



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00098-7/2022

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Cegléd településrendezési eszközeinek  
felülvizsgálata – **záró szakmai vélemény – teljes  
eljárás**

Hiv.szám: C/628-74/2022.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Dr. Csáky András polgármester részére**

Cegléd Város Önkormányzata

2700 Cegléd

Kossuth tér 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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.) 40. §-ában foglaltak alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk, a részünkre a megküldött Cegléd településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

**Kérjük a rendelet-tervezet magasabb rendű jogszabállyal ellentétes rendelkezéseit javítani és a rendelet újbóli megküldését. A támogató záró vélemény kiadásáig a rendelet jogszerűen nem fogadható el.**

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:**

**Településszerkezeti terv**

1. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 9. § (8) bekezdés alapján, a területi mérleg számítása során az önálló területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat) az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál annak felezővonaláig, az érintett egységekhez kell hozzászámítani. Ezt az elvet a szerkezeti tervlapon történő ábrázolásnál, az összhang érdekében célszerű érvényesíteni.

**Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv**

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat nem lehet ellenétes magasabb rendű jogszabályi rendelkezésekkel. Az OTÉK 6. § (1) b) kimondja, hogy beépítésre nem szánt területbe sorolt övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% lehet. Kérjük törölni a rendelettervezet 101. § (1) a) bekezdését.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.
  - Felhívjuk a figyelmet, hogy fentiek alapján a *meglévő tanya – mely nem egyértelmű szabályozási elem* – tekintetében, a legnagyobb beépítettséget megfogalmazó, Má-f1 és Má-f2 övezeti előírásoktól való eltérő építési jog nem állapító meg. Kérjük törölni a rendelettervezet 99. § (2), 100. § (1) a) bekezdését.

---

Azon telkekre, melyekre eltérő szabály vonatkozik övezetileg elkülöníthetők.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezet 25. § (5) bekezdésében, a beépítési mód meghatározása ellentétes a területet érintő egyedi övezeti előírásokkal. A négyszögműrt mentén fekvő lakótelkek között nagy számban találhatók például Lk-2 övezetbe sorolt telkek, ahol az egyedi előírások oldalhatáros beépítést írnak elő. Kérjük a rendelkezés törlését. Továbbiakban is kérjük, hogy ne határozzanak meg úgy előírást egy övezeten belül, hogy azt a helyi építési szabályzaton kívül módosítható adathoz köti, úgymint utcanév, vagy településrész.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy az Étv. 13. § (2) b) és az OTÉK 7. § (3) 3. pont alapján az építési övezetekre szükséges meghatározni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, ami településközponti területen az OTÉK 2. melléklet táblázat 7. sor alapján a legnagyobb beépítési tekintetében 80% lehet. Amennyiben a terület jelentősen átépítésre kerül, abban az esetben az övezeti előírások, magasabb rendű jogszabályokkal való összhangjának teljesülnie kell, a kialakult állapot szerinti meghatározás nem elegendő. (45. § (1) c)-d))
  4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a település műemlékeinek felsorolása nem a helyi építési szabályzat része, kérjük ne vezessék be a rendelet-tervezet 1. § (2) g) pontba a 7. mellékletet.
  5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a belterületi határ nem kötelező csak alaptérképi tájékoztató elem lehet. 3. § (4) b) bb) pontot.
  6. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben az előkert méretét nem a *legkisebb mélység* tekintetében határozza meg az OTÉK 35. § (2) bekezdés szerint, akkor az előkert méret pontos meghatározása építési vonalnak tekinthető.
  7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a meglévő beépítés újjáépíthetősége nem engedhető meg, mert az építészeti törvény alapján, a meglévő épület elbontásával a szerzett jogát az ingatlan tulajdonos elveszíti. Kérjük törölni 95. § (3) bekezdésből az újjáépíthetőségre vonatkozó előírást.
  8. Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § szerint nem tartalmazhat.
    - Felhívjuk a figyelmet, hogy melléképítmények külső megjelenésének (belmagasság, mélység) meghatározása nem helyi építési szabályzat feladata. (38. § (2) b)-c), 82. § (3) b), 83. § (3) b), 84. § (3) b), 85. § (3) b), 86. § (3) b) pont zárójeles részei)
  9. Javasoljuk, hogy a magánút kialakítását ne kösse ahhoz, hogy az közforgalom elől elzárt legyen, ebben az esetben helyesen kerül megállapításra, hogy azokat a közterületre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani (15. § (1)). Ugyan akkor a 15. § (8) bekezdésben adott rendelkezéssel összeütközésbe kerülhet, mert a közterületre vonatkozó szabályoknak mindenképpen meg kell feleljen. Továbbá megnyitottság esetén a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  10. Javasoljuk, hogy pontosan fogalmazzák meg a 25. § (3) bekezdésében a kialakítható lakások számát (pl.: legfeljebb hat lakás)
  11. Javasoljuk, hogy a szabályozási terven tájékoztató elemként tüntessék fel azon területeket, amelyek „feltöltésből” adódóan veszélyeztetettek lehetnek, javasoljuk törölni talajmechanikai szakvélemény szükségességét előíró rendelkezést. (33. § (3))
  12. Javasoljuk felülvizsgálni a 87. § (9) bekezdésben a hivatkozott bekezdéseket.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell Ját. és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

---

---

**Országos Főépítési vélemény: TFK-72/458/2/2022.** – kelt: 2022. május 19.

„A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2022. május 10-én kelt, PE/AF/00098-5/2022. számú elektronikus levelében megküldött, Cegléd Város területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását

**támogatom.**

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész 2022. május 10-én kelt elektronikus levelének melléklete szerint Cegléd Város területén a településrendezési tervdokumentációban meghatározott beavatkozási pontokon új beépítésre szánt terület kijelölését tervezi a helyi önkormányzat. A módosítás során

- a 2-es, 6-os, 12-es, 22-es, 32-es, 52-es és 59-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Lke-1 jelű beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetre módosul;
- a 4-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Má-f1 jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetről Gip-1 jelű beépítésre szánt ipari-gazdasági terület építési övezetre módosul;
- a 9-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Lf-1 jelű beépítésre szánt falusias lakóterület építési övezetre módosul;
- a 14-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Lke-4 jelű beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetre módosul;
- a 30-as számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Ev jelű beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület övezetről Gksz-5 jelű beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre módosul;
- a 34-es és 38-as számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Ev jelű beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület övezetről Üh-1 jelű beépítésre szánt hétvégi házas üdülőterület építési övezetre módosul;
- a 36-os számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Keü jelű beépítésre szánt különleges kórházterület építési övezetre módosul;
- a 39-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről, valamint Zkp jelű közpark övezetről Üh-1 jelű beépítésre szánt hétvégi házas üdülőterület építési övezetre módosul;
- a 48-as számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Má-f1 jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetről Gksz-1 jelű beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre módosul;
- a 50-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Gip-2 jelű beépítésre szánt ipari-gazdasági terület építési övezetre módosul;
- a 53-as számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Zkp jelű beépítésre nem szánt közpark övezetről Vt-9 jelű beépítésre szánt településközponti vegyes terület építési övezetre módosul,
- a 56-os számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Vt-4 jelű beépítésre szánt településközponti vegyes terület építési övezetre módosul,
- a 60-as és 67-es számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Üh-2 jelű beépítésre szánt hétvégi házas üdülőterület építési övezetre módosul;

- a 65-ös számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetre módosul;
- a 73-as számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi Eg jelű beépítésre nem szánt gazdasági célú erdőterület övezetről Gip-m jelű beépítésre szánt ipari-gazdasági terület építési övezetre módosul;
- a 75-ös és 76-os számú beavatkozási ponton az érintett terület övezeti besorolása a jelenlegi KÖu jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési övezetről Üh-1 jelű beépítésre szánt hétvégi házas üdülőterület építési övezetre módosul.

A tervezett változással összefüggésben új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítása miatt az állami főépítési záró szakmai véleményezés során - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján - megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya. Ugyanakkor jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem érdemi vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Ennek során külön figyelmet szükséges fordítani az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak teljesülésére, miszerint csak olyan területfelhasználás céljára növelhető a beépítésre szánt terület, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII. 3.) MVM utasítás 1. melléklet 114. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg."

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

- **Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

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

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

#### **Kapják:**

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