

Cegléd Város Önkormányzata a Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)¹ szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelete, a 14/2005. (VI. 2.), a 19/2007. (X. 25.), a 14/2008. (IV. 28.), a 27/2008. (VII. 24.) KT. rendelet, a 28/2008. (VIII. 28.), a 2/2009. (I. 29.), a 9/2009. (III. 26.) KT. rendelet, a 23/2010. (XI. 5.), a 27/2010. (XII. 23.), a 14/2011. (IV. 29.), a 7/2012. (IV. 26.) és a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet módosításaival egységes szerkezetben

Cegléd Város Önkormányzata az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségnek eleget téve a város közigazgatási területére rendeletet alkot a helyi építési szabályzatról, jóváhagyja a város szabályozási tervét, és kötelezően elrendeli ezek együttes alkalmazását.²

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet Cegléd város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglaltakkal és a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

A szabályozási terv

2. § (1)³ A város közigazgatási területének térbeli szabályozását a következő mellékletek tartalmazzák:

*a)*⁴ A rendelet **1. melléklete: a 3/d, 4/d, 5/d, 6/d, 7/d, 10/d, 11/d, 12/d, 13/d, 14/d, 16/d, 18/d és 19/d tervlapokkal módosított SZT-1M-A, SZT-1M-B, SZT-1M-C rajzszámú tervlapok a belterület szabályozási tervéről (m=1:4000)**

*b)*⁵

*c)*⁶ A rendelet **2. melléklete: az 1/d, 6/d, 8/d, 9/d, 15/d és 19/d tervlapokkal módosított SZT-2m rajzszámú tervlap a külterület szabályozási tervéről (m=1:17.000).**

*d) - h)*⁷

(2) A Szabályozási terv- a Szabályozási tervlapok- tartalma:

a) Kötelező szabályozási elemek:

aa) Közigazgatási határ

ab) Belterületi határ

ac) Szabályozási vonal

ad) Övezethatár

ae) Beépítésre szánt terület határa

af) Építési övezet, övezet jele

ag) Határidő nélküli építési tilalom határa

ah) Védőterület határa

ai) Beültetési kötelezettségű terület határa

aj) Műemlék

ak) Műemléki környezet határa

al) Helyi védett épület

am) Régészeti terület határa

¹ A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, **2015. május 1-jétől** hatályos szöveg.

² A rendelet bevezető mondatát módosította a 14/2005. (VI. 2.) Ök. rendelet.

³ A 2. § (1) bekezdését módosította a 23/2010. (XI. 5.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2010. november 6. napjától.

⁴ A 2. § (1) bekezdés *a)* pontját módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁵ A 2. § (1) bekezdés *b)* pontját hatályon kívül helyezte a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése. Hatálytalan: 2012. május 26-ától

⁶ A 2. § (1) bekezdés *c)* pontját módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁷ A 2. § (1) bekezdés *d) - h)* pontjait hatályon kívül helyezte a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése. Hatálytalan: 2012. május 26-ától.

- an) Természetvédelmi terület határa
 - ao) Természeti terület határa
 - b) Irányadó szabályozási elemek:
 - ba) Utcaképi jelentőségű épület
 - bb) Kerékpárút
- (3) Az egyes övezetek, építési övezetek szabályozási paramétereinek jelölése:

Övezet, építési övezet jele

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség
Építmény legnagyobb magassága	Legkisebb kialakítható telekterület

2/A. §⁸ Értelmező rendelkezések a HÉSZ alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.

3. Építési munka: terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.

4. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

Az övezetekre, építési övezetekre vonatkozó általános előírások

3. § (1) A kialakult építési telek- a telek nagyságától függetlenül- beépíthető, ha a beépítés megfelel a tűzvédelmi, benapozási, környezetvédelmi, egészségügyi előírásoknak.

(2) Az építési övezetekben több meglévő telek összevonásával új építési telek kialakítható és az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.

(3) A kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

- a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14,0 m
- b) Szabadon álló beépítési mód esetén 16,0 m
- c) Ikres beépítés esetén 14,0 m
- d) Zárt sorú beépítés esetén 12,0 m

(4) A város közigazgatási területén építési engedély csak közúttal vagy magánúttal kiszolgálható telekre adható.

(5) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:

a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli.

b) ⁹ Az oldalhatáron álló beépítési mód (O) esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára kell, hogy legyen.

c) Az építménymagasságot kialakult építési övezetben csak a beépítés csatlakozása miatt szükséges mértékben lehet túllépni. Kialakult építménymagasság (K) övezeti jelölése esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó.

d) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.

e) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 3 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.

(6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítéshez alkalmazkodva választható meg.

⁸ A rendeletet 2/A. §-sal egészítette ki a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁹ A 3. § (5) bek. b) pontját módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

(7) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni. A vegyes és kisvárosi övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház nem helyezhető el.

(8)¹⁰

(9)

(10)¹¹ Oktatási-, egészségügyi intézmény telekhatára, élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására szolgáló építmény és állattartás céljára szolgáló építmény között legalább 50 m távolságot kell tartani.

(11) Biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának feltételeit.

(12)¹²

(13)¹³

(14)¹⁴

II. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, LAKÓTERÜLETEK

Általános előírások

4. § (1) Az építési telken csak egy lakóépület létesíthető az övezeti előírásoknak megfelelő lakásszámmal, az alábbi korlátozások figyelembevételével:

a)¹⁵ a kertvárosias lakóterületeken belül öt vagy hat lakásos épület csak a négyszög körúttal (négyszög körút: Széchenyi út, Alszegei út, Déli út, Bajcsy-Zsilinszky út, Pesti út, Felszegei út) határos ingatlanokon helyezhető el;

b) falusias lakóterületen létesítendő lakóépületben csak egy lakás alakítható ki;

c)¹⁶ A kisvárosias övezetben, az Lk-1 jelű lakóövezet kivételével legfeljebb 6 lakás/telek építhető.

(2) A négyszögműúton belül, a lakóövezetekben jellemzően oldalhatáros vagy zárt sorú-hézagos zárt sorú, utcavonalon álló épületek helyezhetők el.

(3) A többszintes telepszerű lakóterületek beépítési módja kialakult, az új beépítésnek a meglévő lakótömbökhöz kell illeszkednie.

(4) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

(5)¹⁷

(6)¹⁸ Az Öregszőlők, Kenderföld, Csengeri, Bede és a Szűcs telep lakóterületeknél tömör kerítés nem létesíthető.

(7)¹⁹

(8) Melléképület a hátsó telekhatártól legalább 3 m-re, vagy a telekhatáron tűzfalassal elrendezéssel helyezhető el.

(9) A történelmi városközpont és a többszintes telepszerű lakásépítés területén ipari, üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.

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

(11)²⁰ Az egyes övezetek építési övezetek szintterületi mutatóját a módosított településszerkezeti terv

¹⁰ A 3. § (8) – (9) bekezdését hatályon kívül helyezte a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 17. § 1. pontja. Hatálytalan: 2015. május 1-jétől.

¹¹ A 3. § (10) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ö. 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

¹² A 3. § (12) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ö. 23. § 1. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

¹³ A 3. § (13) bekezdését hatályon kívül helyezte a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 17. § 1. pontja. Hatálytalan: 2015. május 1-jétől.

¹⁴ A 3. § (14) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ö. 23. § 2. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

¹⁵ A 4. § (1) bekezdés a) pontját módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

¹⁶ A 4. § (1) bekezdését c) pontját módosította a 9/2009. (III. 26.) KT. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009. március 27-étől.

¹⁷ A 4. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 17. § 2. pontja. Hatálytalan: 2015. május 1-jétől.

¹⁸ A 4. § (6) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ö. 6. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

¹⁹ A 4. § (7) bekezdését hatályon kívül helyezte a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 17. § 2. pontja. Hatálytalan: 2015. május 1-jétől.

jelöli.

Kisvárosias övezetek

5. § Lk-1 jelű lakóövezet

Lk-1	K	60%
	12,5 m	K

(többszintes, telegszerű kialakult beépítésű övezet)

6. § Lk-2 jelű lakóövezet:

Lk-2	K	60%
	5 m	550 m ²

(négyzetgöngön belül, jellemzően oldalhatáros vagy zárt sorú, hézagoss - zárt sorú beépítésű övezet)

7. § Lk-3 jelű lakóövezet:

Lk-3	K	60%
	7,5 m	550 m ²

(négyzetgöngön belül jellemzően zárt sorú beépítésű övezet)

7/A. §²¹

Lk-4	O	60 %
	7,5 m	550 m ²

Volt Bem-pálya területe

Kertvárosias övezetek

8. § Lke-1 jelű lakóövezet:

Lke-1	K	30%
	4,5 m	550 m ²

(kialakult övezetek)

9. § Lke-2 jelű lakóövezet:

Lke-2	O	30%
	4,5 m	720 m ²

(új lakóövezetek)

10. § Lke-3 jelű lakóövezet:

Lke-3	O	30%
	7,5 m	720 m ²

(új lakóövezetek)

10/A. §²² Lke-4 jelű lakóövezet:

Lke-4	O	30%
	4,5 m	550 m ²

Falusias lakóövezetek

11. §²³ Lf-1 jelű lakóövezet:

Lf-1	SZ	30%
	4,5 m	900 m ²

²⁰ A 4. §-t (11) bekezdéssel egészítette ki a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 5. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

²¹ A rendeletet 7/A. §-sal egészítette ki a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

²² A rendeletet 10/A. §-sal egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

²³ A rendelet 11. §-át módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

**A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40 %-a.
(meglevő és új lakóövezetek)**

**Üdülőterületek
Általános előírások**

- 12. §²⁴** (1) Az üdülőházas övezet területén elhelyezhetők:
- a) üdülőépületek
 - b) szállás épületek
 - c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás létesítményei
 - d) sportlétesítmények
- (2)²⁵ **A melléképítmények közül elhelyezhetők:**
- a) **közmű-becsatlakozási műtárgy**
 - b) **közműpótló műtárgy**
 - c) **kerti építmény.**
- (3) Zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40 %-a.
- (4) Az övezetekben csak áttört kerítés létesíthető.
- (5)²⁶ **Az előkert minimális mélysége 10 m, mely előírás alól kivétel a horgásztanyák területe.**

12/A. §²⁷ Üh jelű üdülőövezet:

(Horgásztanyák)

Üh	O	20%
	3,5 m	K

(Tovább nem osztható telkek)

12/B. §²⁸ Üü-1 jelű üdülőövezet (társas üdülők, apartman házak)

$$\text{Üü-1} \quad \frac{\text{Sz} / 30 \%}{7,5 \text{ m} / 700 \text{ m}^2}$$

Az övezet telkeinek beépítése során a környezet rendezéséhez kertészeti kiviteli tervek készítése szükséges. Az övezet telkein 100 négyzetméterenként minimum 2 db fa telepítése indokolt.

12/C. §²⁹ Üü-2 jelű üdülőövezet(Pesti út melletti üdülőpark)

$$\text{Üü-2} \quad \frac{\text{Sz} / 25 \%}{4,5 \text{ m} / 1000 \text{ m}^2}$$

(1) Az övezet telkeire előírt zöldfelületet fa- és cserjefajok telepítésével kell kialakítani.

(2) Az övezet telkeinek beépítése során a környezet rendezéséhez kertészeti kiviteli tervek készítése szükséges.

12/D. §³⁰ Hétfélgépi-házass területek

$$\text{Üh}^* \quad \frac{\text{Sz} / 20 \%}{4,5 \text{ m} / 700 \text{ m}^2}$$

²⁴ A 12.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 3.§-a iktatta be.

²⁵ A 12. § (2) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

²⁶ A 12. § (5) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

²⁷ Az eredeti 12.§ számozását a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 3.§-a 12/A.§-ra módosította.

²⁸ A 12/B.§-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

²⁹ A 12/C.§-t a 14/2005.(VI. 2.) Ök. rendelet 4.§-a iktatta be.

³⁰ A 12/D. §-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 7. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

¹⁰ Kiegészítette a 14/2005. (VI. 2.) Ök. rendelet 5.§-a.

(1) A hétvégi házas területen csak legfeljebb 2 üdülőegységes üdülőépületek, kivételesen kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) Az előkert minimális mértéke 10 m.

(3) A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60 %-a.

(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

(5) A melléképítmények közül a 12. §. (2). bekezdésében felsoroltak helyezhetők el.

Vegyes építési övezetek Általános előírások

13. § (1) A településközpont vegyes övezetei:

a) Történelmi városközpont vegyes övezetei.

b) Vegyes övezet új fejlesztési területe.

c) Meglévő és tervezett kizárólag intézményterület.

d)³¹ Termálfürdő és környéke vegyes övezetei.

(2) A történelmi városközpont területén jellemzően zárt sorú, utcavonalon álló épületek építhetők. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.

(3) Az övezetek területén ipari, üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.

(4) Az építési telkek legalább 10%-án összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

Termálfürdő és környéke általános előírásai

13/A. §³² (1) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:

a) szálláshely épületek

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények

c) közösségi szórakoztató létesítmények

d) sportlétesítmények

e) igazgatási és egészségügyi létesítmények

(2) A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40 %-a.

(3) Az előkert minimális mélysége 10 m.

(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

(5) A közpark déli oldalán található Vt-8 jelű övezetben földszint + emeletes épületek helyezhetők el, indokolt esetben tetőtér beépítéssel, ezen övezetben az előkert mélysége 10 m.

(6)³³ A melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) közműpótló műtárgy

c) kerti építmény.

14. §³⁴ Vt-1 jelű vegyes övezet

$$Vt-1 \quad \frac{K / 80 \%}{K / 300 \text{ m}^2}$$

(a történelmi városközpont peremterületeinek vegyes övezete)

15. § Vt-2 jelű vegyes övezet:

Vt-2	K	100%
	K	K

(felmentéssel kijelölt vegyes területek)

16. § Vt-3 jelű vegyes övezet:

Vt-3	K	80%
	K	K

³² A 13/A.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 6.§-a iktatta be.

³³ A 13/A. § (6) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

³⁴ A 14. §-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

(a védett műemléki környezet vegyes területe)

17. §³⁵ Vt-4 jelű vegyes övezet:

$$\text{Vt-4} \quad \frac{\text{SZ} / 80 \%}{\text{K} / \text{K}}$$

(a volt szovjet és magyar laktanya fejlesztési övezete)

Új létesítményeknél – amennyiben a meglévő beépítéshez való csatlakozás lehetővé teszi - legalább 10 m-es előkertet kell szabadon hagyni.

18. § Vt-5 jelű vegyes övezet.

Vt-5	SZ	40%
	7,5 m	K

(alapfokú oktatási intézmények fejlesztési területe)

Legalább 10 m-es előkertet kell szabadon hagyni.

19. § Vt-6 jelű vegyes övezet:

Vt-6	K	80%
	K	K

(meglévő és tervezett elsősorban intézmény funkciójú területek)

Az építési vonalat a kialakult beépítés szerint kell megállapítani.

19/A. §³⁶ Vt-7 jelű övezet

$$\text{Vt-7} \quad \frac{\text{SZ} / 35 \%}{12,5 \text{ m} / 1000 \text{ m}^2}$$

19/B. §³⁷ Vt-8 jelű övezet (elsősorban kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás), a tervezett közpark mellett a földszinten kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, az emeleti tetőtéri szinteken apartmanok)

$$\text{Vt-8} \quad \frac{\text{SZ} / 35 \%}{7,5 \text{ m} / 1000 \text{ m}^2}$$

19/C. §³⁸

Vt-6*	K	80 %
	K	K

szintterületi mutató maximum 2,4

19/D. §³⁹

Vt-6**	K	40 %
	K	K

szintterületi mutató maximum 2,0

19/E. §⁴⁰ Vt-9 jelű vegyes övezet:

Vt-9	K	60 %
	8,0 m	550 m ²

19/F. §⁴¹ Vt-10 jelű vegyes övezet:

Vt-10	SZ	50%
-------	----	-----

³⁵ A 17. §-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

³⁶ A 19/A.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 7.§-a iktatta be.

³⁷ A 19/B.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 7.§-a iktatta be.

³⁸ A rendeletet 19/C. §-sal egészítette ki a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 3. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

³⁹ A rendeletet 19/D. §-sal egészítette ki a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 4. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁴⁰ A rendeletet 19/E. §-sal egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁴¹ A rendeletet 19/F. §-sal egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

7,5* m	K
--------	---

* A homlokzat magassága a Kőrösi út felől és a délnyugati homlokzat hosszának min. 50 %-án legfeljebb 4,5 m lehet.

19/G. §⁴² (1) Vt-11 jelű településközponti vegyes övezet (uszoda területe):

Vt-11	K	50%
	7,5 m	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 25 %-a.

(2) Az övezetben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) közműpótló műtárgy

c) kerti építmény.

Gazdasági építési övezetek

Általános előírások

20. § (1)⁴³ A gazdasági területek lakóövezetekkel közös telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani.

(2) Az új gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.

(3) A gazdasági övezetekben a terület legalább 30%-án összefüggő zöldfelületeket-fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén;

(4) Veszélyes hulladék csak a környezeti előírásoknak megfelelően, telephelyen belül tárolható.

(5) A területen létesítendő épületeken belül maximum két lakás alakítható ki;

(6)⁴⁴ A gazdasági területek építési övezeteiben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

21. §⁴⁵ GKSZ-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

GKSZ-1	K / 60 %	
	K / K	

(kialakult övezetek)

22.§ Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-2	SZ	60%
	10 m	2000 m ²

(fejlesztésre kijelölt övezetek)

22/A. §⁴⁶

GKSZ-2*	Sz	60 %
	7,5 m	K

Az övezet az üzemanyagtöltő állomások és a Pesti út melletti gazdasági fejlesztési terület övezete.

⁴² A rendeletet 19/G. §-sal egészítette ki a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁴³ A 20. § (1) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁴⁴ A 20. §-t (6) bekezdéssel egészítette ki a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁴⁵ A 21. §-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 10. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

⁴⁶ A 22/A. §-t módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 7. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

23. § Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-3	SZ	10%
	10 m	K

(gyümölcskutató telephelye)

23/A. §⁴⁷

24. § Gksz- m jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-m	K	60%
	7,5 m	K

(volt majorok, mezőgazdasági telephelyek)

25. §⁴⁸ Gksz- km jelű gazdasági építési övezet

Gksz-km	SZ, T	60%
	40	150m ²

T = technológia szerint szükséges

25/A. §⁴⁹ Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-4	SZ	60 %
	7,5 m	2000

Egyéb ipari területek

26.§ Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

Gip-1	K	50%
	K	2000 m ²

(kialakult övezet)

26/A. §⁵⁰

Gip-1*	K / 50 %	
	14 m / K	

(1651/14 hrsz terület)

27.§ Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

Gip-2	SZ	50%
	10 m	2000 m ²

(fejlesztésre kijelölt övezet)

28.§ A Gip- m jelű ipari gazdasági építési övezet (Cegléd meglévő és tervezett külterületi ipari és mezőgazdasági üzemi területei):

Gip-m	SZ	50
	8,0	5000

⁴⁷ A rendelet 23/A. §-át hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 3. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

⁴⁸ A 25. §-t módosította a 27/2010. (XII. 23.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2011. január 22. napjától.

⁴⁹ A rendeletet 25/A. §-sal egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁵⁰ A 26/A. §-t beiktatta a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 13. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

- (1) Az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 100 méter lehet.
- (2) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 30%.
- (3) Az övezetben a mezőgazdálkodáshoz – növénytermesztéshez és állattartáshoz – szükséges üzemi épületek, technológiai és kiszolgáló építmények építhetők.
- (4) Az üzemi méretű állattartást szolgáló épületek és építmények a telekhatártól legalább 50 m-re építhetők.
- (5) Az állattartást szolgáló létesítmények és a telekhatár közti védőterület legalább 60 %-ban véderdővel telepítendő be.
- (6)⁵¹ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

29.§ Gip-3 jelű egyéb ipari építési övezet

Gip-3	SZ	10%
	10 m	K

(Dél Pest megyei Mezőgazdasági Rt. telephelye)

30. § A Gip-sz jelű ipari gazdasági építési övezet (szennyvíztisztító területe):

Gip-sz	SZ	50
	10,5	K

(1) Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(2)⁵² Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pont a), b), c), d), e), i) és j) pontjaiban felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

30/A. §⁵³ Gip-4 jelű ipari-gazdasági építési övezet:

Gip-4	SZ	50 %
	14 m	2000

**Különleges területek
Általános előírások**

31. § (1)⁵⁴ A különleges területek építési övezeteibe a város területén rekreációs területek (Krek), a kórházak (Keü), temetők területei (Kt), a sportterületek (Ksp), a sportszarnok és strand területe (Kstr), a regionális hulladéklerakó területe (Kh) és a vásártér (Kv), a termálfürdő és környéke, szabadidő- és sportterülete (Ksz), a termálfürdő területe (Kstr*), valamint a camping területe (Kc) tartozik.

(2) Funkcióváltásból eredő telekmegosztási igény esetén SZT készítenendő.

(3) A különleges területek övezeteit az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(4) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

32. § A K-rek jelű különleges építési övezet:

K-rek	SZ	15
	5,5	K

(1) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 4. pontjában felsorolt funkciójú és az azzal összhangban lévő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

⁵¹ A 28. § (6) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁵² A 30. § (2) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁵³ A rendeletet 30/A. §-sal egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁵⁴ Módosította a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 8.§-a.

(3)⁵⁵ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pont a), b), c), d), e) és j) pontjaiban felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

(4) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 60%

33. §⁵⁶ Keü jelű különleges építési övezet (Toldy Ferenc Kórház területe):

Keü	SZ	25%
	K	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 50%-a.

34. §⁵⁷ Ksp jelű különleges építési övezet (sportterületek):

Ksp	SZ	10%
	7,5 m	K

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

35. §⁵⁸

Kstr-mód	SZ	40 %
	K	K

Szintterületi mutató maximum 2,0; a zöldfelület minimum 40 %.

36. §⁵⁹ Kt jelű különleges építési övezet. (temetők területe)

Kt	SZ	10%
	4,5 m	3000

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40%-a.

37. §⁶⁰

Khorgásztó	SZ	15 %
	7,5 m	K

A zöldfelület minimum 60 %.

38. § A Kh jelű különleges építési övezet (a hulladéklerakó területe):

Kh	SZ	10
	5,0	K

(1) Az övezeten belül, építési telkenként az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.

(2)⁶¹ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pont a), b), c), i) és j) pontjaiban felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

(3) Hulladéklerakó területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.

(4) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 40%

39. § A Kb jelű különleges építési övezet(bányaterület)

Kb	SZ	10
-----------	-----------	-----------

⁵⁵ A 32. § (3) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 10. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁵⁶ A rendelet 33. §-át módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁵⁷ A rendelet 34. §-át módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁵⁸ A rendelet 35. §-át módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁵⁹ A 36. §-t módosította a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁶⁰ A rendelet 37. §-át módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 12. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁶¹ A 38. § (2) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 13. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

4,5	K
-----	---

(1) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésének 8. pontjában felsorolt funkciójú és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2)⁶² Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pont a), b), c), i) és j) pontjaiban felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

(3) A bánya területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.

39/A. §⁶³ Ksz jelű övezet (szabadidő, sportterület)

$$\text{Ksz} \frac{\text{Sz} / 15 \%}{7,5 \text{ m} / -}$$

(1) A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

(2) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

39/B. §⁶⁴ Kstr* jelű övezet (termálfürdő):

$$\text{Kstr*} \frac{\text{Sz} / 10 \%}{7,5 \text{ m} / \text{K}}$$

(1) A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

(2) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

39/C. §⁶⁵ Kc jelű övezet (camping):

$$\text{Kc} \frac{\text{Sz} / 10 \%}{4,5 \text{ m} / \text{K}}$$

(1) A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

(2) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

39/D. §⁶⁶

$$\text{Kk} \frac{\text{Sz} / 40 \%}{7,5 \text{ m} / \text{K}}$$

(8194/5 hrsz – krematórium)

39/E. §⁶⁷

$$\text{Kho} \frac{\text{Sz} / 80 \%}{\text{K} / \text{K}}$$

(0987/3 hrsz honvédségi terület a Törteli úti volt magyar laktanya területén.)

39/F. §⁶⁸ Km jelű különleges övezet (állatmenhely területe)

Km	SZ	20 %
	4,5 m	5000 m²

⁶² A 39. § (2) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 14. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁶³ A 39/A.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 9.§-a iktatta be.

⁶⁴ A 39/B.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 9.§-a iktatta be.

⁶⁵ A 39/C.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 9.§-a iktatta be.

⁶⁶ A 39/D. §-t beiktatta a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 14. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

⁶⁷ A 39/E. §-t beiktatta a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 15. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

⁶⁸ A rendeletet 39/F. §-sal egészítette ki a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

39/G. §⁶⁹ Kgy jelű különleges övezet (gyepmesteri terület)

Kgy	SZ	20 %
	4,5 m	1000 m ²

A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 60%-a.

III. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. § Közlekedési területek:

Köu jelű közlekedési övezet

Köu	SZ	5%
	4,5 m	K

Kök jelű közlekedési övezet

Kök	SZ	5%
	4,5 m	K

(1)⁷⁰ A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a meglévő és tervezett vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közutak és vasutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve növényzet telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a) 4. sz. főút K.III., M4 autópályává történő átépítése után K.I.

b) 40., 311., 441. sz. főutak külterületi szakaszai K.IV.

c) A közigazgatási területen áthaladó összekötő utak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.

d) Bekötőút: B.V.c.

e) Gyűjtőutak: B.V.c.

f) Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.

(5) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

a) Gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100-100 m.

b) Az alsóbbrendű országos közutak mentén 50-50 m.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:

a) forgalmi út (főút): jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter,

b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 18,0 - 20,0 méter,

c) kiszolgáló út: lakóutca jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter, max. 8 lakótelket kiszolgáló zsákutca esetében min. 8,0 méter, gazdasági jellegű területfelhasználás esetén min. 18 m.

d) a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználát vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.

(8) Az igazgatási területen az építmények épületek normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

⁶⁹ A rendeletet 39/G. §-sal egészítette ki a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁷⁰ A 40. § (1) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.

b)⁷¹ A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat. A négyszög körúton belül az OTÉK szerint számított telken belüli parkoló férőhelyek 50%-ra csökkenthetők, a közterületek nagy kiterjedése, szélessége miatt.

(9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(10)⁷² A tervezett nagysebességű vasútvonal, V0 vasútvonal és az elkerülő utak és védőtávolságuk területére tervezett építési munka végzése csak a közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével lehetséges.

(11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(12)⁷³

Közművekre vonatkozó előírások

41. § (1) A közműveket közterületen vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A 123/1997. (VII. 18) Korm. rendelet alapján vízbázisok külső védőterületén – korlátozásokkal csak mezőgazdasági tevékenység végezhető.

(3) A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszokhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

(4) A fejlesztésre kijelölt vegyes és gazdasági területeket teljes közművel, a kertvárosias, falusias övezeteket I. ütemben legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(5) Szennyvíz-szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.

(6)⁷⁴

(7) A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve 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 hat meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(9) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad. A csapadékvizet csak a csapadékvíz csatornahálózatba, vagy élőfolyásba lehet vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad csapadékvíz csatornába vagy élőfolyásba vezetni.

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

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

a) Gerje és Perje mentén 3-3 m

b) Egyéb árkok mellett 2-2 m

(12) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

(13) A területen önálló tornyokon vagy épületeken biztosítani kell a vezeték nélküli rendszerek antennáinak elhelyezését illetve a meglévők fejlesztését, előzetes egyeztetés után, engedélyhez kötötten.

(14)⁷⁵ Antenna, antenna-tartó oszlop nem helyezhető el:

⁷¹ A 40. § (8) bekezdés b) pontját módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁷² A rendelet 40. § (10) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

⁷³ A 40. § (12) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 4. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

⁷⁴ A 41. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 5. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

⁷⁵ A 41. § (14) bekezdését módosította a 27/2010. (XII. 23.) Ör. 3. §-a. Hatályos: 2011. január 22. napjától.

- a) műemléken és a hozzátartozó telekterületen;
- b) műemléki jelentőségű területen és műemléki környezet területén;
- c) védett természeti területen, tervezett természeti területen, Natura 2000 területén.

(15) Közszolgálati, hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el.

(16) Vezetékes hírközlési létesítmény korlátozás nélkül elhelyezhető a szabványnak megfelelő közterületi elhelyezéssel. A hálózat lég vagy földkábeles kialakítását külön szakági tervekben kell meghatározni.

(17) Nyilvános távbeszélő fülke közterületen bárhol elhelyezhető.

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

42. § (1) A város zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a terület felhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

(3) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) Nem termett talajon létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága

aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;

ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

b)⁷⁶ A gyeprács felületének 80 %-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe, a gyephézagos burkolat nem.

(4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védő zöldsávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.

(6) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

(7) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

Zöldterületi övezetek

43. § A Zkp jelű zöldterületi övezet (a közparkok területei)

Zkp	SZ	2
	4,5	K

(1) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(2) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 85%.

(3) Az övezet telkein az OTÉK 27. § (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények

⁷⁶ A 42. § (3) bekezdésének b) pontját módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 15. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

helyezhetők el.

(4) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

(5) Az övezet területét az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(6) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén, a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(7) Az övezetben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(8)⁷⁷ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pont *a), b), c), d), e)* és *j)* pontjaiban felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

Erdő övezetek **Az erdő övezetek általános előírásai**

44. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.

(3) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

45. § Az Eg jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

Eg	SZ	0,5%
	7,5	100.000

(1) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(3) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.

(4) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.

(5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

(6)⁷⁸ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(7) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem engedélyezhető. Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 50 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

45/A. §⁷⁹ Ep Jelű övezet (parkerdő)

Ep	-	0%
	-	-

(1) Az övezet kizárólag a parkerdő létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.

⁷⁷ A 43. § (8) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 16. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁷⁸ A 45. § (3) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 17. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁷⁹ A 45/A.§-t a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 10.§-a iktatta be.

46. § Az Ev jelű erdő övezet (a véderdők területei)

(1) Az övezet védett erdőterületeinek, véderdőinek és védő zöldsávjainak területét min. 75 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.

Mezőgazdasági övezetek A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

47. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos gazdálkodás, termék-feldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

(2) A mezőgazdasági övezetek telkein – az egyes övezetekben meghatározott keretek között - akkor építhető lakás is, ha az ott folyó mezőgazdasági termelés az állandó ottlakást indokoltá teszi, ha a földrészleten elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához az ivóvíz a villamosenergia-ellátás, a keletkező szennyvíz és hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése biztosított, illetve a létesítéssel egyidejűleg biztosítható, továbbá, ha az egyes beépíthető telkek gépjárművel közútról közvetlenül, vagy saját használatú magánútról megközelíthető, ha a térségben a folyamatos segélykérés lehetősége, valamint az ott élők alapfokú ellátása biztosítható.

(3) A meglévő és tervezett közutak, távvezetékek, termékvezetékek védőterületein, a szennyvíztisztító valamint a tervezett regionális hulladéklerakó védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.

(4) A szennyvíztisztító valamint a tervezett regionális hulladéklerakó védőtávolságán belül közegészségügyi szempontból a lakóépülettel azonos megítélés alá eső technológia sem telepíthető szakhatósági hozzájárulás nélkül.

(5) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep vagy nádas művelési ágú alrészlettel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(6) Beépítés és ehhez kapcsolódó tanyaudvar csak a telek természeti területnek nem minősülő területén jelölhető ki.

(7) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(8) Az övezetben csak tájba illő áttört kerítés létesíthető.

(9) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet kell biztosítani. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása kötelező. A telek beépítésénél a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 6 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

(10) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(11) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(12) A mezőgazdasági övezetben a külterületi köz és magánutakat a mezőgazdasági telephelyig, ajánlott, a telephelyet a hagyományoknak megfelelően körben kell fásítani.

(13)⁸⁰ A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani és a munkák megkezdéséig a területet, az eredeti művelési ágak megfelelően kell hasznosítani.

48. §⁸¹ Az Má-f1 jelű általános mezőgazdasági övezet

Má-f1	SZ	1,5+1,5%
-------	----	----------

⁸⁰ A 47. § (13) bekezdését beiktatta a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 16. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

⁸¹ A külterület hagyományosan nem tanya térsége a 4-es úttól északra” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 20. § (2) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2008. augusztus 1-jétől.

4,5	20.000
-----	--------

(1) Az övezetben fekvő telek akkor beépíthető, ha annak szélessége átlagosan minimum 50 m. Amennyiben a telek már beépített, azt adottsággként kell tekinteni.

(2) Az 1993. december 31. előtt kialakított és építési-, fennmaradási engedéllyel beépített telkek esetében a legnagyobb beépítettség 10%, átépítés esetén az előző %.

(3) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(4) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a Cegléd közigazgatási területén található.

(5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt, tervezett belterület határtól.

(6) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

(7) A birtokközpont kialakítására vonatkozó elvi építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.

(8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(9) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítandó lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesítése engedélyezhető.

(10) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

(11) Ha a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, abban az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

(12)⁸² Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(12a)⁸³ A 20.000 m²-nél kisebb telek ebben az övezetben nem építhető be.

(13) A 20.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, a létesítmények a szintterület max. 25%-os növelésével átépíthetők és bővíthetők, de további növelés nem engedélyezhető.

(14)⁸⁴ Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettséggel nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.

(15)⁸⁵ Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhető be.

49. § Az Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezet (a külterület hagyományosan tanyás térsége)

Má-f2	SZ	3%
	4,5	3000-6000

(1) Az övezetben fekvő telek akkor beépíthető, ha annak szélessége szántó, rét legelő hasznosítású területen minimum átlagosan 50 m, szőlő, gyümölcs, zöldség és virágtermesztésre hasznosított területen minimum átlagosan 30 m. Amennyiben a telek már beépített, azt adottsággként kell tekinteni.

(2) Az 1993. december 31. előtt kialakított és építési-, fennmaradási engedéllyel lakóépülettel, tanyával beépített telkek esetében a legnagyobb beépítettség 10%, átépítés esetén az előző %.

(3) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus

⁸² A 48. § (12) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 18. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁸³ A 48. §-t (12a) bekezdéssel egészítette ki a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 18. § (2) bekezdése. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁸⁴ A 48. § (14) bekezdését módosította a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁸⁵ A 48. §-t (15) bekezdéssel egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesítése engedélyezhető.

(4)⁸⁶ Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(5)⁸⁷

(6)⁸⁸ Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettségével nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.

(7)⁸⁹ Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhető be.

50. §⁹⁰ Az Má-f3 jelű általános mezőgazdasági övezet

$$\text{Má-f3} \quad \frac{\text{SZ} / 10-30 \%}{\text{K} / \text{K}}$$

(A 3000 m²-nél kisebb, már beépített külterületi fekvésű telkek területileg nem összefüggő övezete)

(1) Jogfolytonosság biztosítása érdekében ezt a szabályozást kell alkalmazni a város külterületén azoknak a tanyatelkeknek a szabályozására, amelyek a korábbi évtizedek földrendezése során keletkeztek, 3000 m²-nél kisebbek és már 1993. december 31. előtt tanyaépülettel beépítettek voltak

(2) Ezt a szabályozást kell alkalmazni kialakult állapotban a mezőgazdasági majorokhoz kapcsolódó önálló telken álló családi házas beépítés esetében is, amennyiben a lakó funkciót egyéb tényező nem korlátozza és az OTÉK általános szabályainak megfelel,

(3) A szabályozás nem alkalmazható az 1993. december 31-én telekkönyvben még be nem jegyzett és be nem épített telkekre.

(4) Az 1993. után megosztással és földrendezéssel létrejött új telkekre az Má-f1 jelű általános mezőgazdasági övezet szabályait kell alkalmazni.

(5) Az övezet földrészelein a telek lehetséges beépíthetősége 1000 m² teleknagyságig 30%, 3000 m² teleknagyság esetén 10%, a köztes területnagyságok esetén 30-10% a teleknagyság arányában.

(6) A tanyasorokkal érintett térségben minimum 12 m. széles közutat kell biztosítani.

(7)⁹¹ Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettségével nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természetközeli élőhelyek fennmaradását.

(8)⁹² Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhető be.

51. § Az Mk-k jelű kertgazdasági mezőgazdasági övezet (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek az öregszőlőben)

Mk-k	SZ	3%
	3,5	720

⁸⁶ A 49. § (4) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 19. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁸⁷ A 49. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 7. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

⁸⁸ A 49. §-t (6) bekezdéssel egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁸⁹ A 49. §-t (7) bekezdéssel egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁹⁰ Az 50. §-t módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 17. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

⁹¹ Az 50. §-t (7) bekezdéssel egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

⁹² Az 50. §-t (8) bekezdéssel egészítette ki a 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2012. május 26-ától.

(1) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(2) Az övezetben új építmények elhelyezése az OTÉK 29. § (2) és (3) pontjaiban foglalt feltételek illetve jelen szabályzat előírásai szerint engedélyezhető.

(3) Az övezeten belül az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(4)⁹³ A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem engedélyezhető.

(5) – (7)⁹⁴

(8) Az épületet úgy kell elhelyezni, hogy minimum 12 méter széles közút esetén az előkert 5 méter, 12 méternél keskenyebb közút esetén az előkert minimális mélységét az úttengelytől számított 11 méterben kell meghatározni

(9) Az oldalkert minimálisan 3 méter, a hátsókert minimálisan 10 méter lehet

(10)⁹⁵ A 12 m szabályozási szélességű kiszolgáló utak mellett fasorokat kell telepíteni.

(11) A régészeti örökség kezelése kapcsán a kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIVAGY törvény szerint kell eljárni. A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében mozdíthatók el, ezért annak területén 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.

(12) A (11) bekezdésben rögzített régészeti szakfeladatok elvégzésére a területileg illetékes múzeum jogosult. A régészeti szakfeladatok elvégzése beruházó költségére történik. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a kapcsolatot a múzeummal.

52. § Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek): Az övezet gyep és nádas művelési ágú valamint a tervlapon „természeti területbe” és „ex-lege” kategóriába sorolt területeinek telkei nem építhetők be, művelési ágak nem változtatható meg.

Egyéb övezet

53. § A V jelű övezet (vízgazdálkodási területek):

(1) Az övezetbe a vízfolyások medre és partja, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(4) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁶ A termálfürdő vízmű-telepének környezetét zöldfelületként kell kialakítani a telekhatároktól számított maximum 30 méter szélességben.

IV. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELEM

Épített értékek védelme

54. § (1)⁹⁷ Cegléd közigazgatási területének műemlékei:

- 1. lakóház, eklektikus XIX. sz. vége (üzletek) Kossuth tér 10-10/A., Szabadság tér 1., 1/A. hrsz.: 43.**
- 2. Református Nagytemplom, késő klasszicista, (1836-1857.) Szabadság tér hrsz.: 47.**
- 3. lakóház, késő romantikus, (1870. körül) Szabadság tér 2. hrsz.: 44.**
- 4. lakóház, eklektikus (XIX. sz. vége) Szabadság tér 8. hrsz.: 86.**
- 5. Helyőrségi Fegyveres Erők Klubja, egykori lakóház (romantikus, XIX. sz. közepe) Kossuth F. u.1. hrsz.: 66.**

⁹³ Az 51. § (3) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 20. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

⁹⁴ A rendelet 51. § (5), (6) és (7) bekezdéseit hatályon kívül helyezte a 2/2009. (I. 29.) KT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2009. január 30. napjától.

⁹⁵ A rendelet 51. §-át (10) – (12) bekezdésekkel egészítette ki a 23/2010. (XI. 5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2010. november 6. napjától.

⁹⁶ Kiegészítette a 14/2005. (VI. 2.) Ök rendelet 11.§-a.

⁹⁷ Az 54. § (1) bekezdését módosította a 6/2015. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos: 2015. május 1-jétől.

6. **Szentháromság-szobor, barokk (XVIII. sz. vége) Kossuth tér hrsz.: 2/1.**
7. **Szent Kereszt Katolikus Plébániatemplom, klasszicista, (1822-1827.) Kossuth tér hrsz.: 1, 2/1.**
8. **állami tangazdasági iroda, a volt Kishartyáni Kúria, kora romantikus (1835.) hrsz.: 0950.**
9. **A volt Kishartyáni Kúria műemléki környezete: (0928., 0930., 0932/1., 0940/1., 0941/2., 0951/1, 0954/2 hrsz. területek)**
10. **A belváros műemléki környezete (Teleki u. – Puskaporos u. – Szolnoki u. – Szív u. - Arany J. u.- Kőrösi u. – Dózsa Gy. u. – Felház u. – Damjanich u. – Szent Imre herceg u. által határolt terület és a határoló utcák túloldalán a műemléki környezettel szemben lévő ingatlanok.)**
11. **Vasútállomás felvételi épülete és postaépület, Kölcsey tér 3., 1604/4 hrsz.**

(2) A helyi védett épületek értékvédelmét a 18/1997 (VII.18) ÖK számú helyi rendelet szabályozza.

(3)⁹⁸ A műemléki jelentőségű és védett műemléki környezetben, a vegyes és kisvárosias, valamint a termálfürdő és környezete övezeteiben minden építési tevékenységet, a homlokzatok színezését a Városi Főépítésszel véleményeztetni kell.

(4) A helyi védett és utcaképi jelentőségű épületeket érintő és azokkal szomszédos telkek építési engedélyezési terveihez a beépítésre, átépítésre kerülő ingatlanról és a vele szomszédos épületekről fényképet és 1:200 méretarányú utcaképet kell csatolni az építménymagasságok megjelölésével. Meg kell óvni a történelmi városközpont és a külső négyszögön belüli városrész utca-, tér-, telek-struktúráját, a kialakult zárt sorú beépítés- Cegléd arculatát meghatározó-karakterét.

Régészeti lelőhelyek védelme

55. § (1) Régészeti lelőhelyek:

⁹⁸ Az 54. § (3) bekezdését módosította a 27/2008. (VII. 24.) Ör. 18. §-a. Hatályos: 2008. augusztus 1-jétől.

Azonosító	Lhsz	Alhsz	Tlsz	Vetület	X	Y	Lelőhely neve	Védettség	Hrsz	Jelenség
25471	0	1					Csemő	Lelőhely		Szórvány/bronzkor, szarmata
28942	1	0	507-233	Országos	468000	556000	Ipari park	Lelőhely	1630	Telep ált./újkor, kelta
32016	2	0		Országos			Hódula-dűlő	Lelőhely		Teleptüles ált./ism. kor
32547	3	0	507-412	Országos	461720	558800	Tófő-dűlő, Milus-tanya	Lelőhely		Szórvány/szarmata, Telep ált./badeni kult.
32548	4	0	507-412	Országos	460500	558400	Kappanhalom-dűlő, "A" lelőhely, Maros-dűlő	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ őskor, szarmata, avar
32553	5	0	507-412	Országos	460400	558200	Kappanhalom-dűlő, "B" lelőhely, Maros-dűlő	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ bronz, avar, későközépkor
33280	6	0	507-243	Országos	467550	565400	Kengyel-dűlő, Bába-Molnár-dűlő, Cegléd 4/4lh.	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ őskor, római, középkor
33281	7	0	507-243	Országos	467730	566230	Hartyányi-dűlő, Cegléd 4/5lh.	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ szarmata, középkor
33282	8	0	507-243	Országos	467700	565960	Hartyányi-dűlő II., Cegléd 4/6lh.	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ szarmata, középkor
33283	9	0	507-243	Országos	467500	566200	Hartyányi-dűlő III., Cegléd 4/7lh., Váróczi-dűlő	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ őskor, szarmata, középkor
33284	10	0	507-243	Országos	467140	566825	Váróczi-dűlő	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ őskor, szarmata
33285	11	0	507-243	Országos	467850	566950	Váróczi-dűlő II., Cegléd 4/3lh.	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ őskor, szarmata, középkor telepnyom/ őskor
33286	12	0	507-234, 244	Országos	567400	568200	Kő-halom, Hódula-dűlő, Váróczi-dűlő, Cegléd 4/1lh.	Lelőhely		Temető teplom körül/ középkor
33997	13	0	507-233	Országos			Öregszőlők, 2.lh	Lelőhely		Felszíni telepnyom/ vályai kult.

35064	14	0					4-es főút 4/8. lelőhely	Lelőhely	
35065	15	0					4-es főút 4/9. lelőhely	Lelőhely	
35066	16	0					4-es főút 4/10. lelőhely	Lelőhely	
35067	17	0					4-es főút 4/11. lelőhely	Lelőhely	
35068	18	0					4-es főút 4/12. lelőhely	Lelőhely	
35069	19	0					4-es főút 4/13. lelőhely	Lelőhely	
35070	20	0					4-es főút 4/14. lelőhely	Lelőhely	
35071	21	0					4-es főút 4/15. lelőhely	Lelőhely	
35072	22	0					4-es főút 4/16. lelőhely	Lelőhely	
35073	23	0					4-es főút 4/17. lelőhely	Lelőhely	
35074	24	0					4-es főút 4/18. lelőhely	Lelőhely	
35076	25	0					4-es főút 4/19. lelőhely	Lelőhely	
35077	26	0					4-es főút 4/20. lelőhely	Lelőhely	
35220	27	0	507-233	Országos	466300	556050	Népdal utca 27.	Lelőhely	Szörvény/ makói kult.
37982	28	0	507-144	Országos	468550	552130	Óregszőlők, 13. lelőhely	Lelőhely	9926 Felszíni telepnym/ koraijkor

(2)⁹⁹ a) A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) értelmében általános védelmet élveznek. Amennyiben a régészeti lelőhely területén végzett építési vagy földmunka, telekalakítás során régészeti lelet kerül elő, a kulturális örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

b) A Kötv.19. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekre való tekintettel a létesítés földmunkáit régészeti megfigyelés mellett javasolt elvégezni.

(3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, vagy 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(4) A régészeti területeket a szerkezeti és a szabályozási terv jelöli.

Természeti értékek védelme

56. § (1)¹⁰⁰ Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) Természeti területen a vízfolyástól számított 50 m-en belül épület nem építhető, zöldfelületi intézmény létesíthető. A már meglévő építési telkeken épület, építmény tájba illő kialakítással, környezetbarát építési anyag használatával átépíthető, bővíthető, felújítható.

(3)¹⁰¹

(4)¹⁰² Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése az adott területet védetté nyilvánító rendeletben és a kezelési tervekben foglaltak figyelembe vételével történhet.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

⁹⁹ Az 55. § (2) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 21. §-a. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

¹⁰⁰ Az 56. § (1) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 22. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

¹⁰¹ Az 56. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 8. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

¹⁰² Az 56. § (1) bekezdését módosította a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 22. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. május 1-jétől.

Általános előírások

57. § (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

(3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének előírásai

58. § (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az ÉNy-i irányába eső határa mentén.

(3)¹⁰³

A vizek védelmének előírásai

59. § (1)¹⁰⁴

(2) A szennyezett felszíni vizek csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(4) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(5) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos.

(6) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése, amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik, tilos.

Levegőtisztaság-védelem előírásai

60. § (1) A település teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategória övezetébe tartozik.

(2) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

Zaj és rezgés elleni védelem előírásai

61. § Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

Élővilág, élőhely védelme

¹⁰³ Az 58. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 9. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

¹⁰⁴ Az 59. § (1) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2011. (IV. 29.) Ör. 23. § 10. pontja. Hatálytalan: 2011. május 1-jétől.

62. § (1) A beépítésre tervezett területeken a tényleges beépítésig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(2) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

63. § (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy térségi lerakón történhet.

(4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(6) Állati hullák, tetemek elhelyezése csak a gyepmesteri telepen történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VI. FEJEZET VEGYES ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

64.§ (1) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(2) Amennyiben a közterület-használat az építési használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(3) A település területén engedélyezhető eltérő használat:

a) Hirdető reklám berendezés, melynek elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, elhelyezéséhez az érintett szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges.

b) Árusítópavilon, mozgó árusítóhely létesítése

c) Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények

d) Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak

e) Szobor, díszkút elhelyezése

f) Távbeszélőfülke elhelyezése

g) Építési munkával kapcsolatos létesítmények elhelyezése, építőanyag tárolás

(4) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások.

a) Megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 6 m², az építményt magastetős kialakítással, tájba illő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.

b) A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.

(5) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

Belterületbe vonandó területek szabályozása

65.§ (1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv és a belterületi szabályozási terv tartalmazza.

(2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

Építési tilalmak

66. §¹⁰⁵ A városközpont rehabilitációja érdekében építési tilalmat rendel el az alábbi területekre:

1. Népkör utca - Szolnoki út - Kígyó köz és a Szabadság tér által határolt területre
2. Az Árpád utca Pesti út felőli oldalán. parkoló céljára kijelölt területre

Záró rendelkezések

67.§¹⁰⁶ (1)¹⁰⁷ Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2004. július 1-jén lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 43/1993. (X. 1.) számú, az 54/1993. (XI. 19.) számú, a 62/1993. (XII. 23.) számú, a 16/1996 (VI. 7) számú, a 25/1996. (X. 4.) számú, a 32/1996. (XII. 13.) számú, a 8/1999. (IV. 2.) számú, a 35/2001. (X. 18) számú és a 19/2002. (XII. 8) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(2)¹⁰⁸ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Balogh Edit sk.
jegyző

Sós János sk.
polgármester

*Egységes szerkezetbe foglalás időpontja:
2015. április 14.*

*Dr. Diósgyőri Gitta
jegyző*

¹⁰⁵ A rendelet 66.§-át módosította a 28/2008. (VIII. 28.) Ör. 1. §-a.

¹⁰⁶ A 67.§ számozását a 24/2004. Ök. rendelet 2.§-a állapította meg.

¹⁰⁷ A 67. §-t (1) bekezdésre tagolta a 2/2009. (I. 29.) KT. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009. január 30. napjától.

¹⁰⁸ A 67. §-t (2) bekezdéssel egészítette ki a 2/2009. (I. 29.) KT. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009. január 30. napjától.