

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Cegléd

*441 sz. főút Cegléd keleti elkerülő szakasz nyomvonalának
tervezése*



ELFOGADÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyandó munkarész

2025. május

Cegléd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Ök. határozata

**Cegléd Város Településszerkezeti Tervéről szóló 278/2022. (IX. 22.) önkormányzat
határozat módosításáról**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

- 1.) Elfogadja Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a tervezési területen:

1.1. Cegléd Város Településszerkezeti terve a tervezési terület vonatkozásában jelen határozat „TSZT/M1 jelű A tervezési területet tartalmazó módosított településszerkezeti terv” című 1. melléklete szerint módosul;

1.2. Cegléd Város Településszerkezeti tervének leírása a tervezési terület vonatkozásában jelen határozat „Településszerkezeti terv módosításának leírása” című 2. melléklete szerint módosul.

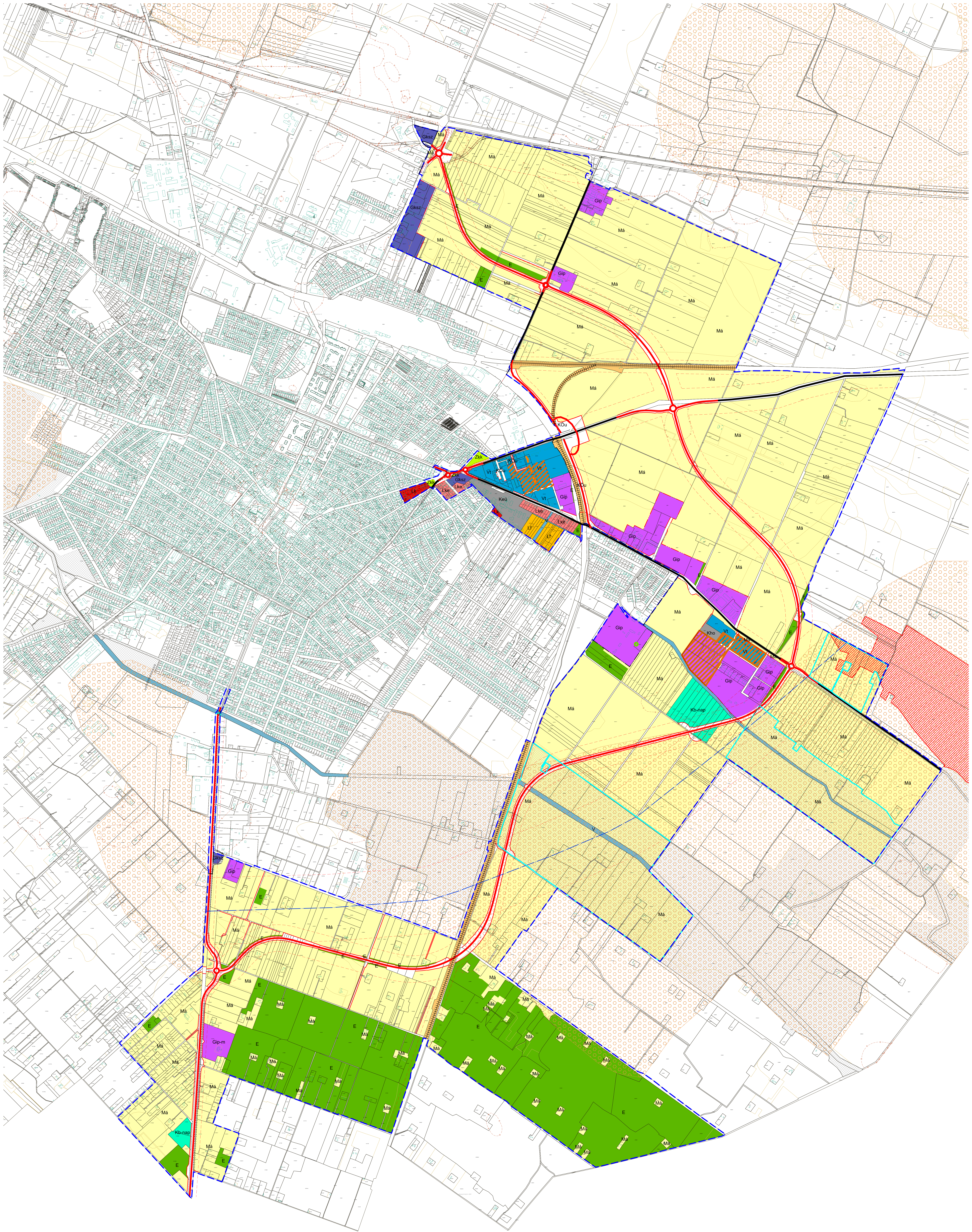
- 2.) Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Csáky András polgármester

A Határozatról értesítést kapnak:

1. Önkormányzati Főépítész helyben
2. CKÖH Beruházási és Közbiztonsági Iroda helyben
3. Irattár



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Tervezési terület határa
		Belterületi határ
		Települési I. rendű főút
		Vasút
		Nagysebességű vasútvonal (védtávolsága 250m - 250m)
		Kerékpárút
		Védőtávolság, védősáv határa
		Kisvárosias lakóterület
		Kertvárosias lakóterület
		Falusias lakóterület
		Településközpont vegyes terület
		Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
		Ipari- gazdasági terület
		Ipari- gazdasági terület- major
		Temető terület- különleges terület
		Egészségügyi terület- különleges terület
		Honvédelmi- különleges terület

	Kb-nap	Különleges beépítésre nem szánt terület naplempark
	V	Vízgazdálkodási terület
	Zkk	Közkert
	E	Erdőterület
	Má	Mezőgazdasági terület
	KÖu	Közeledési terület
	KÖk	Vasúti terület

	Régészeti lelőhely területe
	NATURA 2000 terület határa
	Országos ökológiai hálózat- magterület
	Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó
	Kunhalom
	Tájékvédelmi terület
	Egyedi tájérték
	Barnamezős területek (rozsdávevétel kijelölése)

Készült az állami alapadatok felhasználásával

A/2025 (.....) sz. Kt. határozat 1. melléklete

	Poltrade Bt. Urban Landscape Design 1096 Budapest, Telepy u. 23
CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA Településszerkezeti terv	Településtervezés
M= 1:8000 Tervező: 1m/2024/ULD	2025. május TSZ/M1
	Mohács Katalin Mohács Katalin, okl. településmérnök (TT 01-6108)

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) Ök. határozatához
Cegléd Város Településszerkezeti tervének 1. sz. módosításáról**

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek fejezetének Erdőterületek alfejezete az alábbiakkal egészül ki:

„Jelen tervmódosítás új erdőterületek kijelölésére vonatkozó javaslatot a 441. sz. főút Cegléd keleti elkerülő szakasz nyomvonalának mentén fogalmaz meg. Véderdő került kijelölésre a 140 sz. Cegléd - Szeged vasútvonal és a 441. sz. főút meglévő szakasza között, illetve a 331. sz. főúttól indul keleti irányba a 100a sz. Budapest - Cegléd - Szolnok vasútvonal közötti szakaszon. A táji természeti adottságoknak megfelelő, alacsony fenntartási igényű növényzet telepítése tervezett többszintes takaró növényzet kialakítással. Az új telepítésű fásítás több funkciót is betölt, hiszen a többszintű mintegy 10 m széles sáv, védő, esztétikai és ökológiai funkciót egyaránt betölt. A sávok 2 fasorral és 4 soron cserje alátelepítéssel tervezettek a szükséges szakaszokon. „

1.5 A Közlekedés fejezet 1.5.1. Országos közutak alfejezetében a 2. bekezdés helyébe a következő lép:

„A 31. és 441. számú főutak tervezett távlati nyomvonala a belterületet kelet felől kerüli el. A nyomvonal a 331. sz. főúttól indul keleti irányba 2x1 sávossal, 441. sz. főútként. Dél felé fordulva külön szintben keresztezi a 100a sz. Budapest - Cegléd - Szolnok vasútvonalat, majd a töltésről visszaérve a terepszintre szintben keresztezi a 4. sz. főutat. Tovább haladva dél felé szintben keresztezi a 4609. j. ök. utat és műtárgyakon keresztül a Büdös-eret, illetve a Gerje-patakot. Ezután nyugat felé fordul, ahol külön szintben keresztezi a 140 sz. Cegléd - Szeged vasútvonalat, végül a 441. sz. főút meglévő burkolatánál ér véget.”

Az 1.5.2 Belső úthálózat fejezet a következőkkel egészül ki:

„A járműosztályozós csomópontok jelenleg is torlódásokat okoznak, azonban a Törteli úton (4609 j. úton) található kórház fejlesztése további forgalomfejlődést generál. Jelen tervmódosítás a 4 sz. főút és 441 sz. főút, illetve 4609 j. utak csomópontjainak körforgalmú csomóponttá történő fejlesztésére tesz javaslatot, mely Cegléd Város Önkormányzatának tervei között prioritással szerepel. „

A 2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

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.	01094hrsz 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
14.	0988/4, 0988/41 egy része	0,61 ha	Má →	Ev
15.	0988/41 egy része	0,0067 ha	Má →	Köu
16.	0987/71 egy része	0,0098 ha	Gip →	Köu
17.	01009/8-01009/14 hrsz-ek egy része	1,48 ha	Kb-nap →	Köu
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 →	Köu
20.	090/32 hrsz egy része	0,02 ha	Vt →	Köu
21.	0984 hrsz egy része hrsz egy része	0,99 ha	Köu →	Gip
22.	0984 hrsz egy része	0,31 ha	Köu →	Ev
23.	0910 hrsz	1,3505 ha	Má →	Kök
24.	0825/262, 0825/263 hrsz-ek egy része	0,0096	Gksz →	Köu

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	változások (ha)	új területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	280,55		280,55
Kertvárosias lakóterület (Lke)	730,876		730,876
Falusias lakóterület (Lf)	275,81		275,81
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	85,993		85,993
Üdülőházas üdülőterület (Üü)	13,42		13,42
Településközpont terület (Vt)	93,69	-0,02	93,67
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,07	-0,18 -0,0096	201,88
Ipari gazdasági terület (Gip)	521,849	-0,24 -0,25 -0,58 +0,61 +0,43 +0,99 -0,0098	522,7992
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
Közzélzeti erdő terület (Ep)		+0,31	
Általános mezőgazdasági területek (Má)	16978,36	-4,18 -3,13 -0,113 -131,25 -0,04 -0,61 -0,15 +0,26 +0,35 +0,25 -0,0067 -1,3505	16838,39
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	169,07		169,07
Vízgazdálkodási területek (V)	21,06	-0,19 +0,04	20,91
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk, Kb)	43,49	-1,48 +0,15	42,16

Közúti Közlekedési terület (KÖu)	2057,39 (ebből 31,130 ha a tervezett elkerülő nyomvonala 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	2193,456
Kötőtpályás közlekedési terület (Kök)	124,1	-0,05 +1,3505	125,4005
ÖSSZESEN:	24487		24487

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. A PMTrT Szerkezeti terv és a Cegléd TRE módosítás területi mérlege:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege:					
Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	A 2022-es terv után igénybe vehető területek (ha)	Jelen módosítás során a területi tervtől való eltérés (ha)
települési térség	2661,1	bármely települési területfelhasználási egységbe	2661,1		
sajátos területfelhasználású térség	108,9		108,9	legalább: 108,9	

erdőgazdálkodási térség	5917,5	Erdők övezete 95%- át erdő területfelhasz- nálási egységbe kell sorolni.	legalább: 5621,625	legalább: 5621,625	
		Igénybe vehető: 5%	legfeljebb: 295,875	legfeljebb: 280,795	eltérés: 1,5631 ha, legfeljebb: 279,2319
mezőgazda- sági térség	15707,6	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasz- nálási egységbe kell sorolni	legalább: 11780,7	legalább: 11763,07	legalább: 11758,4461 ha
		Igénybe vehető: 25% fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki	legfeljebb: 3926,9	legfeljebb: 3909,27	eltérés: 4,6239 a terv után igénybe vehető: 3904,6461 ha
víz gazdálkodási térség	92,14		92,14	92,14	
Igazgatási terület összesen:	24487,2				

Az OTrT és a PMTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Cegléd közigazgatási területét az OTrT szerint 8, a PMTrT szerint 9 különböző térségi övezet érinti, de ezek közül a tervezési területeket csak összesen 7 övezet érinti:

Az OTrT tervezési területeket érintő övezetei:

- o országos ökológiai hálózat magterület övezete
- o országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
- o erdők övezete
- o tájképvédelmi terület övezete

A PMTrT tervezési területeket érintő övezetei:

- o erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A teljes települést érinti:

- Honvédelmi terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település
- Tanyás területek övezete által érintett település
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTRT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy újonnan kijelölt beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

Hasonlóan szabályoz a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, amelynek 18.§ (1) bekezdése szerint egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték számítását elvégezni.

►Tekintettel arra, hogy ezen településrendezési eszközök módosítása során nem történik 1 ha- nál nagyobb beépítésre szánt terület kijelölés, ezért a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Ennek megfelelően a következő tervmódosítás során továbbra is +2,60 pont használható fel.

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 16.) önkormányzati rendelete
Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja Cegléd Város Helyi építési Szabályzata településrendezési eszköz részleges módosítása: a 4 sz. főút – 441 sz. főút – 4609 j. út járműosztályozós csomópontjainak körforgalmú csomóponttá történő áttervezése miatt a közlekedési elemek vonalvezetése is megváltozik és az elfogadott tervlapokkal ellentétesek.

[2] Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép

(2) A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. május 26-án lép hatályba.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k.
címmzetes főjegyző

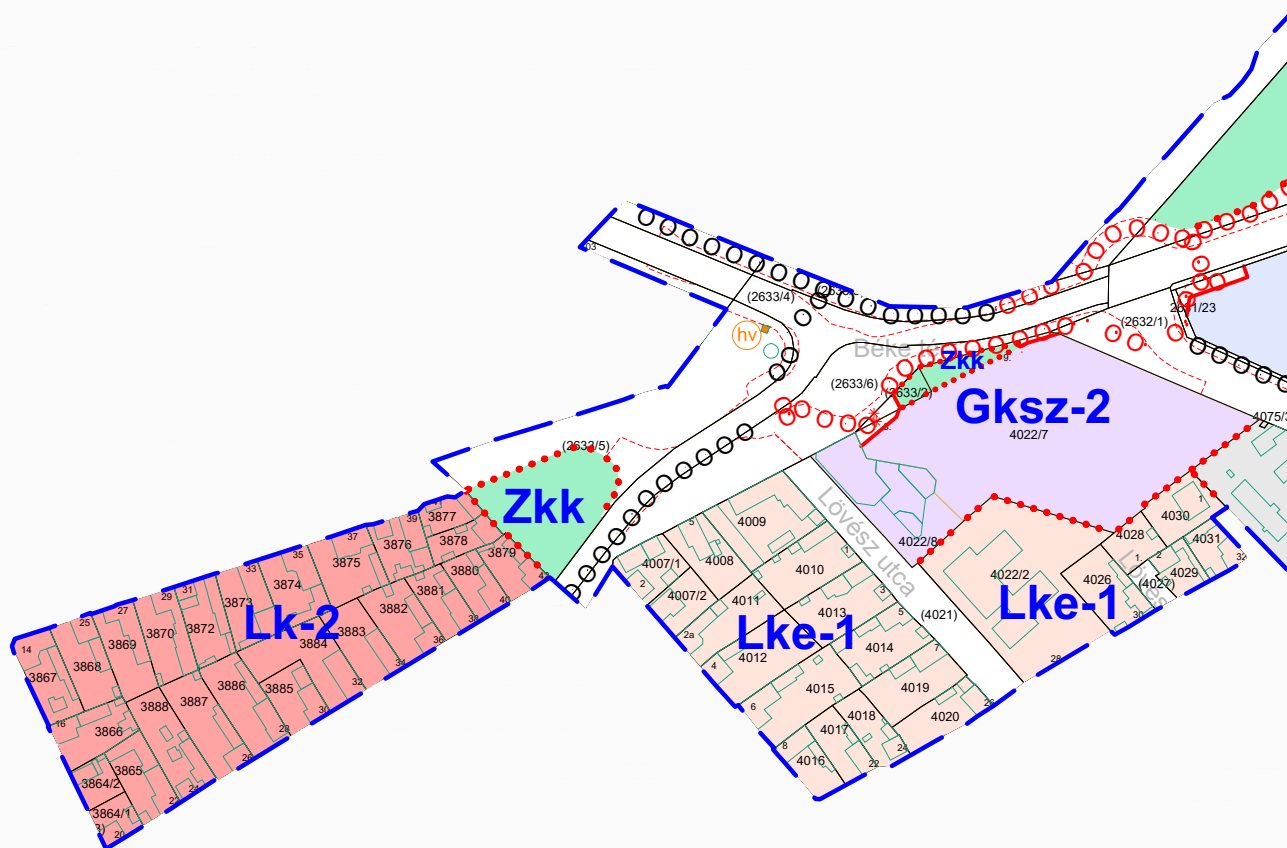
Dr. Csáky András s. k.
polgármester

Záradék:

Kihirdetve: 2025.

.....

Dr. Diósgyőri Gitta
Címmzetes főjegyző

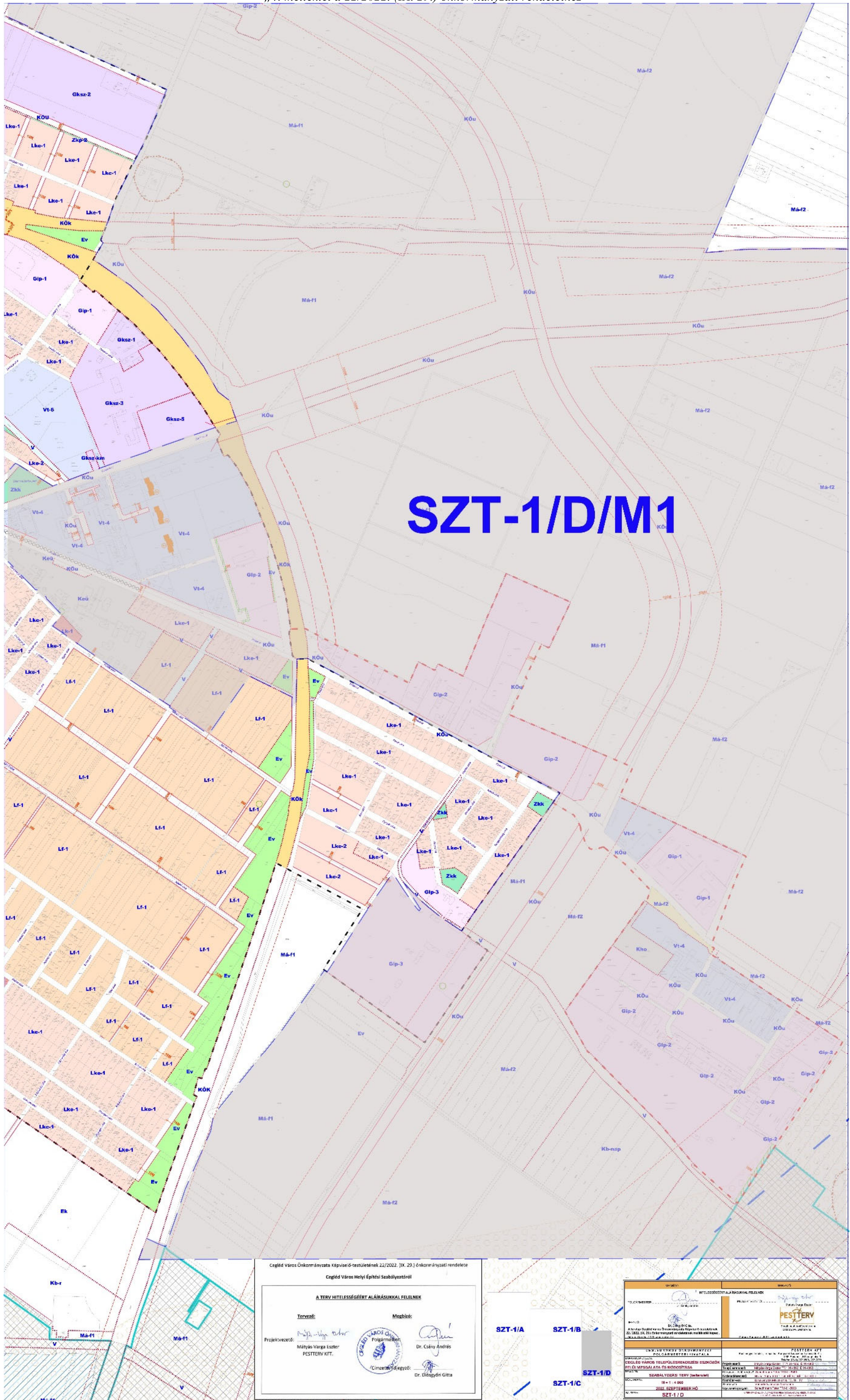


JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Tervezési terület határa
		Belterületi határ
		Kerékpárút
		Építési övezet, övezet jele
		Övezethatár
		Szabályozási vonal
		Megszüntetőjel
		Tervezett telekhatár
		Helyi védelemre javasolt épület, építmény
		Kertvárosias lakóterület övezete
		Településközpont vegyes terület övezete
		Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület övezete
		Közkert
		Közlekedési terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Polttrade Bt. Urban Landscape Design 1096 Budapest, Telepy u. 23
CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA Szabályozási terv	Településtervezés
M= 1:8000	2025. május
Tervszám: 1m/2024/ULD	SZT-1/C/M1
Mohácsi Katalin, okl. településmérnök (TT 01-6108)	



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Tervezési terület határa
		Belterületi határ
		Települési I. rendű főút
		Vasút
		Nagysebességű vasútvonal (védőtávolsága 250m - 250m)
		Kerékpárút
		Építési övezet, övezet jele
		Övezethatár
		Szabályozási szélesség
		Szabályozási vonal
		Megszüntetőjel
		Tervezett telekhatár
		Védőtávolság, védősáv határa
		Kisvárosias lakóterület
		Kertvárosias lakóterület övezete
		Falusias lakóterület övezete
		Településközpont vegyes terület övezete
		Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület övezete
		Ipari- gazdasági terület
		Ipari- gazdasági terület- major
		Különleges területek övezete-Temető terület
		Különleges területek övezete- Egészségügyi terület
		Különleges területek övezete- Honvédelmi
		Különleges beépítésre nem szánt terület napelempark
		Vízgazdálkodási terület övezete
		Közkert
		Erdőterület övezete (védelmi, gazdasági)
		Mezőgazdasági terület- Általános övezete
		Közelekedési terület
		Vasúti terület
		Régészeti lelőhely területe
		NATURA 2000 terület határa
		Országos ökológiai hálózat- magterület
		Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó
		Kunhalom
		Tájképvédelmi terület
		Egyedi tájérték

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Poltrade Bt. Urban Landscape Design 1096 Budapest, Telepy u. 23		
CEGLÉD TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA Szabályozási terv	Településtervezés	<i>Mohácsi Katalin</i> Mohácsi Katalin, okl. településmérnök (TT 01-6108)	
M= 1:8000	2025. január		
Tervszám: 1m/2024/ULD	SZT-2/M2		