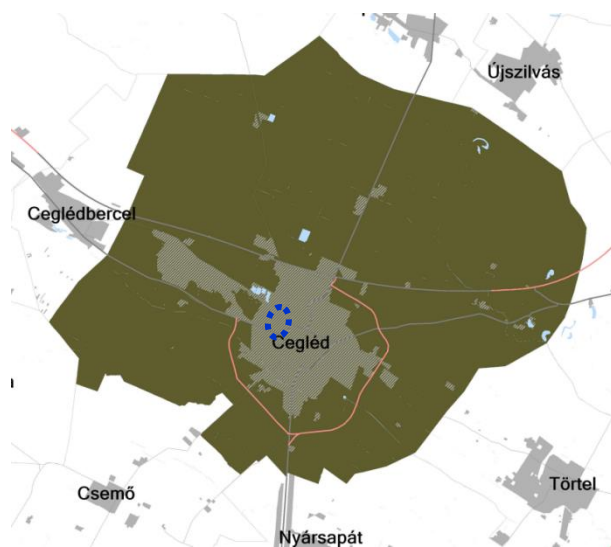
#### Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú területéről a MATrT 32.§ rendelkezik.

- A honvédelmi és katonai célú területeket a településrendezési tervben pontosan le kell határolni. Ezeket különleges honvédelmi, katonai vagy nemzetbiztonsági övezetbe kell

*sorolni, illetve ha erdőt érintenek, honvédelmi célú erdőterületként kell kijelölni. Az övezetek módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter engedélyével lehetséges.*

A település teljes közigazgatási területe a honvédelmi övezetbe tartozik, ugyanakkor a módosítással érintett terület nem része a szabályozási tervben kijelölt különleges honvédségi területnek (Kho), ezért rá a vonatkozó előírások ténylegesen nem alkalmazandók.



*PMTrT övezeti lehatárolása - Honvédelmi és katonai célú terület övezete*

### 2.2.3 Megyei övezetek ismertetése

A PMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Tanyás területek övezete által érintett település	PMTrT	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által övezet	PMTrT	nem
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	PMTrT	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	PMTrT	igen

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett fejlesztés tekintetében nem relevánsak.

Mivel a vizsgált területen a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott funkciók nem módosulnak, várhatóan nem lesz hatással az egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásaira.

### 3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 3.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítás, illetve az azt követő fejlesztések a település tájszerkezetére alapvetően nem lesznek hatással. A módosítással érintett ingatlanok belterületen találhatóak, részben beépítettek, illetve beépítésre szánt területek, ezért tervi értelemben tájszerkezeti változással nem számol a terv.

#### 3.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítás táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számolunk.

##### Natura 2000 terület

Cegléd közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található, ez azonban a tervezési területet nem érinti.

A település területét érintő ingatlanok:

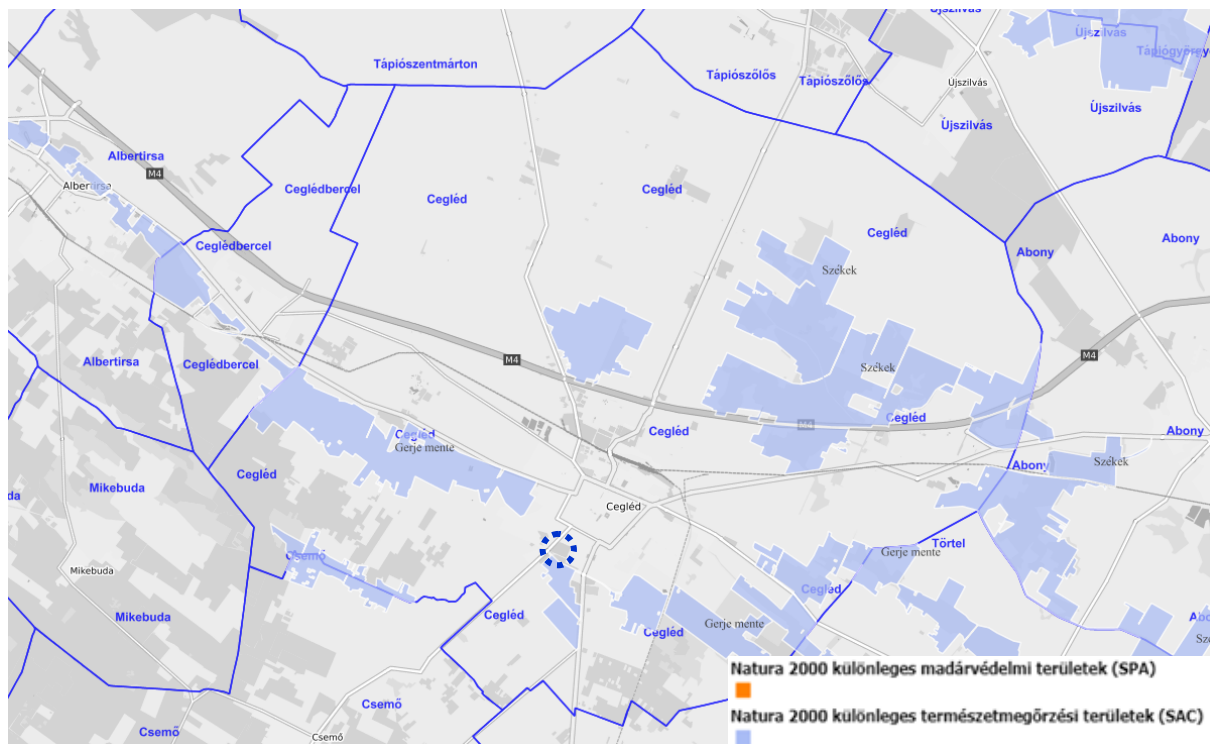
- Gerje mente (HUDI20021) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

0191, 0192, 0193, 0199/1, 020, 0205, 0210/2, 0214/2, 0214/10, 0214/16-25, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221/1-6, 0222, 0224/15, 0224/20, 0224/31-33, 0225/5-6, 0228, 0229, 0230, 0231/1-2, 0232, 0234/6-8, 0236, 0241, 0242, 0243, 0244/4-8, 0245, 0246/2, 0248/1, 0248/7-13, 0248/15-20, 0249, 0251, 0252, 0253/6, 0254, 0256/5, 0257/5-11, 0260, 0261, 0262/1-2, 0265, 0266, 0267/1, 0267/4-6, 0267/11, 0267/13-14, 0268, 0269, 0270/1, 0270/3-4, 0271, 041/8, 042, 043/2, 043/20-21, 043/35, 043/38, 043/40-44, 0919, 092/9, 092/11, 0921/34, 0925/2, 0925/6, 0925/8-9, 0925/13, 0928, 093/7, 093/10, 093/13, 093/17, 0931, 0934, 0938/16, 0939/1-4, 094, 0940/1, 0941/3-4, 0941/6, 0942/2, 0995, 0997/3, 0997/11, 0997/13, 0997/15-17, 0997/19, 0997/22-24, 0998, 0999, 5710/2, 5711, 5736/1, 5737/3-4, 5738, 5739/3, 5739/8, 5745, 6783/1, 8193, 8194/2, 8194/4, 8194/56, 8194/63, 9521/1, 9521/3, 9521/5, 9521/7-8, 9521/10, 9521/12-13, 9522/1-2, 9523

- Székek (HUDI20046) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

0357, 0611/7, 0612, 0613/3, 0614, 0615, 0616/4-5, 0616/9-10, 0616/18-21, 0616/24, 0616/26-28, 0616/34, 0616/36, 0616/38-40, 0616/44-48, 0617, 0618, 0619/1-2, 0621/1-3, 0622/4, 0622/7, 0622/9, 0622/11-12, 0623/1-2, 0624/5, 0624/16, 0624/19, 0624/28-34, 0624/37-38, 0624/51, 0624/54-56, 0627, 0641/55, 0641/71-81, 0665/2-6, 0666, 0667, 0668/1, 0670, 0671/2-6, 0673, 0679, 0680/4, 0680/8, 0680/12, 0680/18-29, 0682, 0683, 0684/2, 0684/4-5, 0684/7-8, 0685, 0686, 0689, 0690/2-4, 0691, 0692, 0693/22-24, 0693/26, 0693/30-31, 0693/34, 0693/36-38, 0693/46-47, 0693/57-62, 0693/67-80, 0695/8-9, 0695/26-28, 0696, 0697/1-2, 0698, 0699/1-2, 0700, 0701/1-3, 0702/1-2, 0703/1-2, 0704/1-3, 0705, 0706/1-3, 0707, 0708/1-3, 0709, 0710, 0711, 0712, 0713, 0714, 0715/1-3, 0716, 0717, 0718, 0719, 0727/3-4, 0728, 0729/2-5, 0730, 0731/1-2, 0732/4-9, 0761/2-4, 0761/6, 0761/9, 0762/1-4, 0763/1-2, 0764/3-10, 0764/26-34, 0764/37-38, 0764/41, 0764/44, 0765, 0766/2, 0766/4-6, 0767, 0768/1-3, 0788/3, 0788/9, 0790/3-4, 0790/7-15, 0791, 0792/1, 0794/1, 0797/2, 0797/7-8, 0799/18-19, 0800/2, 0800/4-8, 0801, 0802/8, 0802/11, 0802/61, 0802/64-65, 0802/68, 0802/73-74, 0804, 0806/10-11, 0806/16-17, 0806/18-27, 0806/29, 0806/31-34, 0807/2-5, 0808/3-6, 0809, 0810, 0814/2-3, 0815/3, 0816/2-4, 0817/1-3, 0818/1-3, 0819, 0820/2, 0820/5, 0820/8-11, 0821/1, 0821/3-5, 0822/1, 0822/5-6, 0841/10, 0841/17-19, 0841/42-43, 0845/1-3, 0847, 0848/2-3, 0848/5, 0848/7, 0848/9-10, 0848/12-13, 0848/15-17, 0849/2-3, 0849/10, 0849/12-30, 0850/1-3, 0852/40-42, 0881, 0882/1, 0884/1, 0885, 0898

A módosítással érintett terület nem részei a Natura 2000 területeknek.

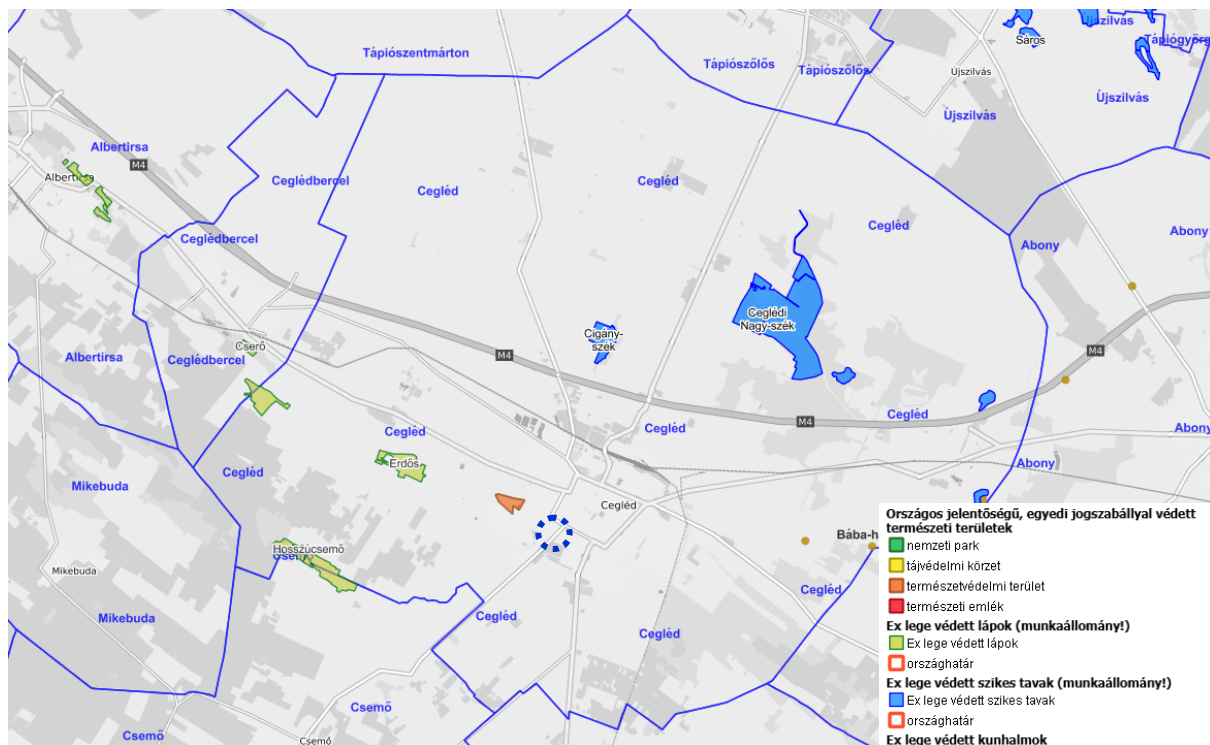


Natura 2000 területek elhelyezkedése Cegléden  
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

### Országosan védett természeti és táji értékek

Cegléd közigazgatási területén egy országosan védett természeti terület található: a Ceglédi-rét Természetvédelmi Terület. A város határában több ex lege védett érték is megtalálható, köztük a Bába-halom, Holt-hegy és Kara-éri-halom elnevezésű kunhalmok, valamint több szikes tó - például a Ceglédi Nagy-szék, a Cigány-szék, a Csurgói-dűlő, a Hódula-dűlő és a Kara-éri-dűlő. Emellett ex lege védett lápok is előfordulnak, mint a Nagyrét, az Erdős és a Hosszúcsemő.

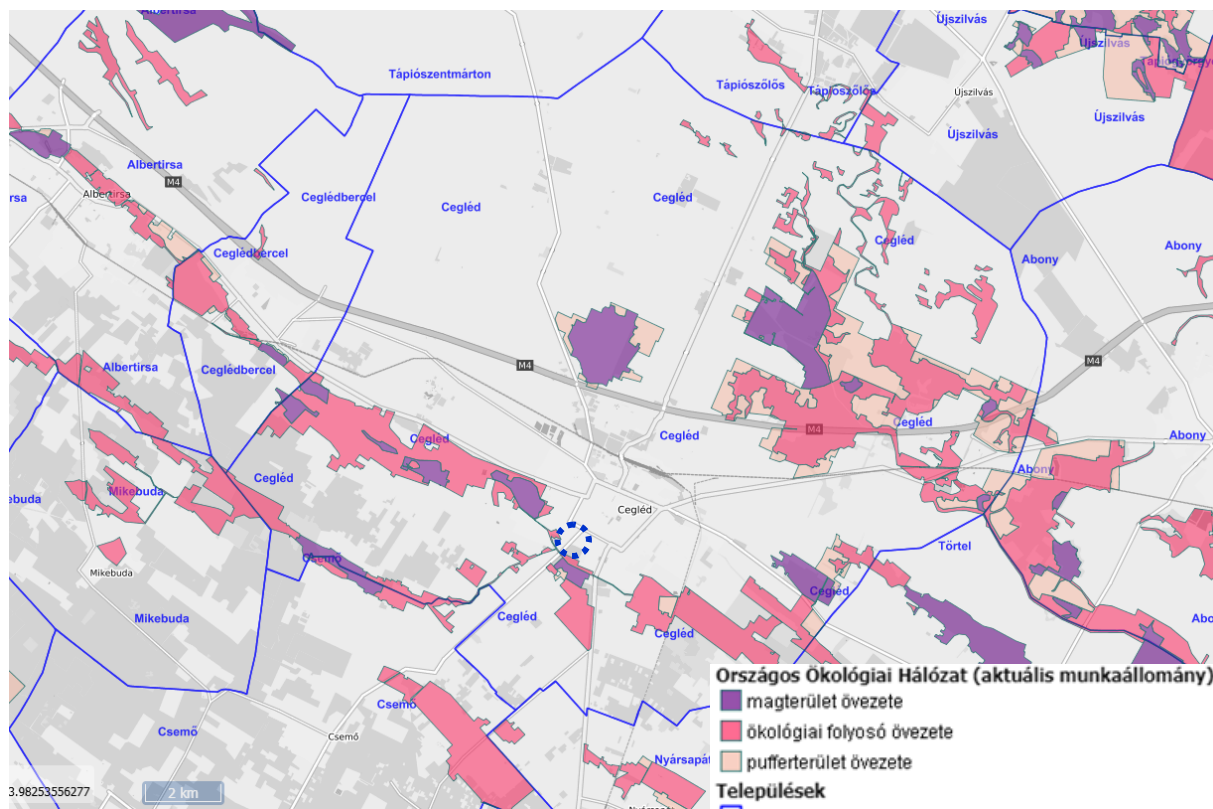
Az országosan védett természeti és táji értékek nem esnek a módosítással érintett területre.



Országosan védett természeti és táji értékek elhelyezkedése  
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

## Nemzeti Ökológiai Hálózat

Cegléd közigazgatási területét érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat (magterület övezete, pufferterület övezete, illetve ökológiai folyosó övezete). A nemzeti ökológiai hálózatot a módosítással érintett területet nem érinti.



Nemzeti Ökológiai Hálózat elhelyezkedése Cegléden  
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

### 3.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése során igazolnia kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. Az R. 18. § (3) bekezdése szerint „az alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A módosítással érintett terület kereskedelmi-szolgáltató övezetből településközponti vegyes területbe kerül, amely kedvezőbb biológiai aktivitást biztosít.

## 4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 4.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

Cegléden a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - o erdőterületek,
  - o mezőgazdasági területek,
  - o kertés mezőgazdasági területek,
  - o zöldterületek (városi közparkok és közkertek),
  - o intézményi zöldfelületek (iskolák, óvodák, egészségügyi intézmények kertjei),
  - o nagy zöldfelülettel rendelkező különleges és különleges beépítésre nem szánt területek;
- Egyéb:
  - o vonalas szerkezeti elemek: fasorok, vízfolyások,
  - o telken belüli zöldfelületek - szerkezeti jelentőségű telken belüli zöldsáv,
  - o sétányok és gyalogos zöld tengelyek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítás során is törekedni kell. A tervezett változtatásoknak nincsen közvetlen hatása a települési zöldfelületekre.

## 5 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### 5.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Cegléd belterületének északnyugati, lakóterületekkel körbevett gazdasági-kereskedelmi- szolgáltató területén helyezkedik el, az Összekötő út - Füzér utca - Szirom utca által határolt tömb déli részén. A Füzér utca és a Szirom utca az Összekötő út nyugati oldalán kijelölt lakó-pihenő övezetben fekszik. Az övezetben elhelyezkedő önálló telkek között kölcsönös átjárási szolgálmi jog került megállapításra, így az átjárás lehetőségét a fejlesztés során továbbra is biztosítani szükséges

### 5.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A terület megközelítése az országos közúthálózatról az Összekötő úton át déli irányból a 4 sz. főútról (Pesti út), északi irányból a 3116 j. út (Külső Kátai út)- 46125 j. (Budai út) út csomópontjából lehetséges.

Az Összekötő út - 4 sz. főút csomópontja egyszerű háromágú csomópont, amelyben a 4 sz. út forgalmának elsőbbségét az Összekötő úton elhelyezett „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla biztosítja. A Budai út - Külső Kátai út - Összekötő út csomópontja négyágú csomópont, amelyben a Külső Kátai út keleti ág - Budai út a főirány. Az elsőbbségadási viszonyokat a Külső Kátai út északi ágán elhelyezett „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” és az Összekötő úton elhelyezett „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla szabályozza. A csomóponton átvezet a Külső Kátai út keleti ágán és a Budai úton futó kerékpáros infrastruktúra, amely a Külső Kátai úton önálló nyomvonalon vezetett kerékpárútként, a Budai úton zárt kerékpársávként került kiépítésre.

Az Összekötő út - Füzér utca lakó-pihenő övezet határán helyezkedik el, így az Összekötő út forgalma elsőbbséget élvez a Füzér utca forgalmával szemben, melyet a csomópontban „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla szabályoz.

A gazdasági- kereskedelmi- szolgáltató övezet épületeinek további megközelítését szolgálja egy, az Összekötő útról a tömbbelsőbe vezető magánút. A magánutat a helyi lakosság a gyakorlatban a Berda József utca folytatásaként használja az Összekötő út megközelítése céljából, mely használatot a tervezett beépítés továbbra is biztosítani fog.

### 5.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezett hitéleti központhoz legközelebb eső buszmegálló a mintegy 600 méteres gyalogos távolságban, a Külső Kátai úton lévő Malomtó szél buszmegálló, ahol helyközi járatok érhetők el.

### 5.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közelében lévő legközelebbi kerékpáros infrastruktúra a Pesti úton kiépített önálló nyomvonalú kerékpárút, illetve a Külső Kátai úton létesült kerékpárút, majd ennek folytatásában a Budai úton létesített zárt kerékpársáv.

A tervezési terület tömbjében fekvő úthálózaton önálló gyalogos infrastruktúra nem épült ki. A terület lakó-pihenő övezetben fekszik, így a gyalogos közlekedés a gépjárművek számára kiépült útfelületen történik.

### 5.5 PARKOLÁS

A tervezett hitéleti központ helyén létesült sportcentrum az építése idején a mellette álló üzletházzal közös telken került megépítésre, így a parkolási igényük is együttesen került meghatározásra. A sportcentrum épületére vonatkozóan a használatbavételkor az alábbi számítás alapján kerültek a szükséges parkolóhelyek meghatározásra:

üzletház és élelmiszerbolt:	26 db
<u>sportközpont:</u>	<u>10 db</u>
összesen:	36 db.

Az előírt számú parkolók, valamint ezen felül további várakozóhelyek az alábbiak szerint kerültek elhelyezésre:

üzletház és élelmiszerbolt területén:	26 db
sportközpont területén:	19 db
<u>szomszédos játszótér területén:</u>	<u>12 db</u>
összesen:	57 db

Az épület tervezett tevékenysége a vonatkozó 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4 sz. mellékletében ismertetettek alapján az iroda, illetve egyéb rendeltetésbe sorolható, így a melléklet 11. pontjában megfelelően 1 személygépkocsi parkolását szükséges biztosítani a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>-e után.

Fentiek alapján a tervezett létesítmény területén az alábbi számban szükséges járművek elhelyezésének biztosítása:

Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség	Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	Szükséges parkolóhely (db)
Földszinti nagyterem	527,00	27
Földszinti kisterem	63,99	4
1. emeleti terem	111,60	6
2. emeleti iroda	101,24	6
Összesen		43

A tervezett funkció kialakításához szükséges 43 db parkolóhelyet részben a megépült parkolóhelyeken, részben a város Helyi Építési Szabályzatában előírt módon, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közlekedési területek egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával lehet kialakítani. Ezzel összhangban a szükséges parkolóhelyeket a beruházó a saját, a szomszédos játszótér területén elhelyezve kívánja biztosítani.

Az épület új rendeltetése előtt rendelkezésre álló parkolóhelyek az épülettömb területén épített parkolóhelyek és az üzletközpont használatbavételekor előírt parkolóhelyek számának különbsége:

Meglévő parkolóhelyek száma: 57 db  
Üzletközpont számára fenntartott parkolóhelyek száma: 26 db  
Jelenleg rendelkezésre álló parkolóhelyek száma: 31 db.

Az előírt parkolóhelyek számának biztosítása céljából tehát az alábbi számítás szerint szükséges újabb parkolóhelyek létesítése:

Előírt parkolóhelyek száma: 43 db  
Jelenleg rendelkezésre álló parkolóhelyek száma: 31 db  
Szükséges új parkolóhelyek száma: 12 db

A funkcióváltás során létesíteni tervezett parkolók saját telken belül kerültek megtervezésre.

**Ahogy a fentiekben bemutatásra került, a jogszabályban meghatározott 43 darab gépjármű férőhelyeket részben az eddig kialakított parkolóhelyeket veszi figyelembe, részben újonnan telken belül kerülnek elhelyezésre az alábbi módokon:**

Telken belül meglévő parkolóhelyek száma: 19 db  
Szomszédos játszótér szélén 12 db  
Szükséges új parkolóhelyek száma telken belül kialakítva 12 db  
Összesen szükséges parkolóhely 43 db

A rendeltetésváltást követően az épületben összesen legfeljebb 467 fő tartózkodása biztosítható, azonban a különböző helyiségek egyidejű, teljes kapacitású használata nem jellemző. A gyülekezeti alkalmak során jellemzően a földszinti, 351 fő befogadására alkalmas nagyterem használata dominál. A parkolási létszám számításakor azonban konzervatívan a 467 fő egyidejű tartózkodásával számolunk továbbiakban.

A hitéleti létesítmények használati sajátosságai, valamint a hazai tapasztalatok alapján a látogatók jelentős része nem egyéni gépjárművel, hanem családtagokkal, közös használatú gépjárművel érkezik, továbbá számottevő a gyalogos és kerékpáros megközelítés aránya is. Ennek megfelelően a tényleges gépjárműforgalom becslése nem az alapterület-alapú (TÉKA szerinti), hanem a várható használati szokásokon alapul.

A 467 fő befogadóképesség alapján, feltételezve, hogy a látogatók 60%-a érkezik gépjárművel, és egy autóban átlagosan 3 fő utazik, a várható parkolóigény az alábbiak szerint alakul:

Személygépkocsival érkezők száma:	$467 \times 0,6 = 280$ fő
Szükséges gépjárművek száma:	$280 / 3 = 93$ db
TÉKA szerinti kötelező parkolóhelyek száma:	43 db
Többlet parkolóhelyek szükséges száma:	$93 - 43 = 50$ db

A fenti igény jellemzően heti egy-két alkalommal, időszakosan jelentkezik (kiemelten vasárnap délutáni időszakban), és nem folyamatos terhelést jelent. Az érkezések és távozások időben koncentráltan, de rövid időtartam alatt zajlanak (kb. 20-30 perc érkezési, illetve 15-20 perc távozási időintervallumban), amely a környező úthálózat számára kezelhető terhelést jelent.

Vélhetően a nagyterem kapacitásánál többen nem veszik igénybe egyszerre az épületet, s az is legfeljebb a hétféligi alkalmak idején. Jelen módosítással párhuzamosan a Fejlesztő megkereste az Önkormányzatot a tervezett hitéleti rendeltetésváltást követően, időszakosan kialakuló többlet személygépjármű forgalom parkoló igényének rendezett megoldásával.

A parkolási igények kielégítése több, egymással összehangolt helyszínen történik, ezáltal a terhelés térben megoszlik, és nem egyetlen területen koncentrálódik. A telken belüli parkolóhelyek, a szomszédos játszótér mentén kialakított parkolók, valamint a tervezett új parkolóterületek együttesen biztosítják a szükséges kapacitást.

A Fejlesztő annak érdekében, hogy a környék közterületi rendje, a lakók nyugalma vasárnapi istentiszteletek alatt is biztosított legyen, szándékában áll Cegléd Város Önkormányzatával együttműködve többlet parkolóhelyeket kialakítani, amelyek kiszolgálják az istentiszteletek alatt jelentkező esetleges többletparkoló igényt, másrészt közparkolóként hétköznap, a jövőben a telken létesülő óvoda intézmény parkolójaként szolgálhat és a szomszédos játszótér, valamint környező lakók igényét is kiszolgálhatják.

Ezért kezdeményezik, hogy a létesíteni kívánt többletparkolókat előzetes főépítési és szakmai egyeztetéseket követően az önkormányzati tulajdonban lévő, 8552/42 hrsz.-ú ingatlanon, a bölcsőde mögötti beépítetlen - szándék szerint óvoda céljára fenntartott - területen alakítják ki a tervezett óvoda parkolóigényének kiszolgálásával összhangban. A parkoló tervezését, engedélyeztetését és kivitelezését a Hit Gyülekezete vállalná egy jövőbeni megállapodás során. Használata óvodai-, gyülekezeti- és közhasználatú lenne.

A létrejövő többlet parkoló mennyiség óvoda számára szükséges mértéken felüli férőhelyei egy jövőbeni gyülekezeti épületbővülés és így férőhely bővülése esetén beszámíthatóak lehetnek az engedélyezési eljárás során.

A szükségessé váló többletparkoló mennyiség létesítésére előzetesen nagyságrendileg legfeljebb ötven férőhely körüli mennyisége javasolt, de természetesen a kialakítás pozíciója, méretei, férőhelyszáma nagyban függ a leendő óvoda helyigényétől és tájolásától.

Ez a terület a Pulzus Sportközpont épületének Füzér utcai oldalán helyezkedik el, így kedvező lenne és javasolják, a Füzér utcai telekhatáron elhelyezni az új parkolókat, ami a Pulzus irányából és a meglévő játszótér felől is könnyebben megközelíthető lenne, de ez az elgondolás Főépítész Asszony szakmai véleményétől és a kialakuló óvoda telepítés koncepciójától is függ.

A gyülekezeti alkalmak során a parkolás rendjének biztosítása érdekében szervezett parkolóirányítás (önkéntes segítők bevonásával), valamint a hívek előzetes tájékoztatása is hozzájárul a környező utcák túlterhelésének elkerüléséhez és a szabályos parkolási rend fenntartásához.

A fentiek alapján a várható egyidejű parkolóigény nagyságrendileg 93 gépjármű, amelyből a TÉKA szerinti előírások 43 parkolóhely biztosítását teszik kötelezővé. Ennek megfelelően mintegy 50 további parkolóhely létesítése szükséges a hitéleti rendeltetés időszakos csúcsterhelésének kiszolgálásához. Amennyiben a későbbiekben további kapacitásbővítés válna indokolttá, a Fejlesztő megfontolhat időszakos parkolóhasználati vagy bérlési lehetőségeket a környező ingatlanokon - például a szomszédos kereskedelmi és szolgáltató területeken -, ahol a parkolási igény más időszakban jelentkezik, mint a hitéleti alkalmak esetében, ami további 26 darab parkolóhely. Amennyiben a mindennapi használat során közterület-használati konfliktus keletkezik, akkor még lehetőség kínálkozik arra, hogy több istentisztelet megtartásával csökkenjen az egyidejű használat.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5 sz. melléklete alapján a rendeltetészerű használathoz egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 50 férőhelye után 2 db kerékpár elhelyezése szükséges.

Fentiek alapján a tervezett létesítmény területén az alábbi számban szükséges kerékpárok és motorkerékpárok elhelyezésének biztosítása:

Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség	Befogadó képesség (fő)	Szükséges kerékpár és motorkerékpár tároló hely (db)
Földszinti nagyterem	351	
Földszinti kisterem	42	
1. emeleti terem	74	
Összesen	467	20

A tervezett funkcióváltáshoz tehát 20 db kerékpár és motorkerékpár tárolására alkalmas tárolót kell biztosítani telken belül.

## 5.6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A forgalmi terhelését a meglévő épület sportcélú rendeltetésének hitéleti rendeltetésre változtatása adja, az új rendeltetés a telek beépítésének növelését nem vonja maga után.

A hitéleti központ forgalma, mind nagyságában, mind lefolyásában várhatóan a korábbi sportcentrum forgalmával fog megegyezni, így elmondható, hogy az új rendeltetés a közúthálózaton fejlesztést nem igényel.

A gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató, illetve a településközponti terület határán található, jelenleg is közlekedési célra használt útfelület esetében a telek területén belül, közlekedési célra fenntartott szabályozási elem kerül jelölésre. A szabályozási elem a Szirom utca felőli végén igazodik a telepítési koncepció helyszínrajzán bemutatott kialakításhoz, az Összekötő útnál pedig a meglévő útcsatlakozáshoz.

## 6 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skv.) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Cegléd Város Önkormányzata az Skv. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, ezért a Képviselő-testület úgy döntött, hogy annak elkészítése nem szükséges.

## MELLÉKLETEK

### A. melléklet - Önkormányzati Határozatok

#### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása  
a Cegléd, Összekötő út – Füzér utca – Szirom utca által határolt  
8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú  
ingatlanokra vonatkozóan (Pulzus Sportközpont)

#### **I. Előzmény:**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2026. (I.22.) Ök. határozatában kinyilvánította, hogy támogatja a Hit Gyülekezete (1103 Budapest, Gyömrői út 69.) és a „CSÓTERV” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2700 Cegléd, Kishid utca 7/A.) együttes kérelmét, melyben a Cegléd, Összekötő út – Füzér utca – Szirom utca által határolt 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Cegléd Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti-, és szabályozási terv) részleges módosítását kezdeményezik, a tervezési költségek Hit Gyülekezete által történő viselésével, és a benyújtott tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre bocsátja a szerződés kötése előtt.

A kérelmezők a **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.** (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5., Cg.: 01 09 341347) céget bízták meg a településrendezési eszközök részleges módosításához szükséges településrendezési szerződést megalapozó **telepítési tanulmányterv készítésére.**

#### **II. A módosítás célja:**

A Kérelmező szándéka **hitéleti rendeltetés lehetővé tétele a Pulzus Sportközpont (8552/155 hrsz) épületében**, amihez a helyi építési szabályzatban meghatározott övezeti előírások módosítása szükséges. Cegléd belterületén, a Füzér utca 1. szám alatt található, 8552/155 helyrajzi számú ingatlan jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű, Gksz-I jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt terület. A fejlesztés célja, hogy az ingatlan rendeltetése hitéleti funkcióra változzon, amelyhez elengedhetetlen a területfelhasználás módosítása, hatályos övezeti besorolás településközponti vegyes (Vt) építési övezetre történő módosítása. A beruházás elsődleges feladata a meglévő épület belső átalakítása oly módon, hogy az istentiszteleti események befogadására alkalmas terek jöjjenek létre, a vonatkozó jogszabályi, tűzvédelmi és biztonsági előírásoknak megfelelően.

#### **III. A Telepítési tanulmányterv tartalma:**

A tanulmányterv a Cegléd 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú érintett területekre vonatkozóan készült. A benyújtott terv tartalma a főépítész egyeztetés szerint került összeállításra, amely egyértelműen bemutatja a tervezett módosítást és annak az épített környezettel való viszonyát.

A tanulmány tervben kidolgozásra, bemutatásra került:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása az érintett területre vonatkozóan,
- a fejlesztési cél a sportközpont területére vonatkozóan,
- a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések ismertetése az érintett területre vonatkozóan (közlekedés)
- a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei - korlátozások vizsgálata (természetvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, területrendezési tervek)
- a településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója (szerkezeti terv, szabályozási terv).
- tervezett változások, módosítások tartalma, szabályozási koncepció
- módosítás során elérendő célok összefoglalása
- telepítési koncepció helyszínrajza.

#### **IV. A Telepítési tanulmányterv véleményezése:**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklet tartalmi előírásai szerint a fejlesztési terület bemutatásra került, a módosítás tartalma, szabályozási koncepciója **összhangban áll Cegléd város településfejlesztési és településrendezési céljaival, a telepítési**

*tanulmányterv alkalmas a tovább tervezésre. A módosítással a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, a módosítás a települési zöldinfrastruktúrát (zöld, - víz, erdő, természetközeli terület) nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül.*

*A tanulmányterv alapján készülő településrendezési terv módosítás államigazgatási egyeztetése a Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében, az E-tér felületen történik.*

**V. A településrendezési szerződés tervezetének véleményezése:**

*A településrendezési szerződés tervezete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a szerinti tartalmú és összhangban áll a Telepítési tanulmányterv szerinti módosítás tartalmával, a településfejlesztési céllal és területrendezési szabályokkal.*

**VI. A tervezett részleges módosítási feladathoz szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat elvárt tartalma:**

**Előzmények**

**Megalapozó vizsgálat**

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében
- Közlekedési infrastruktúra (közúti kapcsolatok, parkolás)

**Alátámasztó javaslat**

- A fejlesztési cél, tervezett állapot, funkció váltás összefoglalója
- Településrendezési módosítási javaslat részletes bemutatása
- Közlekedésre vonatkozó javaslat
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása
- Biológiai aktivitásérték fenntartása – számítás mellőzhetősége
- Szakági munkarészek

**Jóváhagyandó munkarész**

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

*A részleges módosítás kidolgozásához a területrendezési összhang igazolást, a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot, ezek részleteit az adott rendezési célnak és feladatnak megfelelő részletettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni.*

*Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja elhagyhatók. A szakági munkarészek tekintetében a teljes településre 2022. évben készült településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, kiegészítés csak a kidolgozandó tartalomra megadottak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.*

*Jelen főépítési feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján készült, mely a feljegyzés elfogadásáról szóló Képviselő-testületi határozat melléklete.*

**Cegléd, 2026. január 23.**



Ilyés Marianna  
önkormányzati főépítész



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/18713/2026.

**KIVONAT**

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. március 19-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

**134/2026.(III. 19.) Ök. határozat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a**

- 1.) megállapítja – összhangban a Cegléd, belterület 8552/155, 8552/117, 8581 és 8552/59 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó, a „PULZUS Sportközpont” és környezetét érintő, Cegléd város településrendezési eszközök részleges módosításával kapcsolatban megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményével –, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 2.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.  
címetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

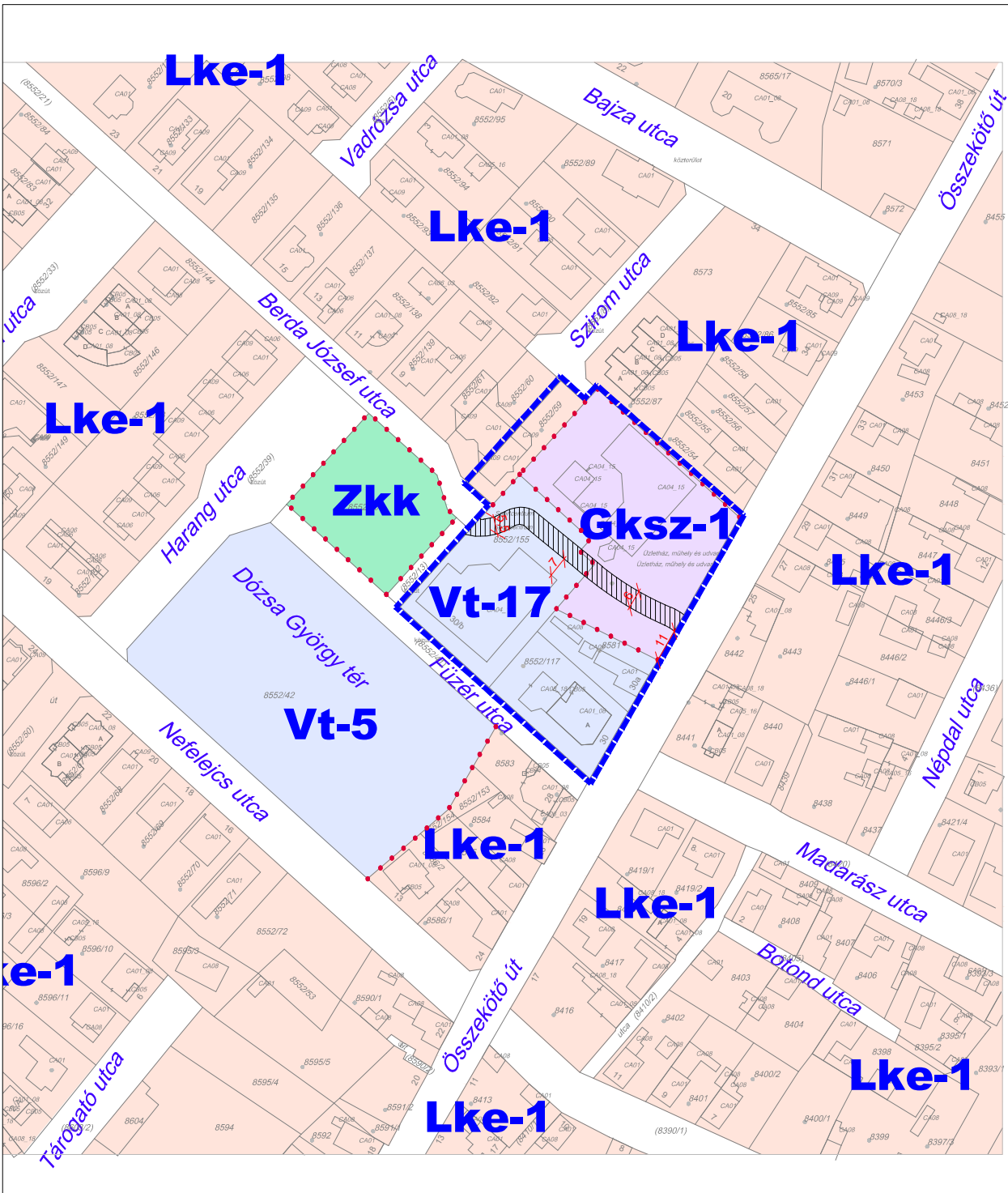
A kivonat hitelül:

.....*Handthe*.....











A határozatot kapja: 2026. március 20.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Hit Gyülekezete
- 3.) „CSÓTERV” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- 4.) Völgyzugoly Műhely Kft.



## JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület határa
-  **Gksz** Építési övezet, övezet jele
-  Övezethatár
-  Közlekedési terület céljára fenntartott terület
-  Szabályozási szélesség
-  **Lke** Kertvárosias lakóterület övezete
-  **Vt** Településközpont vegyes terület övezete
-  **Gksz** Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezete



**VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.**  
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
 Tel: 06-1-439-0491  
 www.vzm.hu vzm@vzm.hu

<b>Településrendezés</b>	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
<b>Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem</b>	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 Halász Annamária, okl. tájépítésmérnök


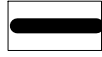




### CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-1/C/M2

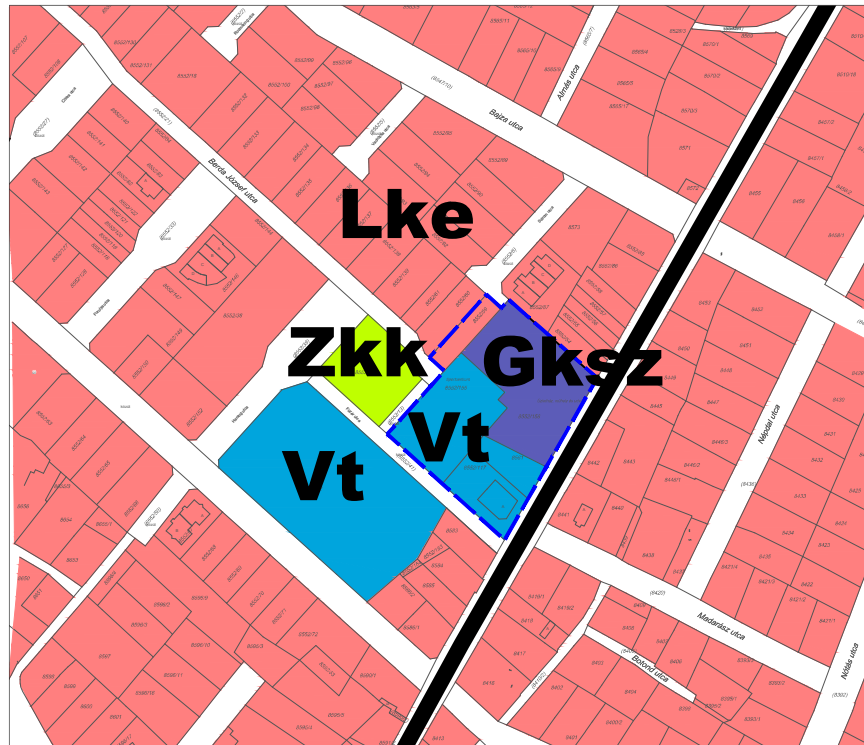
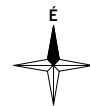
Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete Cegléd város helyi építési szabályzatról szóló 22/2022. (IX.29.) önkormányzati rendeletének módosításáról  
 1.melléklet  
 M= 1:2000

VZM 1949/26	2026. március	SZT_1_reszlet_260317.dwg
-------------	---------------	--------------------------

A TERVEZÉSI TERÜLET  
TARTALMAZÓ MÓDOSÍTOTT  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
TSZT/M6

JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület határa
-  Települési II. rendű főút
-  **Lke** Kertvárosias lakóterület
-  **Vt** Településközpont vegyes terület
-  **Gksz** Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
-  **Zkk** Közkert



**VÖLGZUGOLY MŰHELY KFT.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel: 06-1-439-0491  
www.vzm.hu vzm@vzm.hu

Településrendezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 Halász Annamária, okl. tájépítésmérnök

CEGLÉD  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSA  
SZERKEZETI TERV

M= 1:4000

VZM 1949/26

2026. március

TSZT-PULZUS\_260225.dwg