

# CEGLÉD

Völgyzugoly Műhely Kft.



CEGLÉD, PULZUS SPORTKÖZPONT  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
Átdolgozott végleges dokumentáció  
2026. január

# CEGLÉD

## CEGLÉD, PULZUS SPORTKÖZPONT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### ÁTDOLGOZOTT VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ

**MEGBÍZÓ**  
Hit Gyülekezete  
1103 Budapest, Gyömrői út 69.

**TERVEZŐ**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



2026. január  
VZM 1905/25  
cegled\_teta\_260108

## 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.)



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>BEVEZETŐ</b>	<b>4</b>
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	4
<b>2</b>	<b>A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b>	<b>6</b>
2.1	A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	6
2.2	A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA	6
<b>3</b>	<b>FEJLESZTÉSI CÉL</b>	<b>9</b>
3.1	FUNKCIÓVÁLTÁS A SPORTKÖZPONT TERÜLETÉN	9
3.2	TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA A VIZSGÁLT TERÜLETEN	11
<b>4</b>	<b>A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTURA IGÉNYEK, KÖZLEKEDÉS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE</b>	<b>12</b>
4.1	KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	12
4.1.1	Megközelíthetőség, közúti kapcsolatok	12
4.1.2	Tervezett tevékenység, forgalmi terhelés bemutatása	12
4.1.3	Közösségi közlekedés	12
4.1.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	12
4.1.5	Parkolás	13
<b>5</b>	<b>A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA</b>	<b>15</b>
5.1	TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK	15
5.2	KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK	15
5.3	ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK	16
5.4	EGYÉB KORLÁTOZÁSOK	16
5.5	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	17
5.5.1	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	17
5.5.2	Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	18
5.5.3	Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése	19
<b>6</b>	<b>A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA</b>	<b>20</b>
6.1	A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	20
6.1.1	Településszerkezeti terv	20
6.1.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	20
<b>7</b>	<b>A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA</b>	<b>22</b>
7.1	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	22
<b>8</b>	<b>JAVASLAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSRE - A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁRA VONATKOZÓAN</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>27</b>
	<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>28</b>

## 1 BEVEZETŐ

### 1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Cegléden, a belterület északnyugati részén, a 4-es számú főúttól északra, az Összekötő út mentén, valamint a Füzér és Szirom utca által határolt területen helyezkedik el a 8581, 8552/59, 8552/117, 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlan-együttes, amely a telepítési tanulmány tárgyát képező tömböt alkotja. A tömb északkeleti részén a Spar áruház és annak parkolója található, az északnyugati részen a Pulzus Sportközpont kapott helyet, míg a déli oldalon egy lakóépület és egy gazdasági/kereskedelmi épület helyezkedik el.

A Fejlesztő szándéka hitéleti rendeltetés lehetővé tétele a Pulzus Sportközpont épületében, amihez a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások módosítása szükséges. A Fejlesztő szándéka, hogy megismerje a fejlesztési lehetőségeket, a terület beépítését befolyásoló jogszabályi korlátozásokat és egyéb, a terület hasznosítására hatással lévő tényezőket. A tanulmány elkészítésével Hit Gyülekezete a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### 1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Cegléd Város Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Eljr. 19. § (4) bekezdése<sup>1</sup> alapján. (Lásd: C. melléklet)

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi és a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;
- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítész feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

---

<sup>1</sup> (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A későbbiekben a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

**Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízó megküld a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására.**

## 2 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1 A TERVEZÉSI 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: MEPAR, Google Earth)

### 2.2 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA<sup>2</sup>

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 találhatók, míg a homlokzatot nagy üvegfelületek és a SPAR arcuati 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 kapcsolatok folytonosságát erősíti a Berda József utca irányába.

<sup>2</sup> Forrás: OPTIONS TEAM Mérnökiroda Bt.: Építészeti koncepcióterv- Telepítési tanulmányterv készítéséhez- a Cegléd Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1. alatti, jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű ingatlan rendeltetismódosítása kapcsán, 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, nyeregvetős 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, edzőterem, 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 került meghatározásra, 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>3</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 telek (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>3</sup> Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett kölcsönös átjárási **szolgalmi jog** a 8552/155 és 8552/156 helyrajzi számú telek 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 (%)
8581	551,63	160,36	29,07
8552/59	481	143,3	29,79
8552/117	1020,86	339,44	33,25
8552/155	2197	869,5	39,58
8552/156	3242	847	26,13

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.

### 3 FEJLESZTÉSI CÉL<sup>4</sup>

#### 3.1 FUNKCIÓVÁLTÁS A SPORTKÖZPONT TERÜLETÉN

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.

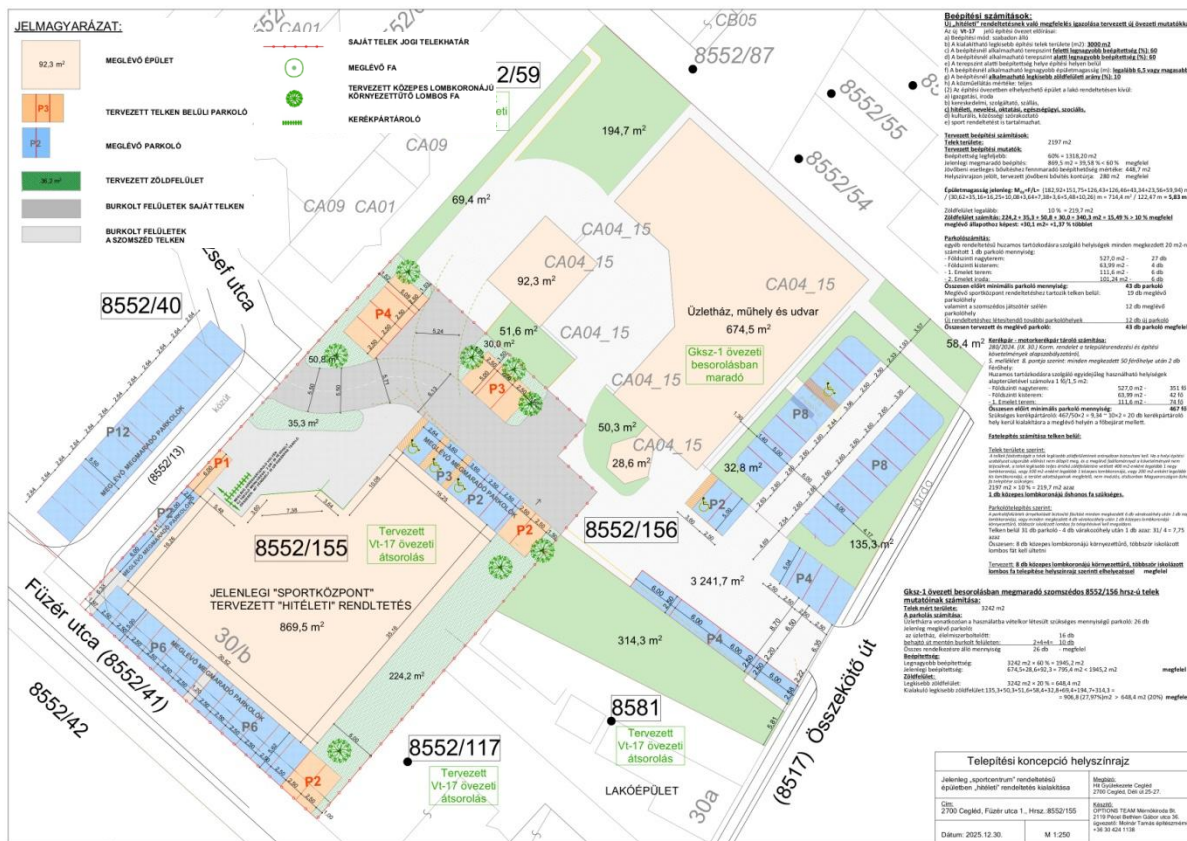
A tervezett funkcióváltás a meglévő épülettömeg keretein belül valósul meg, így azonnali bővítést nem igényel. A telepítési tanulmányterv olyan beépítési paramétereket rögzít, amelyek a hitéleti rendeltetéshez igazodva kellő rugalmasságot biztosítanak. E körben meghatározásra kerül az épület megengedett 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 teremt 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.

<sup>4</sup> Forrás: OPTIONS TEAM Mérnökiroda Bt.: Építészeti koncepcióterv- Telepítési tanulmányterv készítéséhez- a Cegléd Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1. alatti, jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű ingatlan rendeltetismódosítása kapcsán, 2025

Ez a parkolószám 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 szolgálmi jog korlátozza a belső úthálózat, a parkolók és a zöldfelületek elrendezését. A telepítési tanulmány ennek figyelembevételével határozza meg a fejlesztés kereteit, biztosítva, hogy a funkcióváltás a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a terület adottságaihoz igazodva valósuljon meg.



Telepítési koncepció helyszínrajz (forrás: OPTIONS TEAM Mérnökiroda Bt.)

Ahogy a meglévő állapotnál, illetve a tervezett fejlesztésnél bemutatásra került a terület beépítési paramétereit jelentősen meghatározza, hogy

- a területen a szomszédos ingatlanok átjárási joga korlátozza a zöldfelületek kialakításának módját, illetve az épület későbbi bővíthetőségét,
- a parkolási igény biztosítása.

A tervezett hitéleti funkció elhelyezése, illetve a településközponti elhelyezkedés miatt nem indokolt a hatályos településrendezési eszközök szerinti kereskedelmi, szolgáltató terület fenntartása, településközpont vegyes terület kijelölése javasolt.

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 az övezeti besorolás megváltoztatására.

### 3.2 TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA A VIZSGÁLT TERÜLETEN

Fontos hangsúlyozni, hogy a módosítás - a települési főépítéssel folytatott egyeztetéseknek megfelelően - nem kizárólag a 8552/155 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozik, hanem a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba tartozó ingatlanokra is. Kivételt képez a 8552/156 hrsz.-ú ingatlan, amelynek övezeti módosítása nem indokolt, mivel jelenlegi funkciója összhangban van a meglévő övezeti besorolással, s a tulajdonos kérte a meglévő építési övezet fenntartását. Ennek részeként a 8552/59 helyrajzi számú ingatlan rajzi hibából eredő besorolási eltérése is korrigálásra kerül, és átsorolódik a szomszédos kertvárosias lakóterületbe (Lke), biztosítva a településrendezési terv koherenciáját.

**A fejlesztés célja a tömb szükséges övezeti rendezésével és a rajzi hiba korrekciójával egy olyan települési alközpont létrehozása, megerősítése, amely hosszú távon fenntartható keretet biztosít Cegléd társadalmi, kulturális és hitéleti életének.**

## 4 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, KÖZLEKEDÉS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

### 4.1 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

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 szolgalmi jog került megállapításra, így az átjárás lehetőségét a fejlesztés során továbbra is biztosítani szükséges.

#### 4.1.1 Megközelíthetőség, közúti kapcsolatok

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.

#### 4.1.2 Tervezett tevékenység, forgalmi terhelés bemutatása

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.

#### 4.1.3 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.

#### 4.1.4 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.

#### 4.1.5 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  
sportközpont: 10 db  
 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  
szomszédos játszótér területén: 12 db  
 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.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5 sz. melléklete alapján a rendeltetésszerű 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 A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Cegléd elhelyezkedéséből és táji adottságaiból fakadóan értékes környezeti kapcsolatokkal rendelkezik, ugyanakkor a vizsgált terület jellemzően beépített városi struktúrákat mutat. A területet meglévő infrastrukturális nyomvonal határozza meg, amelyet lakó- és intézményi funkciójú épületek öveznek. Bár közvetlen közelben közkert jellegű zöldfelület és a bölcsőde környezete is megtalálható, ezek inkább rendezett, mesterségesen kialakított zöldterületek, semmint természetközeli élőhelyek. A környezetben előfordulnak kisebb fás és bokros elemek, valamint idegenhonos növények az út mentén, de ezek dekoratív, kiegészítő szerepet töltenek be, jelentősebb ökológiai értéket nem képviselnek.

### 5.1 TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK

Cegléd természeti és táji adottságai révén országos és nemzetközi jelentőségű természetvédelmi lehatárolásokkal is érintett település. A város területén előfordulnak ex lege védett lápok, szikes tavak és kunhalmok, továbbá a település része a Natura 2000 természetmegőrzési hálózatnak. Emellett országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat mag- és pufferterületei, valamint tájképvédelmi terület is megtalálható Cegléd közigazgatási határán belül.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok azonban **nem esnek ilyen természetvédelmi lehatárolás alá sem.**

### 5.2 KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOK

Környezetvédelmi korlátozásokat országos jogszabályok, illetve a helyi építési szabályzat állapít meg a területre vonatkozóan.

Cegléd települést a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területként sorolja be, így a városra a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai érvényesek. Az érzékeny területeken a rendelet előírja, hogy minden tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani a szennyezőanyagok talajba jutásának megelőzésére, a szennyvizek megfelelő gyűjtésére és kezelésére, valamint a vízbázisok biztonságának megőrzésére. Tisztítatlan szennyvíz talajba juttatása tilos, a mezőgazdasági művelés során pedig különös körültekintést igényel a vegyszerek és tápanyagok használata annak érdekében, hogy a nitrát- és egyéb szennyezések ne veszélyeztessék a felszín alatti vizek állapotát. Ennek megfelelően a vizsgált területet érintő környezetvédelmi korlátozások kizárólag az érzékeny területekre vonatkozó rendelkezésekből következnek, amelyek célja a vízminőség hosszú távú megőrzése.

A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Cegléd a nitrátérzékeny települések közé tartozik. A termőföldek művelése során ezért fokozott figyelmet kell fordítani a talajba jutó vegyszerek mennyiségére, valamint kiemelt jelentősége van a vizek nitrát-szennyezésének megelőzésének.

Cegléd esetében a településre az országos környezetvédelmi és vízgazdálkodási szabályok vonatkoznak. A beépítésre szánt területeken a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező, míg a beépítésre nem szánt területeken, ahol vezetékes ivóvízhálózat működik, a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötést a hálózat átadását követő egy éven belül el kell végezni. Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos, ahogyan a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése sem engedélyezett, amelyet a használt és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó 27/2005. (XII. 6.) KvVM rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátási határértékeiről szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet is megerősít. A felszíni csapadékvizek elvezetése csak előzetes tisztítás után, a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet, amelyet a településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) is szabályoz.

A levegővédelem terén Cegléden is kizárólag olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz egészségügyi légszennyezettségi határérték-túllépést, továbbá az ökológiai hálózat területein, valamint a településszerkezeti tervben meghatározott zöldterületeken és erdőterületeken a légszennyezettségi határértékek betartása kötelező. Ezeket az előírásokat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rögzíti.



### 5.3 ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK

A területen nincs védett építmény vagy régészeti lelőhely. A beruházást nem érinti ismert régészeti lelőhelyet, így megelőző feltárás nem szükséges.

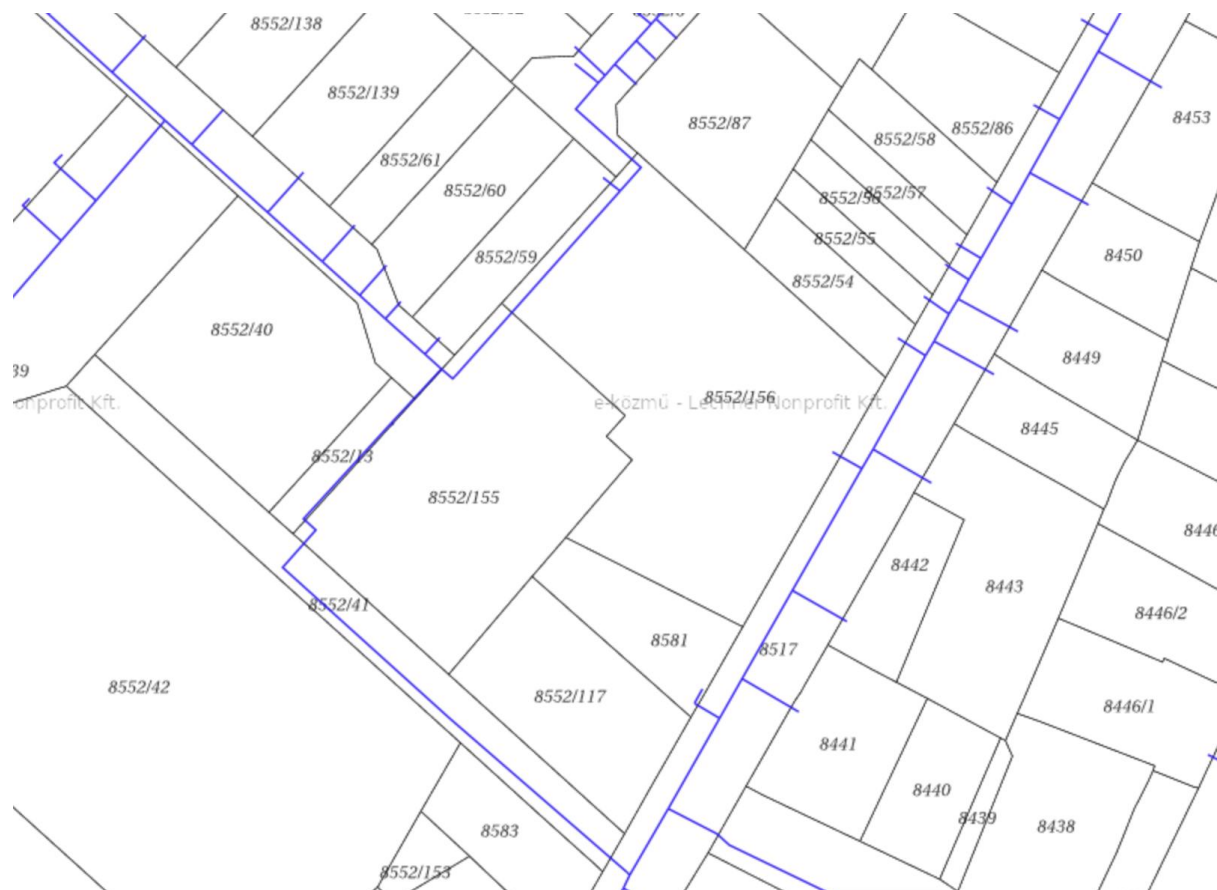
*Fontos kiemelni, hogy nagyberuházás esetén a földmunkák régészeti megfigyelés mellett végezhető, hogy az eddig nem feltárt területeken is biztosítható legyen az esetleges leletek felfedezése.*

### 5.4 EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

A terület infrastruktúrája kiváló, könnyedén megközelíthető. Az Összekötő út települési mellékútként, gyűjtőút besorolással szerepel. A területet semmilyen 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 közművezetékre szolgálmi 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.



Ívóvíz vezeték elhelyezkedése a területen (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu/>)

## 5.5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

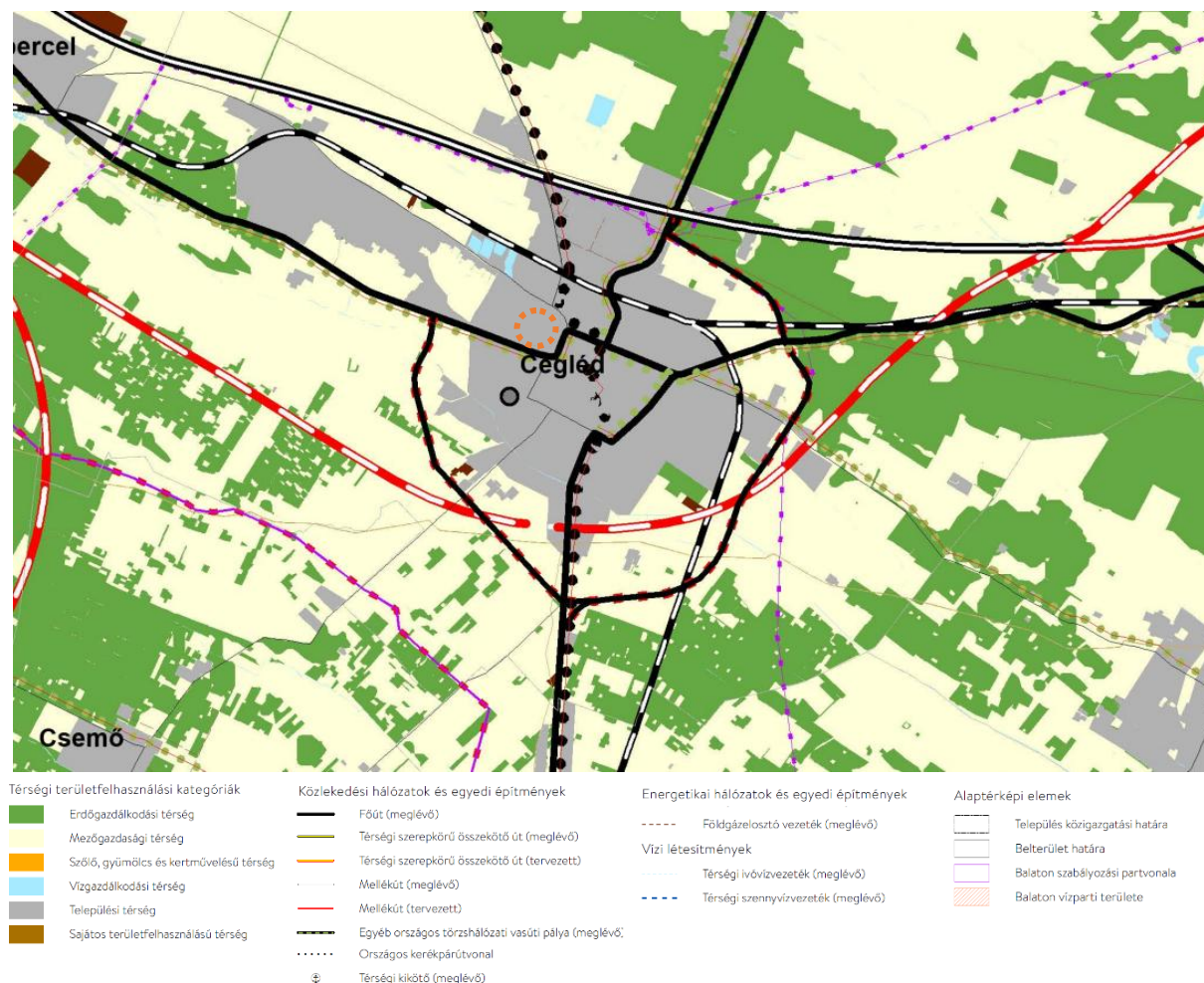
Az ország területrendezési terveit egy jogszabály, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza. Cegléd területét az Országos Területrendezési Terv érinti.

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.

### 5.5.1 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.



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.

### 5.5.2 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az alkalmazott országos övezeteket, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

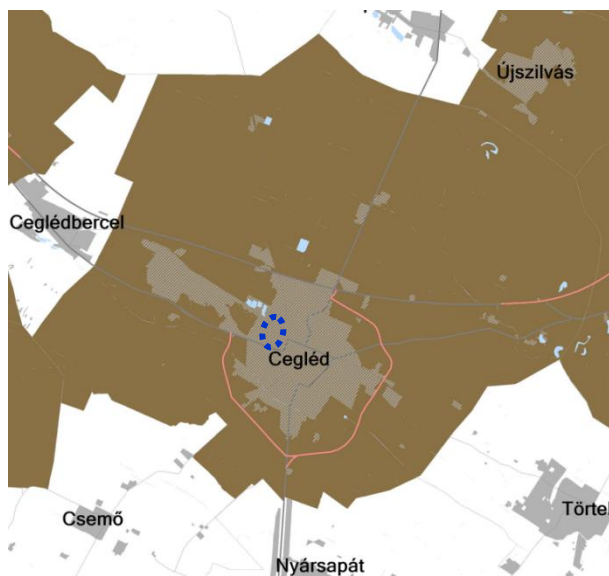
Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
<b>Ásványi nyersanyagvagon 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 nyersanyagvagon 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 nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A település teljes közigazgatási területe az ásványi nyersanyagvagon övezetébe tartozik, ugyanakkor a vizsgált területen ilyen nyersanyagvagon nem található, és az adatszolgáltatásban sincs erre vonatkozó adat, ezért az övezeti előírások ténylegesen nem alkalmazandók.



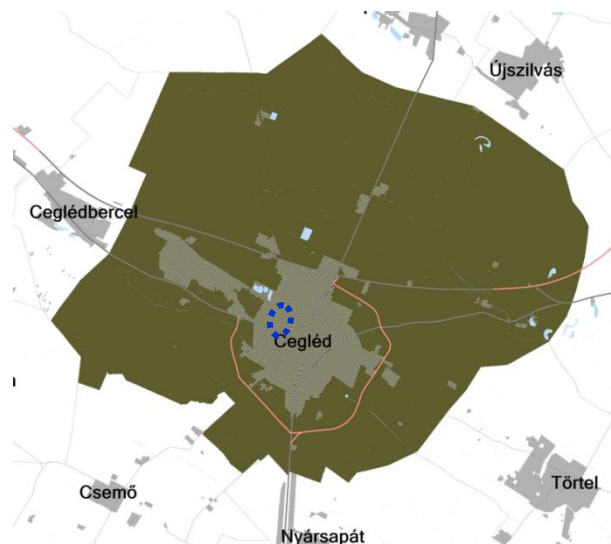
PMTrT övezeti lehatárolása - Ásványi nyersanyagvagon övezete

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú területről 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

### 5.5.3 Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT 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	VMTrT	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által övezet	VMTrT	nem
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	VMTrT	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	VMTrT	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.

## 6 A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

### 6.1 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

A város hatályos településrendezési eszközei:

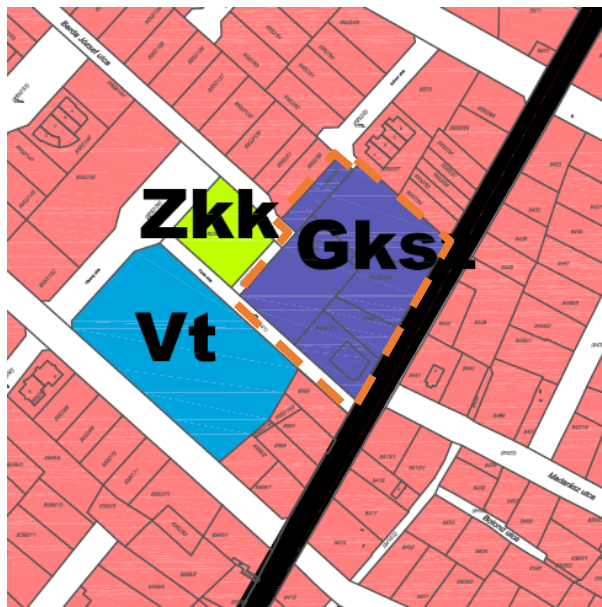
- Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 278/2022. (IX.22.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról (a továbbiakban: TSZT)
- Cegléd Város Önkormányzat 22/2022. (IX.29.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ)

#### 6.1.1 Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a vizsgált területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként határozza meg. A terület mellett húzódó Összekötő út települési mellékútként szerepel a terven.

A tervezési terület környezetében jellemzően kertvárosias lakóterület található, délnyugati irányban településközpont vegyes terület, nyugati irányban pedig közkert határolja.

A 8552/59 hrsz.-ú ingatlan egy építészeti egységet jelent a vele szomszédos 8552/60 és 8552/61 hrsz.-ú ingatlanokkal, így az vélhetően tévedésből része a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásnak.



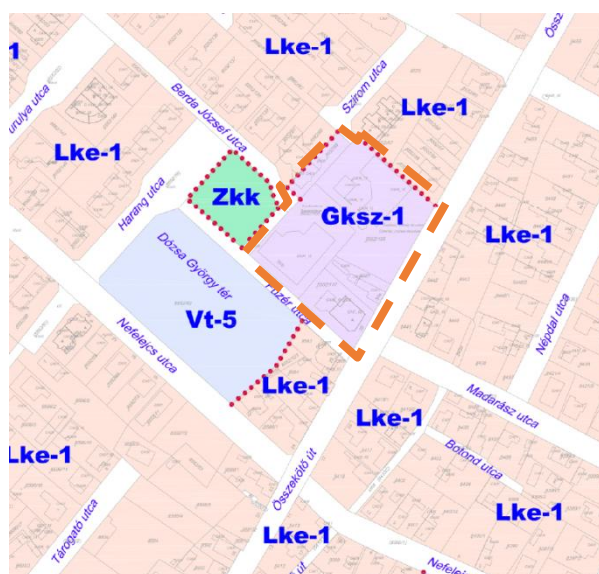
A hatályos településszerkezeti terv kivágata a tervezési terület lehatárolásával

#### 6.1.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a tervezési területet kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) övezetbe sorolja.

A HÉSZ rendelkezései szerint a gazdasági területek a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató (Gksz, Gksz-km), a környezetükre jelentős hatást gyakorló ipari (Gip-sz, Gip-m), valamint az egyéb ipari (Gip) építési övezetek körébe tartoznak.

A tervezési terület közvetlen környezetében kertvárosias lakóterület (Lke-1), közkert (Zkk-1), valamint településközpont vegyes terület (Vt-5) övezete található. A tervezési területet és annak környezetét egyéb szabályozási elem nem érinti.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT-1/C)

A tervezési terület övezeti besorolásából fakadóan az alábbi építési és beépítési szabályok érvényesek.

A Gksz-1 építési övezetben elhelyezhetők minden olyan épületek, amelyek nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgálnak, továbbá igazgatási és irodaépületek. A gazdasági célú épületeken belül legfeljebb két lakás kialakítása engedélyezett a tulajdonos, használó vagy személyzet számára. Az övezetben melléképítmények is elhelyezhetők az építési helyen kívül, például közmű-csatlakozási és közműpótló műtárgyak, hulladékartály-tárolók, kirakatszekrények, kerti építmények, trágyatárolók, komposztálók, silók, valamint antennatartó szerkezetek és zászlótartó oszlopok.

Az övezetre vonatkozó általános előírások szerint az elő-, oldal- és hátsókert mélységét az OTÉK szabályai határozzák meg. A lakó-, vegyes és üdülőterületek felőli telekhatár mentén legalább 5 méter széles többszintes zöldsávot kell kialakítani, míg a gazdasági telephelyek esetében minimum 10 méteres előkert biztosítása kötelező. Emellett az övezetben összefüggő zöldfelületek és fasorok telepítése szükséges, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.

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.**

## 7 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

### 7.1 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

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 mutatószámok igazolását az *A Melléklet - Telepítési koncepció helyszínrajz* tartalmazza.

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 beépítettség helye:	építési helyen belül	építési helyen belül	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	kialakult	6,5	6,5

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

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. § 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.*

#### 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 3.1. *Funkcióváltás a sportközpont területén fejezete* már utal, mivel a további parkolóhelyek kialakítása kizárólag az önkormányzati tulajdonú szomszédos ingatlan bevonásával, valamint Képviselő-testületi döntés alapján valósítható meg.

**Övezeti besorolás pontosítása rajzi eltérés miatt**

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.

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

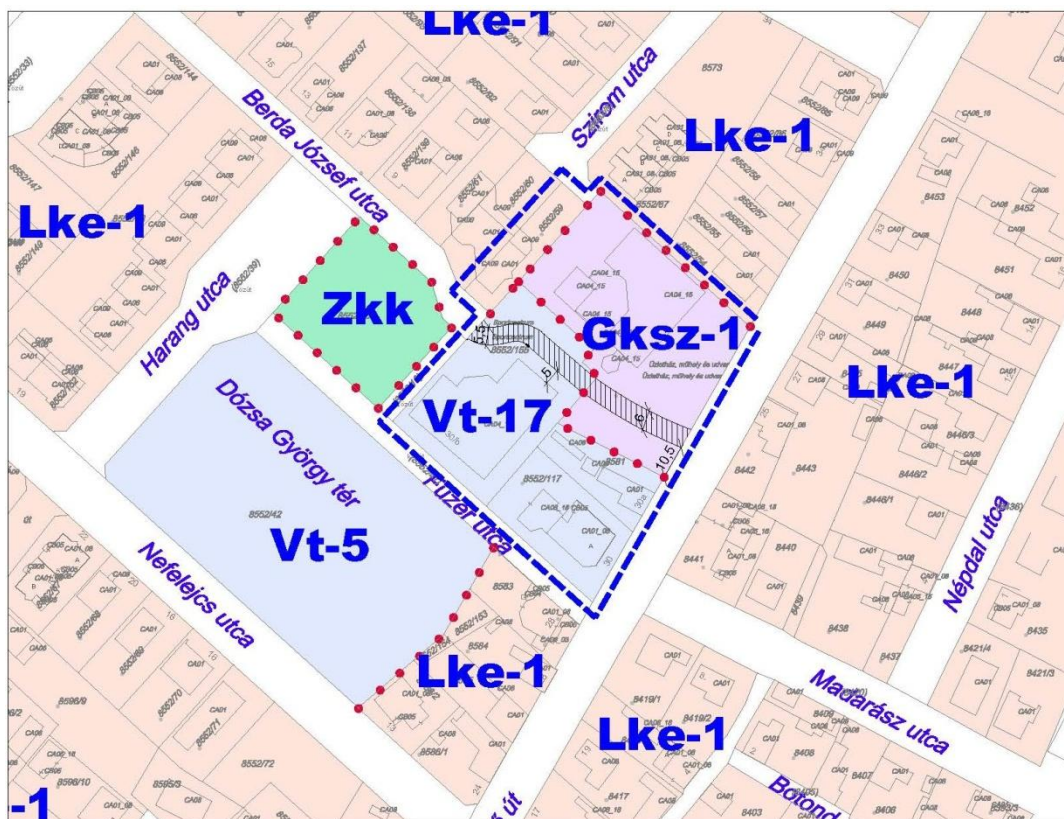
*6. Közlekedési terület céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, meglévő út fenntartását biztosítani kell.*

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

*ar) közlekedési terület céljára fenntartott terület.*

**Szabályozási terv módosítási javaslata**

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



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

**Településszerkezeti terv**

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

**Biológiai aktivitásérték változatlansága**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény több rendelkezése is kimondja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, a törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

## 8 JAVASLAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSRE - A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁRA VONATKOZÓAN<sup>5</sup>

A településrendezési szerződés keretében a beruházó vállalja, hogy a fejlesztés megvalósításához kapcsolódóan - a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján - átvállalja mindazon költségeket és ráfordításokat, amelyek egyébként az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételeként vagy következményeként jelentkeznek. Az átvállalás az alábbi területekre terjed ki:

- **Közhasználatú parkolók kialakítása** Képviselő-testületi döntést követően önkormányzati telken, a férőhelyek bővüléséből adódó többletigények kielégítésére.
- **Közműhálózat fejlesztése** a megnövekedett használat arányában, amennyiben az műszaki szempontból indokolt.
- **Útépitési és útkorrekciós munkák** elvégzése közterületen, az ingatlan megközelíthetőségének biztosítása érdekében.
- **Forgalomtechnikai beavatkozások** megvalósítása, ideértve a jelzőtáblák, gyalogátkelők és forgalomcsillapító eszközök tervezését és kivitelezését.
- **Közterületi zöldfelületek fejlesztése**, fásítás és növénytelepítés a többletparkolókhöz kapcsolódóan.
- **Közvilágítás részleges fejlesztése** az érintett útszakaszokon és gyalogátkelőhelyeken, ha az új rendeltetésből fakadóan szükségessé válik.

A beruházó ezen vállalásokkal biztosítja, hogy a fejlesztés megvalósítása ne rójon többletterhet az önkormányzatra, és a településrendezési eszközök módosítása összhangban maradjon a közösségi érdekekkel, valamint a település hosszú távú fejlesztési céljaival.

<sup>5</sup> Forrás: OPTIONS TEAM Mérnökiroda Bt.: Építészeti koncepcióterv- Telepítési tanulmányterv készítéséhez- a Cegléd Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1. alatti, jelenleg „kivett Sportcentrum” rendeltetésű ingatlan rendeltetismódosítása kapcsán, 2025

## 9 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

<b>Cél</b>	A 8552/155 hrsz.-ú ingatlan funkcióváltása és övezeti módosítása annak érdekében valósul meg, hogy a jelenlegi sportközpont és közvetlen környezete hitéleti rendeltetés befogadására is alkalmassá váljon, miközben a telektömbön belül a 8552/156 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása változatlanul fennmarad. A fejlesztés részeként a 8552/59 hrsz.-ú ingatlan rajzi hibából eredő besorolási eltérése korrigálásra kerül, és átsorolódik a szomszédos kertvárosias lakóterületbe (Lke), biztosítva a tömb egységes és koherens településrendezési besorolását.
<b>Javaslat</b>	<p>A hitéleti rendeltetés megvalósítása érdekében a HÉSZ az alábbiak szerint módosul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- új övezet (Vt-17) kerül kialakításra, mivel a hatályos Vt övezetek beépítési paraméterei nem teszik lehetővé a fejlesztést;</li> <li>- a kialakítható legkisebb építési telek területe 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke változatlan marad;</li> <li>- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke 6,5 m;</li> <li>- a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány kismértékű csökkentése, mivel a meglévő állapot, a szükséges parkolók, illetve az átjárási szorgalom nem teszi lehetővé a hatályos terv szerinti 20%-os zöldfelületi mérték kialakítását; (Ezzel egyidejűleg a meglévő zöldfelület minőségi és mennyiségi fejlesztését tervezi a fejlesztő)</li> <li>- Vt-17 övezetben kizárólag lakó rendeltetés esetén a beépítettség legfeljebb 30%, a épületmagasság pedig maximum 5,0 m lehet, ezzel biztosítva az összhangot a hatályos HÉSZ-szel és a település kialakult építési karakterével;</li> <li>- a 8552/59 hrsz.-ú ingatlan rajzi hibából eredő besorolási eltérése korrigálásra kerül, és a szomszédos Lke-1 kertvárosias lakóterületbe sorolódik;</li> <li>- az új Vt-17 építési övezet lehetőséget teremt a hitéleti rendeltetés elhelyezésére.</li> <li>- a 8552/155 és 8552/156 hrsz.-ú ingatlanok közötti átjárási szolgalmi jogot a településrendezési tervben közlekedési terület céljára fenntartott területként rögzíti a szabályozási terv.</li> </ul>
<b>További eljárásra vonatkozó előírások</b>	<p>A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozását szolgáló képviselő-testületi döntéshez készül. A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elfogadásával megindíthatja a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, melynek eljárásrendjét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg.</p> <p>Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mondanak az államigazgatási szervek, illetve partnerek, azt az eljárás során köteles az Önkormányzat figyelembe venni.</p>

## MELLÉKLETEK

### A. Telepítési koncepció helyszínrajz



**B. Parkoló kiépítéséhez hozzájárulás**

B-08/08720. ID



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


Szám: 21/312/5/2008

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás

CSŐTERV KFT.  
Cegléd,  
Összekötő út 45.  
2700

Kérelmére a benyújtott tervdokumentáció alapján, Cegléd, 8552/40 hrsz. ingatlanon parkoló kiépítéséhez Cegléd Város Önkormányzatának nevében a tulajdonosi hozzájárulást megadom.

Cegléd, 2008. március 18.

  
Földi László  
polgármester



**C. Főépítési egyeztetés a tartalom meghatározásáról**

**From:** Molnár Tamás <[molnar.tamas@hit.hu](mailto:molnar.tamas@hit.hu)>  
**Sent:** Friday, December 5, 2025 12:33 PM  
**To:** Ilyés Marianna <[foepitesz@cegledph.hu](mailto:foepitesz@cegledph.hu)>  
**Cc:** 'Surányi Blanka' <[suranyi.blanka@cegledph.hu](mailto:suranyi.blanka@cegledph.hu)>  
**Subject:** Telepítési tanulmányterv tartalma övezet módosítás kérelemhez - Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1.

Kedves Ilyés Marianna!

Tisztelettel szeretnék kérni, ha van rá lehetőség, egy visszaigazolást a Völgyzugoly kérésére az általuk meghatározott dokumentáció tartalom megfelelőségére vonatkozóan.

**A Telepítési Tanulmánytervet illetően az alábbi tartalmú feladatot vállalta a Völgyzugoly Műhely a Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1. és szomszédos telkek vonatkozásában:**

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
  - A terület elhelyezkedése
  - Jelenlegi állapot
2. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
  - közlekedés infrastruktúra fejlesztési igénye
3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
4. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepciója
  - Szabályozási környezet korlátai a fejlesztésben
  - Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tervezéshez szükséges adatszolgáltatás – ezeket kérelmező biztosítja tervező részére:

- Tervezési terület digitális alaptérképe; - [megkaptuk köszönettel és átadtuk](#)
- **Települési főépítész nyilatkozata a telepítési tanulmányterv tartalmáról; - [jelen levélre történő visszajelzés elegendő, köszönettel](#)**
- Beruházói tervezési program ismertetése; - [elkészült, átadtuk](#)
- Építészeti koncepcióterv (helyszínrajz, műszaki leírás stb.) - a zöldfelületi arány és parkolás biztosításához. - [elkészült, átadtuk](#)

a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalásait, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. - [elkészült, átadtuk a tervezőnek](#)

Köszönöm a munkájukat!  
Kérdés esetén álllok rendelkezésre.

Tisztelettel,  
Molnár Tamás  
építészmérnök  
+36 30 424 1138



**From:** [foepitesz@cegledph.hu](mailto:foepitesz@cegledph.hu) <[foepitesz@cegledph.hu](mailto:foepitesz@cegledph.hu)>

**Sent:** Monday, December 8, 2025 2:13 PM

**To:** Molnár Tamás <[molnar.tamas@hit.hu](mailto:molnar.tamas@hit.hu)>

**Cc:** 'Surányi Blanka' <[suranyi.blanka@cegledph.hu](mailto:suranyi.blanka@cegledph.hu)>

**Subject:** RE: Telepítési tanulmányterv tartalma övezet módosítás kérelemhez - Belterület, Hrsz.:8552/155, Cegléd, Füzér utca 1.

Kedves Molnár Tamás !

**A tanulmány tartalma követi a jogszabály előírásait részemről rendben van.**

Egyetlen probléma vetődött fel azóta , ahogy a közmű térképet is megtekintettük. Sajnálatos módon egy víziközmű vezeték halad át a magán területeken ( /156 és /155 ) , valószínűen szolgálmi jog bejegyzéssel .

A tanulmány terv kitérhetne az infrastruktúra-igények elemzésénél a jelenlegi víziközmű problémájára , a fejlesztés a közművezeteket hogyan érinti/nem érinti , van-e lehetőség esetleg arra , hogy a közművel érintett telekrész akár szabályozásra kerüljön (pl. a Szirom utca felől gyalogos/kerékpáros átvezetés, sétány) vagy ez nem megoldható , a fejlesztés a közművezeték helyét annak megközelítését nem fogja érinti...stb.

Üdvözlettel :

**Ilyés Marianna**

városi főépítész

hivatal : +36 53- 511 400/ 371 mellék

mobil: +36 70-198 9232

email: [foepitesz@cegledph.hu](mailto:foepitesz@cegledph.hu)