

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területére

véleményezési anyag

MEGRENDELŐ



Cegléd Város Önkormányzata

Cím: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Tel.: +36 (53) 511-400

E-mail: jegyzo@ceglédph.hu

KÖLTSÉGVISELŐ

Autó-Skolly Kft.

Cím: 2700 Cegléd, Kosárhegyi út 2.

Képviseli: Molnár Zsolt

Tel.: (30) 677 4850

E-mail: autoskolly@gmail.com

GENERÁLTERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 48.

Tel: (30) 364 4275

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>



ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

Cegléd Város Önkormányzata

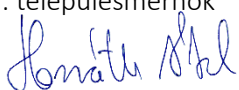
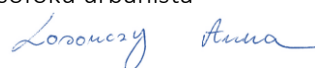

Dr. Csáky András	polgármester	
Dr. Diósgyőri Gitta	címzetes főjegyző	
Ilyés Marianna	városi főépítész	

KÖLTSÉGVISELŐ

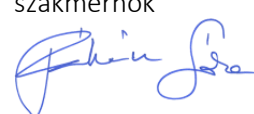
Auto-Skolly Kft.

Molnár Zsolt	tulajdonos	
---------------------	------------	--

TERVEZŐ

Horváth Ábel okl. településmérnök 	településtervező TT 03-0451	Pro Regio Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu
Dr. Losonczy Anna Kornélia okl. építésmérnök, felsőfokú urbanista 	vezető tervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
Gutai Berta településmérnök, okleveles szociológus 	településtervező TT/1 13-1847	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu

SZAKÁGI TERVEZŐK

Fábián Sára okl. tájépítész mérnök, városépítési-, városgazdálkodási szakmérnök 	tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Regio Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu
--	---	---



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	4
I. Megalapozó vizsgálat.....	5
I.1. A terület és környezetének bemutatása	5
I.2. Területrendezési tervek és követelmények	10
I.3. Hatályos településfejlesztési és -rendezési tervek.....	14
II. Alátámasztó javaslat.....	17
II.1. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv	17
III. Szakági javaslatok.....	18
III.1. A településrendezési terv módosításának javasolt tartalma	19
III.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása	20
IV. Jóváhagyandó munkarész	26
IV.1. A helyi építési szabályzat módosítása (rendelettervezet).....	26
V. Mellékletek	28
V.1. Önkormányzati határozatok.....	28
V.2. Földhivatali térképmásolat.....	31
V.3. Tulajdoni lapok kivonatai.....	32
V.4. Környezeti vizsgálattal kapcsolatos vélemények.....	38



BEVEZETÉS

A tervezési terület és a tervezési feladat meghatározása

A településrendezési eszközök módosítása Cegléd 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú telkeit érinti. A Hárslevelű utca 12., 8971/34 hrsz. alatti telekre egy 164,64 m² alapterületű, egylakásos lakóház egyszerű bejelentési terve készült el, amelynek kivitelezése előrehaladott állapotban van (a tulajdonos tájékoztatása szerint a készültség 80 %-os). A jelenleg építés alatt álló épület és a beépítetlen telkekre tervezett új épületek rendezett megjelenése érdekében szükséges a hatályos szabályozás módosítása. **A módosítás célja, hogy az utcaszakaszon megindult, illetve megkezdeni kívánt építkezések egységes módon történjenek, illeszkedve egymáshoz és a már kialakult környezetükhöz.**

A törvényesség megteremtése érdekében **a 8971/34 hrsz. alatti telek tulajdonosa a helyi építési szabályzat módosítását kérelmezte**, egyetértésben az utca páros házsámozású oldalában található, még beépítetlen 8971/33, 8971/35, 8971/36, 8971/37 8971/38 hrsz. alatti telkek tulajdonosaival. Az érintett telkek tulajdonosaitól a kérelmező írásos nyilatkozatot kapott, amelyben a tulajdonosok hozzájárulnak a módosításhoz.

A hatályos eszközökben tervezett módosítással összefüggésben az önkormányzat megbízásából, a módosítás szakmai megalapozására **telepítési tanulmányterv készült** a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Új Tr.) 19.§ (4) szerint, a rendelet tartalmi követelményeivel összhangban.

Cegléd város Önkormányzata Képviselő-testülete a **189/2026. (IV. 23.) Ök. határozatában** elvi döntésével támogatta a településrendezési eszközök módosítását. Jelen tervezés alapját az önkormányzat által megismert és támogatott telepítési tanulmányterv képezi, amelyet a testület a **223/2026. (V. 21.) Ök. határozatában** fogadott el. A telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának kidolgozásánál felhasználásra került.

A településrendezési eszközök módosításának megrendelője Cegléd Város Önkormányzata (továbbiakban: Megrendelő), költségviselője a Auto-Skolly Kft. (a továbbiakban: Költségviselő-tulajdonos), a tervezője a Pro Régió Kft. (a továbbiakban: Tervező).

A módosítás során a TSZT nem módosul, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, és a javaslatnak területrendezési következménye nincs.

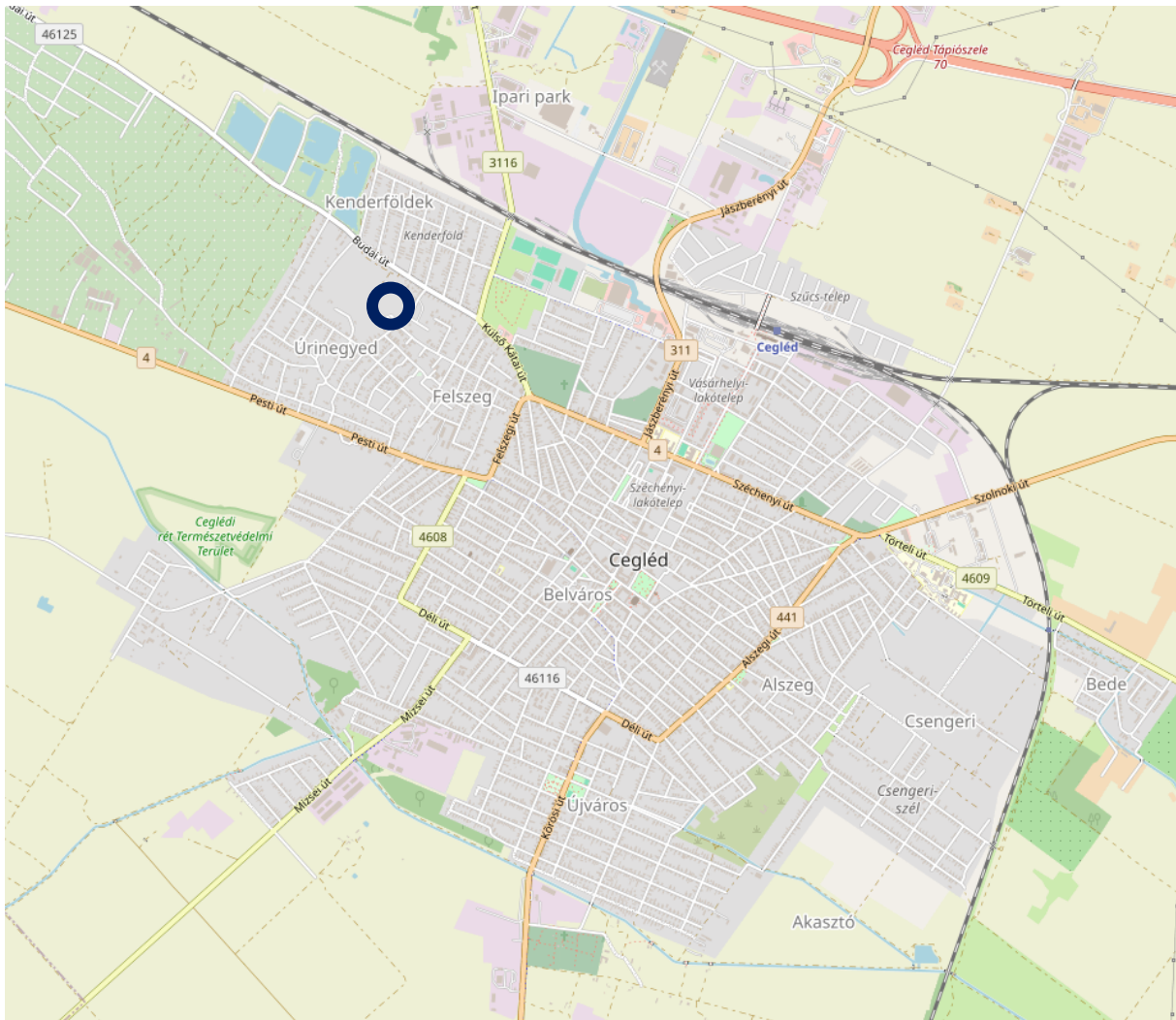
Az önkormányzat a képviselő-testület **293/2026. (VI. 18.) Ök. határozatával**, a környezet védelméért felelős, érintett szervek véleményével (X.4. melléklet) összhangban döntött arról, hogy **nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.**

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentuma, amelyhez felhasználásra került az önkormányzati határozattal is támogatott telepítési tanulmányterv.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A terület elhelyezkedése, a területhasználat vizsgálata



A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül
saját szerkesztés az OpenStreetMap alapján

A tervezési terület a ceglédi négyszögkörút által körbevett belvárostól nyugatra helyezkedik el, és egykor az Öregszőlő nevű zártkerti településrészhez tartozott. Ma **kertvárosias lakóterületté alakuló, mozaikos használatú terület**, amelynek megközelítése a Budai, valamint a Pesti út irányából, elsősorban a Téglagyár utcáról történik.

A tervezési terület az **egykori téglagyár** területének egy részét fedi le, ahol a hatályos szabályozási terv egy feltáró utcát (Hárslevelű utca) szabályozott ki, és annak két oldalán lakóterületeket jelölt ki. A lakótelkeket a szabályozásnak megfelelően kialakították, és részlegesen megindult a telkek családi házas beépítése. A téglagyári tömb belsejében más irányokból is folyik a családi házas, illetve kistársasház beépítés, és hosszú távon is a lakóterületté alakulás a településrendezési cél.

A tervezési terület 6 db lakótelekből áll, melyek közül kettőn indult meg a beépítési folyamat: a 8971/34 hrsz. telken egy majdnem kész családi ház áll, míg a 8971/37 hrsz. telken a tulajdonos a telekre tervezett kistársasház kapcsán konzultációt kezdeményezett a település főépítésznél.

Az érintett telkek mindegyike belterületi fekvésű, kivett, nem közterületi földrészlet. A tulajdoni lapok szerint a telkek a 8971/21 hrsz. telkek megosztásakor, 2021-ben jöttek létre, és a tulajdonosaik 1/1-es hányadban birtokolják. A telkek 550 m² körüli méretűek, kivéve a kétszer akkora 8971/38 hrsz. telket. A telkek átlagosan 20 m szélességűek és 25-30 m mélységűek (a szabályozási vonalhoz igazodóan).

Épített környezet

A tervezési terület tágabb környezete **egy korábbi zártkerti területből kertvárosias lakóterületté átalakuló, új városrészt**. Az épületállomány ennek megfelelően jellemzően fiatal korú, néhány, a korábbi zártkerti művelés maradványaként megmaradt falusias karakterű épülettel, az államszocializmus időszakában épült sátortetős kockaházzal, valamint a rendszerváltás környékén és után épült posztmodern családi házakkal. A közelmúlt telekcsoport-újracsatálással létrejött telkein új, újszerű családi házak állnak jellemzően egy lakással, de előfordulnak telkenként négylakásos kisebb társasházak is. Az épületek jellemzően földszintesek, tetőtér-beépítés szórványosan előfordul.



Jellemző beépítés a Budai út mentén
forrás: Google Street View



Beépítés a Téglagyár utca mentén
forrás: Google Street View



A Nefelejcs utca menti településkép
forrás: Google Street View



Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint a tervezési terület minden telke beépítetlen, üres fejlesztési terület. A valóságban ugyanakkor a 8971/34 hrsz. telken megindult az építkezés.

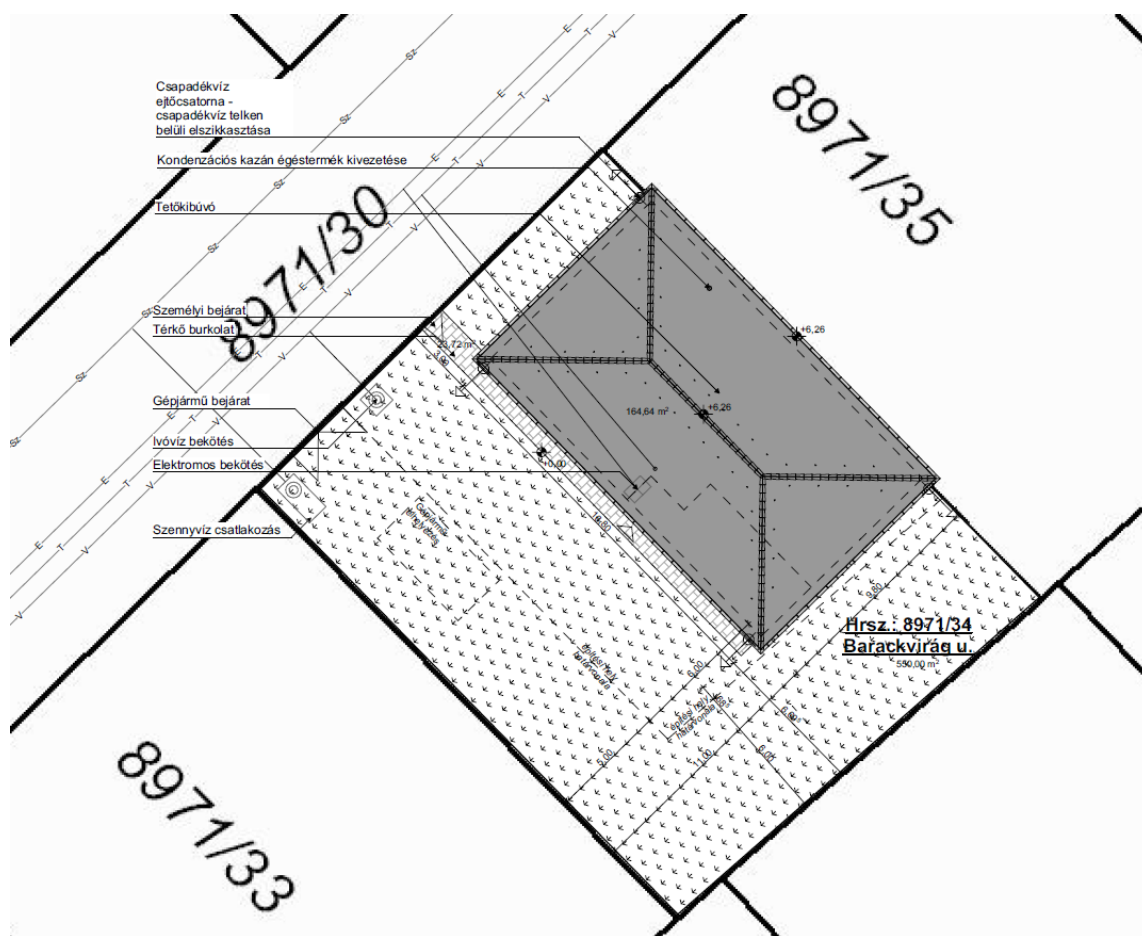
A 8971/34 hrsz. telken (tulajdonos: Autó-Skolly Kft.) folyamatban van egy családi ház építése, a készültségi fok a megrendelő tájékoztatása szerint 80%-os. Az épület kivitelezése egyszerű bejelentési eljárást követően indult el.

A 8971/37 hrsz. telken, amely magánszemély tulajdonában áll, kistársasház tervezett a hatályos szabályozásnak megfelelően.



A Hárslevelű utca utcaképe (balra a páratlan, jobbra a páros oldal)

forrás: megrendelői adatszolgáltatás



A 8971/34 hrsz. telek helyszínrajza

forrás: egyszerű bejelentési dokumentáció, megrendelői adatszolgáltatás

Táji és természeti adottságok, zöldfelületek

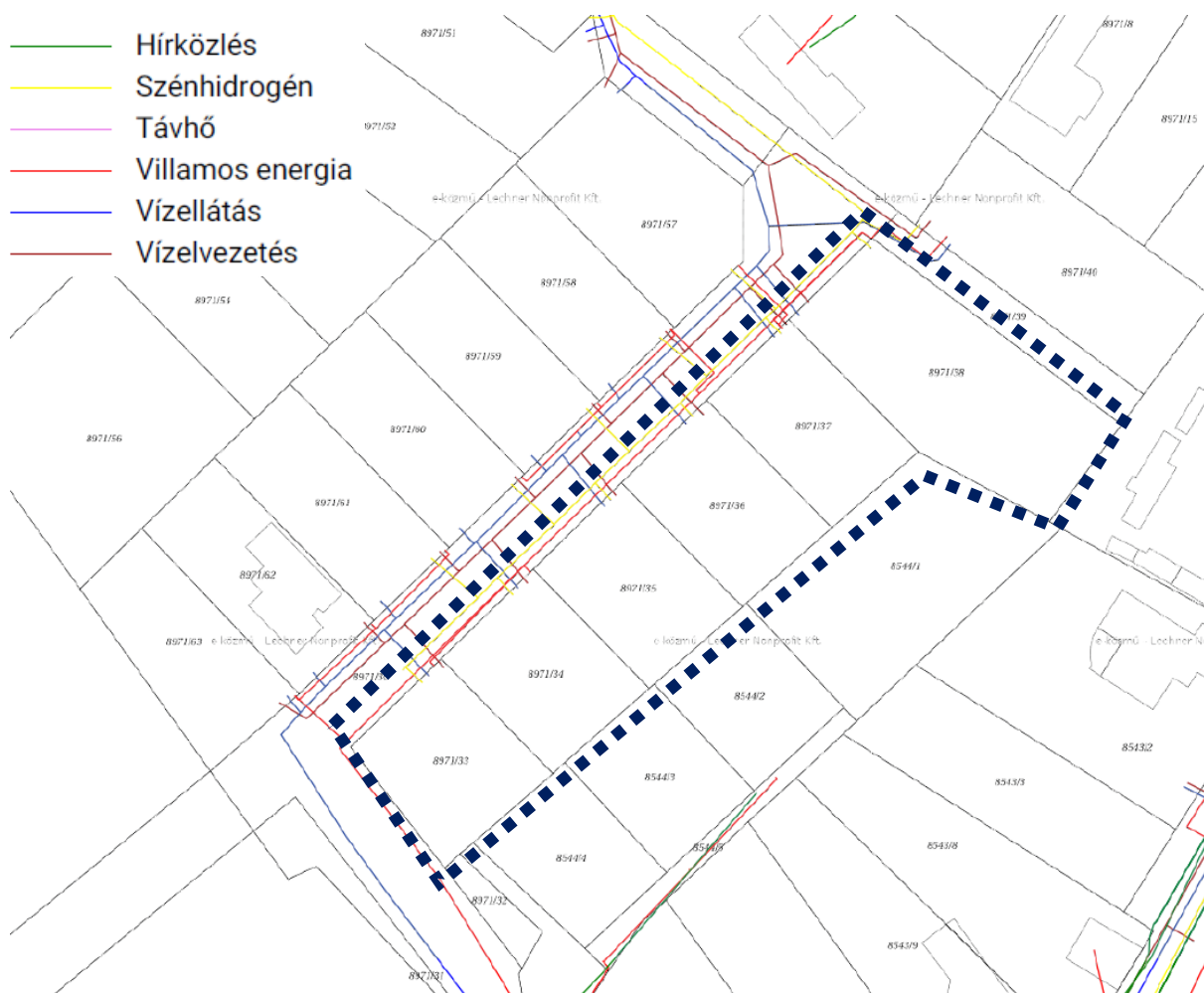
A tervezéssel érintett terület egy új, volt zártkertes területből kertvárosias lakóterületté alakuló városrészen található, ennek megfelelően a zöldfelületeket viszonylag fiatal növényállományú lakókertek jelentik, a lakóutcák fásítatlanok. A tervezési terület jelenleg még használaton kívüli, beépítetlen, kevésbé értékes, gyepszintű növényzet borítja, lombkorona-borítottsága elenyésző. A területet táj- és természetvédelmi érdekelttség nem érinti.

Közlekedés

A tervezési terület megközelítését biztosító lakóutca (Hárslevelű utca) még kiépítetlen, burkolatlan. A volt téglagyár tömbjét körülhatároló utak burkoltak, de változó állapotban vannak. A tervezési területhez nagyon közel (1-2 perc sétára) található a Kőkény utcai buszmegálló, ahonnan a Cegléd–Ceglédbercel(–Albertirsa) vonalon közlekedő 563-as, 565-ös buszok indulnak. A tervezési területtől kb. 800 méter sétatávolságra elérhető az ALDI buszmegálló és a Cegléd–Ceglédbercel(–Albertirsa) vonalon közlekedő 564-es számú távolsági autóbuszjárat is. A nagyobb távolságra való közösségi közlekedési lehetőség a vasút, amely gyalog 30 percre, kerékpárral 10 percre, gépjárművel csak 5 percre található.

Közművesítettség

A tervezési területen a Hársfa utca felől az övezeti előírások szerint megengedett rendeltetésekhez szükséges közművek rendelkezésre állnak: a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a gázellátás és a villamosenergia-hálózat kiépített. A vezetékes hírközlés az E-Közmű térképe alapján nem áll rendelkezésre, de a közeli Barackvirág utca irányából kiépíthető.



A tervezési terület közműellátottsága
forrás: E-Közmű térkép, Lechner Tudásközpont

I.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

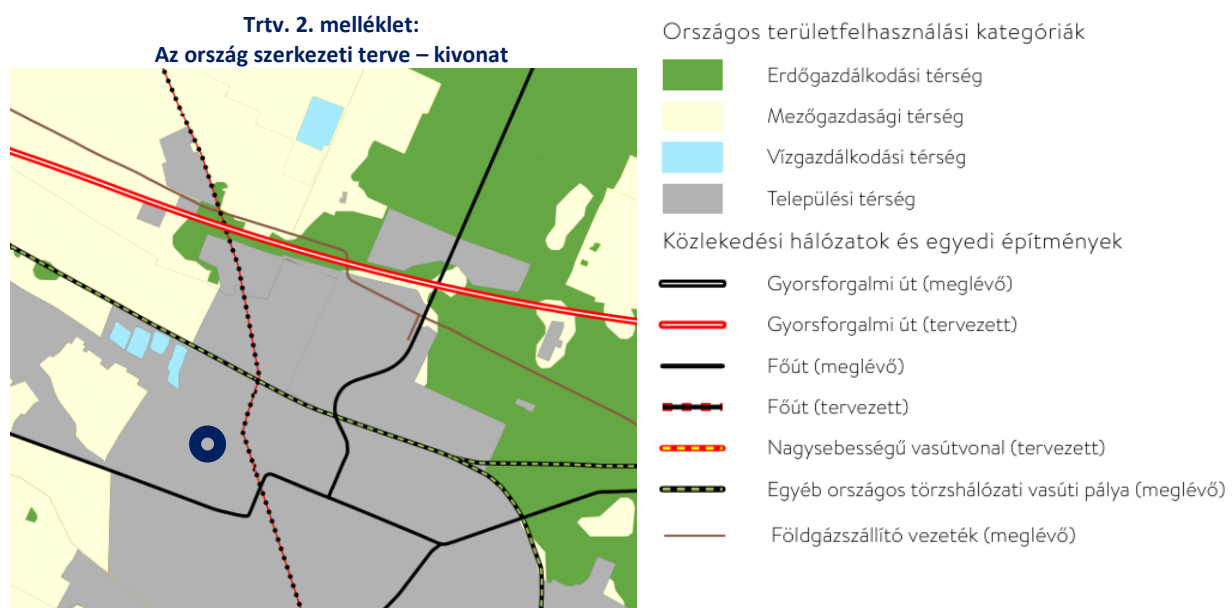
A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervei állnak. 2019. március 15-én lépett hatályba **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: 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 térségeinek 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 vármegyei 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.

A Ceglédet érintő területrendezési tervek:

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

Országos Területrendezési Terv



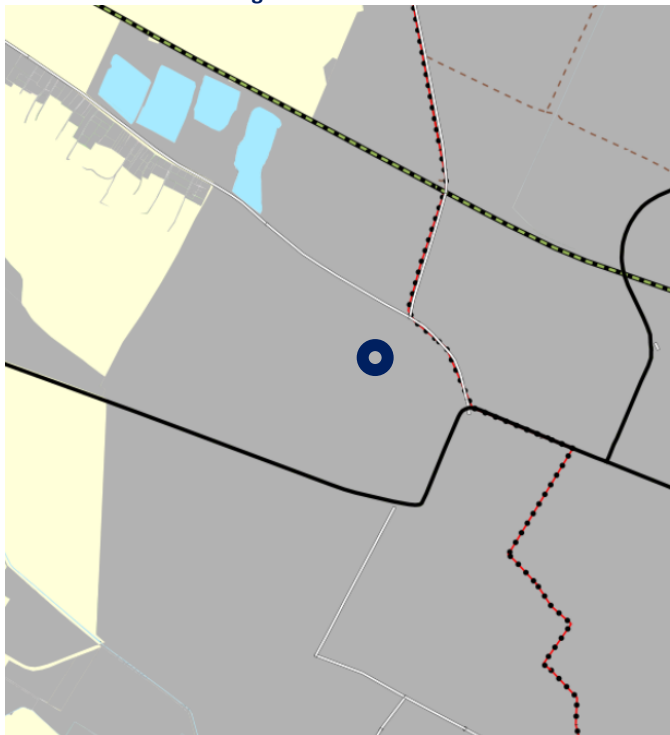
A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT a tervezési területet érintő (megközelítő) egyéb szerkezeti elemeket nem ábrázol.

Pest Vármegye Területrendezési Terve

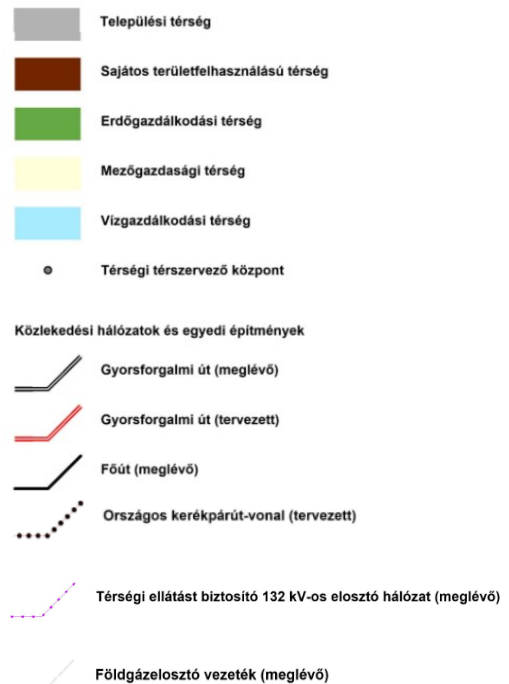
Pest vármegye területrendezési tervét (PMTrT) Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése a **10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével** fogadta el.

A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. A PMTrT a tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemeket nem tartalmaz.

PMTrT. 1. melléklet:
Térségi szerkezeti terv - kivonat



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



Országos és vármegyei övezetekkel való érintettség

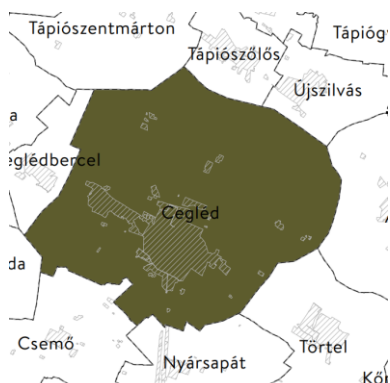
Az országos övezetek egy része a Trtv.-ben került szabályozásra, másik részük a 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) került megállapításra. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a tervezési terület Trtv.-ben, valamint az MvM rendeletben szabályozott országos és térségi övezetekkel, valamint a megyei 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	-

Trtv.	MvM r.	PMTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			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	Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	+ (település)

A tervezési terület országos és térségi övezeti érintettsége

Forrás: Trtv, PMTrT



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

(Trtv. 3/5. melléklete)



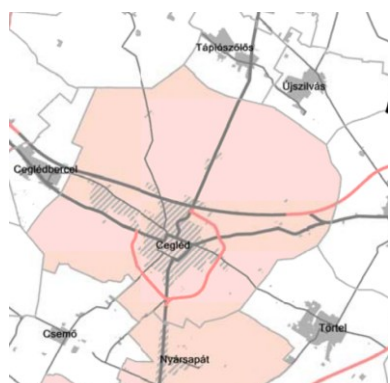
Ásványi nyersanyagvagon övezete

(PMTrT 3.9. melléklete)



Tanyás területek övezete

(PMTrT 3.11. melléklete)



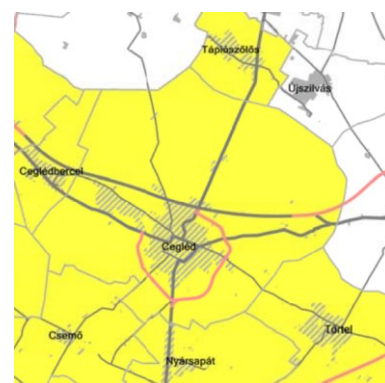
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

(PMTrT 3.13.2. melléklete)



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

(PMTrT 3.13.3. melléklete)



Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

(PMTrT 3.13.5. melléklete)

Az érintett országos és vármegyei övezetekre vonatkozó rendelkezések 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.



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 nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

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.

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.

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.

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 klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

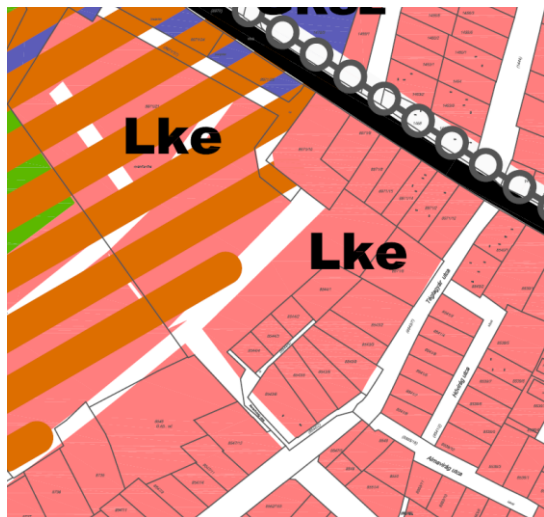
(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott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

I.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI TERVEK

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, a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 22/2022. (IX. 29.) rendelettel hagyta jóvá.

A településszerkezeti terv (TSZT) megállapításai

A tervezési terület **Lke** jelű kertvárosias területfelhasználási egységbe sorolt. A kiszabályozott útterület **KÖu** jelű közlekedési terület. A tervezési területtől nyugatra, a volt téglagyár területe barnamezős területként jelölt.



Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
KÖu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	BARNAMEZŐS TERÜLETEK (ROZSDAÖVEZET KIJELELÉSE)

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

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) megállapításai

A tervezési terület szabályozása az **SZT-1/B** jelű tervlapon látható. A terület az **Lke-1** jelű kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt. A szabályozási terv elfogadásakor egy 12 m-es út szabályozási vonala érintette a terület minden telkét, de ez a kiszabályozás a lakótelkek kialakításakor (2021-ben) a tervnek megfelelően megvalósult (ld. a szabályozási terven az azóta kialakított telekállományt).

A Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai:

„4. § A rendelet alkalmazásában:

3. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

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

29.§ (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
- Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

(2) Az oldalkert és hátsókeret nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.”

23. Lakóövezetek általános előírásai

36. § (1) Az építési telkeken csak egy lakóépület létesíthető az övezeti előírásoknak megfelelő lakásszámmal, a (2) bekezdésben előírt korlátozások figyelembevételével.

(2) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az Lk-1 jelű építési övezet kivételével 135 m² telekterületként egy lakás létesíthető, de telkenként legfeljebb 6 db.

(3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben telkenként négy lakás építhető.

(4) A falusias lakóterületek építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy lakórendeltetési egység létesíthető.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén oldalhatáron álló vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök 5,0 m-es előkertekkel építhetők be, kivéve az Lke-5 jelű övezetet, ahol az előkert mérete 0 méter.

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

(7) Az építési övezetekben melléképítmények az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

25. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

41. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: kialakult

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 550

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

h) A közműellátás mértéke: teljes

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

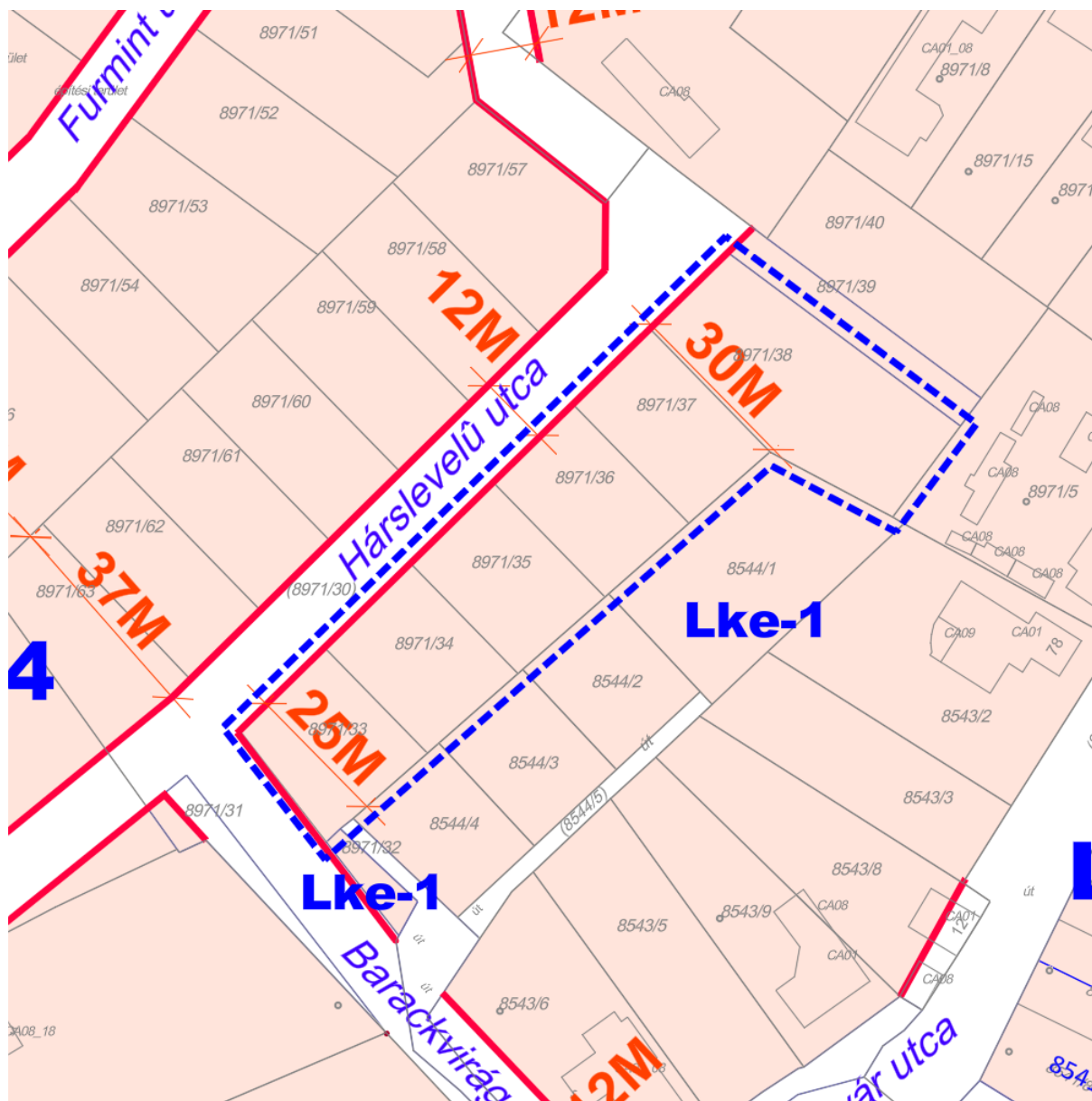
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.”



 ÖVEZETHATÁR

 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

 SZABÁLYOZÁSI VONAL

 **Lke** KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE

 **KÖU** KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

 A SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁLYBA LÉPÉSE ÓTA KELETKEZETT
FÖLDRÉSZLETEK ÉS HELYRAJZI SZÁMAIK

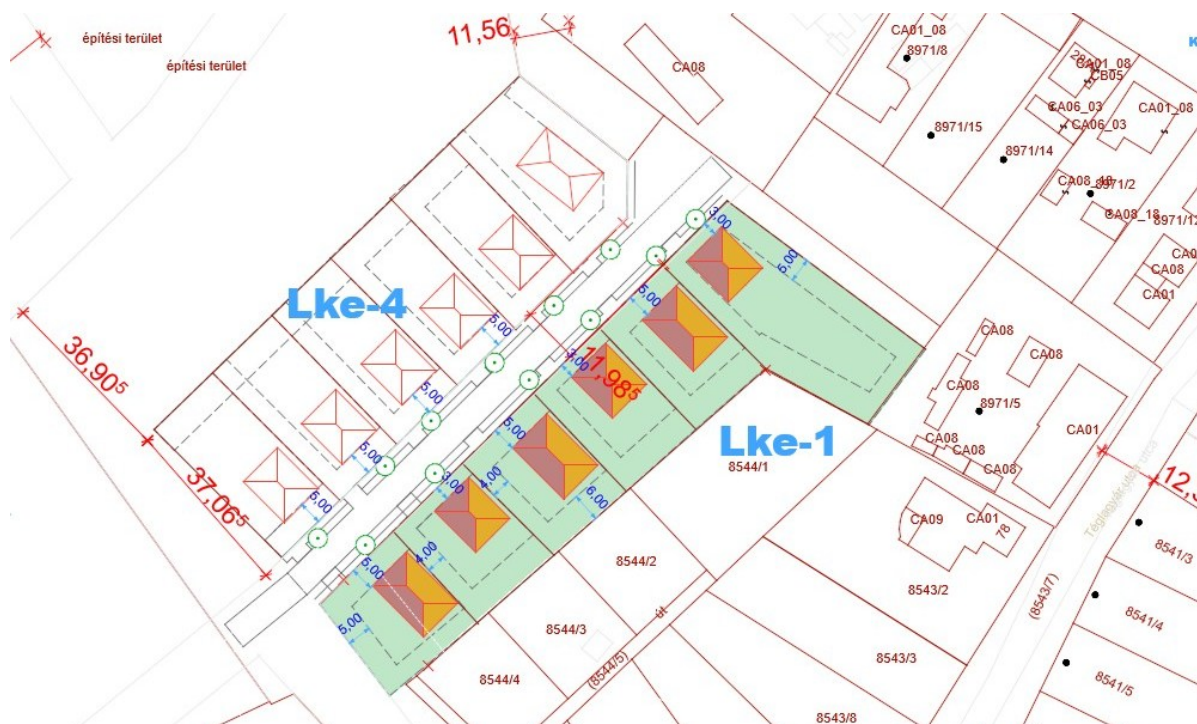
Cegléd Szabályozási Terve (részlet)
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. A FEJLESZTÉSI CÉL, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen belüli 6 db telken lakóépületek elhelyezése javasolt. Az épületeket oldalhatáron álló beépítési móddal, valamint a már megkezdett építkezésekhez igazodóan 3 vagy 5 m előkert megtartásával lehet elhelyezni. Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) előírásai szerint szükséges szabadon hagyni.

A javasolt beépítési tervet az alábbi ábra szemlélteti:



Beépítési terv, 1:1000

saját szerkesztés megrendelői adatszolgáltatás alapján



III. SZAKÁGI JAVASLATOK

Humán infrastruktúra

A tervezett fejlesztés a humán infrastruktúra fejlesztését **nem** teszi szükségessé, mivel az elhelyezhető rendeltetési egységek számában nem tervezett változás.

Közlekedés

A tervezési területet feltáró közút jelenleg burkolatlan, kialakulatlan. **Az útburkolat mielőbbi kiépítése szükséges a lakóingatlanok rendeltetésszerű használatához.**

Közművesítés

A javasolt változtatás a közműinfrastruktúra fejlesztését **nem** teszi szükségessé, mivel a rendeltetési egységek számának változtatása nem tervezett, és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll a Hárslevelű utca mentén.

Zöldfelületek és környezetvédelem

Az előkert szabályok módosítása érdekében a tervezési területen építési vonal kerül alkalmazásra, így nem szükséges az Lke-1 jelű építési övezet módosítása, a szabályozási elem alkalmazása a környezeti elemekre és azok rendszereire nincs hatással. A szabályozási terv az építési vonallal az előkert méretét 3 m vagy 5 m mélységben határozza meg, hogy hova kell helyezni az épület utcafronti homlokzatát, egyéb, az építési övezetre vonatkozó módosítás nem történik. Így elmondható, hogy a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása. Az építési vonalat, mint új szabályozási elemet a szabályozási terv jelmagyarázatába is fel kell vezetni.

A szabályozási terven a tervezési terület telkein szereplő szabályozási vonalak feltüntetése továbbra is szükséges, ugyan megtörtént a telekalakítás, de a közlekedési terület átadása az önkormányzat részére, még nem, így annak feltüntetésére továbbra is szükség van.

Meg kell említeni, hogy az egész települést érinti a PMTrT „**klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**”, ezért a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, intenzitásuk növelésére (szinteztettség), biodiverz kialakítására (változatos növényhasználat), valamint a lombkoronaarány-, egyben az árnyékolt felületek növelésére kell törekedni a lakókertek esetében is.



III.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASOLT TARTALMA

A javasolt környezetalakítás érdekében az építési vonalak alkalmazására van szükség a tervezési terület 6 telkére vonatkozóan. Az építési vonalakkal kapcsolatban szükséges a HÉSZ kiegészítése.

A HÉSZ normaszövegében az alábbi módosítások szükségesek:

Jelmagyarázat:

új rendelkezés: kék szín

23. Lakóövezetek általános előírásai

36. § (1) Az építési telkeken csak egy lakóépület létesíthető az övezeti előírásoknak megfelelő lakásszámmal, a (2) bekezdésben előírt korlátozások figyelembevételével.

(2) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az Lk-1 jelű építési övezet kivételével 135 m² telekterületeként egy lakás létesíthető, de telkenként legfeljebb 6 db.

(3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben telkenként négy lakás építhető.

(4) A falusias lakóterületek építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy lakórendeltetési egység létesíthető.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén oldalhatáron álló vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök 5,0 m-es előkertekkel építhetők be, **ha a szabályozási terv nem jelöl építési vonalat**, kivéve az Lke-5 jelű övezetet, ahol az előkert mérete 0 méter.

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

(7) Az építési övezetekben melléképítmények az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el:

Az alábbi szabályozási tervi módosítások szükségesek:

- új elemek:
 - új építési vonalak
 - méretezési jelek – az építési vonalakkal kapcsolódóan

A TSZT módosítására **nincs** szükség, mert a területfelhasználási egységek határai nem változnak, a módosítás az Lke jelű kertvárosias lakó területfelhasználási egység határain belül történik. Így a javasolt módosításnak területrendezési következménye **nincs**.

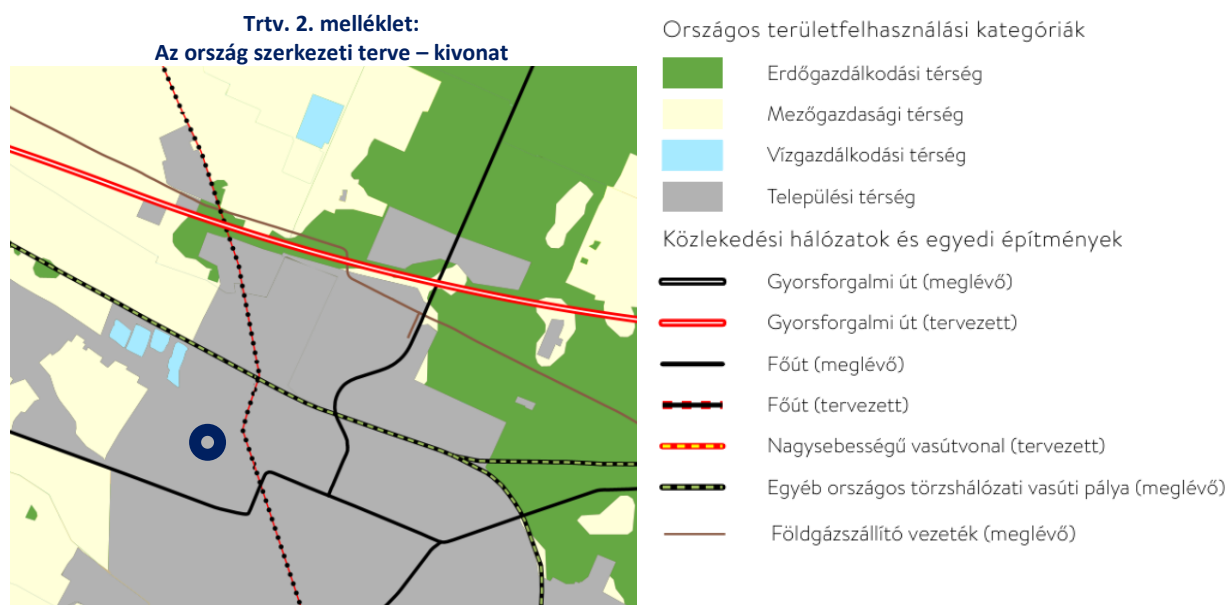
III.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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)

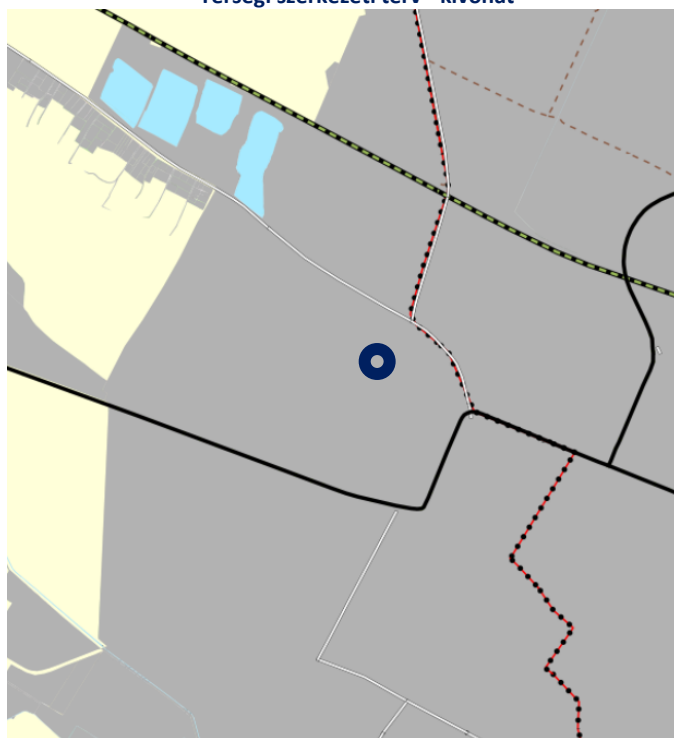


A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT tervezési területet érintő (megközelítő) szerkezeti elemei a következők:

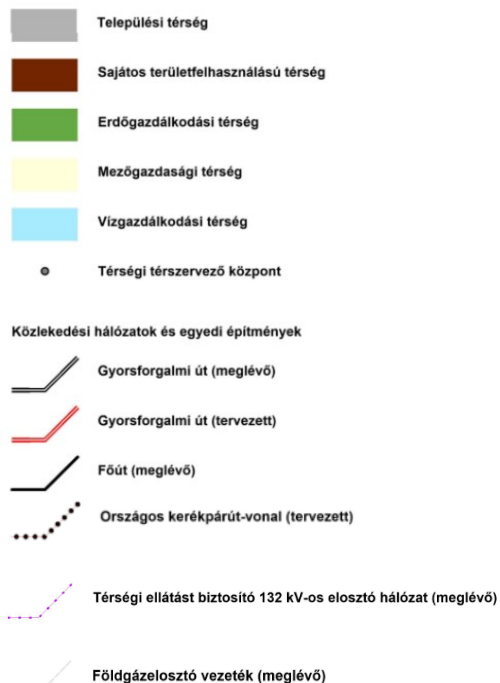
- 4. sz. főút;
- 441 sz. főút;
- (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége–Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) nagy sebességű vasútvonal;
- (Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest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

PMTTr. 1. melléklet:
Térségi szerkezeti terv - kivonat



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



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.



Országos és térségi övezetek

A Trtv.-ben a térségi övezetek rendszere nem tartalmazza az összes térségi övezet lehatárolását és előírásait, csak egy része került szabályozásra a Trtv.-ben, 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 nyersanyagvagyron 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 járáásokban 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.

→ Az előírások jelen terv szempontjából nem relevánsak.

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, Pustavacs, 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 klímakiegyenlítési,

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 közcsatornára 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 parteleitől 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 vízvezetés megoldásával együtt építhető.
- (8) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadói 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 befogadói.

b) és c) pontok:

A fentiekre tekintettel a módosításnak területrendezési következménye nincs, és a megyei, klímaváltozásnak fokozottan kitett területekre vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétes.



IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

IV.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (RENDELETTERVEZET)

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) 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, Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz-ú ingatlanokon A jelenleg építés alatt álló épület és a beépítetlen telkekre tervezett új épületekkel 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. §

A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 36. (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén oldalhatáron álló vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök 5,0 m-es előkertekkel építhetők be, ha a szabályozási terv nem jelöl építési vonalat, kivéve az Lke-5 jelű övezetet, ahol az előkert mérete 0 méter.”

2. §

Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép

3.§

E rendelet 2026. napján lép hatályba.

Kihirdetés napja: 2026.....

.....
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/B/M4 jelű Szabályozási tervlap szelvény

.../2026. (... ..) önkormányzati rendelettel jóváhagyott

Szabályozási terv módosítás

SZT-1/B/M4

-  szabályozási vonal
-  építési vonal
-  szabályozási szélesség
-  kertvárosias lakóterület övezete
-  módosítással érintett terület határa

CEGLÉD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA
Szabályozási terv


M = 1:1000

2026. július

Településtervezés

Horváth Ábel
TT 03-0451

Gutai Berta
TT/1 13-1847





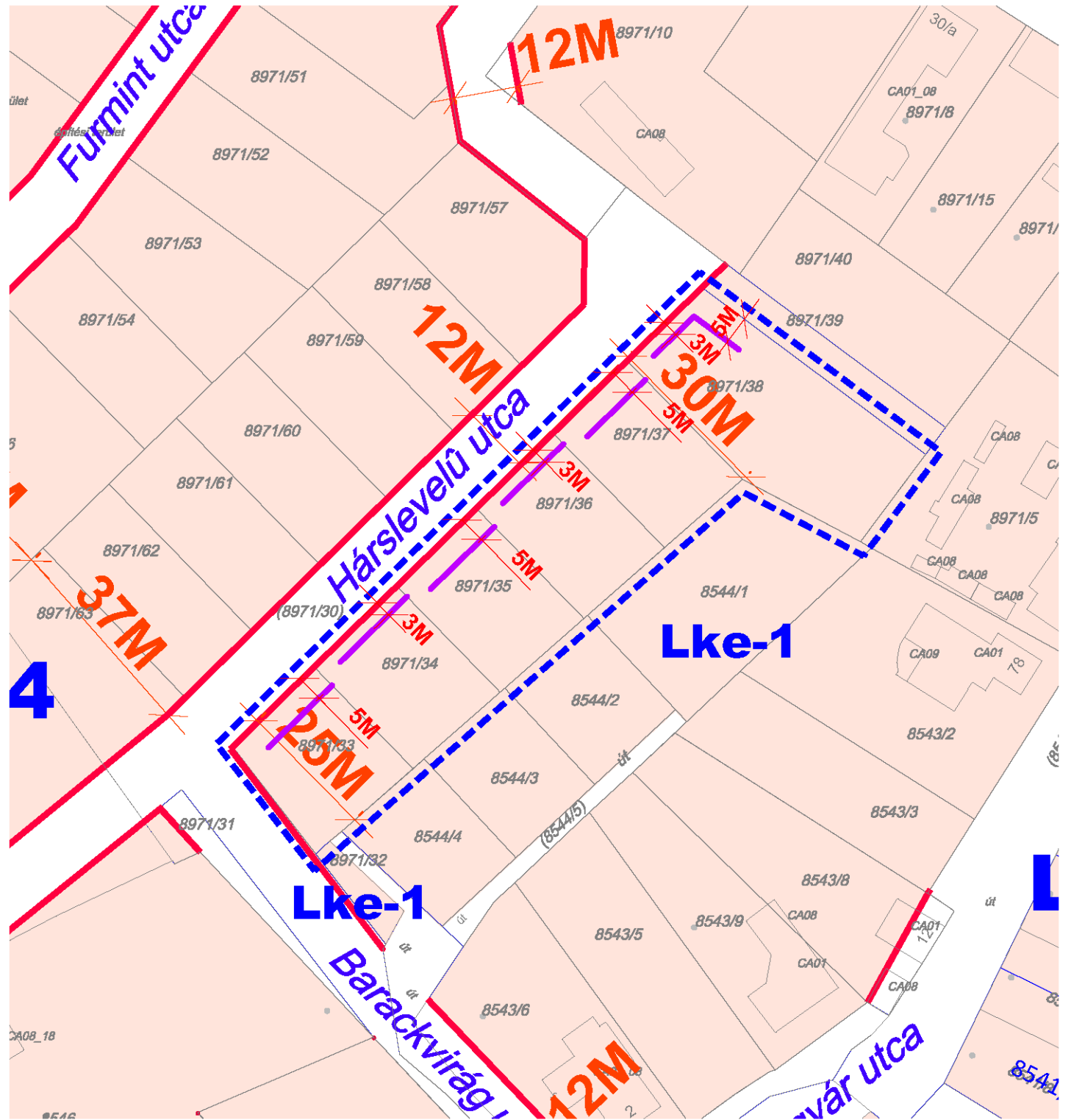
Losonczy Anna Kornélia
TT 10-0285



Tájervezés

Fábián Sára
TT 03-0451







V. MELLÉKLETEK

V.1. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

189/2026. (IV. 23.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/24227/2026.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 23-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

189/2026.(IV. 23.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) támogatja az Auto-Skolly Kft. (Cg. 13-09-113406, székhelye: 2700 Cegléd, Kosárhegyi út 2., képviseli: Molnár Zsolt önállóan) kérelmét, melyben a Cegléd, Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 helyrajzi számú ingatlanaira vonatkozóan Cegléd Város településrendezési eszközeinek (szabályozási terv és helyi építési szabályzat) részleges módosítását kezdeményezi, a költségek Auto-Skolly Kft. által történő 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.
címetes főjegyző

Dr. Csáky András sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

.....*Hondt*.....

A határozatot kapja: 2026. április 23.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa:
- 2.) Auto-Skolly Kft.



223/2026. (V. 21.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/25890/2026.

KIVONAT

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. május 21-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

223/2026.(V. 21.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) **elfogadja a jelen határozat elválaszthatatlan részét képező 1. mellékletét, Cegléd Város főépítésének a „Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Cegléd, Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területére” tárgyú főépítési feljegyzését;**
- 2.) **elfogadja a jelen határozat elválaszthatatlan 2. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet;**
- 3.) **megállapítja a 189/2026. (IV.23.) 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 az 1.) pont szerinti ingatlanokra vonatkozóan indokolt és a város településfejlesztési-, valamint 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) módosítására – az 1. pont szerinti ingatlanokra - vonatkozóan, amely tervezési feladat költségviselője az Auto-Skolly Kft. (Cg. 13-09-113406, székhelye: 2700 Cegléd, Kosárhegyi út 2.);**
- 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:

.....*Hordóhe*.....



A határozatot kapja: 2026. május 22!

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa (elektronikus úton)
- 2.) Auto-Skolly Kft.
- 3.) Pro Regio Nonprofit Kft.
- 4.) Pénzügyi Iroda – helyben -



293/2026. (VI. 18.) Ök. határozat



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

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

Száma: C/29262/2026.

K I V O N A T

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. június 18-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

293/2026.(VI. 18.) Ök. határozat

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) megállapítja, hogy a **Cegléd, belterület, Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 helyrajzi számú ingatlanaira vonatkozó Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményével összhangban 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 hitelélül:

.....*Hondóki*.....



A határozatot kapja: 2026. június 22.

- 1.) Ilyés Marianna városi főépítész és általa *elektronikus úton*
- 2.) Autó- Skolly Kft.
- 3.) Pro Regio Nonprofit Kft.



V.3. TULAJDONI LAPOK KIVONATAI



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Pest 2700 Cegléd,
Kossuth tér 7.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251124/22985
2025.11.24

Oldal 1/1

Cegléd
Belterület, 8971/33 helyrajzi szám

2700 CEGLÉD, HÁRSLEVELŰ UTCA 14.
Cegléd, Belterület, 8971/33

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	553	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 37786/3/2015.08.31 Név: Á.E.ÉP. ÉPÍTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Hold utca 19.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakut a ceglédi 8971/21 hrsz-ú földrészlet megosztása során				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Pest 2700 Cegléd,
Kossuth tér 7.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260114/14426
2026.01.14

Oldal 1/1

Cegléd
Belterület, 8971/34 helyrajzi szám

2700 CEGLÉD, HÁRSLEVELŰ UTCA 12.
Cegléd, Belterület, 8971/34

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	550	0

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 88913/2023/2022.09.19				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: AUTÓ-SKOLLY AUTÓTISZTÍTÓ KFT. Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Kosárhegyi út 2.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakult a ceglédi 8971/21 hrsz-ú földrészlet megosztása során				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



2700 CEGLÉD, HÁRSLEVELŰ UTCA 10.
Cegléd, Belterület, 8971/35

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	550	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 37786/3/2015.08.31 Név: Á.E.ÉP. ÉPÍTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Hold utca 19.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakut a ceglédi 8971/21 hrsz-ú földrészlet megosztása során				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Pest 2700 Cegléd,
Kossuth tér 7.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251124/24077
2025.11.24

Oldal 1/1

Cegléd
Belterület, 8971/36 helyrajzi szám

2700 CEGLÉD, HÁRSLEVELŰ UTCA 8.
Cegléd, Belterület, 8971/36

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	550	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 37786/3/2015.08.31 Név: Á.E.ÉP. ÉPÍTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Hold utca 19.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakut a ceglédi 8971/21 hrsz-ú földrészlet megosztása során

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Pest 2700 Cegléd,
Kossuth tér 7.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251219/5840
2025.12.19

Oldal 1/1

Cegléd
Belterület, 8971/38 helyrajzi szám

2700 CEGLÉD, HÁRSLEVELŰ UTCA 4.
Cegléd, Belterület, 8971/38

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1101	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 37786/3/2015.08.31 Név: Á.E.ÉP. ÉPÍTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Hold utca 19.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/3/2021.03.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakult a ceglédi 8971/21 hrsz-ú földrészlet megosztása során				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



V.4. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATTAL KAPCSOLATOS VÉLEMÉNYEK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A CEGLÉD, BELTERÜLET, HÁRSLEVELŰ UTCAI INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

Környezeti Vizsgálat szükségességének eldöntéséhez a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti érintett szervek

visszaérkezett véleményeinek összefoglaló táblázata

Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Megnevezés	Visszaérkezett vélemény iktatószáma	Környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja-e, ha igen miért
1. a környezetvédelmi hatóság, a környezetvédelemre kiterjedően	PVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Környezetvédelmi Engedélyezési Osztály	PE/KTHF/27603-2/2026.	NEM
2. a nemzeti park igazgatóság, a természet- és tájvédelemre kiterjedően	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/3278-1/2026.	NEM <i>Állásfoglalás nem határidőben érkezett, mely nemleges válasznak tekintendő</i>
3. természetvédelmi hatóság, a természet- és tájvédelemre kiterjedően	PVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	1. sor szerint	
4. közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/PNEF/01144-3/2026.	NEM



5.	a vízvédelmi és vízügyi hatóság, a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	JNSZVMKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	JN/75/02790-2/2026.	NEM
6.	az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság, a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	PVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	1. sor szerint	
7.	a települési önkormányzat jegyzője, a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal - Jegyző	C/27930-2/2026.	NEM
8.	az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, az épített környezet védelmére kiterjedően	PVMKH Állami Főépítész	PE/AF/00302-2/2026.	NEM
9.	erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal az erdővédelemre kiterjedően	PVKH Agrárügyi Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály	PE/ERDŐ/3577-2/2026	<i>NEM</i> <i>Állásfoglalás nem határidőben érkezett, mely nemleges válasznak tekintendő</i>
10.	talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	PVMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	PE/TV/0057-2/2026	<i>NEM</i> <i>Állásfoglalás nem határidőben érkezett, mely nemleges válasznak tekintendő</i>
11.	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	PVMKH Földhivatali Főosztály	10.135-3/2026.	NEM
12.	a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, a	BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/PNEF/01144-4/2026.	NEM



	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően			
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala (kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter) a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/00423-2/2026	<i>NEM</i> <i>Állásfoglalás nem határidőben érkezett, mely nemleges válasznak tekintendő</i>
14.	az országos tisztifőorvos, a kémiai biztonságra kiterjedően	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	NNGYK/43873-2/2026	<i>NEM</i>
15.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	PVMKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	PE/TIV/06904-2/2026	<i>NEM</i> <i>Állásfoglalás nem határidőben érkezett, mely nemleges válasznak tekintendő</i>



Aláíró: Váradi Tibor (2026.06.02. 14:39:45)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00302-2/2026.

Tárgy: Cegléd – várható környezeti hatás jelentőségének

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

eldöntése – nyilatkozat – településrendezési

eszköz módosítás

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Csáky András polgármester részére

Cegléd Város Önkormányzata

Cegléd

Kossuth tér 3.

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 mérlegeltük 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 tarjuk 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 kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés



Pest Vármegyei Kormányhivatal

2. oldal

PE/AF/00302-2/2026.

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 kezdeményezés, 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:

A főispn helyett eljáró
Dr. Radich Orsolya főigazgató
nevében és megbízásából:
Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



NNGYK Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT 2026.06.04. 16:55:15

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/43873-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: C/82-29/2026.

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 egységes építési vonal alkalmazását érintő 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. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

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

Szám: JN/75/02790-2/2026.

Tárgy: Cegléd TRE módosítás -
véleményezés

Hiv. szám: C/82-29/2026.

Ügyintézőjük: Csikóné Ungvári Tímea

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, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 68.§-a alapján Cegléd város településrendezési eszközeinek részleges módosítása egyszerűsített eljárásban történő lefolytatása kapcsán érkezett megkeresésük a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatalhoz.

A megküldött kérelem és dokumentáció alapján - figyelembe véve a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal hatás-, illetve illetékességi körébe tartozó szakmai, ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeket - az alábbiakban alakítjuk ki véleményünket *vízügyi és vízvédelmi* szempontból:



Cegléd Város Önkormányzata C/82-29/2026. számú megkeresésében Cegléd város településrendezési eszközei módosításának kapcsán véleményezést kért a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivaltól.

A tervezett módosítás tárgya a megküldött dokumentáció alapján:

Cegléd város településrendezési eszközeinek eseti módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 helyrajzi számú ingatlanok területét érintően építési vonal alkalmazása.

A tervezett módosításra vonatkozóan Hatóságunk - a beküldött dokumentumokban 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 Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal mint vízügyi és vízvédelmi hatóság *feladat- és hatáskörét* a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 10. pontja és a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. §-a, valamint *illetékességét* a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése és 2. mellékletének 10. pontja állapítja meg.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerinti napon

*A főispán helyett eljáró Dr. Katona Károly
főigazgató nevében és megbízásából kiadmányozó:*

Boza Gyula
osztályvezető

Értesül:

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



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Datum: 2026.06.04 13:36:45
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Boza Gyula



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.
Levél cím: 2701 Cegléd, Pf. 85
Telefon: +36 53 511 400

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
2026 JÜN. 04	
18837	
C/82-33/2026	
2026 JÜN. 04	
db	
Melléklet:	

Szám: C/27930-2/2026.

Ügyintéző: Horváth-Pataki Edina

Telefon: +36 53 511 423

E-mail: pataki.edina@ceglédph.hu

Tárgy: Cegléd Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén – Környezeti vizsgálat szükségességének vizsgálata
Iktatószám: C/82-29/2026.

NYILATKOZAT

Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén tárgyú eljárás ügyében

az alábbi nyilatkozatot adom:

A Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területének vonatkozásában Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása nem jár környezeti terheléssel, a jegyzői hatáskörbe tartozó környezet- természetvédelmi szakterületet illetően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével megállapítottam, hogy jelentős környezeti hatás nem várható, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja értelmében.

Cegléd, 2026. 06. 04.

Dr. Diósgyőri Gitta
címzetes főjegyző nevében és megbízásából eljáró:



A C/27930-2/2026. ügyiratszámú nyilatkozatot kapja:

1. Cegléd Város Polgármestere – helyben
2. Irattár

Kérem, levelében hivatkozzon az ügyiratszámra!
Ügyfélfogadási idő: hétfő: 12.30-18.00, kedd: 8.00-12.00, szerda: 8.00-16.00, csütörtök: ---, péntek: 8.00-12.00



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Csáky András polgármester
részére

Cegléd Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01144-4/2026.
Ügyintéző: Pankotai Hanna Lilla
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: **Cegléd** város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/34 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén – környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában – **természetes gyógytényező érintettsége szempontjából**

Hiv. szám: C/82-29/2026.

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).

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
névében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Cegléd Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Csáky András polgármester
részére

Cegléd Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01144-3/2026.
Ügyintéző: Pankotai Hanna Lilla
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: **Cegléd** város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/34 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén – környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában – véleményezés **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: C/82-29/2026.

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 észrevétellel:**

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 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.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427004958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



2

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:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
névében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

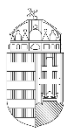
1. Cegléd Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

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.bfk.gov.hu – Honlap: www.komanyhivatalok.hu



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám	PE/KTHF/27603-2/2026.	Tárgy:	Cegléd településrendezési eszközeinek részleges módosítása
Ügyintéző:	Molnárné Fogarasi Anna	Hiv. szám:	C/82-29/2026
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Dr. Csáky András úr részére
polgármester

Cegléd Város Polgármestere

Cegléd

Kossuth tér 1.
2700

Tisztelt Polgármester Úr!

Cegléd város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja alapján, valamint a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján **részt kíván venni.**

Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

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 (a továbbiakban: Tvt.) 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 földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat területét nem érintik.

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



A benyújtott dokumentum alapján a tárgyi módosítás célja az Lke-1 jelű kertvárosias lakó megnevezésű övezetben lévő Cegléd 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó építési vonal módosítása.

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 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, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya
főigazgató nevében és megbízásából:

.....
Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal
2. Irattár

HK – Krid: 606103744



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2020.06.05 13:53:16
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadományozta: Galamb István

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

2



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr. Alvári
Andrea

Digitálisan aláírta:
Dr. Alvári Andrea
Dátum:
2026.06.02
10:10:49 +02'00'

Ügyiratszám: 10.135-3/2026.
Ügyintéző: dr. Várad Edit
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Cegléd város településrendezési
eszközeinek módosítása és környezeti
vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv. szám: C/82-29/2026.

Dr. Csáky András polgármester úr részére
Cegléd Város Polgármesteri Hivatal

elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó termőföldterület nem érintenek, a tervezett módosítás ellen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel, és nem látja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

Budapest, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya főigazgató
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
Telefon: (06-1) 269-4550; KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu



Dr. Cs. Tóth Attila - 2026.06.15. 09:43:57



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00577-2/2026
Ügyintéző: dr. Kónya Katalin
Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám:C/82-29/2026
Melléklet: -

Dr. Csáky András részére
polgármester

Cegléd Város Polgármesteri Hivatala

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén -környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban, a dokumentáció alapján, a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

— A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

— A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.

— A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.

— A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.

— Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

A főispán helyett eljáró **dr. Radich Orsolya főigazgató**
nevében és megbízásából:

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

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



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

-
- Címzett (hivatali kapu)
 - Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TIV/06904-2/2026
Ügyintéző: Bari Debóra
Telefon: +36 1 235 1763

Tárgy: Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Hárslevelű utca 8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú ingatlanok területén – Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv. szám: C/82-29/2026.

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.j) pontjában meghatározott súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Cegléd Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található. Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

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*

A főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya főigazgató
nevében és megbízásából:

Andor Máté
főosztályvezető

Kapja:

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



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2025.08.10 13:26:14
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Andor Máté

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.pvkh.hu



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2026.06.09. 12:52:39)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/3577-2/2026**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Cegléd Város településrendezési eszközeinek
módosítása – környezeti hatás vizsgálatának
szükségessége

Hivatkozási szám: C/82-29/2026

Ügyintéző: Csikóné Ungvári Tímea

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 tervmódosítási 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.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

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

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

www.pvkh.hu

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

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308



PE/ERDŐ/3577-2/2026

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

A főispán helyett eljáró
dr. Radich Orsolya főigazgató
nevében és megbízásából

Kapják:

1. Cegléd Város Önkormányzata
2. Irattár

544915786

HK



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.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3278-1/2026.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Cegléd, Településrendezési eszközök módosítása a 8971/33-38 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Hiv.sz.: C/82-29/2026.

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 Hárslevelű u. 8971/22-38 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó módosításával kapcsolatban a megküldött tájékoztatás alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítása célja: A tárgyi ingatlanok területét érintően építési vonal alkalmazása.

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, illetve egyéb táj- és/vagy természetvédelmi szempontból jelentő területet, értéket nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök 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, *elektronikus időbélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.08.11 16:53:28
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Baranyai Zsolt

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	BP/2602/00423-2/2026	Tárgy:	Cegléd településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása, építési vonal alkalmazása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	Bozoki-Ernyey Katalin	Melléklet:	–
Telefon:	061/795-9032	Hiv. szám:	C/82-29/2026
E-mail:	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu	Ügyintézőjük:	Csikóné Ungvári Tímea

Dr. Csáky András polgármester

Cegléd Város Önkormányzata

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti értékelés elkészítését.

Megállapítottam, a *Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium* által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítás örökségi érdeket nem sért, a területen régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) jogosult eljárni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest - dátum digitális aláírás szerint

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.06.12 11:32:10
+02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK