

# CEGLÉD

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

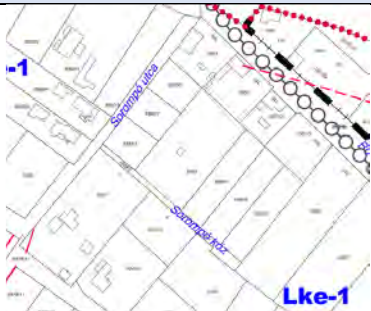
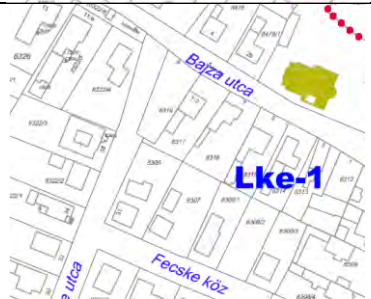

2021. április

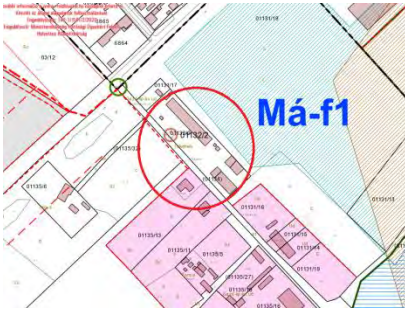

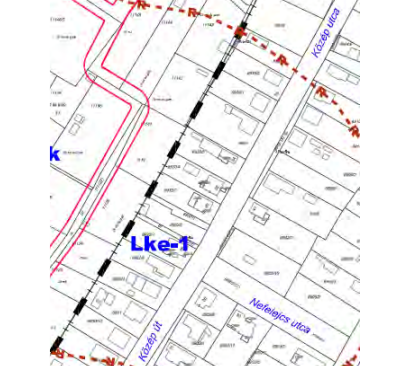
**PESTTERV**




PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)

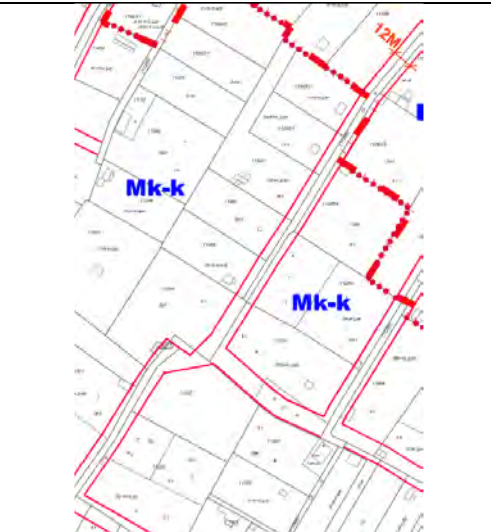
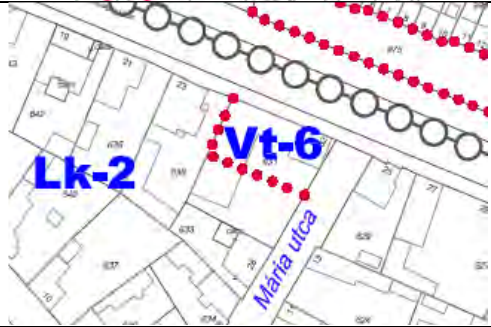
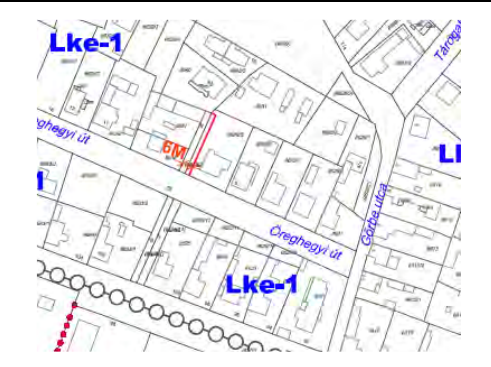
**MELLÉKLET**

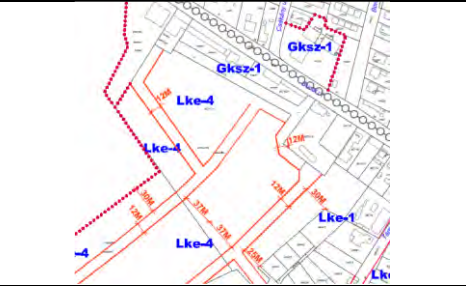
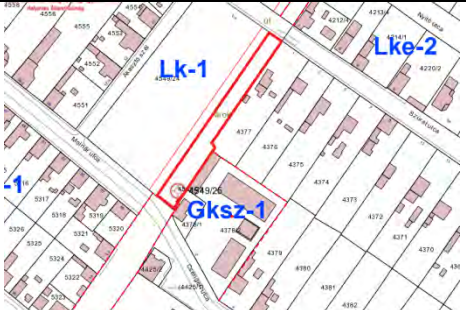
A településszerkezeti tervi változások bemutatása:



Sorszám	Javasolt módosítás	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet	Hatályos TSZT/SZT kivonat
1.	A 9381 hrsz. Sorompó köz nem megfelelő szélességű, szabályozási vonal kijelölése és útszabályozás szükséges.	9381	0,04 ha	Lke→	KÖu	
2.	8319 hrsz. önkormányzati ingatlan egy részének átsorolása lakóövezetbe, szabályozási vonal kijelölése és az út rendezése szükséges.	8319	0,05 ha	KÖu→	Lke	
3.	8914/1 hrsz. út szélesítése az ingatlanok megközelítéséhez, szabályozási vonal kijelölése szükséges.	8914/1	0,01 ha	Lke→	KÖu	

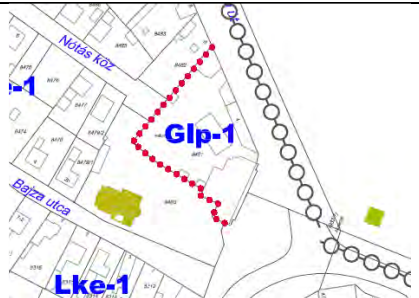

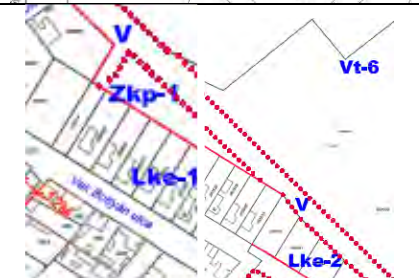
4.	01132/2 hrsz. ingatlan övezeti átminősítése Gip-4-be, kérelmező így vásárolta az ingatlant, de az azon lévő épület ipari hasznosítását a jelenlegi övezet nem teszi lehetővé. Meglévő telephely gazdasági épületekkel. A szomszédos övezetek Gip-m. Az átminősítendő terület közelében nincsenek lakóterületek.	8914/1	0,43 ha	Má-f1→	Gip	
5.	5985 hrsz. ingatlanon vállalkozás található, Lke-1 övezetből Gksz övezet módosítás szükséges.	5985	0,1	Lke	Gksz	
6.	8915/12 hrsz., Közép út közterület szabályozása, rendezése több területen.	8915/12	0,076 ha	Lke→	KÖu	

7.	A 8790 hrsz. Borostyán utcánál megfelelő szélességű út kialakítása Erdő övezetet is érint, ami valójában hulladékkal feltöltött kubik gödör. Az út szélesítés a terület javasolt rozsdáövezeti beépítésével nagyon fontossá válik . Az Öregszőlők területén korrigálandó út és teleknyúlvány darabok található.	8790	0,08	Ev Lke→	KÖu	
8.	A Fürdő-belterület területén a belterület nincs jelölve a Szabályozási Tervlapon, a meglévő belterületek más helyen is pontatlanok, a valós földhivatali adatbázishoz igazítás szükséges	-	-	-	-	
9.	A 12315 hrsz. útból vásárolt, 12315/1 hrsz. út övezet módosítása, továbbá összevont ingatlanok földhivatali eljárással belterületbe vonása megtörtént (régi hrsz. 9803/57; 9803/56 és 9803/28- összevont hrsz. 9803/57, <b>belterületbe vont új hrsz. 12403) szab. terven jelölni</b>	12315/1 és 12403	0,38 ha	....→	...	


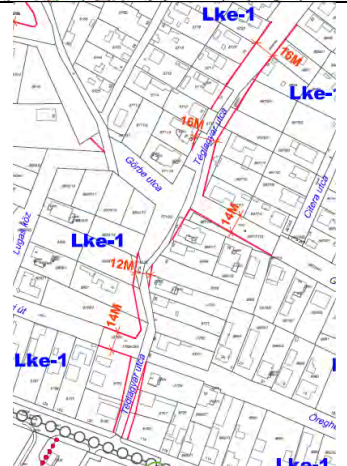

10.	Levendula utca 11403 hrsz. belterületi és külterületi szab. terv eltér (8 és 12 méteres szabályozási vonal is van rajta), a rajzi ellentmondás feloldása szükséges, külterületi lapon az út csak 8 m-re van jelölve	11403	-	Mk→	KÖu	
11.	631 hrsz. Mária utca - Széchenyi út sarok két övezetben van, de a Vt-6 övezet telek méretének nem felel meg (min. 2000 m <sup>2</sup> ). Javasolt az Lk-2 övezet építési övezet.	631	0,12	Vt→	Lk-2	
12.	8626/5 hrsz. szabályozási vonal felülvizsgálata: ingatlanok megközelíthetők, a kérelmezőnek a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól válaszelevele van az útszélességre vonatkozóan, miszerint a tűzvédelmi műszaki irányelvek alapján a 3,5 méteres útszélesség nem kötelező, csak irányelv.- Szabályozási vonal törlése	8626/5	-	-	-	




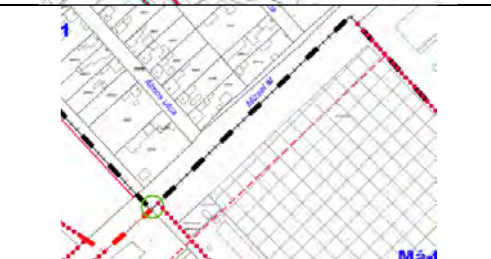
13.	Barnamezős területek / rozsdaovezet kijelölése a város közigazgatási területén Adatszolgáltatási javaslatok elküldésre kerültek a Miniszterelnökség felé, visszajelzés még nincs	....	....			
14.	Barnamezős terület kijelölése a 8971/21 és 8971/23 hrsz. ingatlanokon (Budai úton, volt téglagyár területén)	8971/21 és 8971/23	3,5 ha	....→	...	
15.	4549/25 hrsz. V övezetű, beépítetlen terület módosítása útra, hogy a kialakuló 4549/33; 4549/36; 4549/37; 4549/40 és 4549/41 hrsz. megközelítését szolgáló út útépitési szabályzatban előírt mérete biztosított legyen	4549/25 4549/33; 4549/36; 4549/37; 4549/40 és 4549/41	0,13 ha	V→	KÖu	

16.	Kbnap övezet kijelölése, napelempark elhelyezésére- hrsz. 01009/5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14 és 0837/5; 8 hrsz.	01009/5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14 és 0837/5;	30 ha	Má-f→	Kbnap	
17.	Szabályozási vonal felülvizsgálata, övezetmódosítás, 4318/1; 4318/2; 4315; 4316 hrsz. véderdő övezet módosítása	4318/1; 4318/2; 4315; 4316	0,75 ha	...→	.....	




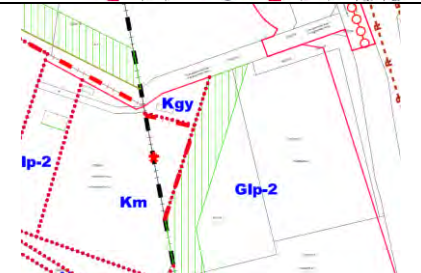
18.	Kovács kastély és volt Malom-8480 és 8481 hrsz. ingatlanok övezetmódosítása, idősek otthona kialakítás céljából, Vt övezet kialakítása Tanulmányterv elkészült a fejlesztési elképzelésekről.	8480 és 8481	0,64 ha	Gip→	Vt	
19.	0969/1 ingatlanból kialakuló 0969/3 hrsz. ingatlan Vt-4-be sorolása, telephely kialakítása miatt (volt Evig területe)	0969/1 0969/3	2 ha	Gip→	Vt-4	
20.	2605/44 hrsz. övezetének módosítása Zkp-ból Lke-1 övezetre	2605/44	0,17	Zkp→	Lke-1	

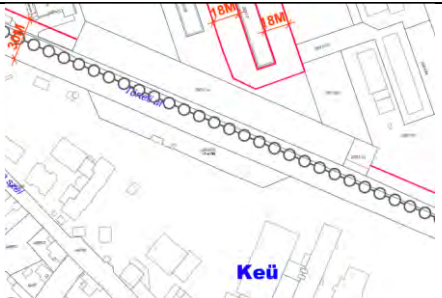
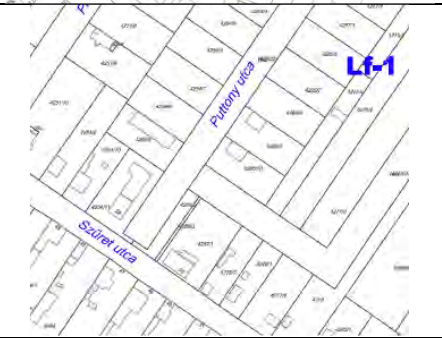



21.	9795/1- 9795/17 hrsz. ingatlanok Lf övezetének módosítása Lke-re, ingatlanok belterületben vannak, jelölés hiányzik Tanulmányterv készült, településképileg sokkal előnyösebb a kertvárosias beépítés	9795/1-9795/17	0,17 ha	Lf→	Lke	
22.	A Téglagyár utca szabályozásának felülvizsgálata, mivel a telekalakítások végbementek, de nem mindenhol a Szabályozási tervlapnak megfelelően			Lke	KÖu	
23.	11272; 11278/1; 11279; 11275; 11280 és 11274 hrsz. ingatlanok útmegközelítésének szabályozása, az ingatlanok nem rendelkeznek útkapcsolattal	11272; 11278/1; 11279; 11275; 11280 és 11274 hrsz.	-	Lke→	KÖu	

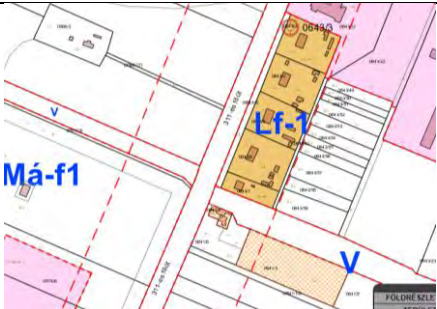


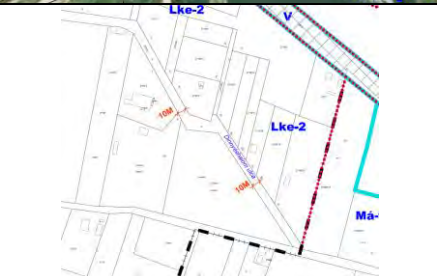
24.	Laska utca útszabályozása, útszélesítés. szab. vonal kijelölése	-	-	Lf→	KÖu	
25.	1320 hrsz. Malomtó szél-szabályozási vonal felülvizsgálata- telekalakítás történt, kerékpárút miatt (áruház melletti területnél), kerékpárút Köu övezetbe sorolása	1320	0,64 ha	....→	KÖu	
26.	6786/2 és 6753/18 hrsz. ingatlanok Köu övezetbe sorolása kerékpárút miatt	6786/2 és 6753/18	0,24 ha	....→	KÖu	
27.	01131/23 hrsz. Köu övezetbe sorolása - kerékpárút miatt	01131/23	0,08 ha	....→	KÖu	



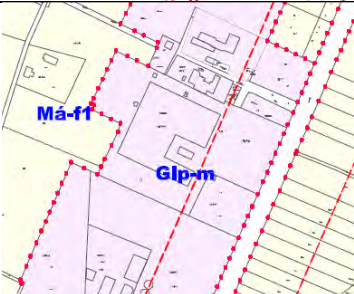
28.	1319/21 hrsz. Kerékpárút Köu övezetbe sorolása	1319/21	0,05 ha	....→	KÖu	
29.	Téglagyár utca, 8708 hrsz-nél, szabályozási vonal javítása	8708	-	Lke KÖu→	KÖu Lke	
30.	8194/63 hrsz. két övezetben van, emiatl módosítás szükséges	8194/63	~0,3 ha	Ev→	Gksz-5	
31.	2524/214 hrsz. Közterület- de Ev övezetben van, övezet módosítás szükséges	2524/214	0,16	Ev		

32.	Hrsz. 5167 és 5166 szabályozási vonal felülvizsgálata, törlése, mivel a szabályozási vonal épületeken keresztül megy, továbbá a megfelelő útszélesség biztosított.	5167 és 5166				
33.	Budai út 170., 10527 hrsz. kerékpárút érinti a magáningatlant, szabályozási vonal kijelölése	10527				
34.	9713/2 hrsz. jelenleg Ev övezetben található, ebből 36 nm területű rész Üh-1 övezetbe sorolása	9713/2	36 m2	Ev	Üh-1	
35.	A 1622/25 hrsz. ingatlan, övezet módosítása Gip-be, és a 0334/9 hrsz. Belterületbe vonása és övezet módosítása Gip-be, e területek szabályozási vonalainak felülvizsgálata (241/2020. (X.20.) ök. határozat)	1622/25 0334/9			Gip	

36.	2632/2 hrsz. ingatlanból átadás a Kórház részére (határrendezés), a módosult telekhatárok alapján Keü övezetbe sorolni az átadott területet	2632/2	0,06	KÖu	Keü	
37.	4260/2 hrsz. Puttony utca (Szüret utca felőli végén szabályozási vonal- megfelelő útszélesség kialakítása.	4260/2				
38.	8986/40 hrsz. egy részének Ev-ből Lke-1-be sorolása	8986/40	0,04	Ev	Lke-1	

39.	<p>9001/9 hrsz.-ből terület Üh-1 övezetbe sorolása, hogy összevonható legyen a 9000/1</p> <p>9749 hrsz. Zkp-2-ből Üh-1 övezetbe sorolása, értékesítés miatt.</p> <p>9774/33, 34 hrsz. Övezetmódosítása Zkp övezetből Üh-1 övezetbe sorolás</p>	<p>9001/9 9000/1</p> <p>9749</p> <p>9774/33</p> <p>9774/34</p>	<p>32 m<sup>2</sup></p> <p>260 m<sup>2</sup></p> <p>304 m<sup>2</sup></p> <p>220 m<sup>2</sup></p>	Zkp	Üh-1	
40.	<p>01191/1 hrsz., Eg besorolású területből kb. 2,1 ha terület különleges terület kijelölése, kutyakiképző vállalkozás fejlesztéséhez</p>	01191/1	2,1 ha	Eg	K	





41.	0643/3; 0643/4; 0643/5; 0643/6 és 0643/7 hrsz. övezetmódosítása, társasházak találhatóak rajta, de a jelenlegi övezeti előírásnak nem felel meg, ezért Lke övezetbe sorolás, Nagyon régi Tsz beépítés, a lakásszám, épületek engedéllyel épültek.	0643/3; 0643/4; 0643/5; 0643/6 és 0643/7	1,6 ha	Lf	Lke	
42.	9351/1 és 9359 hrsz. ingatlanokra szabályozási vonal- útszélesítés miatt (esetleg az egész Repcés utcára a Sorompó utcáig) Parkoló kialakítás szükséges	9351/1 és 9359	-	Lke	KÖu	
43.	12305/5; 12305/6 Kalandpark kerítés, övezeti határ és új út rendezése	12305/5; 12305/6	-			
44.	5716/9-13 szabályozási vonal felülvizsgálata, út szélesítése az 5724/4 hrsz.-ből (ami önk. tulajdon)	5716/9-13 5724/4	-	Lke	KÖu	


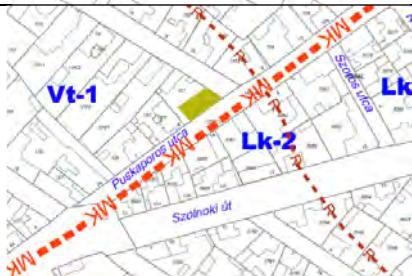

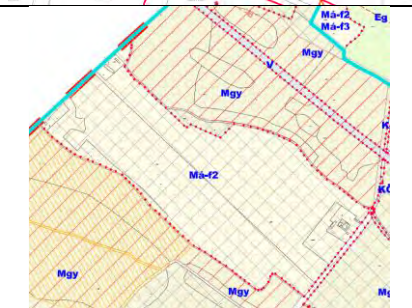
45.	9140/1 hrsz. Gksz-km övezetbe sorolás, vízmű terület miatt	9140/1	0,06 ha	Lke-1	Gksz-km	
46.	1634/2 hrsz., szennyvíztelep bővítés történt, új övezethatár szükséges, út rendezése	1634/2				
47.	0573/25 és 0573/41 hrsz. ingatlanok övezetmódosítása új tevékenységek folytatása miatt GIp-m-ről GIp-re	0573/25 0573/41	4,3 ha	GIp-m	GIp-3	

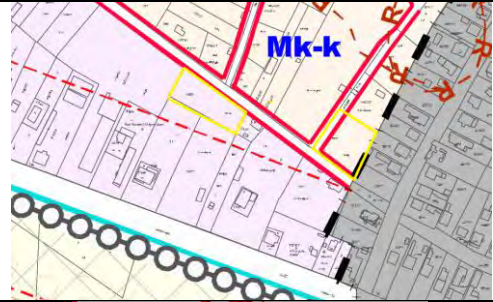
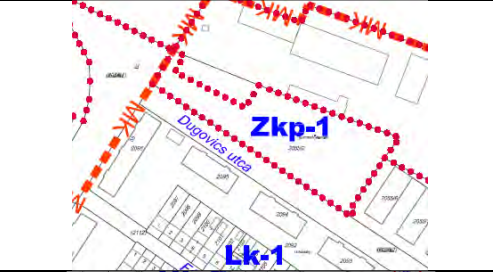





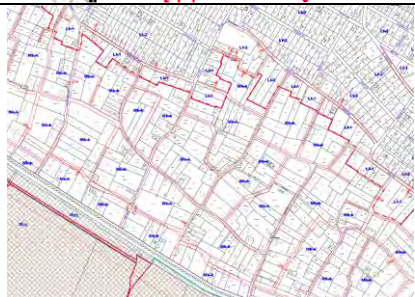


<p>48.</p>	<p>01096/36 hrsz. út rendezése (5735 hrsz.) A Cegléd-Nagykőrös között épülő kerékpárút nyomvonalába esik a Cegléd, külterület 01096/36 hrsz-ú ingatlanon található a MOL benzinkút, melyet a kerékpárútnak meg kell kerülnie. Az üzemanyag töltő állomás jelenleg nagyobb területet használ, mint ami az ingatlan-nyilvántartásban szerepel, út található rajta. A 01096/36 hrsz-ú ingatlan jelenlegi telekhatárán van az övezeti határ (Gksz-1 – Má-f1). Ahhoz, hogy a MOL meg tudja vásárolni az általa eddig használt területet és a saját telkéhez tudja vonni, szükség van az övezethatár módosítására</p>	<p>01096/36 és 5735</p>				
<p>49.</p>	<p>Mozdony utca, Piac területe melletti 1321/1 hrsz. gazdasági övezet átminősítése</p>	<p>1321/1</p>	<p>1,1 ha</p>	<p>Gksz</p>	<p>Vt</p>	

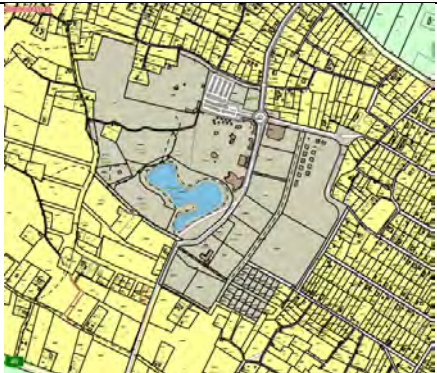
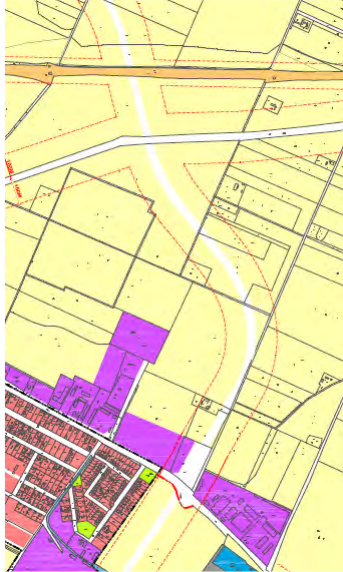
50.	Dózsa laktanya útrendezések: 0987/47 hrsz. sh. útból közút, jelenleg Gip övezeti besorolású, módosítás Köu-ra 0987/11 hrsz. útból Gip terület kijelölése	0987/47 0987/11	1420 m2 600 m2 6000 m2	Gip KÖu	KÖu Gip	
51.	Barackvirág utca szabályozási vonal felülvizsgálata (maradványtelek)			KÖu	Lke	
52.	8771/3 önk. tulajdonban lévő ingatlan egy részének átsorolása Lke övezetbe	8771/3			Lke	
53.	1319/25 hrsz. ingatlan egy részének övezeti módosítása, Zkp-ről Gksz-be (ingatlanvásárlás)+ árok területének vízvédelmi övezetbe történő besorolása	1319/25		Zkp	Gksz	


54.	Furulya utca 9., 8647 hrsz. út rendezése, mert az út magáningatlanon halad át	8647		Lke	KÖu	
55.	Citera utca 16., 8666/2 hrsz., út rendezése, mert az út magáningatlanon halad át	8666/2		Lke	KÖu	
56.	Szolnoki út, meglévő útszabályozás felülvizsgálata, van olyan úszótelek, amelynek nincs közterületi kapcsolata. Köu kijelölésénél visszamaradt telekrészek Zkp-be sorolása.		120 m <sup>2</sup>		KÖu, Zkp	
57.	Ipartelepi út, 1639/20 hrsz. Övezetmódosítása munkásszálló építése céljából	1639/20	0,2 ha			

58.	11392/2 hrsz. ingatlan övezetmódosítása, Lke-1 övezeti besorolásra	11392/2	0,11 ha		Lke-1	
59.	Puskaporos- Szolnoki út- Szoros utca által közrefogott terület Vt övezetbe sorolása, kedvezőbb beépítési lehetőség miatt.		1,3 ha	Lk	Vt	
60.	Kukoricás utca 9953/4 hrsz. ingatlanon szabályozási vonal felülvizsgálata, törlése.	9953/4	-			
61.	Külterület hrsz. 0186/3 és 0186/14 hrsz. tanyahely áthelyezése- Földhivatalhoz tartozó más célú hasznosítás	0186/8 0186/8 0186/14	-			

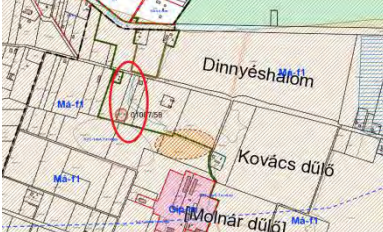
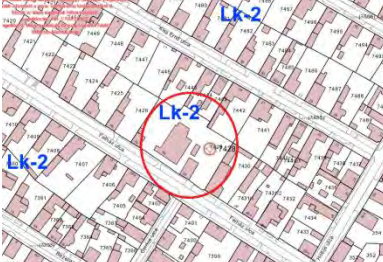
62.	11101 (Mk-k) és 11521 (Gip) hrsz. ingatlanok belterületbe vonása	11101, 11521	0,2 ha			
63.	2055/2 hrsz. telek teljes területének Zkp övezetbe sorolása (korábban Gip besorolást kapott egy kis terület az érintett ingatlanból)	2055/2			Zkp	
64.	Cserszegi utca 8.- telekalakítás után kialakult 9948/12 hrsz. ingatlan lakóövezetbe sorolása	9948/12	0,1 ha			
65.	11497 hrsz. ingatlanon szabályozási vonallal érintett, kéri ennek módosítását (telekalakítás után nem lenne meg a kialakítható legkisebb teleméret)	11497	0,04			

66.	5731/3 hrsz. övezeti besorolásának módosítása Gksz-2-be, kerékpárút kialakítása miatti telekrész csere	5731/3	0,05 ha		Gksz-2	
67.	Öregszőlőkben utcaszabályozások, útrendezések					
68.	Belvárosi Vt övezet bővítése vagy az épületmagasság emelése a Teleki utca - Jókai utca közötti tömb, Puszkaporos - Szolnoki - Szoros utca által határolt tömb, Felház utca déli oldala, Szent Imre Herceg utca nyugati oldala területén.					
69.	Öregszőlők-belterületbe csatolás lehetőségének megvizsgálása					


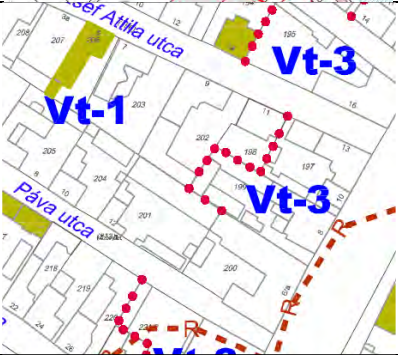

70.	Termálfürdő területhasználatának szabályozása					
71.	A várost keleti irányban elkerülő út pontos nyomvonalának meghatározása					
72.	400 kV-os vezeték nyomvonalának feltüntetése					
73.	Tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonalának felülvizsgálata					

74.	396 hrsz. közparkká minősítése, mellette lévő Zkp terület növelése- az érintett ingatlan eladó	396	Lk	Zkp	
-----	--	-----	----	-----	---

## A szabályozási terv módosítása


Sorszám	Javasolt módosítás leírása	Érintett terület, hely-rajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi övezet	Tervezett övezet	Hatályos SZT kivonat
1.	01087/58 hrsz. övezetmódosítása, jelenlegi övezet Má-f1, módosítás Má-f2 vagy Má-f3-ra	01087/58	0,6 ha	Má-f1 →	Má-f2 vagy Má-f3	
2.	7428 hrsz. ingatlan övezeti átminősítése, építmény magasság miatt, gyülekezeti terem építése céljából.	7428	0,27 ha	Lk-2 →	Lk-...	

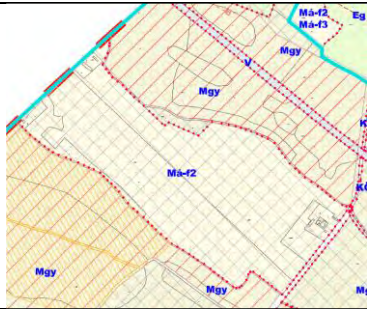


3.	03/12 hrsz., Hétvezér utca, 50 méteres szabályozási vonal van a telkeken, felülvizsgálni - szerkesztési hiba	03/12				
4.	200 és 201 hrsz. ingatlanok között övezethatár feltüntetése	200 és 201	-	-	-	
5.	278 hrsz. ingatlan építési tilalmának felülvizsgálata a fenntartott tilalom 4 évnél tovább áll fenn.	278				

6.	320 hrsz. ingatlan övezetmódosítása Vt-1 ről Vt-2-re	320		Vt-1→	Vt-2	
7.	01106/5 hrsz. övezetmódosítása	01106/5		Má-f2→	Má-f3	
8.	A helyi egyedi védett épületek jelölésének aktualizálása a Szabályozási Tervlapon	-	-	-	-	
9.	10119/6 és 10119/5 hrsz. Telekrendezése	10119/6 és 10119/5		→		

## HÉSZ módosítási szándékok

Sorszám	Javasolt módosítás leírása	Érintett terület, helyrajzi szám	Hatályos SZT kivonat
1.	Belvárosban lévő építési tilalom felülvizsgálata 2500 m <sup>2</sup>	281; 278; 282	
2.	Telekalakításra vonatkozó előírások módosítása: Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki. Telekalakítások engedélyezésénél a hatóság ezt a szabályt hiányolta, így elutasításra került sokszor a szabályozási vonal miatti kialakítás. A jelenlegi HÉSZ tartalmazza a kötelező alegységet (19. Telekalakítás), azonban tartalma nem kidolgozott.		
3.	Napelemparkok telepítésének szabályozása: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kéri, hogy csak nagyon alacsony AK értékű területeken engedélyezze a HÉSZ a napelemező kialakítását. A jelenlegi szabályozás az Agrár kamara szerint kevés, a termőföldet a HÉSZ-ben is védeni kellene, erre lehetőség van az OTÉK alapján is.		

4.	Külterület 0186/8 hrsz. ingatlan, magterület, ökológiai hálózat, ex-lege védett területek beépíthetőségének vizsgálata, HÉSZ szöveges módosítás, kérelemhez csatolva a PMKH Természetvédelmi hatóságának és a DINPI tájékoztatása Annak engedélyezése, hogy családi gazdálkodásként hasznosított tanyákon épületbővítésre valamint új épület építésére nyíljon lehetőség.	0186/8	
5.	Kisvárosias lakóövezet magassági paramétereinek növelése a Szent Imre herceg utcában.		
6.	11778/2 hrsz. Továbbra is magánút maradjon, nem kívánják közforgalom részére átadni - Nem rendezési terv módosítási igény Kerékpársávok felfestése, jelölése - nem rendezési terv módosítási igény Lakó- pihenő övezetek kijelölése, közlekedés szabályozásának céljából - Nem rendezési terv módosítási igény	11778/2	<b>Nem rendezési terv módosítást érint</b>

