

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

---

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

**partnerségi véleményezési anyag**

## MEGRENDELŐ

### **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

Molnár Zsolt	tulajdonos	Autó-Skolly Kft.
--------------	------------	------------------

### TERVEZŐ

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

### SZAKÁGI TERVEZŐK

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



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Bevezetés.....</b>	<b>4</b>
<b>I. A terület és környezetének bemutatása .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Területrendezési tervek és követelmények.....</b>	<b>10</b>
<b>III. Hatályos településfejlesztési és -rendezési tervek.....</b>	<b>14</b>
III.1. A településszerkezeti terv (TSZT) megállapításai .....	14
III.2. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) megállapításai.....	14
<b>IV. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv .....</b>	<b>17</b>
<b>V. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények.....</b>	<b>18</b>
<b>VI. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei .....</b>	<b>18</b>
<b>VII. A településrendezési terv módosításának javasolt tartalma.....</b>	<b>19</b>
<b>VIII. Mellékletek .....</b>	<b>21</b>
VIII.1. Földhivatali térképmásolat.....	21
VIII.2. Tulajdoni lapok kivonatai.....	22



## BEVEZETÉS

### ***A tervezési terület és a tervezési feladat meghatározása***

A tervezési terület **Cegléd** város területén, a Hárslevelű utca mentén fekszik, és a **8971/33, 8971/34, 8971/35, 8971/36, 8971/37 és 8971/38 hrsz.-ú telkeket** fedi le, amelyek az **Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe** soroltak. A terület jelentős része jelenleg beépítetlen, amely az egykori téglagyár ipari területén került parcellázása 2021-ben.

A Hárslevelű utca 12., 8971/34 hrsz. alatti telkekre egy 164,64 m<sup>2</sup> 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 rendelkezéseinek 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 házszámzás oldalában található, még beépítetlen 8971/33, 8971/35, 8971/36, 8971/38 hrsz. alatti telkek tulajdonosaival, az Á.E.ÉP. Építő és Ingatlanforgalmazó Kft.-vel, valamint a 8971/37 hrsz. telek tulajdonosával. Az érintett telkek tulajdonosaitól kérelmező írásos nyilatkozatot kapott, amelyben a tulajdonos hozzájárulnak a módosításhoz.

**A településrendezési terv módosításához az érintett 8971/34 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának (a többi ingatlantulajdonos hozzájáruló nyilatkozatával összhangban) településrendezési szerződést kell kötnie Cegléd Város Önkormányzatával, melynek megalapozására a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19.§ (1) a) szerint telepítési tanulmányterv készítése szükséges.**

A hivatkozott jogszabályi háttérrel összhangban a település főépítésze a beadott kérelemmel kapcsolatosan a településrendezési eszközök módosításának támogatásához telepítési tanulmányterv készítését szabta feltételül a kérelmező számára, amely bemutatja, hogy a módosítást követően milyen módon épülhetnek be a telektömb Hárslevelű utcához csatlakozói telkei, amelyek illeszkednek a Településarculati Kézikönyvben és a Településképvédelmi Rendeletben elvárt építészeti követelményekhez.

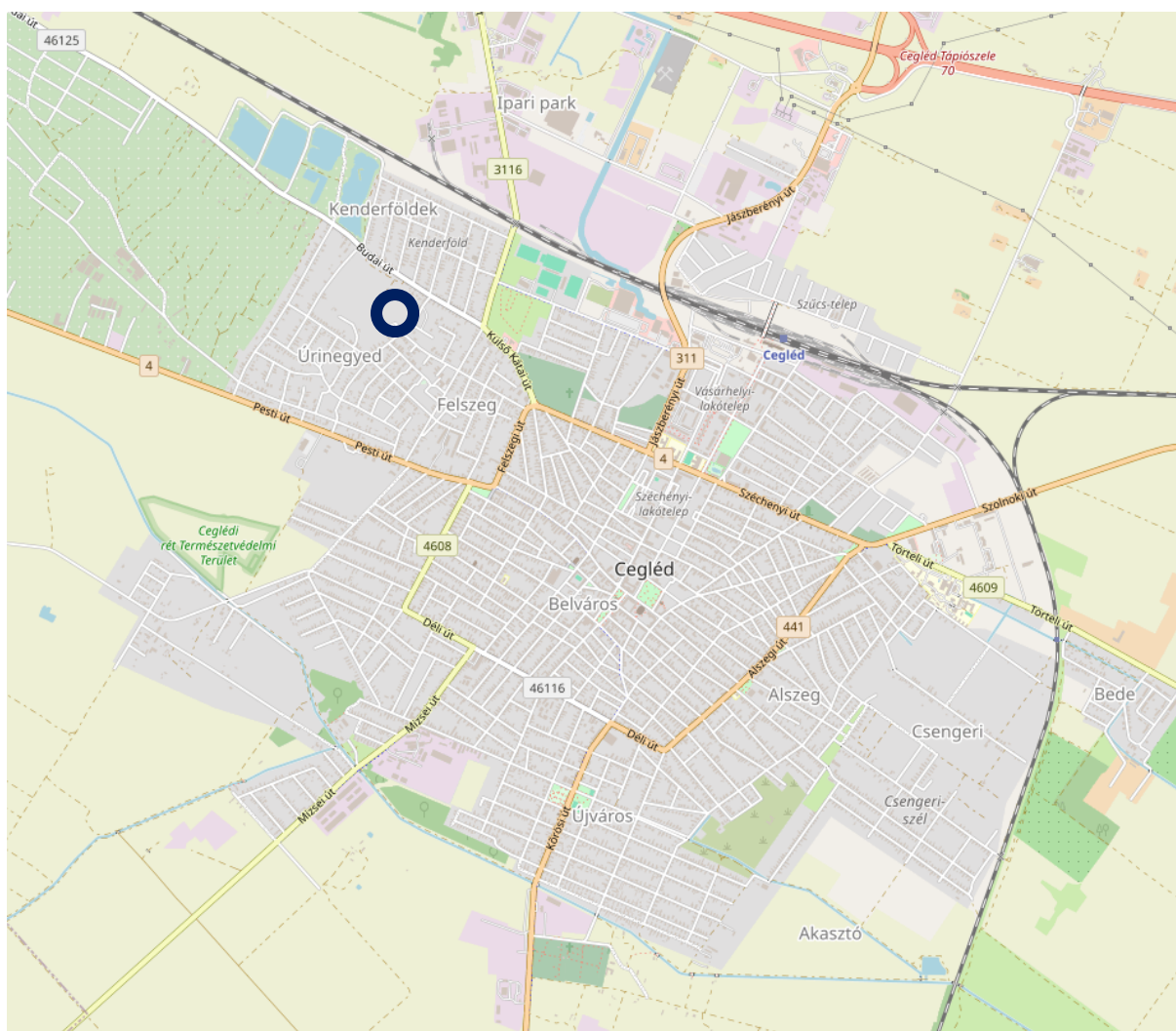
### **A tanulmányterv megrendelője az alábbi adatokat szolgáltatta a tervezéshez:**

- Érintett ingatlan(ok) tulajdoni lapjai és térképmásolatai,
- Az építés alatt lévő ingatlan egyszerű bejelentési terve,
- A tulajdonosok hozzájárulásai, meghatalmazásai.

**Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv 1. ütemét, a megrendelői munkaközi véleményezési anyagot tartalmazza.**

## I. 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 négyszögműút 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 telepítési tanulmányterv területe 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.



A tervezési terület bemutatása: alaptérképi elemek, ortofotó  
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

## Telekvizsgálat

**Az érintett telkek adatai a Lechner Lajos Tudásközpont és a telkek tulajdoni lapjai alapján az alábbiak szerint alakulnak:**

Helyrajzi szám	Tulajdonos neve	Kivett	Jogi terület (m <sup>2</sup> )	Mért terület (m <sup>2</sup> )
8971/33	Á.E.ÉP. Építő és Ingatlanforgalmazó Kft.	beépítetlen terület	553	552,81
8971/34	Autó-Skolly Kft.	beépítetlen terület	550	550,01
8971/35	Á.E.ÉP. Építő és Ingatlanforgalmazó Kft.	beépítetlen terület	550	550,06
8971/36	Á.E.ÉP. Építő és Ingatlanforgalmazó Kft.	beépítetlen terület	550	550,10
8971/37	magánszemély	beépítetlen terület	550	550,10
8971/38	Á.E.ÉP. Építő és Ingatlanforgalmazó Kft.	beépítetlen terület	1101	1101,15
<b>Összesen:</b>			<b>3854</b>	<b>3854,23</b>

Az érintett telkek mindegyike belterületi fekvésű, kivett, nem közterületi földrészlet. A tulajdoni lapok szerint a telkek a 8971/21 hrsz. telk megosztásakor, 2021-ben jöttek létre, és a tulajdonosaik 1/1-es hányadban birtokolják. A telkek 550 m<sup>2</sup> 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-újraosztással 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



### **Táji és természeti adottságok, zöldfelületek**

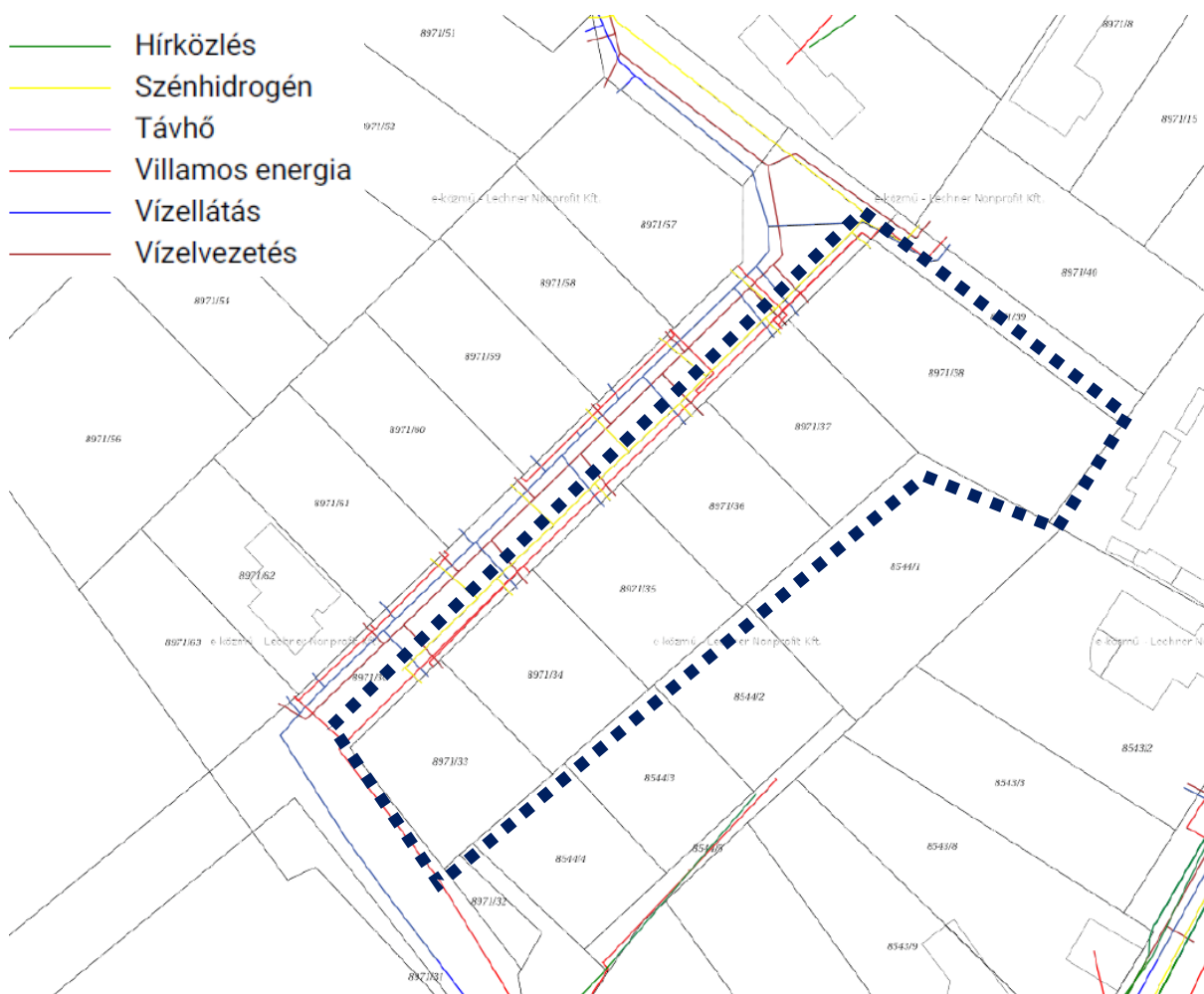
A tervezéssel érintett terület egy új, volt zártkertes területből kertvárosias lakóterületté alakuló városrészen található, ennek megfelelően a zöldfelületeket viszonylag fiatal növényállományú lakókertek jelentik, a lakóutcák fásítatlanok. A tervezési terület jelenleg még használaton kívüli, beépítetlen, 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 burkolatok, 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

## II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

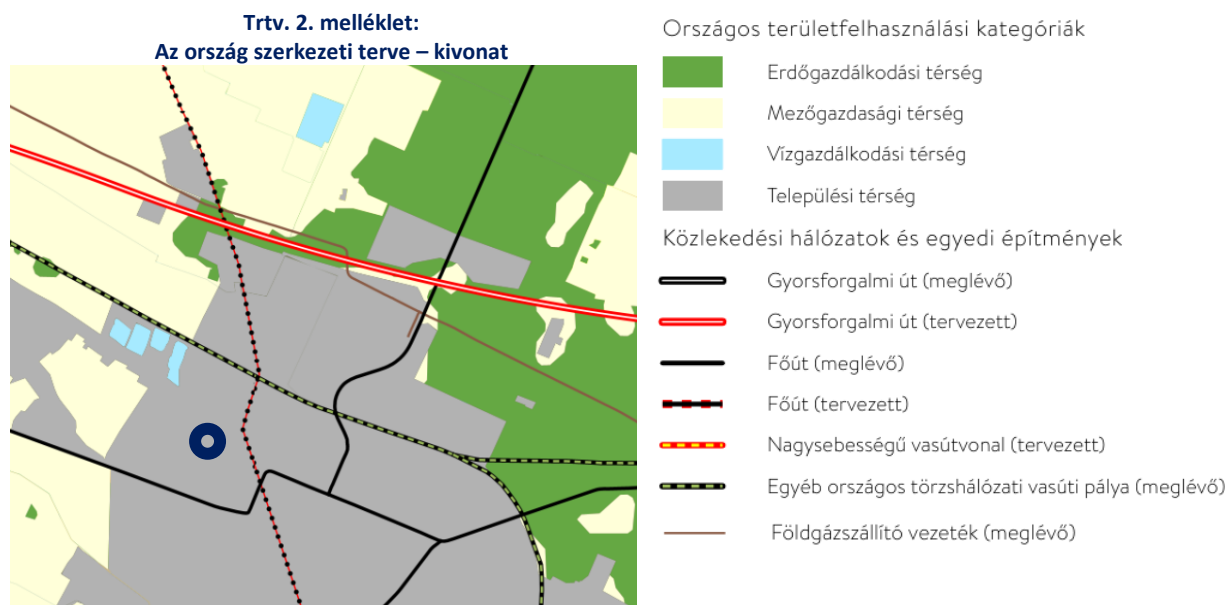
A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervei állnak. 2019. március 15-én lépett hatályba **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: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



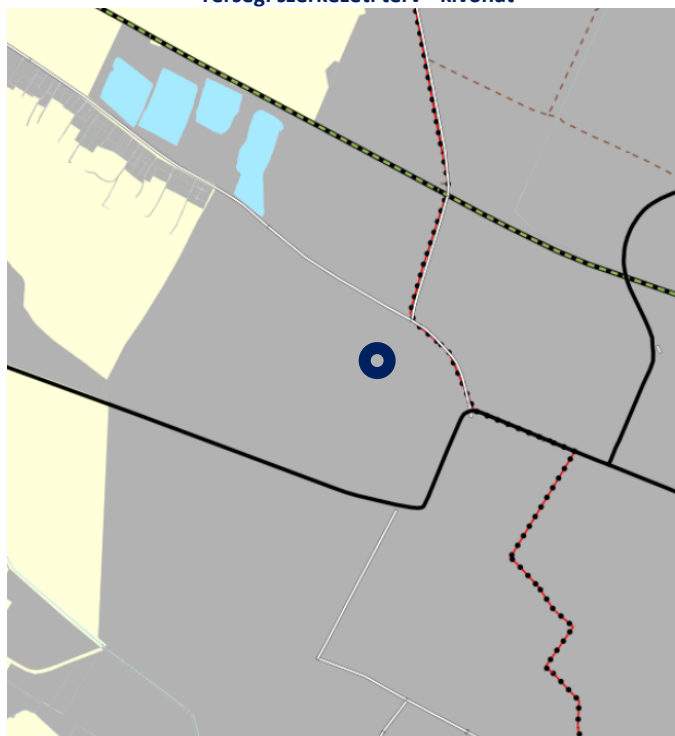
A tervezési terület és környezete **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolt. Az OTrT a tervezési területet érintő (megközelítő) egyéb szerkezeti elemeket nem ábrázol.

### *Pest Vármegye Területrendezési Terve*

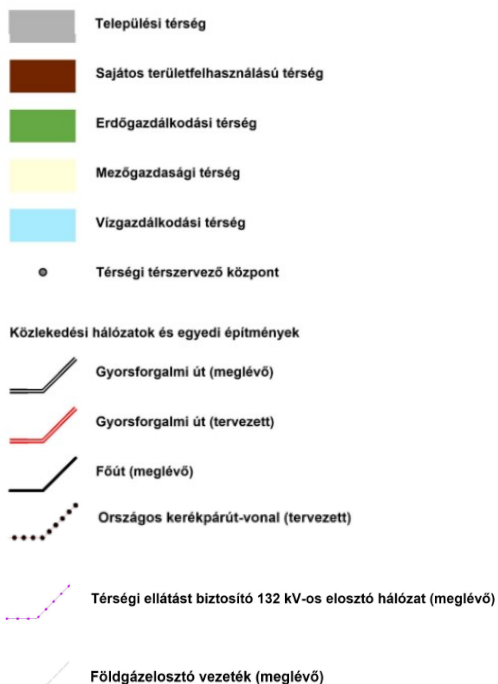
Pest vármegye területrendezési tervét (PMTrT) Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése a **10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével** fogadta el.

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

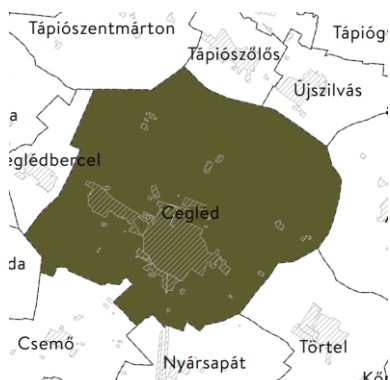
Az országos övezetek egy része a Trtv.-ben került szabályozásra, másik részük a 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) került megállapításra. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a tervezési terület Trtv.-ben, valamint az MvM rendeletben szabályozott országos és térségi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

Trtv.	MvM r.	PMTrT	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGNEVEZÉSE	ÉRINTETTSÉG
melléklet sorszáma			<b>országos övezetek</b>	
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	<b>+ (település)</b>
	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	<b>+ (település)</b>
		3.10	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
		3.11	Tanyás területek övezete	<b>+ (település)</b>
		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



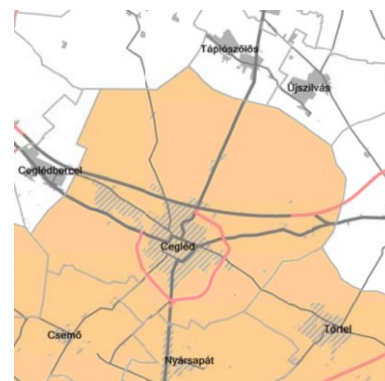
**Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

(Trtv. 3/5. melléklete)



**Ásványi nyersanyagvagon övezete**

(PMTrT 3.9. melléklete)



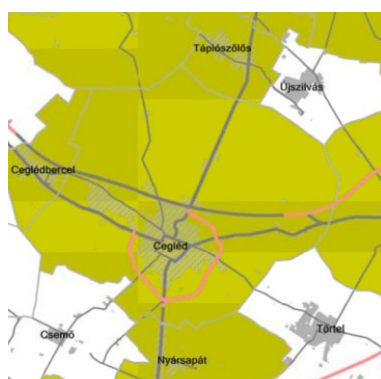
**Tanyás területek övezete**

(PMTrT 3.11. melléklete)



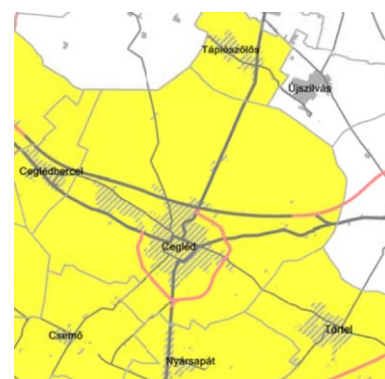
**Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**

(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.

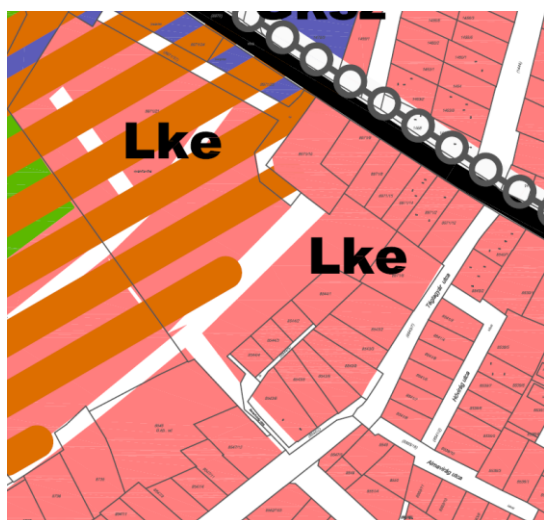
(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott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

### III. 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.

#### III.1. 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.



<b>Lke</b>	KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
<b>KÖu</b>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	BARNAMEZŐS TERÜLETEK (ROZSDAÖVEZET KIJELÖLÉSE)

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

#### III.2. 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 részleges közművesítéssel kell ellátni.

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

a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

b) 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 m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>) 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,

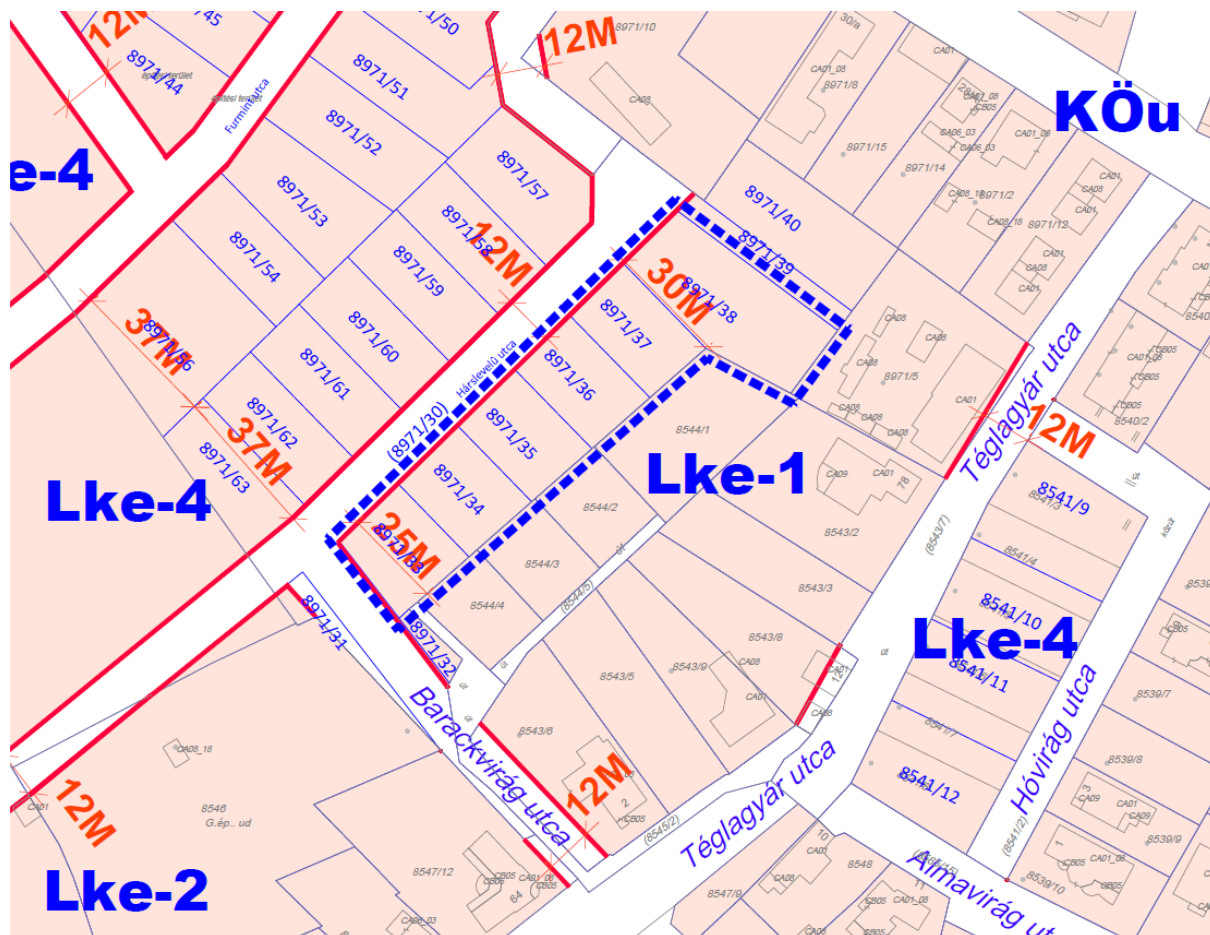
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.”



..... ÖVEZETHATÁR

↓ 12M 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)





## V. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

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

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

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.

## VI. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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 vonal is törlésre kerül, mivel megtörtént a telekalakítás és a közlekedési terület átadása az önkormányzat részére, így annak további feltüntetésére nincs szükség.

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 (szintezettség), biodiverz kialakítására (változatos növényhasználat), valamint a lombkoronaarány-, egyben az árnyékolt felületek növelésére kell törekedni a lakókertek esetében is.

## VII. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASOLT TARTALMA

A javasolt környezetalakítás érdekében az építési vonal alkalmazására van szükség a tervezési terület 6 telkére vonatkozóan. Az építési vonallal 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 m<sup>2</sup> 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 övezet kijelöléséhez az alábbi szabályozási tervi módosítások szükségesek:**

- törlendő elemek:
  - szabályozási vonalak – megvalósult elemek, ezért törlésük indokolt és szükséges,
  - méretezési jelek – a megvalósult szabályozási elemekhez kapcsolódtak.
- új elemek:
  - új építési vonal.

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**.



Szabályozási koncepció, 1:2000  
saját szerkesztés a hatályos szabályozási terv alapján



## VIII. MELLÉKLETEK

### VIII.1. FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

#### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.13 17:04:45

Helyrajzi szám: CEGLÉD belterület 8971/34

Megrendelés szám: 2405729/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



## VIII.2. 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