

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

**Cegléd 2605/48 Vt-6 építési övezeti és 2605/32 hrsz.-ú Gksz-km építési övezeti besorolású ingatlan területére tervezett benzinkút, autómosó és üzlet elhelyezése érdekében**

**Jóváhagyandó anyag**

## MEGRENDELŐ



Cegléd Város Önkormányzata  
Cím: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.  
Tel.: +36 (53) 511-400  
E-mail: jegyzo@ceglédph.hu

## TERVEZŐ



Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési  
és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 48.  
Tel: +36 (30) 364 4275  
E-mail: proregio@proregio.hu  
Honlap: [www.proregio.hu](http://www.proregio.hu)

# ALÁÍRÓLAP

## MEGRENDELŐ

Cegléd Város Önkormányzata

Dr. Csáky András	polgármester
Dr. Diósgyőri Gitta	címzetes főjegyző
Ilyés Marianna	városi főépítész

## TERVEZŐ MUNKATÁRSA

<b>Horváth Ábel</b> okl. településmérnök 	településtervező TT 03-0451	Pro Regio Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu
<b>Losonczy Anna Kornélia</b> okl. építésmérnök, urbanista településtervező 	településtervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
<b>Gutai Berta</b> okl. településmérnök 	településtervező TT/1 13-1847	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
<b>Fábián Sára</b> okl. tájépítész mérnök, városépítési, városgazdálkodási szakmérnök 	tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Regio Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu

# Tartalomjegyzék

<b>1 BEVEZETÉS .....</b>	<b>6</b>
1.1 A módosítás célja, a feladat ismertetése .....	6
1.2 A tervezési és egyeztetési folyamat .....	6
1.3 A dokumentáció tartalma .....	7
1.4 A záró véleményezési szakasz dokumentumai, válasz az állami főépítész záró véleményére.....	7
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....</b>	<b>10</b>
1.5 A fejlesztéssel érintett terület bemutatása .....	10
1.5.1 A területhasználat vizsgálata .....	11
1.5.2 Táji és természeti adottságok, zöldfelületek.....	15
1.5.3 Épített környezet .....	15
1.5.4 Közlekedés.....	16
1.5.5 Közművesítés.....	18
1.6 A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében .....	20
1.6.1 Településszerkezeti terv (TSZT).....	20
1.6.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) .....	23
1.7 Összefoglalás .....	25
<b>2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>26</b>
2.1 A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása .....	26
2.1.1 Javasolt területhasználat .....	26
2.1.2 Beépítési terv .....	26
2.1.3 Egyéb környezetalakítási javaslatok .....	28
2.1.4 A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények .....	28
2.1.5 Várható környezeti hatások .....	28
2.2 Településrendezési javaslat.....	30
2.2.1 A településszerkezeti terv módosítási javaslata .....	30
2.2.2 A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata .....	30
2.3 A területrendezési tervvel való összhang igazolása .....	32
2.3.1 Országos és megyei szerkezeti tervek .....	32
2.3.2 Országos és térségi övezetek.....	33
<b>3 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>37</b>
3.1 A Településszerkezeti terv módosítása (határozattervezet) .....	37
3.1.1 A szerkezeti terv módosításának leírása.....	39
3.1.2 A település területi mérlege.....	40
3.1.3 A területrendezési tervvel való összhang igazolása .....	41
3.1.4 A biológiai aktivitásérték számítás eredménye .....	42
3.2 A Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet) .....	43
<b>4 MELLÉKLETEK.....</b>	<b>46</b>
4.1 Tulajdoni lapok .....	46
4.2 Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozatai .....	50

4.2.1	194/2025. (IV. 10.) Ök. határozat .....	50
4.2.2	240/2025. (V. 15.) Ök. határozat .....	51
4.2.3	312/2025. (VI. 19.) Ök. határozat .....	52
4.2.4	347/2025. (IX. 4.) Ök. határozat .....	53
4.2.5	Partnerséget lezáró jegyzőkönyv .....	54
4.3	Főépítési feljegyzés .....	55
4.4	A környezet védelméért felelős szervek véleményei .....	58
4.5	A záró véleményezési szakasz iratai .....	78
4.6	TULAJDONOSI NYILATKOZAT A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖZMŰ ELLÁTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN	

# 1 BEVEZETÉS

## 1.1 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A FELADAT ISMERTETÉSE

A településrendezési eszközök módosítása Cegléd 2605/48 és 2605/32 hrsz.-ú telkeit érinti. A Részi Property Kft. és a CC Center Kft. Cegléden, a 2605/48 és 2605/32 hrsz.-ú telkeken tervezik kereskedelmi, gazdasági funkciók elhelyezését: egy üzletházat, egy autósót és egy üzemanyagtöltő-állomást. Jelenleg a 2605/48 hrsz. telek Vt-6 jelű építési övezetbe, a 2605/32 hrsz. telek Gksz-km jelű építési övezetbe sorolt. **A beruházás megvalósítása érdekében a két telket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe kell sorolni, majd össze kell vonni. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** A hatályos eszközökben tervezett módosítással összefüggésben az önkormányzat megbízásából, a módosítás szakmai megalapozására **telepítési tanulmányterv készült.** A telepítési tanulmányterv a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Új Tr.) 19.§ (4) szerint készült.

Cegléd város Önkormányzata Képviselő-testülete a **195/2025. (IV. 10.) Ök. határozatában 17/2024. (IX. 30.) sz. Kt. határozatban** elvi döntésével támogatta a településrendezési eszközök módosítását. Jelen tervezés alapját az önkormányzat által megismert és támogatott telepítési tanulmányterv képezte, amelyet a testület a **240/2025. (V. 15.) Ök. határozattal** fogadott el. A telepítési tanulmányterv a településrendezési eszköz kidolgozásánál felhasználásra került.

A településrendezési eszközök módosításának megrendelője Cegléd Város Önkormányzata (továbbiakban: Megrendelő), költségviselője a Részi Property Kft. (a továbbiakban: Költségviselő-tulajdonos), a tervezője a Pro Régió Kft. (a továbbiakban: Tervező), a beruházást pedig a CC Center Kft. fogja megvalósítani.

## 1.2 A TERVEZÉSI ÉS EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45. § (6) bekezdése értelmében a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Az új Tr. 78. § (1a) szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközök módosításakor a Tr. I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni. A településrendezési eszköz módosítása az új Tr. 68. §-ai szerinti egyszerűsített eljárás szabályai szerint történik, mivel:

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.



A tervezet az új Tr. 57.§ alapján kérelmezett digitális ingatlan-nyilvántartási adatok (a továbbiakban: alaptérkép) felhasználásával készült. Az adatokat a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) szolgáltatta az Önkormányzat részére az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerén (továbbiakban: E-TÉR) keresztül.

**A partnerségi egyeztetés az új Tr.64-65.§-ban foglalt követelmények alapján történt**, azzal, hogy az önkormányzat élni kívánt a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rend. 2.§ által biztosított lehetőséggel. A partnerségi egyeztetés során s közzétett dokumentációval kapcsolatban **partnerségi vélemény nem érkezett**, a partnerségi eljárást az önkormányzat a **347/2025. (IX. 4.) Ök. határozattal zárta le**.

**Az új Tr. 7.§ (7) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész** – új Tr. szerinti – tartalmat meghatározó **feljegyzése** jelen dokumentum mellékletének részét képezi. A képviselő-testület a feljegyzést az 240/2025. (V. 15.) számú határozattal hagyta jóvá (ld. Melléklet: VI.4. Főépítési feljegyzés).

Cegléd város Önkormányzata Képviselő-testülete a **312/2025. (VI. 19.) Ök. határozatában megállapította** – összhangban a módosítással kapcsolatban megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményével –, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges**.

### 1.3 A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

A hatályos településrendezési eszközökhöz a Tr. 1. sz. melléklete szerinti tartalommal készült Megalapozó vizsgálata a tárgyi módosítás során felhasználásra került, a tárgy módosítással kapcsolatos kiegészítés készült a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységgel.

**Jelen dokumentáció az új Tr. szerinti jóváhagyandó anyag, amely tartalmazza a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot is.** A tervezet a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények, a megrendelői és költségviselő-tulajdonosi adatszolgáltatások figyelembevételével készült. A Megrendelő adatszolgáltatásként megküldte az E-TÉR adatszolgáltatást, a Költségviselő-tulajdonos pedig a tervezett beruházás munkaközi építészeti terveit, amelynek készítője a Hartmann Építész Kft. A környezetalakítási javaslat a kapott helyszínrajz alapján készült.

### 1.4 A ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMAI, VÁLASZ AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ ZÁRÓ VÉLEMÉNYÉRE

A Pest Vármegyei Kormányhivatal **Állami Főépítésze a záró szakmai véleményét** a polgármester megkeresésére válaszul 2025. szeptember 25-én, a **PE/AF/00229-21/2025.ügyiratszám**on adta ki. Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményében a benyújtott anyaggal kapcsolatban **az alábbi észrevételt tette:**

*„A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink: A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint. A Pest Vármegyei Önkormányzat észrevételei alapján kérjük a módosítás korrigálását.”*

**A jegyzőkönyv az alábbiakat tartalmazza:**

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata** képviselőjében, **Schindler–Kormos Eleonóra**, aki ismertette a 404-9/2025. számú véleményében foglaltakat. **A módosítási szándék ellen**



**kifogást nem emel**, azonban kéri a Pest Vármegyei Önkormányzat észrevételei alapján a módosítás korrigálását. (Az állásfoglalás a jegyzőkönyv mellélete.)

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:** A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.”

**Pest Vármegye Önkormányzatának véleménye (Iktatószám: 404-9 /2025):**

1. A tervezett benzinkút, autómosó és üzlet elhelyezése megépítését előkészítő módosítási szándékok megfelelnek

a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.

b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.

2. A módosítási szándékok összhangban vannak a

a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint

b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.

3. A módosítási szándékot nem ellenzem, de a PmTrT 12. § (21 bekezdés előírásainak igazolását kérem a dokumentációban pótolni. A jogszabály beidézése mellett kérem igazolni, hogy a módosítás során teljesülnek a (2) bekezdés a)-c) pontjai:

Amennyiben a hatályos HÉSZ tartalmaz erre vonatkozó/megfeleltethető előírást, akkor azt kérem beidézni, amennyiben nem, akkor kérem új előírás beillesztését a HÉSZ-be.

a. Itt hívom fel a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (2024. október 1. óta hatályos) előírásaira is, valamint arra, hogy

b. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280 /2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései közül a 136. § alapján a 2021. július 15-én hatályos OTÉK (11-III. fejezet és mellékletei) alkalmazandó Cegléd településrendezési eszközeinek módosításakor, ugyanakkor a tervezett fejlesztés engedélyezésekor már kötelező lesz alkalmazni a TÉKA következő előírásait is:

„Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)-(6) bekezdését, a 22. § (4)-(6) bekezdését, a 34. § (8)-(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48-52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3-6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.





4. *Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett autómosót tartalmazó Gksz-2 építési övezetben „hiányos” közműellátottsági követelmény szerepel, amit javasolt módosítani „teljes” közműellátottságra. A telek beépítésének feltételei biztosításához szükséges (OTÉK 33. §) a rendeltetésszerű használathoz villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítása mellett a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése is; valamint a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége.*  
*A szükséges közművesítettség a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.”*

**Tervezői válaszok Pest Vármegye Önkormányzatának véleményére:**

1. észrevétel: Köszönettel vettük, választ nem igényel.

2. észrevétel: Köszönettel vettük, választ nem igényel.

3. észrevétel: A 2.3.2. „Országos és térségi övezetek” című fejezet tartalmazza a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó – PMTrT 12.§ – előírásokat. **A fejezet kiegészítésre került a (2) a)-c) pontoknak való megfelelés igazolásával.** A HÉSZ hatályos (általános és Gksz övezetekre vonatkozó) előírásai teljesítik a PmTrT követelményeit. Üzemanyagtöltő-állomás létesítése esetén a szenny- és csapadékvíz-kezelésre további speciális ágazati előírások vonatkoznak, melyeket az építésügyi engedélyezés és a kivitelezés során be kell tartani.

4. észrevétel: A Gksz-2 jelű építési övezet a településen belül számos más területen is érvényes. Jelen módosítás során a telepítési tanulmánytervet a már bemutatásra került építészeti program műszaki munkarészei támasztják alá, amely szerint a beruházás teljes közművesítettséggel valósul meg, a telepítési tanulmánytervet ennek a műszaki tartalomnak az ismeretében fogadta el Cegléd Önkormányzatának képviselő testülete. **Az észrevétel a már folyamatban lévő településterv-készítése során kerül figyelembevételre,** ahol az övezeti előírásokat és paramétereket meg kell feleltetni az új jogszabályi környezetnek. Ennek részeként a közművesítésre vonatkozó övezeti előírások differenciálása is meg fog történni a Gksz-2 jelű övezetbe sorolt területeken is. Az E-Közmű adatszolgáltatása alapján **a fejlesztés megvalósításához minden közműinfrastruktúra-elem rendelkezésre áll. A beruházó-tulajdonosok nyilatkoztak arról, hogy a beruházás teljes közműellátás** (villamosenergia, ivóvíz és technológiai víz, közüzemi szennyvízkezelés, csapadékvíz-elvezetésártalommentes elhelyezés, hulladékszállítás) **mellett valósul meg.** (4.6. melléklet)



## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1.5 A fejlesztéssel érintett terület bemutatása

A terület átalakuló vegyes és gazdasági területek között helyezkedik el. A szomszédos telkek jelentős része már beépült. Az érintett ingatlanok jelenleg két építési övezetbe tartoznak (Vt-6 és Gksz-km). A fejlesztési terület a 4-es sz. főút mellett található a település belterületének keleti határán.



**A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül**  
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



### 1.5.1 A területhasználat vizsgálata

A fejlesztési terület jelenleg részben használaton kívüli, részben alulhasznosított terület, amelyet délről a 4-es sz. főút (Szolnoki út), nyugatról a 2605/45 hrsz.-ú telken egy csatorna, északról a 2605/47 hrsz. telek, ahol egy üzletház épült fel az elmúlt évek során, nyugatról pedig a 2605/49 közforgalom elől el nem zárható magánút telke határolja. A 2605/48 hrsz.-ú telek a szomszédos építkezéshez biztosított felvonulási területet, a 2605/32 hrsz.-ú telken egy használaton kívüli acéltorony található, amely a beruházás során elbontásra kerül.



A fejlesztési terület bemutatása

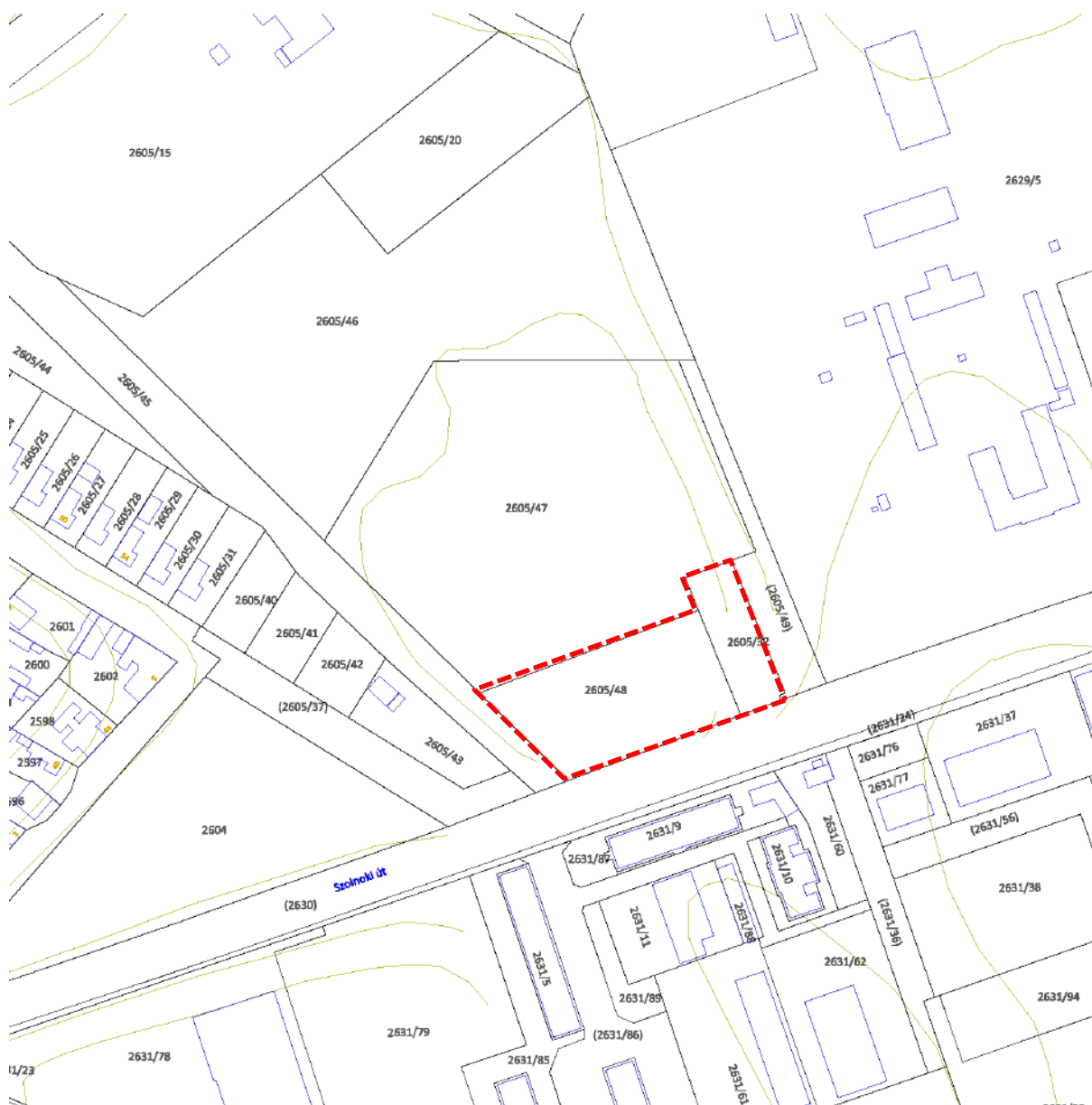
Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

## Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

### Telekstruktúra

A fejlesztési terület két ingatlanból áll, amelyek rendelkeznek közvetlen közterületi kapcsolattal, a 2605/48 hrsz.-ú telek 3500 m<sup>2</sup>, a 2605/32 hrsz.-ú telkek 1078,3 m<sup>2</sup> területű. A szomszédos 2605/49 hrsz.-ú telek egy magánút, amely a 2605/47 hrsz.-ú telek közlekedési kapcsolatát biztosítja a Szolnoki útról.

A tágabb környezetét tekintve nyugati irányban a lakóterület szabályosan kiosztott telekállománnyal rendelkezik, 500-800 m<sup>2</sup> közötti telkekkel, északra és keletre pedig nagyméretű telkek találhatók, amelyek területe jellemzően meghaladja az 1 hektárt. A fejlesztési területtel szemközt, a Szolnoki út túloldala úszótelkes telekosztással rendelkezik, rendkívül eltérő telekméretekkel.



A fejlesztési terület a földhivatali alaptérképen  
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



### Tulajdonviszonyok

A tulajdonviszonyokat tekintve a fejlesztéssel érintett két telek eltérő gazdasági társaságok tulajdonában van. A 2605/48 hrsz.-ú telek a Részi Property Kft. tulajdona, a 2605/32 hrsz.-ú telek a CC Center Kft. tulajdona. A szomszédos 2605/47 és 2605/49 hrsz.-ú telkek szintén a CC Center Kft. tulajdonában vannak.

A tágabb környezetben további gazdasági társaságok, valamint természetes személyek, a Magyar Állam és Cegléd Város Önkormányzatának tulajdonában álló területek találhatók.



A fejlesztési terület és környezetének tulajdonviszonyai

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

## Területhasználat

A fejlesztéssel érintett két telek beépítetlen, alulhasznosított terület. A közvetlenül szomszédos telkek közül az északon (hrsz.: 2605/47) egy új üzletház épült, ami kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciójú, a keleti oldalon a 2605/49 hrsz. telek közlekedési terület a déli oldalról szomszédos Szolnoki úthoz hasonlóan, míg a nyugati oldalon 2605/45 hrsz.-ú telken egy csatorna található, amely vízgazdálkodási terület. A tágabb környezetet vizsgálva az eddig felsorolt területhasználatok mellett az alábbi típusok találhatók még: intézmény terület, lakóterület, közterületi zöldterület és természetközeli terület.



A fejlesztési terület és környezetének területhasználata

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

### 1.5.2 Tái és természeti adottságok, zöldfelületek

A vizsgált 2605/48 hrsz.-ú ingatlan területét nem érinti táj- vagy természetvédelmi érdek. A szomszédos 2605/47 hrsz.-ú majdnem másfél hektár nagyságú telken 2024-ben egy üzletház épült fel, melyhez a 2605/48 hrsz.-ú telek biztosított felvonulási területet. Jelenleg az ingatlanon az építkezés nyomai láthatóak. A területet déli irányból a 4-es sz. főút (Szolnoki út) határolja, melyet zöldjuharokból, fehérfenyőből és virágos kőrisből álló-, cserjékkel besűrűsödött fasori sáv szegélyez. A telek nyugati határán a 2605/45 hrsz.-ú telken a Bűdös-ér halad keresztül, a 2605/32 hrsz.-ú telken pedig egy használaton kívüli, elbontásra váró acéltorony emelkedik.

### 1.5.3 Épített környezet

#### Épületállomány

A két telek jelenleg nem rendelkezik épületállománnyal, a 2605/32 hrsz.-ú telken egy elbontásra váró acéltorony építménye áll. A 2605/47 hrsz.-ú telken egy üzletház található, a magánút telke szintén beépítetlen. A tágabb környezetben található egy autósosó épülete, valamint a Szolnoki út túloldalán többszintes lakóházak.

#### Beépítettség

Mindkét telek (hrsz.: 2605/48 és 2605/32) beépítettsége 0%. Az északi üzletház telkének beépítettsége ~35%, míg a magánút és csatorna telkének 0%, de több szomszédos telkek szintén beépítetlen. A tágabb környezetben, a kertvárosias lakóterületen 10-15%, illetve 25-45% közötti a jellemző beépítettség. Az úszótelkes beépítésű területen a lakóépületek telkein 80% fölötti a beépítettség, amely az egyedi telekstruktúrából adódik. A környező nagytelkes intézmények beépítettsége nem éri el a 10%-ot.

#### Építészeti karakter

A fejlesztési terület nem rendelkezik kialakult építészeti karakterrel, a szomszédos telken egy újépítésű üzletház található, amely a jelenlegi kor szellemére jellemző építészeti megoldásokat alkalmaz, a tágabb környezetben a kertvárosias lakóterület és a telepszerű lakóterület is az azokra jellemző karakterrel rendelkezik.

#### Az épített környezet értékei

A fejlesztési terület nem rendelkezik védett építészeti értékkel. A tágabb környezetében két helyi védelem alatt álló épület található: a 2629/5 hrsz.-ú telken a Ceglédi Gyümölcstermesztési Kutató-Fejlesztő Intézet, egykori Gazdasági Népiskola épülete, valamint a Szolnoki út túloldalán, a 2631/57, 2631/58 és 2631/53 hrsz.-ú telkeken a Huszár laktanya épületei.







**Cegléd Center épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Autómosó épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Lakótelep épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**egykori kaszárnya felújított épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Huszár-liget lakópark épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Gyümölcskutató intézet épülete**  
saját felvétel, 2025. február

### 1.5.4 Közlekedés

A közlekedési hálózatot tekintve a fejlesztési terület csakis a Szolnoki útról közelíthető meg, a 2605/49 hrsz.-ú magánúton keresztül. Jelentős közlekedési csomópont a településközpont felé a Béke tér, ahol a 4-es sz. főút (Széchenyi út–Szolnoki út, 441-es sz. út (Alszegei út–Szolnoki út) és a 4609 sz. út (Törteli út) találkozik, a fejlesztési területtől kissé távolabb, keletre pedig a 140-es vasútvonal halad.



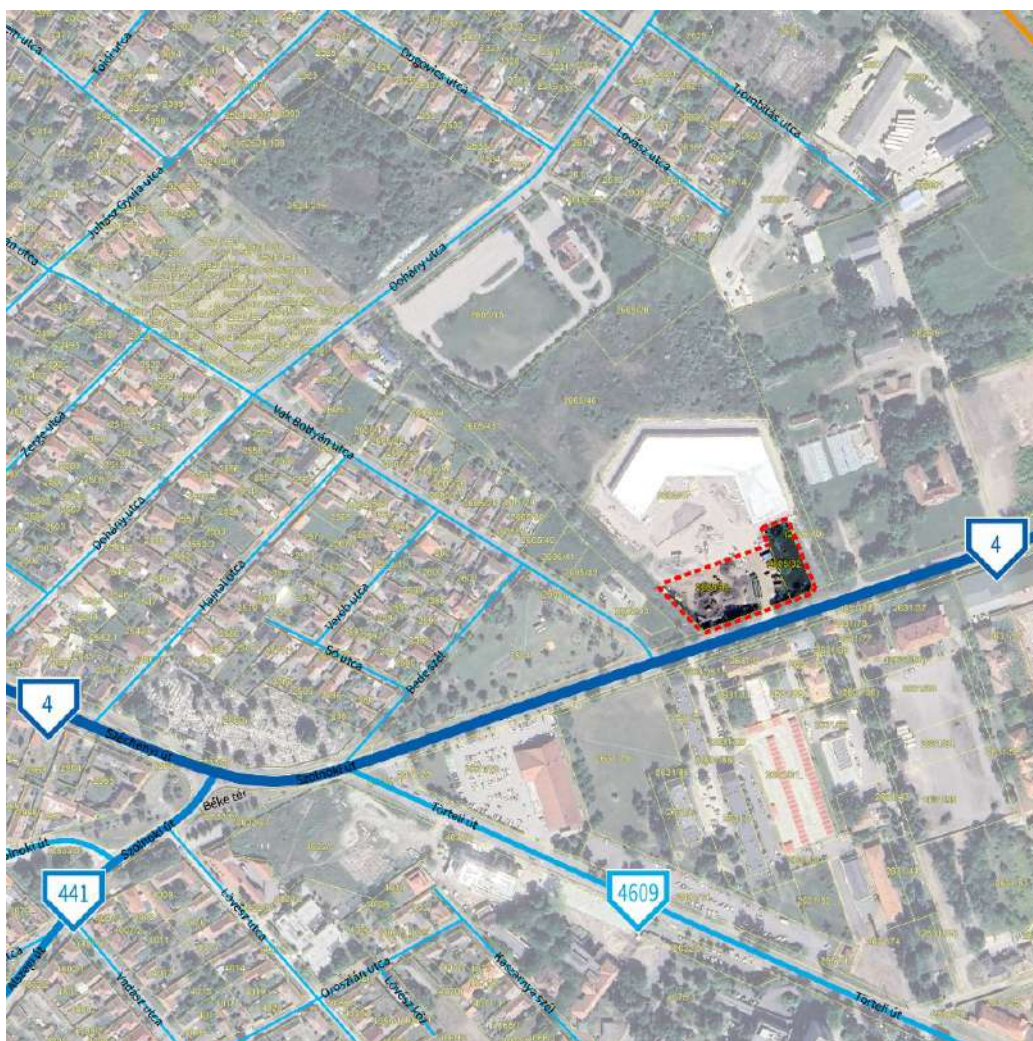
**Közösségi közlekedés** szempontjából a fejlesztési terület irányába az 535-ös autóbuszjárat biztosítja a kapcsolatot, amelynek a Cegléd, Sorompó megállója esik legközelebb a fejlesztési területhez. Önálló **kerékpárút** vagy a közterületen vezetett kerékpársáv nem vezet a fejlesztési területre. A **gyalogos közlekedésre** a Szolnoki út déli oldalán van lehetőség, gyalogátkelőn keresztül a fejlesztési terület a Szolnoki út – magánút (2605/49) csatlakozásánál közelíthető meg.



**Magánút csatlakozása a Szolnoki útra**  
saját felvétel, 2025. február

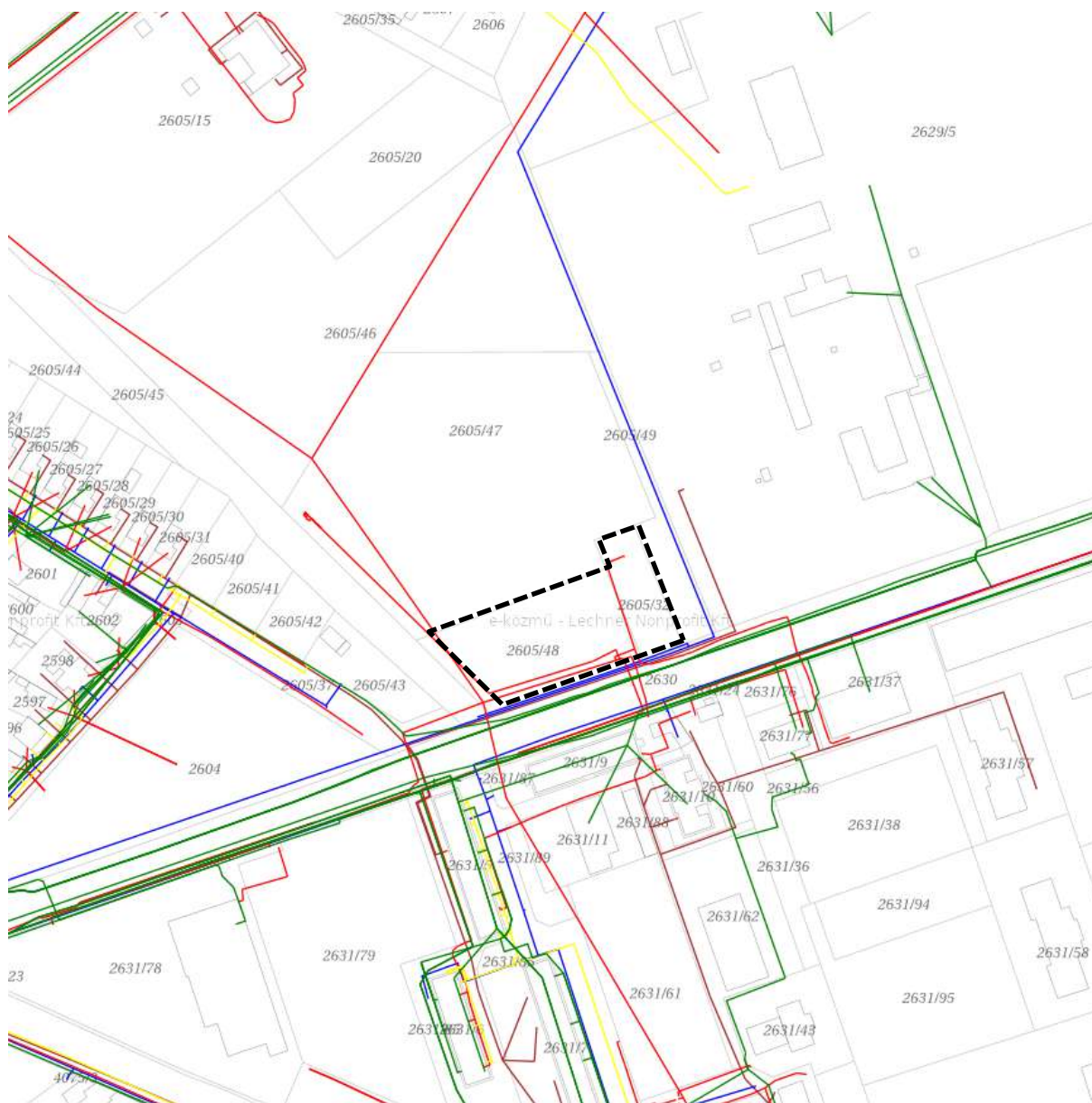


**Gyalogátkelő a Szolnoki úton**  
saját felvétel, 2025. február



**Közlekedési kapcsolatok**  
saját szerkesztés a Google Earth alapján

### 1.5.5 Közművesítés



Közművek

forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

**A víziközművek tekintetében** az ivóvíz és vízelvezetés megoldott. A Szolnoki úton az ivóvízvezeték részben érinti a 2605/48 hrsz.-ú telket, viszont egyik esetében sincs bekötés a telkekre. Mindkét hálózatnak a Bácsvíz Zrt. az üzemeltetője. A fejlesztési terület és a Szolnoki út határán egy szikkasztó árok található.

**Energiagazdálkodás és energiaellátás** szempontjából biztosított a fejlesztési terület villamosenergia-ellátása, a telkek rendelkeznek hálózati kapcsolattal, a 2605/32 hrsz.-ú telek déli oldalán egy transzformátorállomás található. Az E-Közmű adatai alapján szénhidrogén- és távhőhálózat nincs a telkek szomszédságában, a legközelebbi szénhidrogén(földgáz)-vezeték a Vak Bottyán utcában található.

**Hírközlési hálózat** is adott, amelyek szintén a Szolnoki úton találhatók, onnan biztosítható a bekötés.





**Légvezetéktartó oszlop, vízvezető árok és vízvezeték a 2605/48 és 2605/45 hrsz.-ú telkek határán**  
*saját felvétel, 2025. február*



**Vízvezető árok és vízvezeték a 2605/45 hrsz.-ú telken**  
*saját felvétel, 2025. február*



**Acéltorony és a 2605/47 hrsz.-ú telekhez tartozó tűzvíztározó**  
*saját felvétel, 2025. február*



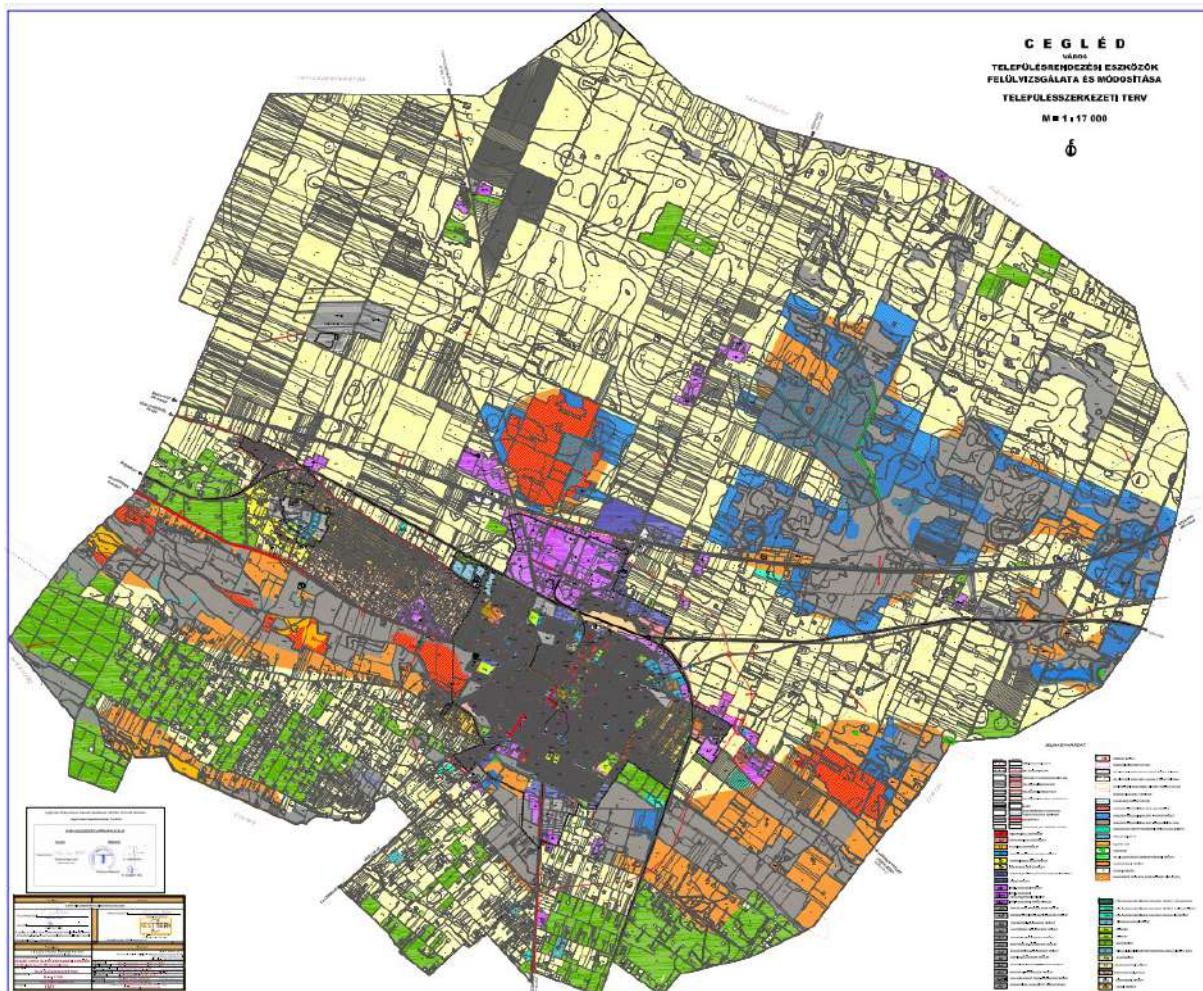
**2605/32 hrsz.-ú telken álló transzformátor**  
*saját felvétel, 2025. február*



## 1.6 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁS TEKINTETÉBEN

### 1.6.1 Településszerkezeti terv (TSZT)

Cegléd Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2022-ben került sor, az Önkormányzat a város *Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 278/2022. (IX. 22.) határozattal* fogadta el.



**Cegléd Településszerkezeti Terve**  
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Cegléd Településszerkezeti Terve a város közigazgatási területének általános felhasználása szempontjából jellemzően a meglévő használatnak és intenzitásnak megfelelő területfelhasználási kategóriákat alkalmazza. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek. A település igazgatási területének területei a használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint, az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

TERÜLETI MÉRLEG			
TERÜLETFELHASZNÁLÁS		TERÜLET (HA)	TERÜLET (%)
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
Lakóterület	Kisvárosias lakóterület (Lk)	280,55	1,14
	Kertvárosias lakóterület (Lke)	730,88	2,98
	Falusias lakóterület (Lf)	275,81	1,12
Üdülőterület	Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	85,99	0,35
	Üdülő házas üdülőterület (Üü)	13,42	0,05
Vegyes terület	Településközpont terület (Vt)	93,69	0,38
Gazdasági terület	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,07	0,82
	Ipari gazdasági terület (Gip)	521,85	2,13
Különleges terület	Különleges beépítésre szánt terület (K)	191,82	0,78
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
Zöldterület	Közpark (Zkp)	26,46	0,11
	Közkert (Zkk)		
Erdőterület	Védelmi erdőterület (Ev)	2671,01	10,89
	Gazdasági erdőterület (Eg)		
	Közjóléti erdő terület (Ep)		
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület (Má)	16978,36	69,25
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	169,07	0,69
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület (V)	21,06	0,09
Természetközeli terület	Természetközeli terület (Tk)	0,00	0,00
Különleges terület	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk, Kb)	43,46	0,18
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület (KÖu)	2087,69	8,52
	Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	124,10	0,51
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>24487</b>	<b>100</b>

Cegléd területi mérlege

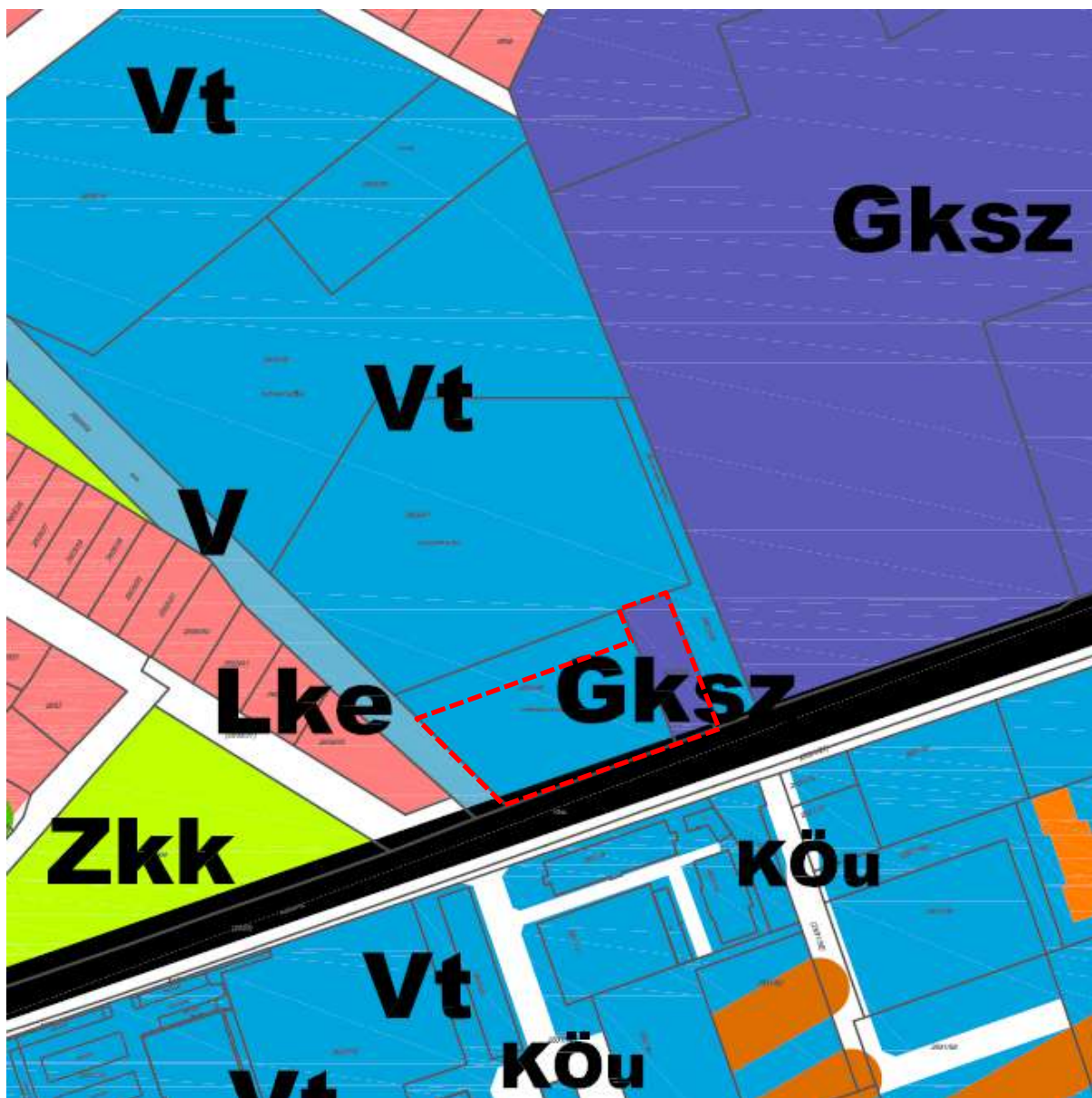
Forrás: Cegléd TSZT - 2022

Cegléd teljes közigazgatási területének csupán 9,77 százaléka beépítésre szánt terület, aminek több mint fele lakóterület, 30%-a gazdasági, 8%-a különleges, nagyjából 4-4%-a pedig üdülő- illetve vegyes terület. A beépítésre nem szánt területek döntő többsége (77,5%) mezőgazdasági terület, több mint 12%-a erdő, nagyjából egytizede pedig közlekedési terület.

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg kettő területfelhasználásban van, a 2605/48 hrsz.-ú telek **településközpont vegyes terület (Vt)**, a 2605/32 hrsz.-ú telek pedig **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** beépítésre szánt területfelhasználásban van. A tágabb környezet jelentős része is ezekbe a kategóriákba tartozik, ami mellett még található beépítésre szánt területfelhasználás közül **kertvárosias lakóterület (Lke)**, beépítésre nem szánt területek közül **vízgazdálkodási terület (V)**, **közkert (Zkk)** és **közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás.







Cegléd településszerkezeti terve (részlet)

Forrás: Cegléd TSZT - 2022

**A településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználás a TSZT-leírás alapján:**

„Ebbe a területfelhasználási kategóriába a történelmi belváros területén belüli „belső négyszög” területe, az intézmények nagy része került besorolásra, valamint a négyszögmegközelítésen kívül is az egyes városrészek néhány alapfokú ellátást szolgáló területei és intézményei, vagy amelyek esetében egyéb okok miatt fontos a területfelhasználás megkülönböztetése, hangsúlyozása. (...)

A városban az igazgatási, az egészségügyi, a szociális, az oktatási és művelődési, a zöldterületi jellegű, valamint az ellátási és szolgáltatási intézmények hálózata teljes körűen kiépült.

A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézményei igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a város kifejezetten jól ellátottnak tekinthető.”

**A gazdasági területek (Gksz, Gip) területfelhasználás a TSZT leírás alapján:**

„Cegléd város regionális és középfokú szerepkörének megfelelően fontos foglalkoztatási központ. A helybeli ipar aktív keresőin kívül az ingázók száma is jelentős.

A város gazdasági vállalkozásainak egy része többé-kevésbé összefüggő gazdasági területeken helyezkedik el: Cegléd gazdasági területeinek nagy része a város szélein helyezkednek el, ahol kisebb-nagyobb gazdasági területeken található a vállalkozások területei. A jelentős ipari gazdasági telephelyek jellemzően a fő közlekedési-, tömegközlekedési vonalakra, a város szerkezeti tengelyeire fűződnek. (...)

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és új fejlesztési területek mérsékelt kijelölése is cél. (...)

Az állandó társadalmi és gazdasági átalakulás, a vállalatok, üzemek helyzetét jelentősen befolyásolják. Ezért azok létét és távlati fejlesztési lehetőségét, vagy visszafejlesztését prognosztizálni nem lehet. A Településszerkezeti Terv ezért csak irányelveket tud megfogalmazni, melyek betartásával a város környezeti terhelése csökkenthető, a létesítmények üzemelése a lakóterületek, intézményterületek zavarása nélkül megoldható, illetve a városkép javítását szolgálja.”

### **1.6.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)**

Cegléd Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2022-ben került sor, az Önkormányzat a város jelenleg hatályos **Helyi Építési Szabályzatát a 22/2022. (IX. 29.) rendelettel** (HÉSZ) hagyta jóvá.

**A 2605/48 hrsz.-ú telek a hatályos HÉSZ szerint Vt-6 jelű építési övezetbe tartozik, amelyre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:**

„30. Vegyes építési övezetek általános előírásai

54. § (1) Az építési övezetekben az építési telkek legalább 10%-án összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(2) Amennyiben az építési övezetek részletes előírásainál nem meghatározott a legkisebb telekméret, az kialakult állapotnak tekintendő, ezek az ingatlanok nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.

(3) Az építési övezetekben a melléképítmények az OTÉK szerint helyezhetők el.

31. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

60. § (1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

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

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 80

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: kialakult

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10

h) A közműellátás mértéke: teljes

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

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

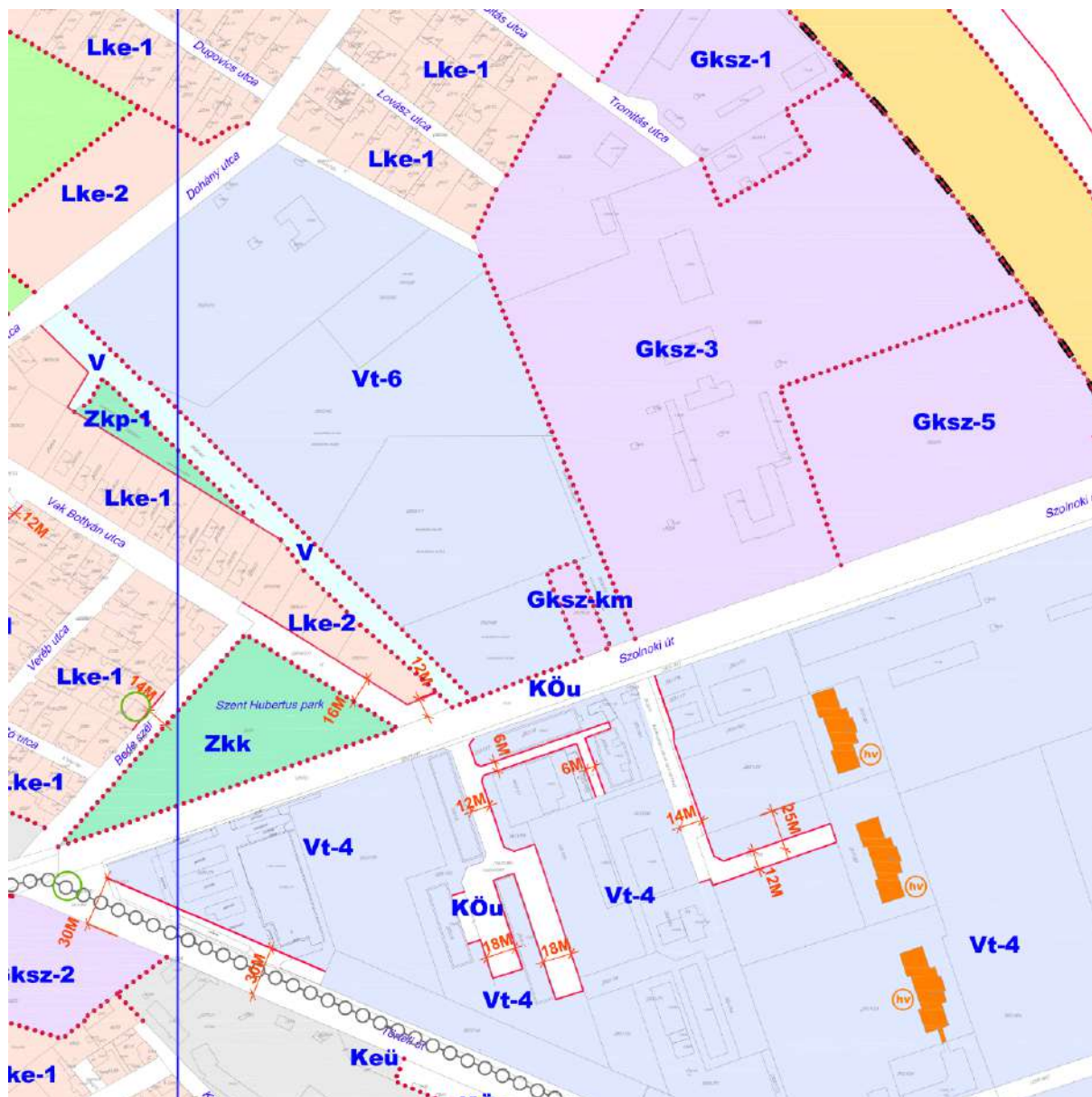
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató

e) sport rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési vonalat a kialakult beépítéshez kell igazítani.”





Cegléd Szabályozási Terve (részlet)  
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Az általános és részletes előírások mellett a HÉSZ településközpont vegyes (Vt) területek kapcsán az alábbi előírásokat is megfogalmazza:

#### „17. Vízellátás

20. § (5) A fejlesztésre kijelölt településközponti vegyes és gazdasági területeket teljes közművel, a kisvárosias, kertvárosias, falusias övezeteket egy ütemben legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.”

#### „18. Csatornázás (...)

22. § (3) b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt területfelhasználási területek kialakítása, vagy rekonstrukciója esetén (...)

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



**A 2605/32 hrsz.-ú telek a hatályos HÉSZ szerint Gksz-km jelű építési övezetbe tartozik, amelyre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:**

*„32. Gazdasági építési övezetek általános előírásai*

*71. § (1) A gazdasági területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-km) vagy környezetére jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-sz, Gip-m) és egyéb ipari terület (Gip) építési övezetekbe tartoznak.*

*a) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:*

*aa) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,*

*ab) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakás,*

*ac) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,*

*b) A Gksz-km építési övezetekben elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.*

*33. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai*

*77. § A Gksz-km jelű építési övezet előírásai:*

*a) Beépítési mód: szabadon álló*

*b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>): 150*

*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): 4,5*

*g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20*

*h) A közműellátás mértéke: hiányos”*

## **1.7 ÖSSZEFOGLALÁS**

### ***A területet érintő folyamatok értékelése***

A fejlesztési terület és környezete egy átalakuló városias környezet. A tervezett funkciók illeszkednek a közelmúltban megépült üzletházhoz, azzal együtt egy komplex szolgáltatási pontot hoznak létre a belterület szélén, amely nem csak a közvetlenül szomszédos lakóterületeket, hanem tágabb körben is kiszolgálják a környék lakosait.

### ***Értékek és fejlesztési lehetőségek***

A terület jelenleg beépítetlen, a megközelítést biztosító Szolnoki út a közelmúltban került felújításra, amely megfelelő közlekedési kapcsolatot biztosít. A szomszédos üzletházal együtt a megjelenő szolgáltatások a környező lakóterületek kiszolgálást erősítik.

### ***Problémák, konfliktusok, veszélyek***

A fejlesztési területet jelentős probléma nem terheli, a szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll. Korlátozásként megemlítendő, hogy igazodni kell a meglévő közműinfrastruktúra-elemekhez: egy oszloptrafóhoz és egy vízóraaknához.



## 2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 2.1 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

#### 2.1.1 Javasolt területhasználat

A tervezett fejlesztés a 2605/48 és a 2605/32 hrsz.-ú telkeken kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató funkciók: üzletház, autómosó, üzemanyagtöltő-állomás elhelyezését irányozza elő. Ez egy gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésnek felel meg.

#### 2.1.2 Beépítési terv

A beépítési tervet a Megrendelő adatszolgáltatásként bocsátotta a Tervező rendelkezésére, készítője a Hartmann Építész Kft. **A beépítési terv igazodik az alábbi meglévő, megtartandó környezeti és épített elemekhez:**

- oszloptrafó, a hozzá vezető légvezetékkel és annak védőterületével együtt;
- vízóraakna;
- közforgalom elől el nem zárt magánút, amely felől a behajtás történhet.

A beépítési terv előfeltétele a két telek egyesítése. A terv bontandó eleme az acéltorony, amely a telek északkeleti sarkán áll. **A beépítési terv egy tervezett épületet és két jelentős építményt ábrázol, amelyek jellemzői az alábbiak:**

- Új épület: bruttó 550 m<sup>2</sup> alapterületű, földszintes üzlet 490 m<sup>2</sup> eladótérrel, magastetős kialakítással, amelynek hajlásszöge 25% – figyelembe véve az előkertre, oldalkertre és hátsókertre vonatkozó szabályokat;
- Új építmény: 4-állásos kézi autómosó 8 m x 22,6 m-es lefedett területtel;
- Új építmény: 4-állásos automata üzemanyagtöltő-állomás 9,8 m x 16,20 m-es védőtetővel, a hozzá tartozó lefedéssel a telek nyugati oldalhatárán.

**A beépítési terven elhelyezett egyéb környezeti elemek:**

- a hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően háromszintes növényállományú védőzöld húzódik az intézményi terület és az érintett telek határán, melynek szélessége 5 méter;
- a telekre a gépjárművel való be- és kihajtás két helyen történik: egyrészt a magánútról (balra kanyarodással), másrészt az üzletház felől, összeköttetésben annak parkolójával;
- gépjárművel a közlekedés elsősorban a telek északi határán történik, az egyes szolgáltatási elemeket pedig hurokrendben tudják megközelíteni a gépjárművel érkezők;
- a telken az előírásoknak megfelelően összesen 28 db parkolót kell elhelyezni;
- a gyalogos közlekedés a magánút felől, a meglévő járdához csatlakoztatva tervezett, ahonnan az üzlet bejáratáig vezet önálló járdasáv – egyébként a gyalogosok a burkolt felületeken közlekedhetnek.





**Fejlesztési terület**  
saját felvétel, 2025. február

### 2.1.3 Egyéb környezetalakítási javaslatok

Az újonnan kialakuló gazdasági terület zöldfelületeinek kialakítása a helyszínrajz alapján javasolt. Az üzletház felőli telekhatárokon öt méter szélességben kislombkoronájú fákból, cserjékből és gyeptől álló háromszintes növényzát telepítendő az átlátás megakadályozása és a kedvező lombkorona borítottság biztosítása érdekében.

### 2.1.4 A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények

**Közlekedési infrastruktúra** tekintetében a tervezési terület megfelelően ellátott, és maga a beruházás is annak fejlesztését célozza. A fejlesztés a 4-es főút (Szolnoki út) közelségére épít. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) 4. melléklete alapján a nem napi fogyasztású cikket forgalmazó üzlet árusítóterének 100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 15 m<sup>2</sup> után 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani, az e feletti területre 101-5000 m<sup>2</sup> közötti üzletrészre 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> után, az 5000 m<sup>2</sup> fölötti terület esetében pedig 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani minden megkezdett 45 m<sup>2</sup> után.

**Közműinfrastruktúra** tekintetében a fejlesztés megvalósításához minden rendelkezésre áll. A meglévő létesítmények (oszloptrafó, vízóraakna) helyét és védőterületét a tervezett beépítés szabadon hagyja.

**Humán infrastruktúra** tekintetében a beruházás miatt nem keletkeznek többletigények, mivel a tervezett funkciók köre ezt nem igényli.

### 2.1.5 Várható környezeti hatások

A módosítás során a hatályos TSZT-n településközponti vegyes (Vt) területfelhasználású, 2605/48 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül. Ez a változás nem jelent lényegi változást a beépítés intenzitásában és a zöldfelületek nagyságában. A zöldfelületek méretének csökkenése az zöldfelületi intenzitás növelésével kompenzálható, mellyel a terület biológiai aktivitása megőrizhető.





PARKOLÓ MÉRLEG  
4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Nem napi fogyasztású cikkeket forgalmazó üzlet (üzlet):

Eladóterület:  
0- 100 m<sup>2</sup> között: megkezdett 15m<sup>2</sup> / 1db  
101- 5000 m<sup>2</sup> között: megkezdett 30m<sup>2</sup> / 1db

490 m<sup>2</sup> árusítótérrel számolva:  
0-100m<sup>2</sup> 15m<sup>2</sup>/db =100/15 = 6,67db =7db  
101-5000m<sup>2</sup> 30m<sup>2</sup>/db =390/30 = 13 db

min. 6,67 (7) +13 = 20 db

Összes parkoló szükséglet - üzlet: 20 db

Nem napi fogyasztású cikkeket forgalmazó üzlet (autómosó):

Eladóterület:  
0- 100 m<sup>2</sup> között: megkezdett 15m<sup>2</sup> / 1db

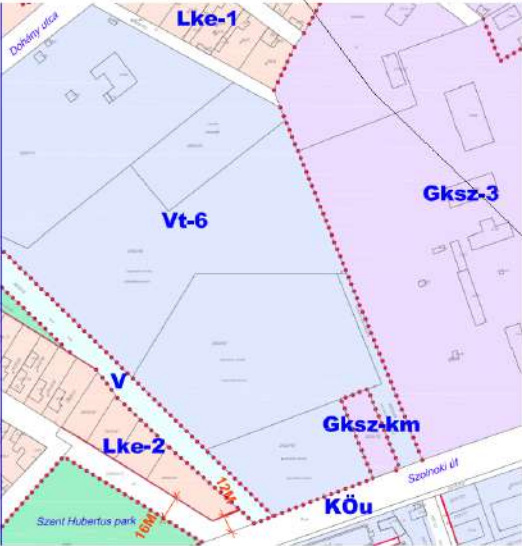
100 m<sup>2</sup> árusítótérrel számolva:  
0-100m<sup>2</sup> 15m<sup>2</sup>/db =100/15 = 6,67db =7db

Összes parkoló szükséglet - autómosó: 7 db

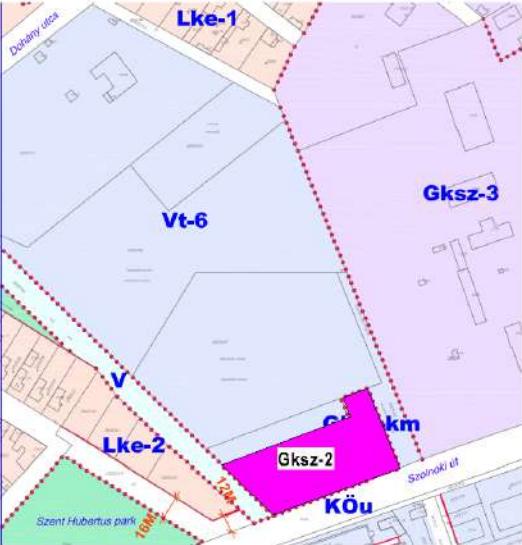
Összes parkoló szükséglet: 27 db

Telken elhelyezett összes parkoló: 28 db

Jelenleg hatályos HÉSZ:



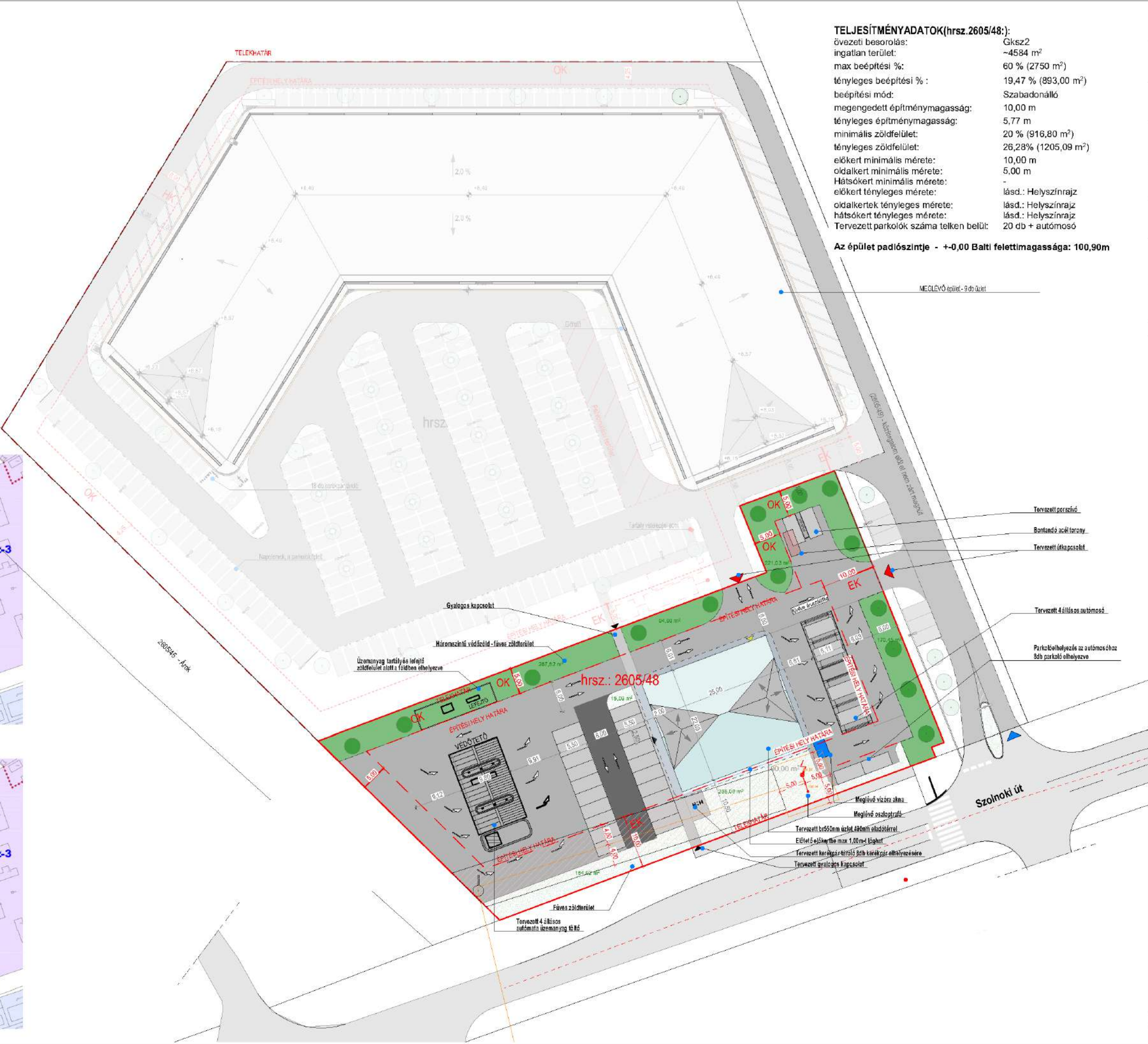
Tervezett HÉSZ módosítás:



TELJESÍTMÉNYADATOK(hrsz.2605/48.):

övezeti besorolás:	Gksz2
ingatlan terület:	~4584 m <sup>2</sup>
max beépítési %:	60 % (2750 m <sup>2</sup> )
tényleges beépítési % :	19,47 % (893,00 m <sup>2</sup> )
beépítési mód:	Szabadonálló
megengedett építménymagasság:	10,00 m
tényleges építménymagasság:	5,77 m
minimális zöldfelület:	20 % (916,80 m <sup>2</sup> )
tényleges zöldfelület:	26,28% (1205,09 m <sup>2</sup> )
előírt minimális mérete:	10,00 m
oldalkert minimális mérete:	5,00 m
Hátsókert minimális mérete:	-
előírt tényleges mérete:	lásd.: Helyszínrajz
oldalkert tényleges mérete:	lásd.: Helyszínrajz
hátsókert tényleges mérete:	lásd.: Helyszínrajz
Tervezett parkolók száma telken belül:	20 db + autómosó

Az épület padlószintje - +0,00 Balti felettimagassága: 100,90m



Cegléd üzlet tervezése

tervező:

EGYEZTETÉSI TERV

Műtervező megnevezése:  
- 01 Helyszínrajz üzlet (gksz)

Méretarány:

1:500

Építési megnevezése, címe:

Részi Property Kft.

2040 Budapest, Kolozsvári utca 83. 1a

Építési hely:

2700 Cegléd Szolnoki út,

Helyrajz szám:

2605/48

Dátum:

2024. szeptember 10.

Sorszám:

ET

Tervező:

H-1123

Jelmagyarázat:

▶ GÉPKOCSI FORGALMI BEJÁRAT

▶ FŐBEJÁRAT

▶ GAZDASÁGI BEJÁRAT

● ÚJ TELEPÍTÉSŰ NÖVÉNYZET

ZÖLD - FÜVES TERÜLET

VÉDŐZÖLD - KÖTELEZŐ

TEJŐFELÜLNÉZET

BURKOLT FELÜLET

ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

TELEKHATÁR

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK

ÉSZAK



## 2.2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javasolt környezetalakításnak megfelelő fejlesztés megvalósítása a településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv SZT1-1/D tervlapjának módosítását igényli, a HÉSZ rendelkezéseinek módosítása nem szükséges.

### 2.2.1 A településszerkezeti terv módosítási javaslata

A TSZT tervlapját egy tekintetben szükséges módosítani. A hatályos TSZT-n Vt jelű területfelhasználási egységben lévő 2605/48 hrsz. telket Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe kell átsorolni. A telek területe  $3500 \text{ m}^2 = 0,35 \text{ ha}$ , ennyivel nő a gazdasági területek és ennyivel csökken a településközpont vegyes területének mérete települési szinten. Ezt a módosítást a TSZT területi mérlegében is át kell vezetni a településrendezési eszközök módosítása során. A módosítás beépítésre szánt területfelhasználások között történik, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a biológiai aktivitásérték pótlás nem szükséges

### 2.2.2 A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata

A szabályozási terv SZT1-1/D tervlapját az alábbiak szerint kell módosítani:

- A 2605/48 hrsz. telket Vt-6 jelű övezetből Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe kell sorolni. A telek területe  $3500 \text{ m}^2$ .
- A 2605/32 hrsz. telket Gksz-km jelű övezetből Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe kell sorolni. A telek területe  $1078 \text{ m}^2$ .
- Az övezethatárokat úgy kell módosítani, hogy az újonnan létrejövő Gksz-2, a Vt-6 jelű építési övezet és V jelű övezetek határán húzódjon.

A módosítást követően a hatályos HÉSZ alapján az alábbi építési övezeti paramétereket kell betartani:

#### 32. Gazdasági építési övezetek általános előírásai

**71. § (1)** A gazdasági területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-km) vagy környezetére jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-sz, Gip-m) és egyéb ipari terület (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

a) A **Gksz** építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- aa) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- ab) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakás,
- ac) Igazgatási vagy egyéb irodaépület, (...)

e) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- ea) közmű-csatlakozási műtárgy,
- eb) eb) közműpótló műtárgy;
- ec) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- ed) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- ee) kerti építmény,
- ef) trágyatároló, komposztáló,
- eg) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,



*eh) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop*

*(2) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.*

*(3) A gazdasági övezetekben a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.*

*(4) A gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.*

*(5) A gazdasági övezetekben összefüggő zöldfelületeket, fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.*

**73. § A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:**

*a) Beépítési mód: szabadon álló*

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

*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): 10,0*

*g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20*

*h) A közműellátás mértéke: hiányos*

A tervezet beruházás megfelel a fenti paramétereknek, a két telek területe az összevonást követően 4578 m<sup>2</sup>, a tervezett beépítés nem éri el a megengedett 60%-ot, a tényleges beépítettség 19,47%, a kialakítandó zöldfelület pedig meghaladja a megengedett legkisebb 20%-ot, a tényleges zöldfelület 26,28%. A tervezett beépítés szabadonálló, a tényleges építménymagasság 5,77 m, ami szintén nem éri el a 10,00 m, az előkert mérete eléri a 10,00 métert és az oldalkert mérete eléri a 5,00 métert.



## 2.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

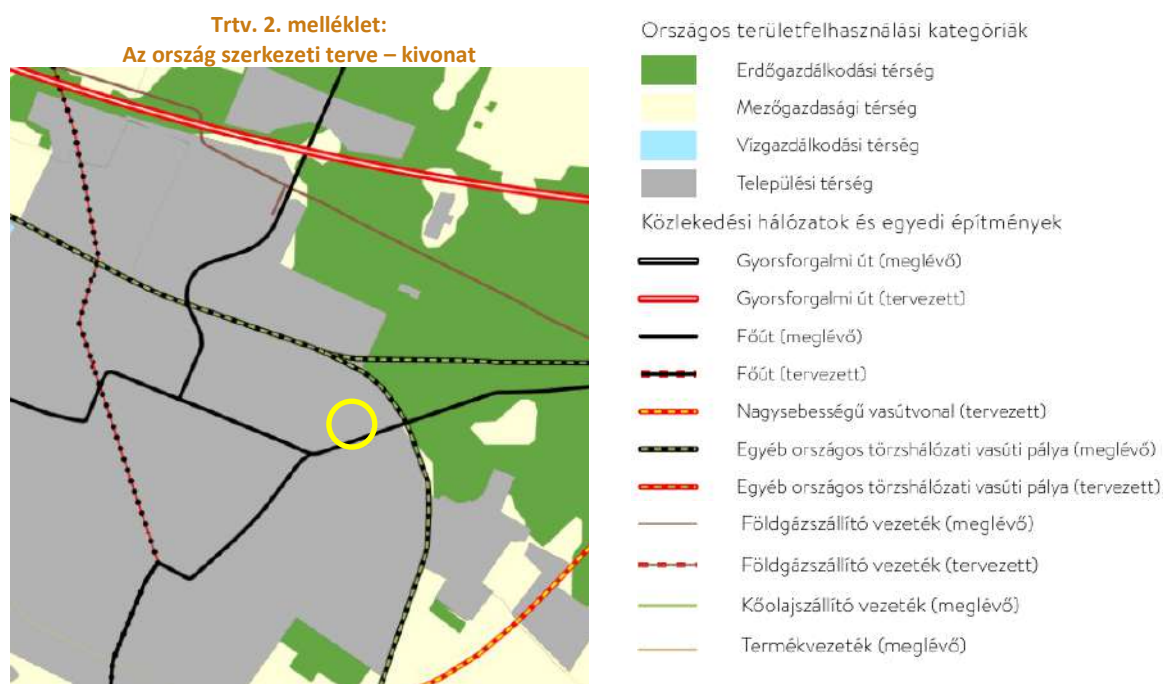
A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervei állnak. 2019. március 15-én lépett hatályba *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: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

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

**Ceglédet érintő területrendezési tervek:**

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

### 2.3.1 Országos és megyei szerkezeti tervek

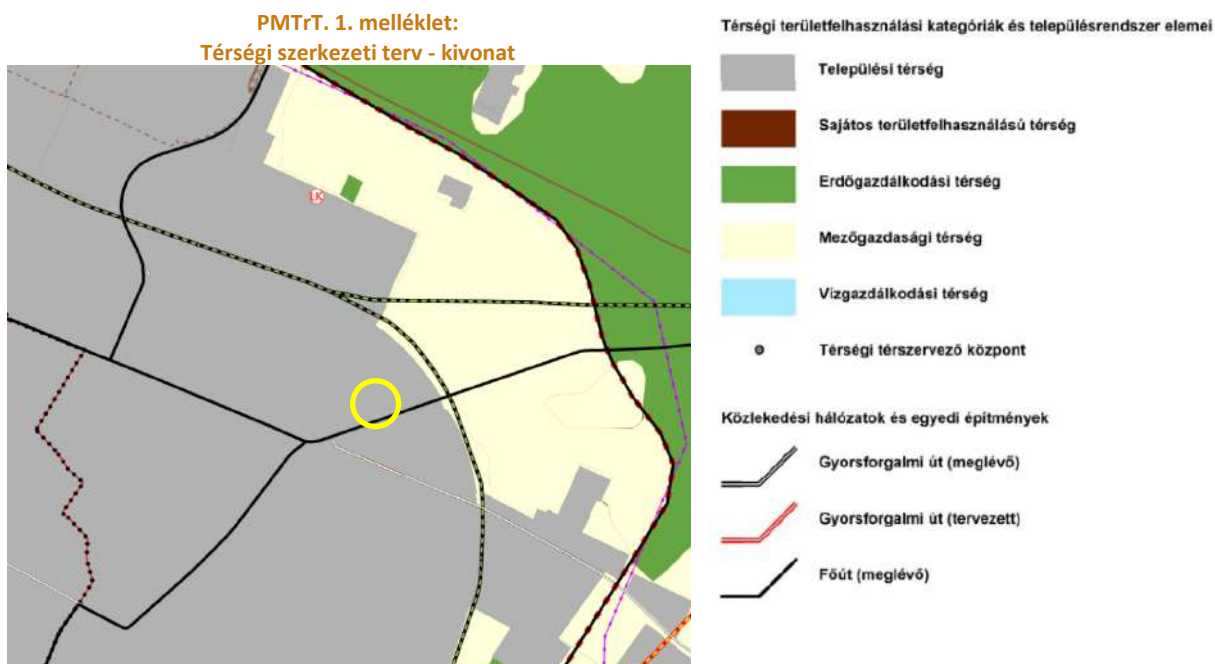


A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemei a következők:

- 4. sz. főút;
- 441 sz. főút;
- (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége–Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) nagy sebességű vasútvonal;



- (Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]–Záhony térsége – (Ukrajna) nagy sebességű vasútvonal;
- Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) egyéb országos törzshálózati vasúti pálya;
- Cegléd - Szeged egyéb országos törzshálózati vasúti pálya;
- Nagyhegyes – Kenderes – Törökszentmiklós – Szolnok – Cegléd – Vecsés földgázszállító vezeték.



A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. A PmTrT tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemei a következők:

- 4. sz. főút: Budapest - Cegléd - Szolnok - Püspökladány - Debrecen - Hajdúhadház - Nyíregyháza - Kisvárda - Záhony - (Ukrajna);
- 441 sz. főút: Cegléd (4.sz.főút) - Nagykőrös - Kecskemét (445.sz.főút), illetve ennek Ceglédi elkerülő szakasza;
- (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége–Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) nagysebességű vasútvonal;
- (Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]–Záhony térsége – (Ukrajna) nagysebességű vasútvonal;
- 100. sz. Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal;
- 140. sz. Cegléd – Szeged a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal;
- Nagyhegyes – Kenderes – Törökszentmiklós – Szolnok – Cegléd – Vecsés földgázszállító vezeték.

### 2.3.2 Országos és térségi övezetek

A TrTv.-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek, nem az összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza a TrTv. Az országos övezetek egy része a Trtv.-ben került

szabályozásra, másik részük a 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) kerültek megállapításra.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a tervezési terület Trtv.-ben, valamint az MvM rendeletben szabályozott országos és térségi övezetekkel, valamint a térségi tervben meghatározott egyedi megyei övezetekkel való érintettségét:

Trtv.	MvM r.	PMTTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			országos övezetek	
3/1		3.1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-
3/1		3.1	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
3/2		3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
3/3		3.3	Erdők övezete	-
3/4		3.5	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
3/5		3.8	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	+ (település)
	1	3.2	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-
	2	3.3	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
	3	3.4	Tájképvédelmi terület övezete	-
	4	3.6	Vízminőség-védelmi terület övezete	-
	5	3.7	Nagyvízi meder övezete	-
	6	3.7	VTT-tározók övezete	-
		3.9	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	+ (település)
		3.10	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
		3.11	Tanyás területek övezete	+ (település)
		3.12	Földtani veszélyforrás terület övezete	-
			vármegyei övezetek	
		3.13.1	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
		3.13.2	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.3	Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+ (település)
		3.13.4	Kertes mezőgazdasági területek övezete	-
		3.13.5	Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	+ (település)

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

Forrás: Trtv, PMTrT

**A Trtv. vonatkozó rendelkezései az alábbiak:**

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

- (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
  - a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
  - b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

➔ Az előírások jelen terv szempontjából nem relevánsak.

**3.9. ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE – MvMr. 8.§**

- (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.



(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

➔ Az előírások jelen terv szempontjából nem relevánsak.

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

- (1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.
- (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni
- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

➔ Az előírások jelen terv szempontjából nem relevánsak.

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

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

➔ A településrendezési javaslat a fenti előírásokkal összhangban van.

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

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

➔ Az előírások jelen terv szempontjából nem relevánsak.

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

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

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

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

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

- a) a klímakiégnyelési,
- b) a mechanikai védelmi, és



c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

➔ **A PMTrT 12.§ (2)-nek való megfelelés igazolása:**

a) pont: A HÉSZ a csapadékvíz-hasznosítással kapcsolatban az alábbi általános előírásokat hozza, amelyeket az engedélyezés és kivitelezés során be kell tartani:

21. § (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem megengedett.

(2) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

**(3) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad. [AZ E-KÖZMŰ TÉRKÉPE ALAPJÁN RENDELKEZÉSRE ÁLL]**

**(4) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontrára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani. [AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÉS A KIVITELEZÉS SORÁN ÉRVÉNYESÍTENI KELL]**

22. § (...) (3) A csapadékvíz elvezetésére:

a) Zárt vagy nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, vagy a beépítésre szánt területen.

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

c) Beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

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

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

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

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

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

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

b) és c) pontok: A Gksz jelű övezetekre a HÉSZ 71.§ a (3)-(5) pontokban foglalt zöldfelületi előírások alkalmazandók. A beépítési terven – a hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően – háromszintes növényállományú védőzöld húzódik az intézményi terület és az érintett telek határán, melynek szélessége 5 méter.

**A fentiekre tekintettel a módosítás a területrendezési jogszabályokkal nem ellentétes.**



## 3 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 3.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (HATÁROZATTERVEZET)

.../2025. (... ..) Ök.határozat

**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.), valamint a 315/2025. (VI.19.) Ök. határozataival módosított településszerkezeti tervének módosítását, az alábbiak szerint:

1.1.) Cegléd Város Településszerkezeti terve a tárgyi tervezési terület vonatkozásában jelen határozat „TSZT/M3 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 és a TSZT/M2 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.) 2.) Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta  
címetes főjegyző

Dr. Csáky András  
polgármester

#### A .../2025. (... ..) Ök. határozat 1. melléklete:

**Cegléd Város 278/2022. (IX. 22.) Ök. határozattal elfogadott és a 243/2025. (V. 15.) Ök. határozattal módosított Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Tervlapja a .../2025. (... ..) Ök. határozattal az alábbiak szerint módosul:**



A tervezési területet tartalmazó  
módosított településszerkezeti terv  
TSZT/M3

- település I. rendű fő út
- Lke

kertvárosias lakóterület
- Vt

településközpont vegyes terület
- Gksz

kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
- V

vízgazdálkodási terület
- Zkp

közpark
- módosítással érintett terület határa

CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

Településszerkezeti terv

M = 1:1000

2025. október

Településtervezés

Horváth Ábel

Gutai Berta

TT 03-0451

TT/1 13-1847

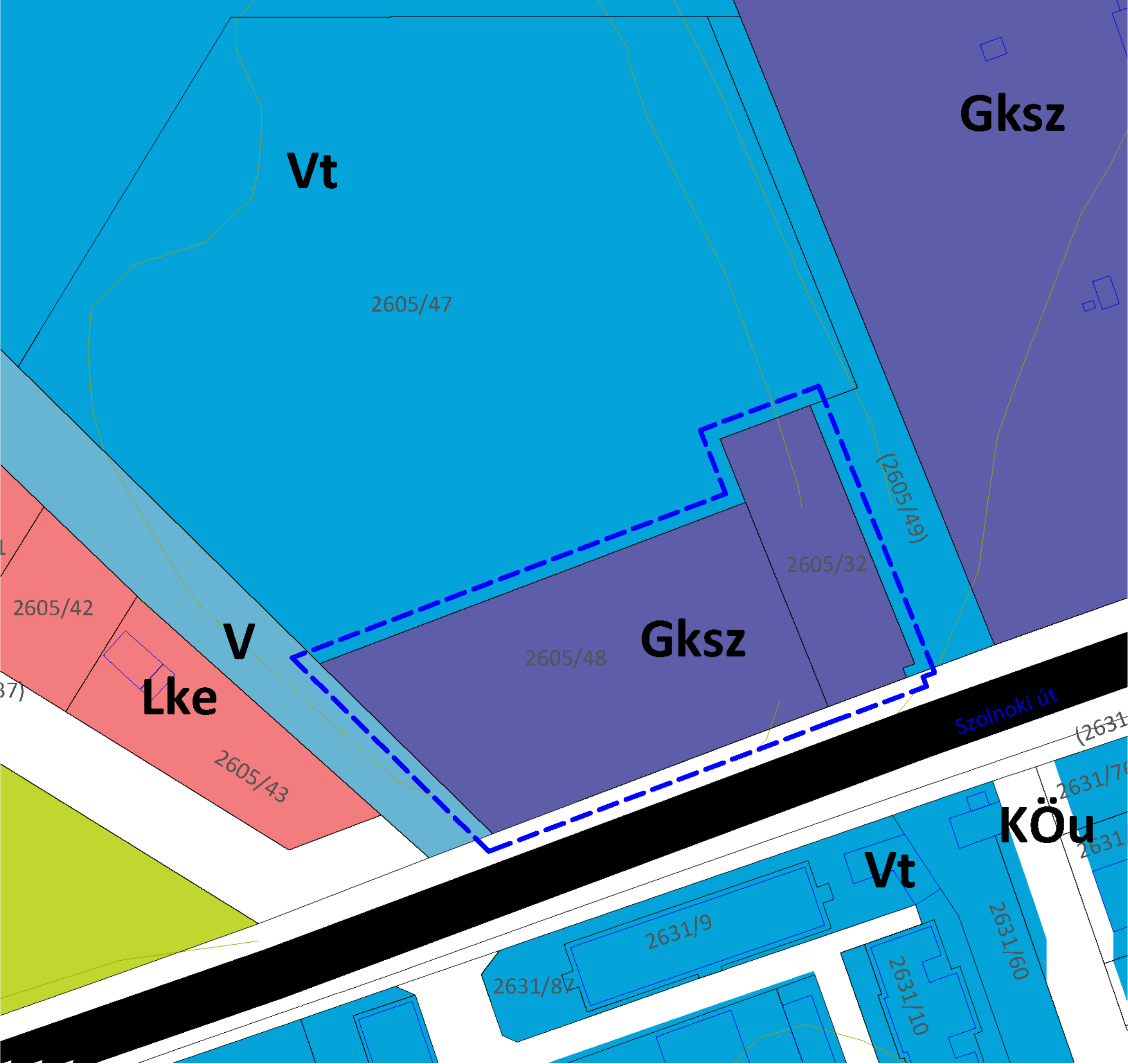
Losonczy Anna Kornélia

TT 10-0285

Tájtervezés

Fábián Sára

TT 03-0451





### 3.1.1 A szerkezeti terv módosításának leírása

A 2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói táblázat a 26. 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
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 ha	Gksz →	Köu
25.	1651/38, 1651/27, 1651/26	0,11 ha	Köu →	Gip
26.	2605/48	0,35 ha	Vt →	Gksz

### 3.1.2 A település területi mérlege

A település területi mérlege táblázatban a településközpont vegyes terület (Vt) és Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) sora kerül módosításra.

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
<b>Településközpont terület (Vt)</b>	<b>93,69</b>	-0,02 <b>-0,35</b>	<b>93,32</b>
<b>Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)</b>	<b>202,07</b>	-0,18 -0,0096 <b>+0,35</b>	<b>202,23</b>
Ipari gazdasági terület (Gip)	521,849	-0,24 -0,25 -0,58 +0,61 +0,43 +0,99 -0,0098 +0,11	522,7992
Különleges beépítésre szánt területek (K)	191,82		191,82
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	26,462	-0,32	26,142
Zöldterületek (köz kert) (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 -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





		+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 -0,0007	
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	2057,39 (ebből 31,1130 ha a tervezett elkerülő nyomvonal a hatályos terven, ami nincs a területi mérlegbe beleszámítva)		2193,456
Kötőpályás közlekedési terület (Kök)	124,1	-0,05 +1,3505	125,4005
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>24487</b>		<b>24487</b>

### 3.1.3 A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A módosítás települési térségen belül történik.

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

A településrendezési eszközök készítésénél a vármegyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni.

(...)

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

(...)

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

(...)

A rendezés során beépítésre szánt területfelhasználások között történik változás, településközpont terület (Vt) kerül átsorolásra kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba. A tervezés során települési térségen belül beépítésre szánt területfelhasználások között történik változás, amelynek eredményeként nem változik a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek területe, amely a fent idézett jogszabállyal nem ellentétes, így az **összhang továbbra is biztosított**.

#### 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, valamint a PMTrT szerinti térségi övezetek közül a tervlapok alapján megállapítható, hogy Cegléd közigazgatási területét, valamint azon belül a tervezési területet az alábbi térségi övezetek érintik:



Övezet	Cegléd	tervezési terület
Országos ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Országos ökológiai hálózat ökológiai folyósó	igen	nem
Országos ökológiai hálózat puffterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	igen	nem
Jó termőhely adottságú szántóterület	igen	nem
Erdők területe	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi	igen	nem
Világörökségi várományos területek által érintett település	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Nagyvízmeder	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület által érintett település	igen	igen
Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település	igen	igen
Rendszeresen belvízjárta terület	igen	nem
Tanyás területek övezete által érintett település	igen	igen
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település	nem	nem
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település	nem	nem
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	igen	igen
Kertes mezőgazdasági területek	igen	nem
Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	igen	igen

**A tervezési területeket csak a település teljes területét érintő övezetek érintik.** A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az Trtv, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

### 3.1.4 A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, ezért a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

## **3.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (RENDELETTERVEZET)**

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2025. (.....) 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 Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz-ú ingatlanokon tervezett kereskedelmi és szolgáltató építmények megvalósításával összefüggésben.

{2} Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről 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. §**

Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. melléklet helyébe az 1. melléklet lép.

### **2.§**

E rendelet 2025. október .... napján lép hatályba.

Kihirdetés napja: 2025.....

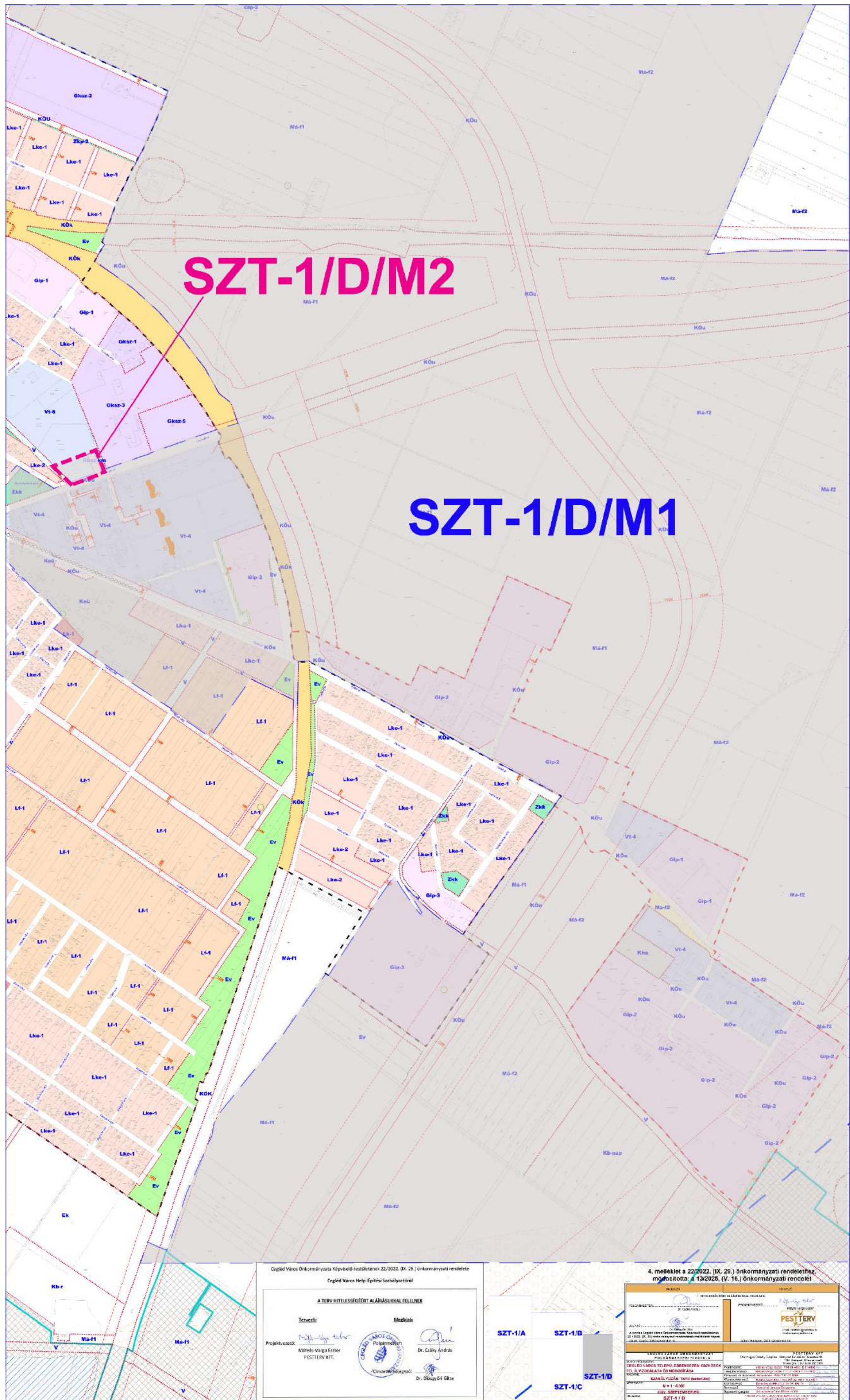
.....  
**Dr. Diósgyőri Gitta**  
címmzetes főjegyző

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

**1. melléklet:** *Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) rendelet 4. mellékletét módosító és azt kiegészítő SZT-1/D/M2 jelű Szabályozási tervlap szelvény*









Szabályozási terv módosítás

SZT-1/D/M2

- szabályozási vonal
- 6M

szabályozási szélesség
- övezethatár
- kertvárosias lakóterület övezete
- Vt

településközpont vegyes terület övezete
- Gksz

kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület övezete
- V

vízgazdálkodási terület övezete
- Zkp, Zkk

közpark, közkert övezete
- módosítással érintett terület határa

CEGLÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

Szabályozási terv

M = 1:1000

2025. október

Településtervezés

Horváth Ábel

TT 03-0451

*Horváth Ábel*

Losonczy Anna Kornélia

TT 10-0285

*Losonczy Anna*

Gutai Berta

TT/1 13-1847

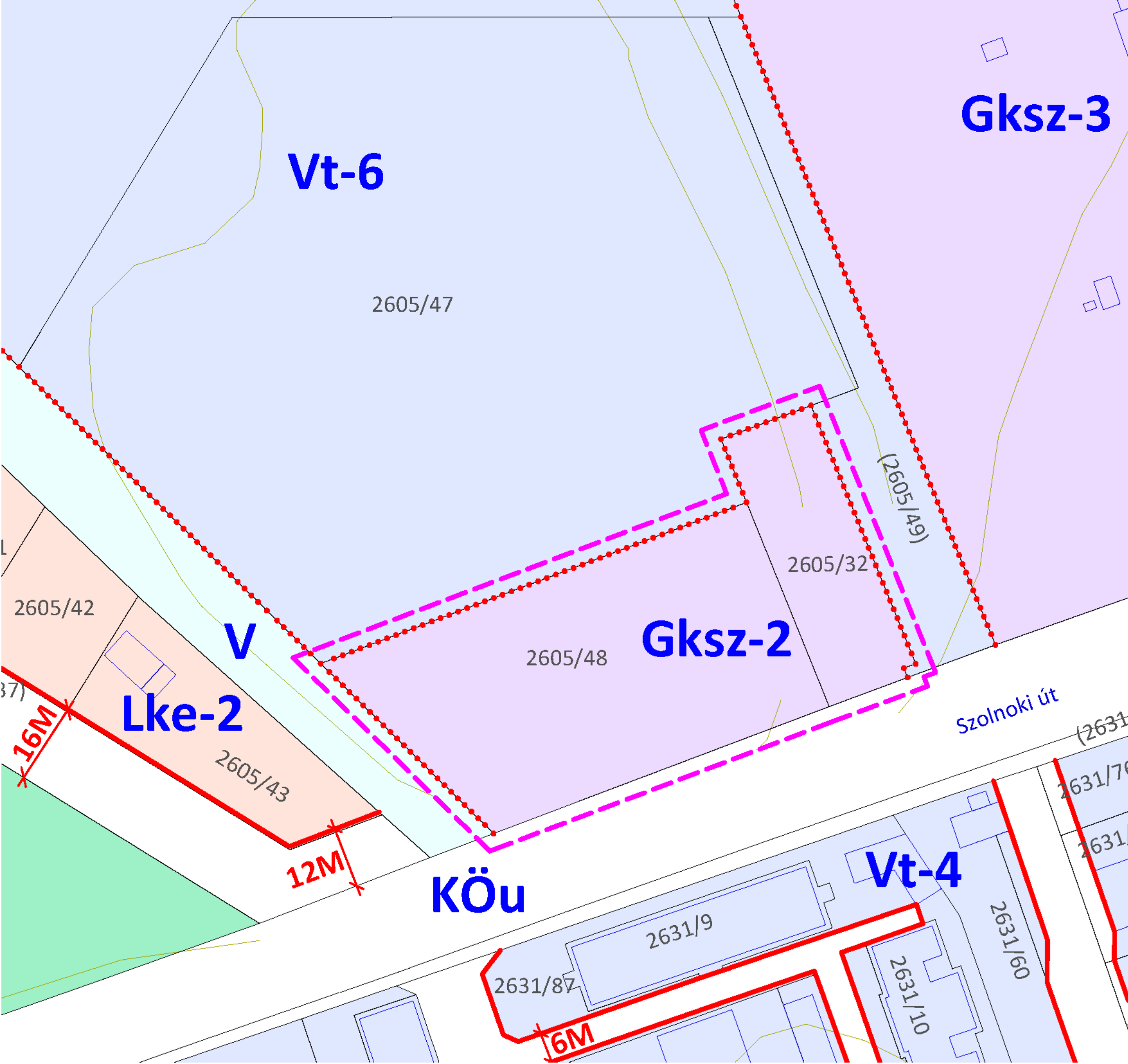
*Gutai Berta*

Tájertervezés

Fábián Sára

TT 03-0451

*Fábián Sára*



## 4 MELLÉKLETEK

### 4.1 TULAJDONI LAPOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 226241/6/2024

2024.01.31

Szektor: 33

CEGLÉD

Belterület 2605/32 helyrajzi szám

		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
-----					
. Kivett telefonközpont		0	1078	0.00	
IRÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 40978/1996.10.18			
bejegyző határozat, érkezési idő: 33156/1993.03.02				törölő határozat: 40978/1996.10.18	
jogcím: tulajdonba adás					
jogállás: tulajdonos					
név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.					
-----					
2. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 34867/2/2018.04.27			
bejegyző határozat, érkezési idő: 40978/1996.10.18				törölő határozat: 34867/2/2018.04.27	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: MAGYAR TELEKOM NYRT.					
cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 55.					
-----					
3. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 96691/2022.08.23			
bejegyző határozat, érkezési idő: 34867/2/2018.04.27				törölő határozat: 96691/2022.08.23	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: MOBILE TOWERS KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Mező utca 11.					
-----					
4. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 102453/2022.12.20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 96691/2022.08.23				törölő határozat: 102453/2022.12.20	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: RÉSZI PROPERTY KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca 83.1a.					
törzsszám: 25495238					

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 226241/6/2024  
2024.01.31

CEGLÉD

Szektor : 33

Belterület 2605/32 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 102453/2022.12.20  
jogcím: adásvétel  
jogallás: tulajdonos  
név: CC CENTER KFT.  
cím: 1097 BUDAPEST Mátyásdy utca 13/B.  
törzsszám: 32163591

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 08382/1996.07.19  
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2605/21 hrszám megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45993/2/2018.12.21  
Vízvezetési szolgálmi jog  
I. jelű 25 m2 területre.  
jogosult:  
név: CEGLED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 2700 CEGLED Kossuth tér 1.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megogyozik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szeme másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1076421/6/2024  
2024.05.29

Szektor: 33

**CEGLÉD**

**Belterület 2605/48 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:		4755 (m2) törölő határozat: 92255/2022.05.18			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	3500	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 103894/2/2021.12.11			
bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15		törölő határozat: 103894/2/2021.12.11			
eredeti határozat: 42.719/2008(2008.08.07)					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: HUNGARO-INVESTMENT INGATLANFEJLESZTŐ KFT.					
cím: 1096 BUDAPEST Thaly Kálmán utca 39. 1/14.					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 103894/2/2021.12.11					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: RÉSZI PROPERTY KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca 83.1a.					
törzsszám: 25495238					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a ceglédi belterület 2605/39 helyrajzi számú földrészlet megosztása során.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15					
eredeti határozat: 48936/2010.12.01					
Vezetékjog					
69m2-re az ingatlan területéből, VMB-163/2010.					
jogosult:					
név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.					
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.					

Folytatás a következő lapon





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 10764216/2024  
2024.05.29

CEGLÉD

Szektor : 33

Belterület 2605/48 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról III. RÉSZ	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15	törölő határozat: 92255/2022.05.18
eredeti határozat: 36898/2012.03.19 VezetékJog 859 m <sup>2</sup> -re az ingatlan területéből, VMB-276/2011. jogosult: név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15	
eredeti határozat: 45934/2/2013.12.21 Vízvezetési szolgáltatási jog 273 m <sup>2</sup> -re az ingatlan területéből. jogosult: név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím : 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.	
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 89320/2022.03.17	törölő határozat: 92255/2022.05.18
Telekalakítási eljárás megindítása 615064/2012. jogosult: név: RÉFAT PROPERTY KFT. törzsszám: 25495238 cím : 3040 BUDAÖRS Zolotovskij utca 83.1a.	
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 92255/2022.05.18	
eredeti határozat: 32451/2/2019.02.15 VezetékJog 762 m <sup>2</sup> -re az ingatlan területéből, VMB-278/2011. jogosult: név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.	
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 92255/2022.05.18	
Önálló szűveges bejegyzés területe 1255 m <sup>2</sup> -rel csökkent a ceglédi belterület 2605/47, és 2605/48 helyrajzi számú földrészletek határrendezése során.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



## 4.2 Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-Testületének Határozatai

### 4.2.1 194/2025. (IV. 10.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/24793/2025.

#### K I V O N A T

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. április 10-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

#### 194/2025.(IV. 10.) Ök. határozat

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –**

- 1.) támogatja a Részi Property Kft. (2040 Budaörs, Kolozsvári u. 83.) és a CC Center Kft. (1097 Budapest, Nádasdy u. 13. B. ép.) együttes kérelmét, melyben a tulajdonukban álló Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Cegléd Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti-, és szabályozási terv) részleges módosítását kezdeményezik a költségek viselésével.
- 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.  
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

.....  
Hondó



A határozatot kapja: 2025. április 14.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész – helyben - és általa:
- 2.) Részi Property Kft.
- 3.) CC Center Kft.



## 4.2.2 240/2025. (V. 15.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/27036/2025.

### KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 15-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

#### 240/2025.(V. 15.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete –

- 1.) elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező, Cegléd Város főépítésének „Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra” tárgyú főépítési feljegyzését;
- 2.) elfogadja a jelen határozat 2. mellékletét képező, Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervet;
- 3.) megállapítja a 194/2025. (IV.10.) Ök. határozattal összhangban, valamint az 1.) pont szerinti főépítési feljegyzésben és 2.) pont szerinti telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, hogy Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan indokolt, és a város településfejlesztési és településrendezési céljaival nem ellentétes;
- 4.) kijelenti, hogy a településrendezési eszközök részleges módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- 5.) megállapítja, hogy a módosítás 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) alpontjában foglaltakra figyelemmel egyszerűsített eljárásban lefolytatható;
- 6.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy Cegléd Város Önkormányzata nevében településrendezési szerződést kössön Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges (településszerkezeti-, és szabályozási terv) módosítása a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanok tárgyában, amely tervezési feladat költségviselője a Részi Property Kft. (2040 Budaörs, Kolozsvári u. 83., Cg.: 13-09-217812);
- 7.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1-5. pont: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

6-7. pont: folyamatos

A határozatban hivatkozott melléklet mindenben megegyezik az előterjesztett döntéstervezet mellékletével.

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.  
címetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelesül:

A határozatot kapja: 2025. május 19. 11.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Részi Property Kft.
- 3.) CC Center Kft.
- 4.) Pro Regio Nonprofit Kft.
- 5.) Pénzügyi Iroda



### 4.2.3 312/2025. (VI. 19.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/29968/2025.

#### **KIVONAT**

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. június 19-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

#### **312/2025.(VI. 19.) Ök. határozat**

##### **Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- 1.) megállapítja – összhangban a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó Cegléd város településrendezési eszközeinek 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.  
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

*Hovatk*



A határozatot kapja: 2025. június 20.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész – helyben - és általa
- 2.) Pro Regio Kft.
- 3.) Részi Property Kft.
- 4.) CC Center Kft.





#### 4.2.4 347/2025. (IX. 4.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/35577/2025.

#### **KIVONAT**

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. szeptember 4-ei rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

#### **347/2025.(IX. 4.) Ök. határozat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- 1.) **lezárja** Cegléd Város településrendezési eszközeinek a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.- ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatos **partnerségi egyeztetést, és ezzel együtt annak véleményezési szakaszát.**
- 2.) kezdeményezi a záró szakasz lefolytatását.
- 3.) utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

K.m.f.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.  
címzetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.  
polgármester

A kivonat hitelélül:

*Hordóth*



A határozatot kapja: 2025. szeptember 4.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa
- 2.) Pro Regio Kft.
- 3.) Részi Property Kft.
- 4.) CC Center Kft.



## 4.2.5 Partnerséget lezáró jegyzőkönyv

C/25106/2025

### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉST LEZÁRÓ JEGYZŐKÖNYV

**KÉSZÜLT:** 2025. július 14-én a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti hivatalos helyiségében

**JELEN VANNAK:** Dr. Csáky András polgármester távollétében Hegedűs Ágota alpolgármester  
Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző távollétében Dr. Szoboszlai Árpádné aljegyző  
Ilyés Marianna városi főépítész

**TÁRGY:** Cegléd város településrendezési eszközeinek a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása (a továbbiakban: Módosítás)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (1) bekezdés b) pontja, 62-67. §-a értelmében, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023 (IV.27.) Korm. rendelet 2. §-a, valamint a helyi partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 7/2023. (III.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Partnerségi rendelet) alapján **Cegléd Város Önkormányzata:**

- A Módosítás **tervdokumentációját elkészítette.**
- A Módosításra vonatkozó **egyeztetési szakaszt az E-TÉR felületen 2025. június 25-én megindította.**
- A Módosításra vonatkozó **partnerségi egyeztetést lefolytatta, az erről szóló felhívást:**
  - 2025. június 24-től 2025. július 9-ig hivatalos hirdetőtáblán és
  - 2025. június 25-től Cegléd Város honlapján megjelenítette
- A Módosításra irányuló **tervdokumentációt:**
  - Cegléd Város honlapján 2025. június 25-től, valamint,
  - a CKÖH 119-es irodájában, ügyfélfogadási időben elérhetővé tette.

CEGLÉDI KÖZSÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Erre:	
Idetartás:	2025. JÚL. 15
napja:	
Előszám:	58.
Melléklet:	db

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a Korm. rendelet rendelkezéseitől eltérően „a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a javaslatkérést, a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja, valamint c) pontja alapján a tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől, videókonferenciától számított tizenöt napon belül lehet megtenni.” Elektronikus útnak minősül a helyi önkormányzat honlapján közzétett részletes szakmai tájékoztató, videókonferencia keretében az érintettek részére tájékoztatás tartása és kérdések megválaszolása, valamint a helyi műsorszolgáltató felületén megjelenő részletes szakmai tájékoztató is.

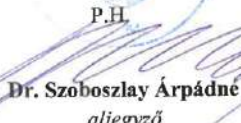
A Partnerségi rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a véleményt lakossági fórumon szóban, valamint a lakossági fórum megtartásának napjától számított 5 napon belül, lakossági fórum hiányában a helyi partnerségi egyeztetés megindításától számított 10 napon belül írásban vagy az E-TÉR felületre feltöltve lehet megadni.

Fentiek alapján a partner véleményét elektronikus úton 2025. július 9-ig adhatta meg.

Dr. Csáky András Cegléd Város polgármestere távollétében Hegedűs Ágota alpolgármester a mai napon tartott egyeztetésen megállapítom, hogy Cegléd Város településrendezési eszközei a Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításának **partnerségi egyeztetése lezárható, a közzétett anyagokkal kapcsolatban partnerségi vélemény nem érkezett.**

Kelt: Cegléd, 2025. július 14.  
készült 1 példányban

  
Hegedűs Ágota  
alpolgármester

  
Dr. Szoboszlai Árpádné  
aljegyző

  
Ilyés Marianna  
városi főépítész

1 / 1



## 4.3 FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

*Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása  
Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz-ú ingatlanokra*

#### Előzmény:

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **194/2025. (IV.10.) Ök. határozatában kinyilvánította, hogy támogatja a Részi Property Kft. (2040 Budaörs, Kolozsvári u. 83.) és a CC Center Kft. (1097 Budapest, Nádasdy u. 13. B. ép.) együttes kérelmét, melyben a tulajdonukban álló Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan Cegléd Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti-, és szabályozási terv) részleges módosítását kezdeményezik a költségek viselésével, és a tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre bocsátja a szerződés kötés előtt.**

A kérelmezők a **Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 48., Cg.: 01-09-910372) bízta meg a településrendezési eszközök részleges módosításához szükséges településrendezési szerződést megalapozó **telepítési tanulmányterv készítésére.**

#### A módosítás célja:

A Részi Property Kft. és a CC Center Kft. Cegléden, a 2605/48 és 2605/32 hrsz-ú telkeken tervezik kereskedelmi, gazdasági funkciók elhelyezését: **egy üzletházat, egy autómosót és egy üzemanyagtöltő-állomást.** A két telek jelenleg eltérő övezetben van. **A két telket a beruházáshoz össze kell vonni, melyhez azonos gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) övezetbe kell sorolni.**

#### A Telepítési tanulmányterv tartalma:

A tanulmányterv a Cegléd 2605/48 és 2605/32 hrsz. érintett területekre vonatkozóan készült.

A terület bemutatását, a fejlesztési cél beépítési tervét és a változás hatásait, a módosítás szabályozási koncepcióját tartalmazza.

A tanulmányterv megalapozó vizsgálatában kidolgozásra került:

- fejlesztéssel érintett terület bemutatása,
- településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat vizsgálata a módosításra vonatkozóan.

A tanulmányterv alátámasztó javaslatában bemutatásra került:

- fejlesztési cél bemutatása,
- beépítési terv,
- környezet-alakítási javaslatok,
- környezeti hatások,
- településrendezési módosítási javaslatok.

#### 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 a településfejlesztési és településrendezési céllal, a telepítési tanulmány terv alkalmas a tovább tervezésre, a települési zöldinfrastruktúrát nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül.**

A tanulmányterv alapján készülő településrendezési terv módosítása államigazgatási egyeztetése a Korm. rendelet 68. § (1) bek. bb) pontja szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében, E-tér felületen történik.





**A településrendezési szerződés tervezetének véleményezése:**

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

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

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

*A hatályos településrendezési eszközökhöz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr.) I. sz. melléklete szerinti tartalommal készült **Megalapozó Vizsgálat a Tr. 3/A. § (3) bekezdése alapján tárgyi módosítás során teljes mértékben felhasználható**, kiegészítés csak a kidolgozandó tartalomra megadottak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.*

*Az egyes szakági munkarészek, illetve ezek részletei, összevonható, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.*

**A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

**I. HELYZETELEMZÉS**

- I.1 Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- I.2 Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- I.3 Területrendezési követelmények
- I.4 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- I.5 A település demográfiai helyzete
- I.6 A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- I.7 A település gazdasága
- I.8 Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- I.9 Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- I.10 Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- I.12 Klimatikus viszonyok
- I.13 A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- I.14 Közlekedés
- I.15 Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- I.16 Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

**II. HELYZETÉRTÉKELÉS**

- II.1 Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek
- II.2 Probléma- és értéktérkép
- II.3 Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

**AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

**1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

- 1.1 Településrendezési javaslat
- 1.2 Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- 1.3 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- 1.4 Közlekedésre vonatkozó általános javaslat
- 1.5 Közművekre vonatkozó általános javaslat
- 1.6 Védelmi és korlátozó elemek
- 1.7 Módosítások részletes bemutatása
- 1.8 Területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 1.9 Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása

**2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (amennyiben szükséges)**

- 2.1 A települési környezetértékelés folyamatának ismertetése
- 2.2 A terv (és a kidolgozáskor vizsgált változatok) rövid ismertetése
- 2.3 A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása





- 2.4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre
- 2.5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, szempontokra, melyeket a terv által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni
- 2.6. A terv megvalósítása következtében fellépő környezeti hatásokra vonatkozó monitorozási javaslatok
- 2.7. Közérthető összefoglaló
3. MELLÉKLETEK

Cegléd, 2025. április 11.



  
Ilyés Marianna  
városi főépítész

## 4.4 A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYEI

Aláíró: Váradi Tibor (2025.05.23. 12:47:25)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00229-2/2025.  
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Cegléd – várható környezeti hatás jelentőségének  
eldöntése – nyilatkozat – településrendezési eszköz  
módosítás

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

#### Dr. Csáky András polgármester részére

Cegléd Város Önkormányzata  
Cegléd  
Kossuth tér 1.  
2700

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Cegléd Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegettük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

**Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen

Állami Főépítési Iroda  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: [allamifoeptesiz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



Pest Vármegyei Kormányhivatal

2. oldal

PE/AF/00229-2/2025.

---

*kezdemenyezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.*

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdemenyezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**Váradai Tibor**

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2025.05.26. 16:05:38

Dr. Csáky András polgármester  
részére

Cegléd Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00998-3/2025.  
Ügyintéző: Orosz Éva  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Cegléd** város településrendezési eszközeinek módosítása – 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan –, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában – véleményezés **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: C/25106-14/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:**

A fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

A fejlesztések kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy az üzemelés során a környező lakóingatlanoknál zaj-, rezgés- és levegőtisztaság-védelem vonatkozásában zavaróhatást ne keltsen.

Cegléd – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai*

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866  
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu





2

*ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866  
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: [kozeg1@nfo.btkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.btkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)





Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2025.05.26. 16:05:37

Dr. Csáky András polgármester  
részére

Cegléd Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00998-4/2025.  
Ügyintéző: Orosz Éva  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Cegléd** város településrendezési eszközeinek módosítása – 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan –, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában – véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából  
Hiv. szám: C/25106-14/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

**A módosítás alá eső területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapja:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: DINPI/3348-1/2025.  
Ü.int.: Mike Eszter  
Tárgy: Cegléd, Településrendezési eszközök  
módosítása a Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz-ú  
ingatlanokra vonatkozóan  
Hiv.sz.: C/25106- 14/2025.

**Dr. Csáky András**  
polgármester  
**Cegléd Város Önkormányzat**  
C e g l é d  
Kossuth tér 1.  
2700

Tisztelt Polgármester Úr!

Cegléd Város településrendezési eszközeinek a Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a megküldött tájékoztatás alapján Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítása célja:

A tárgyi földrésztelken tervezett benzinkút, autómosó és üzlet elhelyezése érdekében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet, tájképvédelmi övezetet nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a helyi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. május 26.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikus formában hitelesített.  
Datum: 2025.05.28 14:18:31  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kassai Ildi Hírnöke

  
Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: CEGLEDOK; KRID: 544915786)

2. Irattár 







**NNGYK**  
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:  
dr. Deim Szilvia  
2025.05.26. 15:39:16

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/42112-2/2025  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: C/25106-14/2025.  
Ügyintézőjük: Surányi Blanka  
Melléklet: -

**Dr. Csáky András**  
polgármester részére

**Cegléd Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Cegléd Város településrendezési eszközeinek nevezett területen szolgáltatóegység (benzinkút, autómosó, üzlethelyiség) létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
névében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngvk.gov.hu](mailto:kembizt@nngvk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: 30414/7354-1/2025.ált.  
Ügyintéző: Bari Debóra  
Telefon: +36 1 235 1763

Tárgy: Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48  
hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési  
eszközök módosítása – Környezeti vizsgálat  
szükségességének eldöntése  
Hiv. szám: C/25106- 14/2025.

Dr. Csáky András  
polgármester

Cegléd Város Önkormányzata

Cegléd,  
Kossuth tér 1.  
2700

Tisztelt Polgármester Úr!

Cegléd Város által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.) pontjában meghatározott súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Cegléd Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Tamai Richárd főispán  
névében és megbízásából:

Andor Máté  
főosztályvezető

Kapja:

- Cegléd Város Önkormányzata (székhely: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) – Hivatali kapu

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
1052 Budapest, Városház utca 7.  
Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 576058903  
E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu  
Web: www.pvk.hu



ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30414/7354-1/2025.ált.



Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2025.05.26.)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00725-2/2025  
Ügyintéző: Soós Adrien  
Telefon: 06 1 236 3954

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: C/25106-14/2025.  
Melléklet: -

**Dr. Csáky András részére**  
polgármester

**Ceglédi Polgármesteri Hivatal**

Cegléd

Kossuth tér 1.  
2700

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú, a Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó megkeresése kapcsán tájékoztatom, hogy a talajvédelmi hatóság a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján csak mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken rendelkezik hatáskörrel a talajvédelmi feladatok ellátására.

Tekintettel arra, hogy a megküldött dokumentációk alapján a tervezett módosítás (Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 02605/48 hrsz.-ú kivett ingatlanok) mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeket nem érint, az eljárásban nem rendelkezünk hatáskörrel.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**  
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.  
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738  
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: : www.pvkh.hu







A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.05.29. 08:50:45)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/3910-2/2025**

Ügyintéző: Gyókeres István Dénes

Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Cegléd Város településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleménykérés környezeti vizsgálat  
szükségességéről

Hivatkozási szám: C/25106-14/2025

Ügyintéző: Surányi Blanka

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Dr. Csáky András**

polgármester

**Cegléd Város Önkormányzata**

Cegléd

Kossuth Tér 1.

2700

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kollán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkhu.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



**PE/ERDŐ/3910-2/2025**

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
névében és megbízásából:

Kapják:

1. Cegléd Város Önkormányzat
2. Irattár

544915786 HK





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PVKH  
BÉLYEGZŐ

Digitálisan aláírta:  
PVKH BÉLYEGZŐ  
Dátum:  
2025.05.30  
09:26:51 +02'00'

Ügyiratszám: PE/KTHF/27742-2/2025.	Tárgy: Cegléd településrendezési
Ügyintéző: Pálincás Tamás	eszközeinek módosítása
Telefon: (06-1) 776-6280	Hiv. szám: C/25106-14/2025.
	Melléklet: -

Dr. Csáky András úr részére  
polgármester

Cegléd Város Önkormányzatának Polgármestere  
Cegléd  
Kossuth tér 1.  
2701

Tisztelt Polgármester Úr!

**Cegléd Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja figyelembevételével a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásának eldöntése kapcsán az alábbi véleményt adja:

A benyújtott dokumentum alapján: A Cegléd 2605/48 hrsz.-ú ingatlan Vt-6 jelű építési övezetbe, a 2605/32 hrsz.-ú földrészlet Gksz-km jelű építési övezetbe sorolt. A tervezett beruházás (üzletház, autómosó és egy üzemanyag-töltő-állomás létesítése) megvalósítása érdekében a két telket össze kívánják vonni és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe tervezik sorolni. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A rendelkezésre álló információk szerint a módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését tárgyi eljárás során nem tartja szükségesnek.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.  
Telefon: (06-1) 776-6280, KRID: 201436115  
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu



környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

Budapest, 2025. május 28.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Galamb István**  
osztályvezető



Kapják:

1. Cegléd Város Önkormányzata
2. Irattár

HK – CEGPOHIV





Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készíttette:

\* Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	<b>SZTFH-BANYASZ/5785-2/2025</b>	Azonosító szám:	
Tárgy:	<b>Cegléd, Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítás – környezeti vizsgálat készítésének szükségessége, tájékoztatás</b>	Hivatkozási szám:	<b>C/25106-14/2025</b>
		Ügyintéző:	<b>Németh Károly</b>
		Telefon:	<b>+36-1-550-4263</b>
		E-mail:	<b>karoly.nemeth@sztfh.hu</b>
		Mellékletek:	

Cegléd Város Polgármestere

hivatali kapun

**TISZTELT CÍMZETT!**

Cegléd Város Polgármestere (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. melléklet II. fejezet, II/2. pont f) alpontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-vel megszűnt.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Németh Károly György

Digitálisan aláírta: Németh Károly György  
Dátum: 2025.05.28 09:16:14 +02'00'

Németh Károly  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:  
1. Cegléd Város Polgármestere  
2. Irattár

hivatali kapun

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.

Telefon: +36 (1) 550 2500  
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Hivatali kapu: SZTFH  
KRID: 469506375





Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei  
Kormányhivatal

TÜZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
TÜZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY

**Szám:** 30411/2537/2025.ált.  
**Tárgy:** Cegléd város TRE módosítás  
véleményezése  
**Hiv. szám:** C/25106-14/2025.  
**Ügyintézőjük:** Surányi Blanka  
**Ügyintéző:** Menyhárt Ágnes  
**Telefonszám:** 06-56/507-112

**Dr. Csáky András**  
Polgármester Úr részére

**Cegléd Város Polgármestere**

**Cegléd**  
Kossuth tér 1.  
2700

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján katasztrófavédelmi szempontból az alábbi írásos véleményt adom:

**A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal hatás-, illetve illetékességi körébe tartozó szakmai, ágazati, jogszabályi és egyéb követelmények az alábbiak:**

**A megküldött kérelem és dokumentáció alapján az alábbiakban alakítom ki véleményem vízügyi szempontból:**

Cegléd Város Önkormányzata C/25106-14/2025. számú megkeresésében Cegléd Szolnoki út 2605/32 és 2605/48 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközeinek részleges módosításához kapcsolódó várható környezeti hatás vizsgálata szükségességének eldöntéséhez véleményt kért a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivataltól (a továbbiakban: Hatóság).

5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 4. Telefon: (56) 501 900  
e-mail: kh.tuzved.iparbizt.vizugy.vizved@jasz.gov.hu Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)  
KRID: 273099364 KÉR: KHIVJAKTIVHF



A tervezett módosítások tárgya a megküldött dokumentáció alapján:

*Cegléd város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Cegléd 2605/32 és 2605/48 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan.*

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal illetékességét vízügyi szempontból a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése és 2. mellékletének 10. pontja állapítja meg.

Hatóságunk - a beküldött dokumentumban részletezett módosítási célokat tekintve - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A konkrét beruházások, építési engedélyezési eljárások során kérjük az alábbiak figyelembe vételét:

- A beruházásokkal érintett területek csapadékvizeinek biztonságos, tűrési időn belüli elvezetését a településrész belvív-elvezetési kapacitásának figyelembe vételével kell kezelni. A szükség szerinti fejlesztésről gondoskodni szükséges.

Hatásköröm és illetékességem a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésén, a 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésén és az 1. melléklet a) pontján, a Rendelet 11. számú melléklet 11. pontján alapul.

**Szolnok, elektronikus időbélyegző szerinti napon**

*Tisztelettel:*

*Dr. Berkó Attila főispán  
nevében és megbízásából kiadmányozó:*

**Boza Gyula  
osztályvezető**

Értesül:

- 1) Cegléd Város Önkormányzata (2700. Cegléd, Kossuth tér 1.) - Hivatali kapu
- 2) JNSZ VKH Irattár





ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30411/2537-1/2025.ált.



## 4.5 A ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ IRATAI

Aláíró: Váradai Tibor (2025.09.25. 09:05:13)



Ügyiratszám: PE/AF/00229-21/2025.	Tárgy: Cegléd településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében záró szakmai vélemény E-TÉR azonosító: 27225 Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív
-----------------------------------	--

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Csáky András polgármester részére

Cegléd Város Önkormányzata

Cegléd

Kossuth tér 1.

2700

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Cegléd településrendezési eszközeinek módosításáról:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

A Pest Vármegyei Önkormányzat észrevételei alapján kérjük a módosítás korrigálását.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felüyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”



Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Váradai Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: [allamifoeptesiz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



Aláíró: Váradi Tibor (2025.09.25. 09:05:11)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00229-21/2025.

Tárgy: Cegléd településrendezési eszközeinek módosítása  
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2025. szeptember 24.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Cegléd Város Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Cegléd településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Piliscsaba Város Önkormányzata által megbízott Pro Régió Kft. képviselőjében, Gutai Berta településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00228-6/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01691-3/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/00229-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/54040-1/2025/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12928-2/2025/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/22201-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)





PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/818-8/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01244-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/00976-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1876-1/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/1105-152/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/8824-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Tápiószőlős Község Önkormányzata	iktatószám: ÁLT/175-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Önkormányzata	iktatószám: 30411/4007/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent Pest Vármegye Önkormányzata képviselőjében, Schindler-Kormos Eleonóra, aki ismertette a 404-9/2025. számú véleményében foglaltakat, a módosítási szándék ellen kifogást nem emel, azonban kérjük a Pest Vármegyei Önkormányzat észrevételei alapján a módosítás korrígálását. (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jeig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész





## PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881  
ELNOK@PESTMEGYE.HU

**Váradi Tibor**

állami főépítész úr részére

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

**Állami Főépítész**

**1051 Budapest**

Sas utca 25. IV. em.

Ikt. szám: 404-9/2025

Hiv. szám: PE/AF/00229-4/2025

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Email: kormose@pestmegye.hu

**Tárgy:** Állásfoglalás Cegléd város településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti megkeresésre

### **Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Cegléd város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 68. § szerinti véleménykérő levelére a 64. § szerinti véleményem a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.), 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A tervezett benzinkút, autómosó és üzlet elhelyezése megépítését előkészítő módosítási szándékok megfelelnek
  - a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.
  - b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak a
  - a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
  - b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.
3. A módosítási szándékot nem ellenzem, de a PmTrT 12. § (2) bekezdés előírásainak igazolását kérem a dokumentációban pótolni. A jogszabály beidézése mellett kérem igazolni, hogy a módosítás során teljesülnek a (2) bekezdés a)-c) pontjai:  
Amennyiben a hatályos HÉSZ tartalmaz erre vonatkozó/megfeleltethető előírást, akkor azt kérem beidézni, amennyiben nem, akkor kérem új előírás beillesztését a HÉSZ-ba.
  - a. Itt hívom fel a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (2024. október 1. óta hatályos) előírásaira is, valamint arra, hogy
  - b. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései közül a





136. § alapján a 2021. július 15-én hatályos OTÉK (II-III. fejezet és mellékletei) alkalmazandó Cegléd településrendezési eszközeinek módosításakor, ugyanakkor a tervezett fejlesztés engedélyezésekor már kötelező lesz alkalmazni a TÉKA következő előírásait is:

*„Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően*

- a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,*
  - b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,*
  - c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,*
  - d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy*
  - e) kezdik meg a területhasználatot,*
- a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.*

4. Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett autómosót tartalmazó Gksz-2 építési övezetben „hiányos” közműellátottsági követelmény szerepel, amit javasolt módosítani „teljes” közműellátottságra. A telek beépítésének feltételei biztosításához szükséges (OTÉK 33. §) a rendeltetésszerű használatához villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítása mellett a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése is; valamint a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége.

A szükséges közművesítettség a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

Budapest, 2025. szeptember 16.

Üdvözlettel:



## 4.6 TULAJDONOSI NYILATKOZAT A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖZMŰ ELLÁTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

### Nyilatkozat

Alulírott **Szepesi Szilárd, a Részi Property kft.** tulajdonosa és ügyvezetője, a **Cegléd 2605/48** helyrajzi számú telek tulajdonosa és **Dr. Ináncsy Ernő, a CC Center Kft.** ügyvezetője és tulajdonosa, a **Cegléd 2605/32** helyrajzi számú telek tulajdonosa nyilatkozunk arról, hogy az előbb említett ingatlanok összevonása után, annak teljes közművei (villamos energia, ivóvíz és technológiai víz, közüzemi szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés/ártalommentes elhelyezés, hulladékszállítás) való ellátása mellett valósul meg.

Budaörs, 2025.10.02



Szepesi Szilárd

Részi Property Kft.

Budapest, 2025.10.02.



Dr. Ináncsy Ernő

CC Center Kft

**CC CENTER Kft.**  
CC CENTER Korlátolt Felelősségű Társaság  
1097 Budapest, Nádasdy utca 13. B. ép.  
Cégjegyzékszám: 01-09-409835  
Adószám: 32163591-2-43

