



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

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Előadott:		Szerző:	
C/24160-13/2019		Munkaszám	
Kitatás napja:	2019 DEC. 13		Munkanapló:
Előszám:	Előadó:	Melléklet:	
	Ungvári T.	db	

## Jegyzőkönyv- Lakossági Fórumról

**Lakossági fórum időpontja:** 2019. december 11., szerda

**Téma:** Cegléd Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása- véleményezési szakasz

**Helyszín:** a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal első emeleti Díszterme

**Melléklet:** Jelenléti ív

**Kezds: 16: 34**

**Ilyés Marianna városi főépítész** köszönti a jelenlévőket, és elmondja, hogy a településrendezési eszközök kapcsán mind az előzetes, mind pedig a véleményezési szakasz során van lakossági fórum. Ismerteti, hogy a jelenlegi módosítás egyszerűsített eljárásban történik, így ennek első szakasza a véleményezési szakasz, ami azt jelenti, hogy a lakosság részére elérhetővé lett téve a tervdokumentáció és most a fórum keretein belül a megbízott várostervező kft. részéről Varga Eszter vezető tervező mutatja be a meglévő és a tervezett állapotokat arra a két helyszínre, ahol a módosítás történik. Elmondja, hogy ezt követően lehet javaslatot, észrevételt tenni, akár a mostani fórumon szóban, vagy ezt követően írásban. Átadja a szót Varga Eszter tervezőnek.

**Varga Eszter várostervező** köszönti a jelenlévőket, bemutatkozik és elmondja, hogy 2016-ban készült el Cegléd településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata, ezért erre most nem volt szükség, jelenleg két konkrét területre vonatkozóan történik a részleges módosítás. Ezt követően rátér az első tervezési területre, elmondja, hogy a Déli út és a Körösi út csomópontjában található ez a terület. (hrs. 6124; 6126)

**Fehér István képviselő** megkérdezi, hogy ez a volt Május 1. ruhagyár?

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy igen. Ismerteti, hogy a területre vonatkozóan a hatályos szerkezeti terv részben ipari, részben pedig lakóövezetet állapít meg, amely övezetek meglévő állapot alapján kerültek kijelölésre. Térképen megmutatja az érintett telkeket. Ezt követően elmondja, hogy felmerült olyan igény, hogy itt egy településközponti vegyes övezet kerüljön kialakításra. Erre létrehoztak egy új, Vt-16 övezetet, amely ennek a településközponti vegyes övezeteknek egy új fajtája lesz. Elmondja, hogy ezáltal a helyi építési szabályzat is módosul.

**Csáky András polgármester** érdeklődik, hogy az érintett területen közlekedési szempontból körforgalom kialakítására van-e lehetőség.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy már korábban is eljutott hozzájuk ez a felvetés, a közlekedés tervezőjük megvizsgálta, és így ebben az állapotban, mivel a körforgalom súlypontjának az út tengelyben kellene lennie és így itt nem fér el.

**Földi Áron képviselő** felveti, hogy akkor el kell tolni a körforgalmat, más irányba.

**Csáky András polgármester** felveti, hogy nem feltétlen kell a tengelyben futnia a körforgalomnak. Elmondja, hogy ennek a területnek a sorsa most fog eldőlni, és akár a város most megpróbálhatná a területet megszerezni, azonban ehhez mindenféleképpen meg kell vizsgálni a körforgalom lehetőségét.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy megvizsgálták.

**Csáky András polgármester** hozzáteszi, hogy a várostervező csak az úttengely irányába vizsgálta, amiről tudható, hogy nem megfelelő, viszont ha a módosítással érintett területből vennének el, az a terület lehet, hogy megfelelő lenne a körforgalomnak.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy hogy ezt később akár ki lehet szabályozni, viszont ehhez pontos tervek szükségesek.

**Csáky András polgármester** kéri a várostervezőt, hogy a körforgalom lehetőségét az érintett terület irányába mindenféleképpen vizsgálják meg.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a Magyar Közút is véleményezi a tervdokumentációt, és ismerteti, hogy a Magyar Közút kezelésükben lévő útról van most szó, nekik kell jelezni ezt.

**Csáky András polgármester** elmondja, hogy ezt már úgy kell jelezni, hogy az érintett területet fel lehetne használni a körforgalom kialakítására. Elmondja, hogy szerinte korábban nem ennek a területnek a vizsgálatával lett jelezve a körforgalom lehetősége, de most úgy kellene megvizsgálni, hogy a terület egy részének bevonásával meg lehet-e valósítani a körforgalmat vagy sem. És ha igen, akkor mindenféleképpen meg kell tartani annak a lehetőségét, hogy a későbbiekben itt egy körforgalom kialakulhasson.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy amikor a tulajdonos beadta erre a területre vonatkozóan az elképzeléseit, a meglévő épületekkel együtt, az ingatlan azon részére nem tervezett épületet, parkolóállásokat alakítanának oda.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy az Önkormányzatnak lehetősége van településrendezési szerződést kötnie a tulajdonossal, amelyben ezt rögzíthetnék.

**Csáky András polgármester** érdeklődik, hogy mi is az a településrendezési szerződés.

**Ilyés Marianna városi főépítész** mondja, hogy szerződéskötés megtörtént.

**Varga Eszter várostervező** ismerteti, hogy az a tervezési szerződés volt. A településrendezési szerződést az Önkormányzat a tulajdonossal külön köti, például annak fejében, hogy az Önkormányzat átsorolja ezt a területet, de cserébe kér is, például a körforgalom kialakításának lehetőségét, viszont még az nem tisztázott, hogy hogyan.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a lényeg, hogy akkor egy szabályozási vonalnak kell kerülnie a területre. Az övezet ez nem érinti. Tehát a terület Vt övezetbe lesz sorolva, ez biztos, viszont az hogy szabályozási vonal kerül rá, tehát a terület kiszabályozható- az lehetséges.

**Csáky András polgármester** érdeklődik, hogy akkor a lehetőség fennáll?

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy igen, amennyiben a tulajdonos nem épít oda épületet.

**Csáky András polgármester** felveti, hogy jogilag azzal nem lehet mit kezdeni, ha ő nem akarja, kell valami biztosíték.

**Földi Áron képviselő** felveti, hogy mi van abban az esetben, ha két hónap múlva eladja a területet.

**Varga Eszter várostervező** ismerteti, hogy ezért kell településrendezési szerződésben rögzíteni a feltételeket.

**Földi Áron képviselő** kérdezi, hogy akkor ez még nincs is megfogalmazva?

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy nincs.

**Ilyés Marianna városi főépítész** ismerteti, hogy ez a Magyar Közút csomópontjáról van szó, tehát ennek az egyeztetése ott kell, hogy történjen.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy az előírt hatóságokhoz kiment a véleményezi dokumentáció, köztük a Magyar Közúthoz és egyéb közlekedési hatóságokhoz, és a dokumentációban van szó körforgalomról, hogy a tervezők ezzel foglalkoztak.

**Csáky András polgármester** feltételezi, hogy a meglévő kereszteződésről van szó, és nem ennek a területnek a bevonásáról.

**Fehér István képviselő** érdeklődik, hogy a tulajdonviszony teljesen független a tervezésről? Mivel itt magántulajdon is található.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, a módosítással érintett terület egy tulajdonosé, ugyanaz a tulajdonos.

**Fehér István képviselő** felveti, hogy a sarkon valaki más lakott.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a terület egy tulajdonoshoz került, össze is lettek vonva az ingatlanok.



**Varga Eszter várostervező** megerősíti ebben. Emellett ismerteti, hogy a terület településközponti vegyes övezetbe kerül, hasonlóba, mint az út másik oldalán található kereskedelmi egységek területe. Ez az övezet lehetőséget ad vagy további kereskedelmi egységek elhelyezése, vagy akár lakásfunkció kialakítására. Továbbá ismerteti, hogy az érintett ingatlanlál látható egy Zkk megnevezési zöld terület. Elmondja, hogy amikor egy területet módosítása történik, jogszabályi kötelezettség a biológiai aktivitást érték ellenőrzése, ez nem csökkenhet. Ennek lényege, hogy a zöld felületek ne tűnjenek el, ezeket pótolni is kell valahol. Mivel a módosítás során volt BIA értékcsökkenés, így ezért került kijelölésre a zöld övezet. Ismerteti, hogy ez azért is előnyös, mert akár lakó, akár vegyes övezet alakul ki, mindenképpen jó, ha mellette egy zöld terület is kialakul.

Ezt követően áttér a másik módosítással érintett területre. (hatsz. 4549/24, 4549/27- Akasztó szél)

Elmondja, hogy a másik módosítási terület a város keleti részén található, az Akasztó szélén. Ismerteti, hogy ez a változás kicsi, nem jelent településszerkezeti változást. Az érintett terület jelenleg is kisvárosias területbe van sorolva, annyi a változás, hogy az Lk-1 jelű övezetből átkerül Lk-3 övezetbe. amely övezet kisebb épületmagasságot enged meg, 12,5 méter helyett 7,5 métert. A változás lényege, hogy az érintett terület körül kertvárosias, családiházak övezet található, ebbe a környezetbe a 12.5 méteres épületmagasság túl nagy.

**Ilyés Marianna városi főépítész** kérdezi a jelenlévőket, hogy van-e javaslatuk, észrevételük. Elmondja, hogy akkor az egyik javaslat a körforgalom, amelyet a tervezőnek meg kell majd vizsgálni.

**Földi Áron képviselő** érdeklődik, hogy ha ez az épületmagasság kialakul, ami nyilvánvalóan a környéken nincsen, akkor minden esetben ehhez kell ragaszkodni, ami majdnem két emeletnyi, azaz öt méternyi ugrás, nem lehetne mondjuk pl. 8 vagy 8,5, hanem rögtön a 7, ami igazából már csak egy tetőtér beépítéses családi ház.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a 7.5 méter is nagyon magas. Ismerteti, hogy a 12.5 méter erre a területre érhetetlen, mivel az egy lakótelepi épületmagasság, lakótelepi övezetben. Elmondja, hogy Lk-3 övezet ezen kívül is van, kicsit lentebb ettől a területtől, tehát nem magában áll. Ez azt jelenti, hogy akár földszint, egy emelet és tetőtér beépítési is lehetséges itt, akár társasházak is építhetők itt, de azért nagyobb a léptéke, mint a földszintes családi házaknak. Erre a környékre ez megfelelő. Ennél nagyobb beépítési magasság már látszódn fog, ez a módosítás egy kicsit intenzívebb beépítést eredményez, mint a kertvárosi, de még elhelyezhető itt. Az ingatlan majd értékesíthető lesz később, akár CSOK-os telkeknek, az volt a lényeg, hogy a 12,5 méter épületmagasság lekerüljön innen. Emellett ismerteti, hogy Lk-3 övezet van már, létező, így ennek a paramétereit, előírásait már nem kell megalkotni, nem kell módosítani hozzá a HÉSZ szövegét, csak a Szabályozási tervet érinti a módosítás.

**Csáky András polgármester** kérdezi, hogy az Lke-1 milyen beépítési magasságot jelent.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy az kertvárosi beépítés, ami 5 méteres épületmagasságot jelent, az a földszintes családi ház.

**Csáky András polgármester** kérdezi, hogy ez miért lett 3-as, miért nem 1-es vagy 2-es, miért nem lke.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy ez a kisvárosias övezet már megjelent lejjebb is, szintén önkormányzati telteken.

**Földi Áron képviselő** megjegyzi, hogy ide akkor lehet sorházakat építeni, tetőtér beépítéssel.

**Ilyés Marianna városi főépítész** egyetért, és elmondja, hogy a 7.5 méter a földszint, egy emelet, tetőtér beépítést már tudja hozni.

**Földi Áron képviselő** elmondja, hogy szerint ez bőven elég, ennek már majdnem duplája a 12, 5 méter, ami már egy négyemeletest jelentene.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy az már nagyon sok. Ismerteti, hogy értékesítés előtt van ez a terület, és még ez előtt kapjon egy megfelelő övezeti besorolást.

**Fehér István képviselő** megjegyzi, hogy ez a Cigle tér, és az most zöld terület.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a terület most üres, el van bontva rajta minden.

**Csáky András polgármester** hozzáteszi, hogy egy épület van ott.

**Ilyés Marianna városi főépítész** egyetért, hogy van, ami nincs elbontva.

**Csáky András polgármester** elmondja, hogy abban gondolkoznak, hogy bérlakásokat építsenek oda.

**Ilyés Marianna városi főépítész** észrevétel hiányában ismerteti, hogy akár szóban, akár írásban is tehetnek véleményt a lakosok.

**Szabó László hozzászóló** elmondja, hogy áttanulmányozta a terveket, és érdeklődik, hogy az előző módosításnál a zöldfelület közösségi kerként van feltüntetve, és hogy ennek van-e külön jelentősége?

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy az országos szabályzat, az OTÉK alapján ezek a zöldfelületek közparkok és közterek lehetnek. Közteret az, ami 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, közpark az, ami ennél nagyobb.

**Szabó László hozzászóló** elmondja, hogy arra gondolt, hogy ez valami kerítéssel körülvett közpark lehetne, ahová bele lehet ülni, mint Budapesten a Károly kert.

**Földi Áron képviselő** érdeklődik, hogy a hozzászóló azt kérdezi, hogy ez magánterület-e.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy ez egy magánterületen kialakított zöldfelület, ami azt jelenti, hogy estére, éjszakára le is zárhatja.

**Földi Áron képviselő** kérdezi, hogy a kialakuló Vt-16 övezetnek hány százaléka a zöldfelület.

**Varga Eszter várostervező** elmondja, hogy az előírt zöldfelület az nem ez, arra külön rendelkezés van, ami 10% zöldfelületet ír elő.

**Ilyés Marianna városi főépítész** ismerteti, hogy az már a beépítésnél számít, hogy nem burkolhatja le az egész területet.

**Magyar Károly képviselő** érdeklődik, hogy az Öregszőlők területén nem lesz-e módosítás.

**Ilyés Marianna városi főépítész** elmondja, hogy a részleges módosítás az mindig tulajdonosi igények alapján történik. Jelenleg is egy tulajdonos igényelte ezt, aminek a költségét állta is. Az Önkormányzat ehhez kapcsolódott, hogy egy eljárásban fusson le a módosítás. Ismerteti, hogy amennyiben a rendezési terv módosítására igény van, akkor azt jelezni kell, a kérelmek folyamatosan gyűjtve vannak, és amikor az Önkormányzat a teljes felülvizsgálatot a saját költségén megcsinálja, akkor ebből a listából a szaktervező már tudja, hogy hol kellene módosítás, szakmailag támogatható vagy sem. A teljes felülvizsgálat négyévente aktuális, akkor kell ezeket vizsgálni.

**Magyar Károly képviselő** elmondja, hogy az Öregszőlők területe egy darabig beépítési terület, utána már nem, nem lehet követni.

**Csáky András polgármester** hozzáteszi, hogy ott a kül-, és belterületi határokat is szem előtt kell tartani.

**Ilyés Marianna városi főépítész** egyéb kérdés, észrevétel hiányában lezárja a lakossági fórumot.

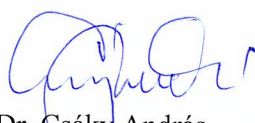
Vége: 17:01

**Jegyzőkönyvet készítette:** Ungvári Tímea, településfejlesztési ügyintéző

**Készült:** 2019. december 12.



Hitelesítette:

  
Dr. Csáky András  
polgármester



