

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Cegléd Vak Bottyán utca 60–66. (2605/40, 2605/41, 2605/42 és 2605/43 hrsz) ingatlant érintő építési övezet módosítás

PARTNERSÉGI ANYAG

MEGREDELŐ

Tempo Caffee Kft.

Székhely: Tápiógyörgye, Batthyány u. 1.

Tel: +36 30 948 3066

E-mail: molnzoli11@gmail.com

TERVEZŐ



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

Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 48.

Tel: +36 (30) 364 4275

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: www.proregio.hu

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

Tempo Caffee Kft.	Molnár Zoltán	molnzoli11@gmail.com
-------------------	---------------	----------------------

TERVEZŐ

Gutai Berta okl. településmérnök <i>Gutai Berta</i>	településtervező TT/1 13-1847	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
--	----------------------------------	--

TERVEZŐ MUNKATÁRSA

Horváth Ábel okl. településmérnök <i>Horváth Ábel</i>	településtervező TT 03-0451	Pro Regio Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu
Losonczy Anna Kornélia okl. építésmérnök, urbanista <i>Losonczy Anna</i>	településtervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
Fábián Sára okl. tájépítész mérnök, városépítési-, városgazdálkodási szakmérnök <i>Fábián Sára</i>	tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Regio Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu
Rubus Zoltán okl. építőmérnök <i>Rubus Zoltán</i>	okl. építőmérnök (Tkö 13-16200)	
Orosz István okl. villamosmérnök, mérnök- közgazdász	településtervezési energia-közmű tervező, településtervezési hírközlési tervező TE, TH 01-67717	
Szabó Krisztián	településtervezési vízüzem szakterület, települési vízüzem tervezése TV, VZ-TEL 01-16166	

Tartalomjegyzék

1	BEVEZETÉS	5
2	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
2.1	A fejlesztéssel érintett terület bemutatása	6
2.1.1	A területhasználat vizsgálata	7
2.1.2	Zöldfelületi-, környezetvédelmi vizsgálat	9
2.1.3	Épített környezet	9
2.1.4	Közlekedés	11
2.1.5	Közművesítés	13
2.2	A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében	18
2.2.1	Településszerkezeti terv (TSZT)	18
2.2.2	Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)	21
2.3	Összefoglalás	23
3	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	24
3.1	A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása	24
3.1.1	Javasolt területhasználat	24
3.1.2	Beépítési terv	24
3.1.3	Zöldfelületi-, környezetvédelmi hatások és javaslatok	26
3.1.4	A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények	26
3.2	Településrendezési javaslat	34
3.2.1	A tervezett területhasználat javaslata	34
3.2.2	A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata	34
4	MELLÉKLETEK	37
4.1	Tulajdoni lapok	37

1 BEVEZETÉS

Molnár Zoltán Cegléden, a 2605/40, 2605/41, 2605/42 és 2605/43 hrsz.-ú telkeken tervezi kereskedelmi funkciók és lakások elhelyezését. A tervezet szerint autósbolt, autókozmetika és gyors szervíz megvalósítása is tervezett. Jelenleg az érintett telkek Lke-2 jelű építési övezetbe soroltak. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

*A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (1) szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával. A települési főépítész tájékoztatása szerint **a településrendezési módosítás feltétele az Önkormányzat Képviselő-testületi támogató döntésének megszerzése telepítési tanulmányterv készítésével**, majd Képviselő-testület támogatói döntése esetén a hatályos településrendezési eszközök módosítása, a készülő településtervebe történő beépítése.*

A telepítési tanulmányterv megrendelője a Molnár Zoltán (a továbbiakban: Megrendelő), a tervezője a Pro Régió Kft. (a továbbiakban: Tervező). A Megrendelő adatszolgáltatásként megküldte a tervezett beruházás leírását, a tervezett tevékenységek körét.

A telepítési tanulmányterv a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Új Tr.) 19.§ (4) szerint készül. Az Új Tr. 7. melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit, amelynek egyes tartalmi elemei a feladat jellegének megfelelően összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők. A telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg.

Jelen dokumentáció a tervezés első ütemét, a telepítési tanulmányterv partnerségi anyagát tartalmazza.



2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1 A fejlesztéssel érintett terület bemutatása

A vizsgált területet délnyugatról egy önkormányzati tulajdonú út, az út másik oldalán a Szent Hubertus park, északról vízgazdálkodási terület, nyugatról már beépült kertvárosias lakóterület határolja. A 4db érintett ingatlan jelenleg (Lke-2) kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt. A fejlesztési terület a 4-es sz. főút mellett található a település belterületének keleti határán. A terület átalakuló környezetben van, a vízgazdálkodási területtől északra jelenleg is formálódó Vt és Gksz területfelhasználású településközponti vegyes és gazdasági terület található.



A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül
saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

2.1.1 A területhasználat vizsgálata



A fejlesztési terület bemutatása

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

A fejlesztési terület jelenleg részben használaton kívüli, alulhasznosított terület, amelyet délről a 4-es sz. főút (Szolnoki út), délnyugatról a 2605/37 hrsz.-ú Vak Bottyán utca, az utca túloldalán a 2604 telken a Hubertus park, északról közvetlenül a Büdös ér (csatorna), nyugatról családi házak határolnak.

A 4 db érintett telek közül 2605/43 hrsz.-ú telek északi részén egy autómosó és egy csomagátvevő automata működik, melyek megközelítése a 2605/37 hrsz.-ú útról történik.

Telekstruktúra, tulajdonviszonyok



A fejlesztési terület a földhivatali alaptérképen

saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján

Telekstruktúra

A fejlesztéssel érintett terület négy ingatlanból áll, amelyek rendelkeznek közvetlen közterületi kapcsolattal.

A telek méretei a tulajdoni lap szerint:

2605/40 hrsz.-ú telek 766 m²,

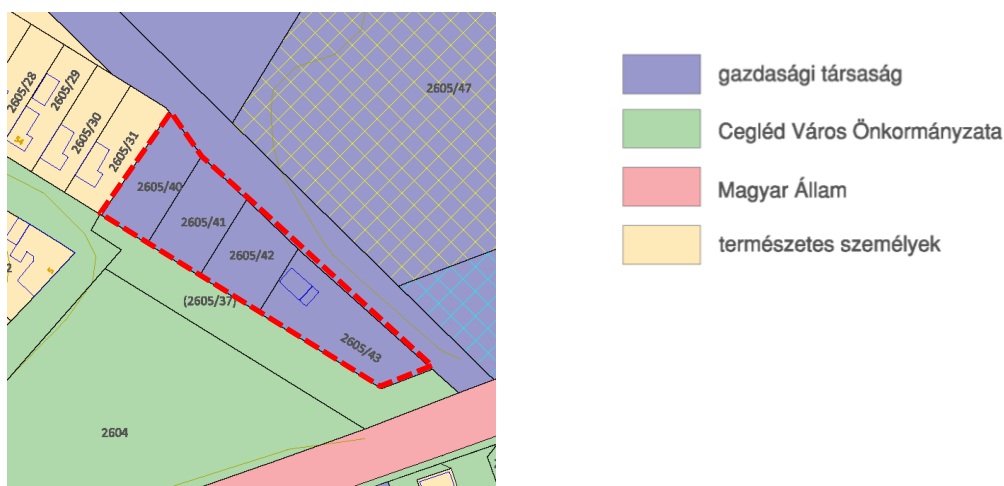
2605/41 hrsz.-ú telek 759 m²

2605/42 hrsz.-ú telek 738 m²

2605/43 hrsz.-ú telek 1255 m² 7% beépítettségű.

A tágabb környezetét tekintve nyugati irányban a lakóterület szabályosan kiosztott telekállománnyal rendelkezik, 600-700 m² közötti telkekkel.

Tulajdonviszonyok



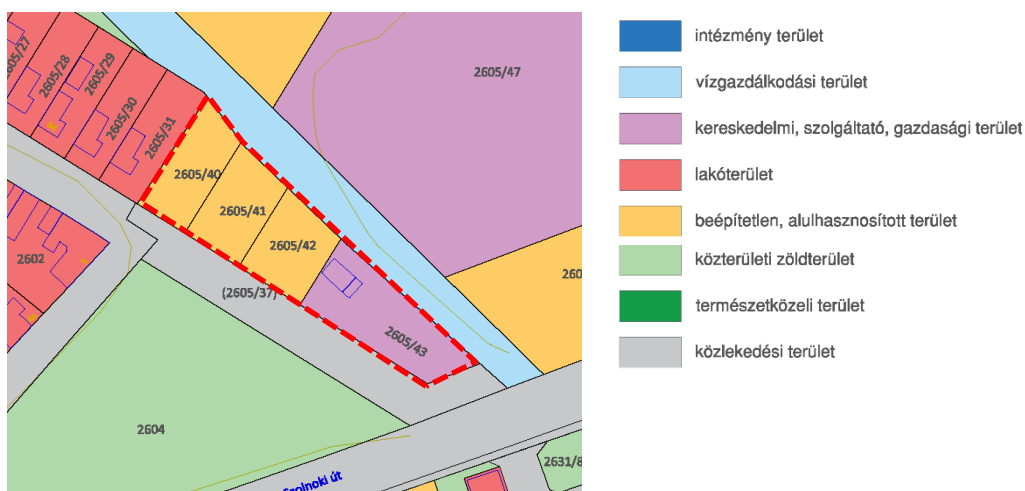
A fejlesztési terület és környezetének tulajdonviszonyai

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

A tulajdonviszonyokat tekintve a fejlesztéssel érintett mind a négy telke gazdasági társaság tulajdonában van.

A tágabb környezetben további gazdasági társaságok, valamint természetes személyek, a Magyar Állam és Cegléd Város Önkormányzatának tulajdonában álló területek találhatóak.

Területhasználat



A fejlesztési terület és környezetének területhasználat

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

A fejlesztéssel érintett négy telekből 3 telek beépítetlen, (2605/40, 2605/41, 2605/42) alulhasznosított terület. A 2605/43 hrsz-ú telken autómóser és csomag automata található.

2.1.2 Zöldfelületi-, környezetvédelmi vizsgálat

A területet nem érinti természetvédelmi érdekelttség. A 3500 m² nagyságú fejlesztéssel érintett terület a 2605/40; 2605/41; 2605/42 és 2605/43 hrsz.-ú telkeket jelenti, melyek közül a 2605/43 hrsz.-ú telken egy autómosó burkolt felülete található, a többi telken az ingatlannyilvántartás szerint művelésből kivett terület, valóságban beépítetlen, gyepszinten záródott vegetációjú terület. A Vak Bottyán utca mentén gyepes, nyílt vízvezető árok és fiatal faszor található. A telkek északkeleti határán folyik egy természetes kisvízfolyás, a Büdös ér, melyet vízparti-, nádas- sásos növényzet kísér. A telektulajdonos fejlesztési szándékai nem felelnek meg a lakóövezeti besorolásnak megfelelő paramétereknek, ezért javasolt a területet településközponti vegyes területbe sorolni. A fejlesztési szándékok között benzinkút létesítése is szerepel.

2.1.3 Épített környezet

Épületállomány

A fejlesztéssel érintett négy telekből 3 telek beépítetlen, (2605/40, 2605/41, 2605/42) alulhasznosított terület. A 2605/43 hrsz.-ú telken autómosó és csomag automata található. A tágabb környezetben a Vak Bottyán utcában lakóépületek találhatóak a Szolnoki út túloldalán többszintes lakóházak.

Beépítettség

A 2605/40, 2605/41 és 2605/42 hrsz.-ú telek beépítetlen, a 2605/43 hrsz.-ú telek, amelyen az autómosó működik, annak beépítettsége 7,03%. A tágabb környezetben, a kertvárosias lakóterületen 10-15%, illetve 25-45% közötti a jellemző beépítettség. A Szolnoki út túloldalán az úszótelkes beépítésű területen a lakóépületek telkein 80% fölötti a beépítettség, amely az egyedi telekstruktúrából adódik. A környező nagytelkes intézmények beépítettsége nem éri el a 10%-ot.

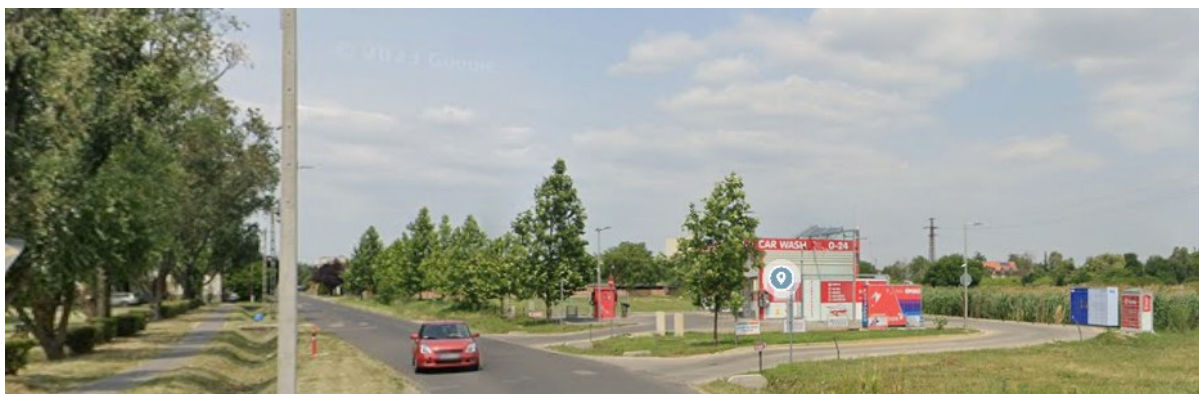
Építészeti karakter

A fejlesztési terület nem rendelkezik kialakult építészeti karakterrel, (csak az autómosó található a területen). A közvetlen környezetében a Vak Bottyán utcában az északi oldalon kertvárosias lakóterülethez illeszkedő F, F+T oldalhatáros, déli oldalon utcafrontos rendezett utcaképpel rendelkező lakóépületek, találhatóak. A fejlesztési területtel szomszédos északi területen egy átalakuló városias környezetben, a meglévő Cegléd Center bevásárlóközpont, illetve, újonnan kialakuló gazdasági területen tervezetten üzemanagytöltőállomás, üzlet és autómosó kerül kialakításra.

Az épített környezet értékei

A fejlesztési terület nem rendelkezik védett építészeti értékkel. A tágabb környezetében két helyi védelem alatt álló épület található: a 2629/5 hrsz.-ú telken a Ceglédi Gyümölcsstermesztési Kutató-Fejlesztő Intézet, egykori Gazdasági Népiskola épülete, valamint a Szolnoki út túloldalán, a 2631/57, 2631/58 és 2631/53 hrsz.-ú telkeken a Huszár laktanya épületei.





Autómosó és csomagautomaták a 2605/43 hrsz-ú ingatlanon
googlemaps



2605/40, 2605/41, 2605/42 hrsz-ú beépítetlen ingatlanok
googlemaps



Szolnoki úti épületek
googlemaps



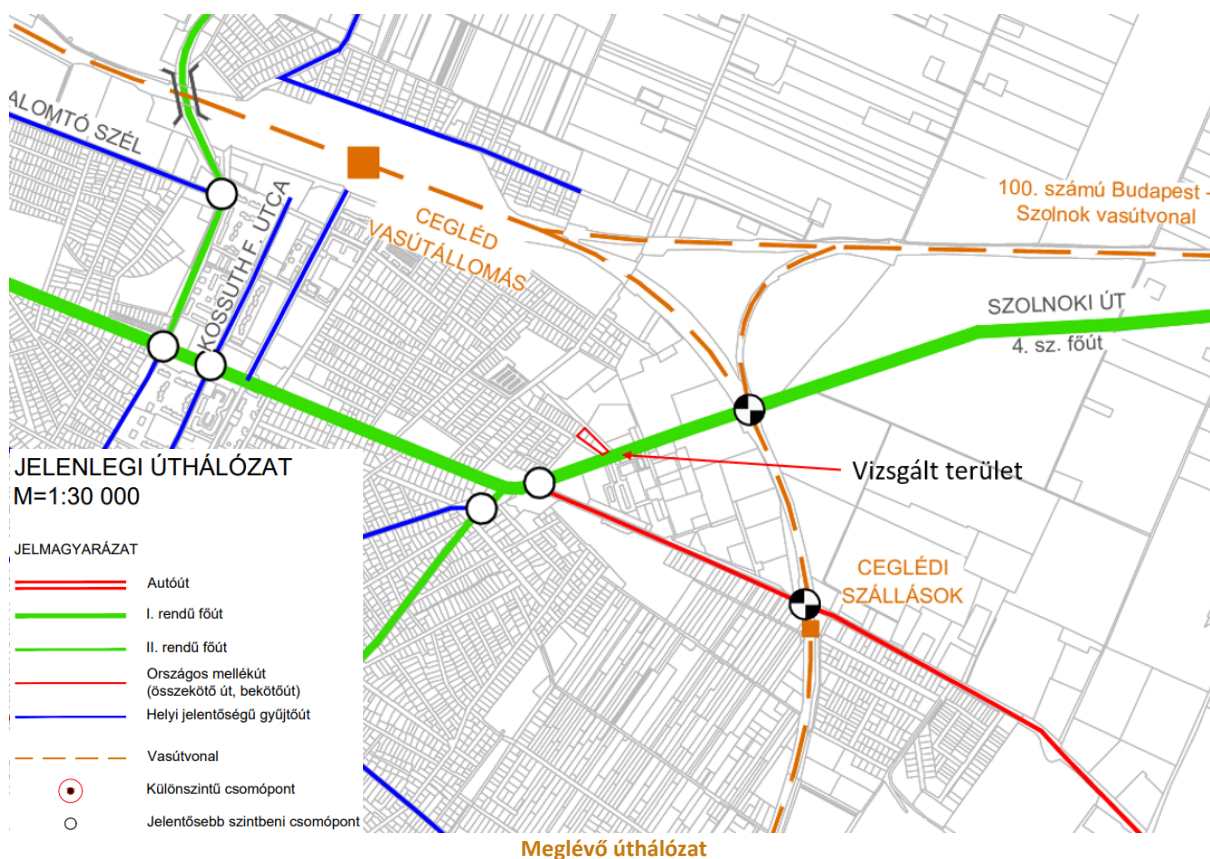
Hubertus park
googlemaps

2.1.4 Közlekedés

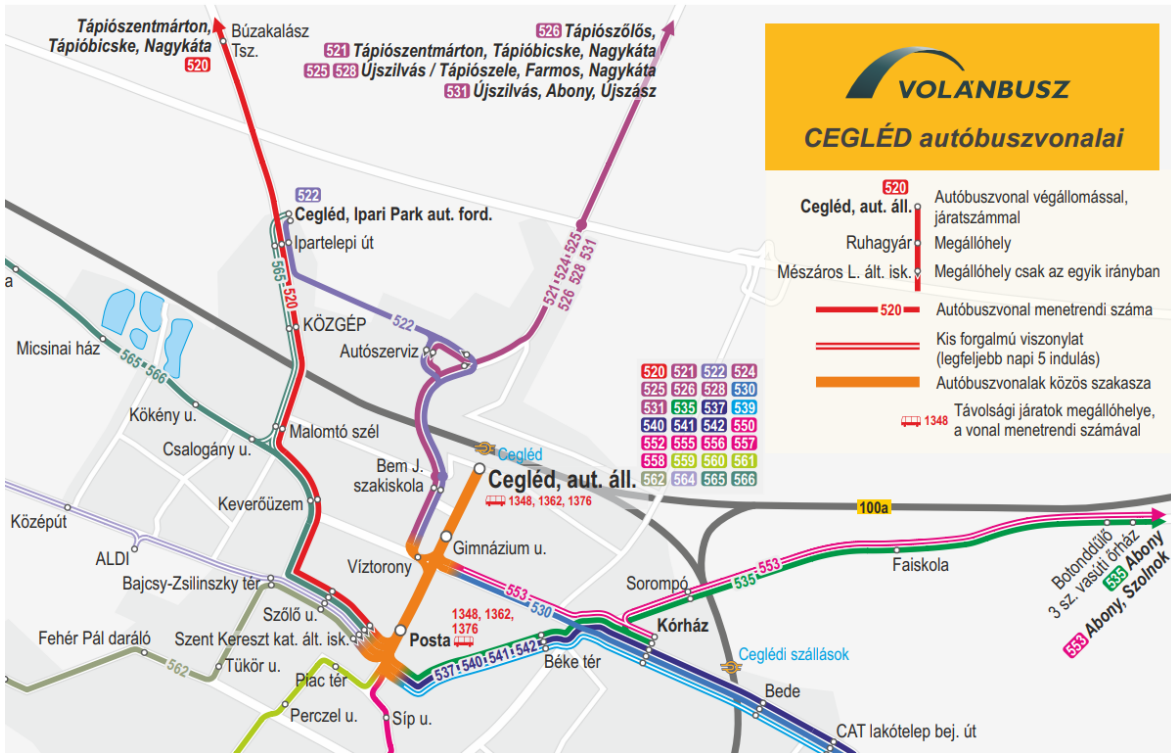
A vizsgált terület a Szolnoki út és Vak Bottyán utca mentén található. A Szolnoki út a város egyik kiemelt forgalmú, sugárirányú főútja, amely a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút részét képezi. A vizsgált területtel érintett szakasza 2x1 forgalmi sáv az Alszegei úti csomópontig, ahonnan a négyszög körút részeként már 2x2 sávossal kialakítású. A főúton keresztül közvetlen elérhető a belváros, valamint a szomszédos Abony települése. A Szolnoki út mentén, a vizsgált terület környezetében jelentős forgalomvonzó kereskedelmi létesítmények találhatók (pl: Cegléd Center, építőipari kereskedések és diszkontáruház). A főút napi átlagos forgalma a belterületi szakaszon 9244 E/nap/2irány nagyságú, a csúcsóra forgalma 887 E/óra, amely 44%-os kapacitás-kihasználtságot jelent. A vizsgált terület közvetlen közlekedési kapcsolatát a Vak Bottyán utca jelenti, amely egy 2x1 forgalmi sávossal kialakított út, a négyszögkörúttól északra található lakóterületeket tárja fel. A Vak Bottyán utca érintett szakasza 16,0 m szabályozási szélességgel rendelkezik.

A Szolnoki út-Vak Bottyán utca csomópontja egy egyszerű, jelzőtáblával szabályozott útcsatlakozás. Az útcsatlakozás geometriája és kapacitása a jelenlegi és távlati forgalomnagyságok alapján felülvizsgálandó.

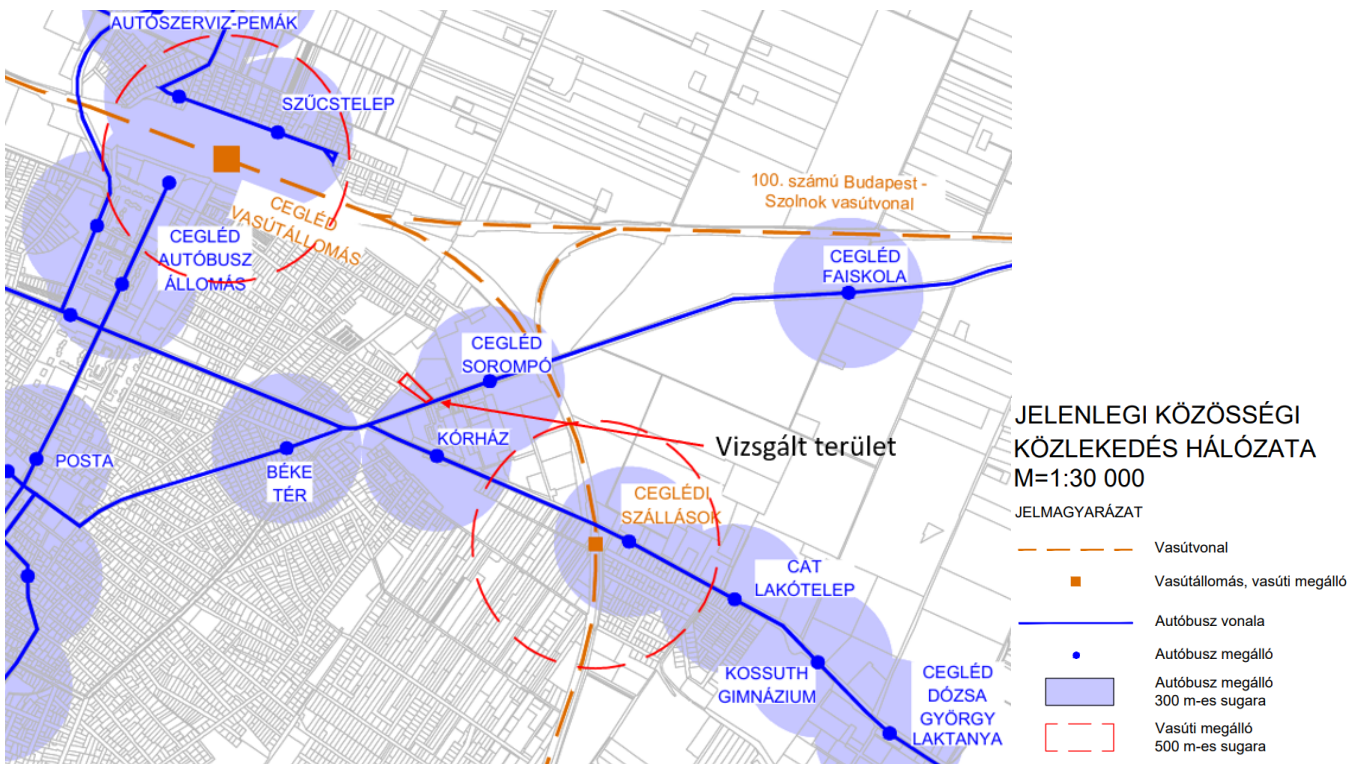
A vizsgált területet jelentő 2605/40, /41, /42, /43 telkek jelenleg beépítetlenek, kivételt képez ez alól a 2605/43 telek, amelyen jelenleg autós mosó működik.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Meglévő közösségi közlekedés (mavcsoport.hu)



Meglévő közösségi közlekedési hálózat

A Szolnoki út tengelyén haladó 535. és 553. autóbusz viszonylatok biztosítják a terület közösségi közlekedését. Ezek közül az 553. nagyon kis forgalmú. Az 535. viszonylat Cegléd autóbusz-állomás és Abony között teremt kapcsolatot, feltárva a Cegléd belvárosát (Posta). A vizsgált terület legközelebbi



megállóját a Sorompó megálló jelenti, ami a Vak Bottyán utcától 300 méterre található, még gyaloglási távolságra.

A Szolnoki út mentén a lakótelep felőli oldalon van gyalogos infrastruktúra. A vizsgált terület Vak Bottyán utcai szakaszán csak a Hubertus park oldalát található járda, amely a Szolnoki út csatlakozásában egyszerűen megszakad. A Vak Bottyán utca lakófunkcióval beépült szakasza mentén nagyrészt folytonos, kétoldali járda található. A Vak Bottyán utcáról a Szolnoki úti bevásárló központ felé nincs járdakapcsolat, a főút érintett szakaszán legközelebb csak az új bevásárlóközpont előtt található kijelölt gyalogos átkelőhely.

A vizsgált terület környezetében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, pedig a rendelkezésre álló forgalomszámlálási eredmények alapján napi 150 kerékpáros prognosztizálható a főúton.

A vizsgált terület nagyrészt beépítetlen, ezért nincs szükség kiépített parkolóra. A Vak Bottyán utca menti lakófunkciójú beépítés esetén telken belül biztosított a parkolás.

2.1.5 Közművesítés

Vízellátás

A település vízellátása kiépült, az érintett terület ivóvízellátása és tűzvízigény biztosított. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. (továbbiakban BÁCSVÍZ Zrt.) biztosítja.

Az érintett terület közelében az alábbi ivóvízvezetékek kerültek kiépítésre:

- Vak Bottyán utcában: DN 80 - D90-es méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Bede szélén: DN 100-as méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Szolnoki úton az út déli részén: DN 150-es méretű ivóvíz elosztóvezeték,
- Szolnoki úton az út északi részén: DN 400-es méretű, nagy átmérőjű ivóvíz főnyomóvezeték.

A 2605/43 hrsz.-ú terület ivóvízellátása jelenleg is biztosított a Vak Bottyán utcában található D90-es méretű ivóvízvezetékéről történő bekötéssel. A többi (2605/40, 2605/41 és 2605/42 hrsz.-ú) ingatlanok önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek.

Az érintett terület környékén föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy az érintett területet lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A területet és térségét vízbázis védőövezete és védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti. Továbbá nem érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezet.

Csatornázás (szenny- és csapadékvízelvezetés)

Cegléd település a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján önálló szennyvízelvezetési agglomeráció, a településen keletkező szennyvizek megtisztítása a településen található szennyvíztisztító telepen történik. A szennyvízelvezetést és a szennyvizek tisztítását a BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmenőrség biztosítja.

A település szennyvízelvezetése kiépült, az érintett terület szennyvízelvezetése is biztosított. A szennyvíz elvezetését és a szennyvizek megtisztítását a BÁCSVÍZ Zrt. biztosítja. A kiépített



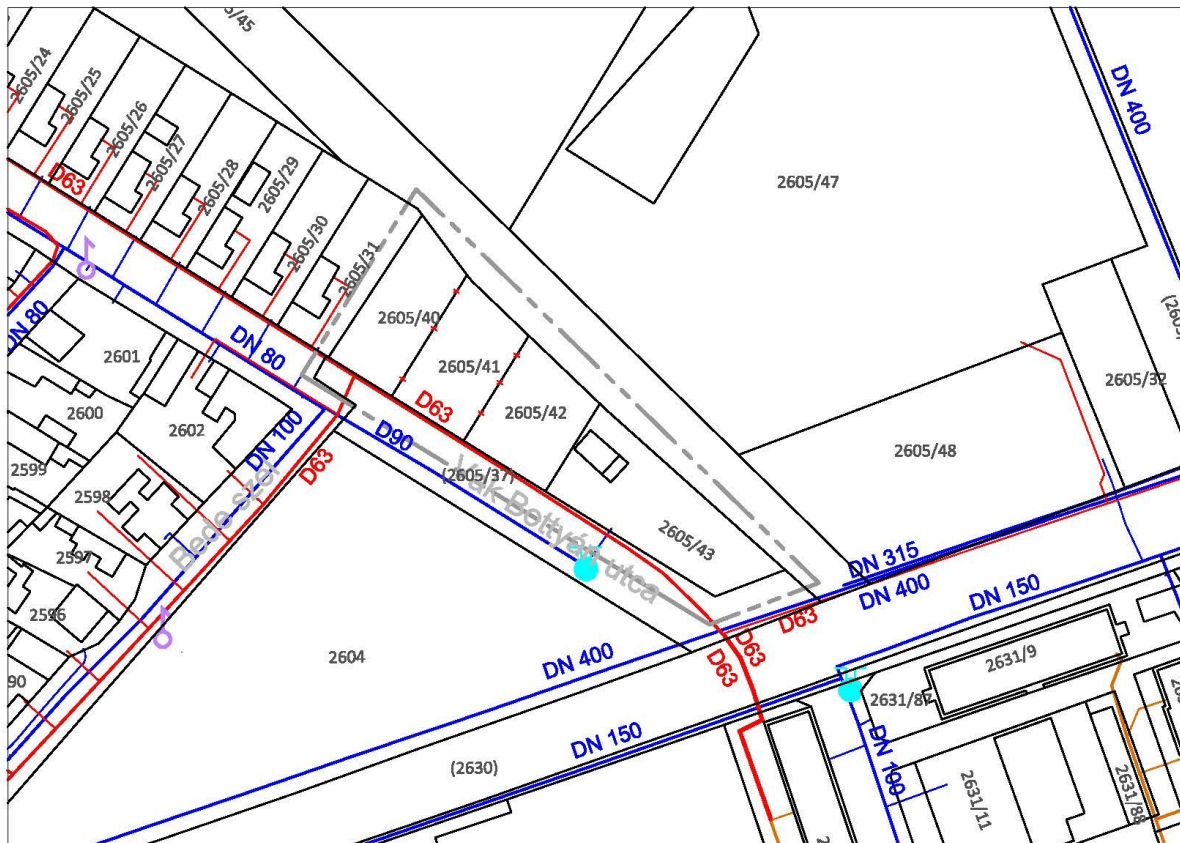
szennyvízcsatornák elválasztott rendszerűek, a település adottságaiból adódóan gravitációs és nyomott rendszerrel kerültek kiépítésre.

Az érintett terület közelében az alábbi szennyvízcsatornák kerültek kiépítésre:

- Vak Bottyán utcában: D63-as méretű, nyomott rendszerű szennyvízcsatorna,
- Bede szélén: D63-as méretű, nyomott rendszerű szennyvízcsatorna.

A 2605/43 hrsz.-ú terület szennyvízelvezetése jelenleg is biztosított a Vak Bottyán utcában található D63-as méretű szennyvíz nyomóvezetékre történő rákötésre. Az ingatlan a szennyvizek elvezetése érdekében önálló, házi átemelővel rendelkezik. A Vak Bottyán utcai nyomott rendszerű csatorna befogadója a 2631/85 hrsz.-ú területen található DN 200-as, gravitációs rendszerű csatorna. A 2605/40, a 2605/41 és a 2605/42 hrsz.-ú ingatlanok önálló szennyvíz rákötéssel jelenleg nem rendelkeznek.

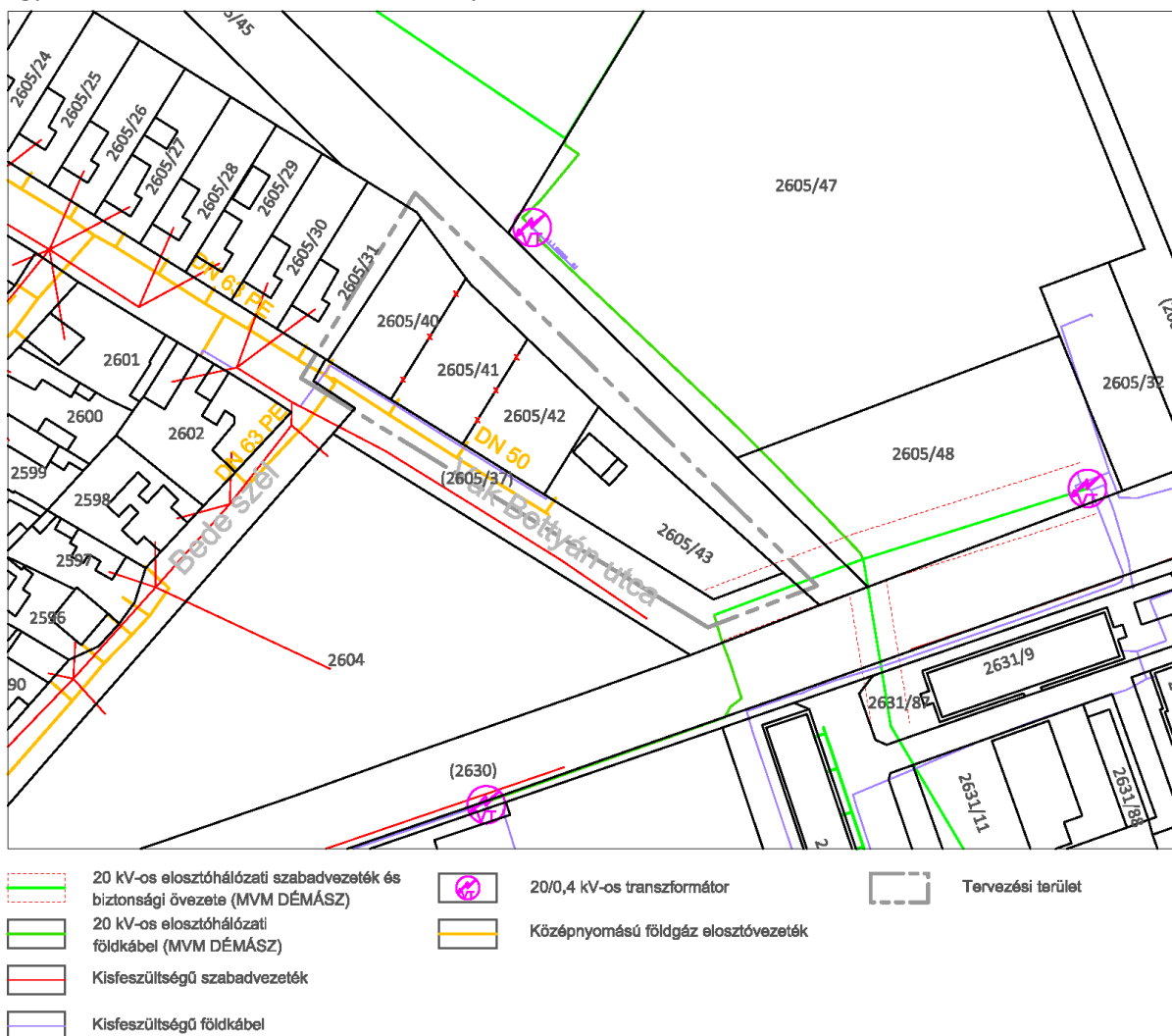
A településen összegyülekező csapadékvizet általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal, illetve elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában vezetik el. Az kiépült árkok jellemzően burkoltan jellegűek. Az érintett ingatlanok környezetében a csapadékvíz elvezetése jellemzően burkolatlan árkokkal történik.



Vízközmű vizsgálat

Villamosenergia-ellátás

A település az elosztóhálózati engedélyes az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. A város és térségének ellátását a villamos főelosztóhálózatról táplált, a Külső Jászberényi út mentén található Cegléd 132/22 kV-os állomás biztosítja. Az állomásból kiinduló 22 kV középfeszültségű vonalak a belsőbb részekben jellemzően földkábelként létesültek, de szabadvezetékes nyomvonalak is megtalálhatóak. A térségben a középfeszültségű hálózat szabadvezetékes kialakítású, ez a rendszer üzemel a tervezési terület déli határában a Szolnoki úton. Biztonsági övezete tengelytől mérten 5-5 méter széles sáv, kismértékben érinti a 2605/43 hrsz-ú ingatlan déli részét. A közelmúltban a Büdös-ér menti 22 kV-os szabadvezeték a Cegléd Center létesítésekor földkábelre cserélték. A középfeszültségű elosztóhálózat fűzi fel a tervezési terület kifizetésű ellátást is biztosító 22/0,4 kV-os transzformátorokat, ilyen üzemel a Juhász Gyula utca – Vak Bottyán utca sarkán lemezházban elhelyezve. Az innét táplált kifizetésű hálózat részben földkábeles, részben szabadvezetékes kivitelű, a Vak Bottyán utca ezen szakaszán földkábelként létesült és látja el a tervezési területen üzemelő autósót. A közvilágítási hálózat ugyanakkor szabadvezetékes a Vak Bottyán utca ezen szakaszán.



Energiaközmű vizsgálat

Gázellátás

A város földgáz elosztóhálózata kiépült, a településen az elosztóhálózati engedélyes az OPUS TIGÁZ Zrt. A város gázellátásának bázisa a Külső Jászberényi út külterületi szakaszán, annak keleti oldalán üzemelő Cegléd I. gázátadó állomás és tőle kissé északabbra található Cegléd II. szakaszoló és gázátadó állomás,

amelyek betáplálása a FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott. A gázátadó mellett üzemelő nyomásszabályozóról indul Cegléd és a térségében levő néhány település gázellátását biztosító nagyközépnomású gerincelosztó hálózat.

A nagyközépnomású hálózat részben közvetlenül biztosítja a nagyobb fogyasztók gázigényét, részben körzeti nyomáscsökkentőket táplálnak. A közvetlen nagyközépnomású gázhálózatról ellátott fogyasztók az ellátáshoz szükséges nyomású földgáza telken belül elhelyezett egyedi (házi) nyomáscsökkentők segítségével megoldott.

A város gázellátására a nyomásszabályozókon keresztül a nagyközépnomású rendszeren túl közép- és kisnyomású rendszerek is kiépültek. A nagyközép/középnomású nyomásszabályzó felől a Széchenyi út – Béke tér – Törteli út nyomvonalon épült ki a DN 250 középnomású gerincvezeték, amelynek leágazása van a Béke térnél a térség ellátására. Az elosztóvezeték a Béke tér – Bede szél – Só utca – Veréb utca – Vak Bottyán utca nyomvonalon éri el a tervezési területet DN 63 PE mérettel. A 2605/40, a 2605/41, a 2605/42 és a 2605/43 hrsz-ú ingatlanok DN 32 PE bekötéssel rendelkeznek a Vak Bottyán utca felől.

Távhőellátás

Cegléd közigazgatási területén a távhőellátás térbelileg koncentráltan, elsősorban a városközponti övezetekben, illetve a sűrűbben beépített lakótelepeken van jelen. A hálózatra csatlakozó épületállomány jelentős részét az iparosított technológiával (jellemzően panel) épült többlakásos lakóépületek, valamint a kapcsolódó közintézmények teszik ki.

Az elektronikus közműnyilvántartás adatai szerint megállapítható, hogy a tervezési terület és térsége nem rendelkezik kiépített távhőhálózati kapcsolattal.

Elektronikus hírközlés

Cegléd elektronikus hírközlési ellátottsága a kor követelményeinek megfelelő, folyamatosan fejlődő infrastruktúrára támaszkodik. A történelmileg kialakult rézalapú, analóg távbeszélő- és hagyományos koaxiális kábeltelevíziós hálózatokat az elmúlt évtizedben egyre nagyobb arányban váltották fel a korszerű, nagy sávszélességet biztosító optikai (FTTx) hálózatok.

A város belterületén, különösen a sűrűbben beépített központi és intézményi övezetekben a vezetékes hírközlési vonalak jellemzően földalatti alépítményekben (csőrendszerekben) és földkábelekben futnak. A peremterületeken és a kertvárosias zónákban továbbra is jelen van a meglévő kifeszűltésű áramhálózati oszlopsorokra vagy önálló hírközlési oszlopokra feszített légekábeles hálózat. A vezetékes hálózatok és szolgáltatások biztosításában több meghatározó piaci szereplő (pl. Magyar Telekom Nyrt., 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., PR-TELECOM Zrt.) is jelen van.

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A város 53-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkent, az utóbbi években azonban a vezetékes szolgáltatás komplexebb hasznosításával ismét növekedő tendenciájú.

A kedvező műsorvétel biztosítására a városban a 1990-es években már megkezdtek a kábel TV hálózat kiépítését. Cegléden 1990 óta működik a Ceglédi Városi Televízió műsorszolgáltatása, miután a kiépülő kábel TV hálózat ezt lehetővé tette. A kábel TV szolgáltatás helyi szinten jelentős tájékoztató szerepet tölt be a város és a környező települések életében.



A ceglédi távközlési központból kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a város többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt oszlopsoron kiépített hálózatokkal épültek ki.






A tervezési terület határában a Vak Bottyán utcában üzemel a 2Connect optikai földkábeles hálózata, valamint a PR-TELECOM alépítménye. A Bede szél – Vak Bottyán utca sarkén elérhető a Magyar Telekom optikai és szimmetrikus fémvezetőjű hálózata.

VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS

A vezetékes infrastruktúrát a mobilszolgáltatók (Magyar Telekom Nyrt., Yettel Magyarország Zrt., valamint a Vodafone hálózatát integráló One Magyarország Zrt.) nagy lefedettségű vezeték nélküli (4G/5G) rendszerei egészítik ki. A makrocellás bázisállomások és antennarendszerek a város stratégiai pontjain, magasépítményeken és önálló antennatartó szerkezeteken kerültek elhelyezésre. A térségi műsorszórás és mikrohullámú gerinchálózatok szempontjából kiemelkedő jelentőségű a központban (Gubody utca) található, a 4iG (korábban: Antenna Hungária Zrt.) által üzemeltetett 97 méter magas (ASL 105 m) URH-FM rádió, digitális földfelszíni televízió (DVB-T) adótorony, amely több távközlési szolgáltató berendezésének is helyet biztosít.

A tervezési területtől délre üzemelnek a kórház területén (Kaszárnyaszél – Lövölde utca sarkán) mobil hírközlési bázisállomások szektorsugárzói, amelyek a térség vezeték nélküli lefedettségét biztosítják.



	Optikai kábel alépítményben (MT)		Optikai léggkabel (MT)		Tervezési terület
	Koaxiális léggkabel (2C)		Szimmetrikus fémvezetős léggkabel (MT)		
	Távközlési földkábel (MT)		Hírközlési alépítmény (PRT)		
	Optikai kábel földben (2C)		Optikai kábel alépítményben (PRO-M)		

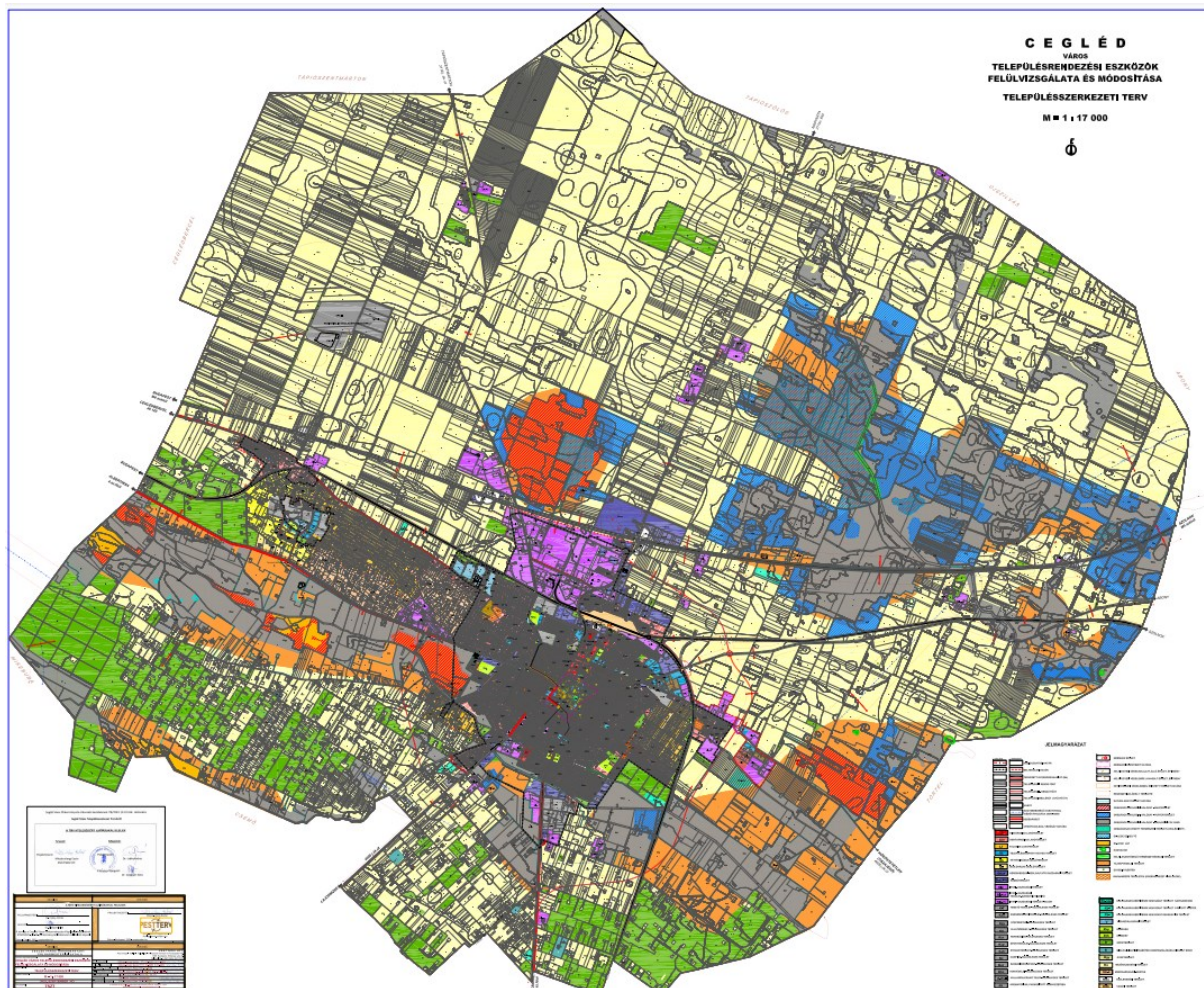
Elektronikus hírközlés vizsgálat



2.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁS TEKINTETÉBEN

2.2.1 Településszerkezeti terv (TSZT)

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.



Cegléd Településszerkezeti Terve
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Cegléd Településszerkezeti Terve a város közigazgatási területének általános felhasználása szempontjából jellemzően a meglévő használatnak és intenzitásnak megfelelő területfelhasználási kategóriákat alkalmazza. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek. A település igazgatási területének területei a használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint, az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

TERÜLETI MÉRLEG			
TERÜLETFELHASZNÁLÁS		TERÜLET (HA)	TERÜLET (%)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület	Kisvárosias lakóterület (Lk)	280,55	1,15
	Kertvárosias lakóterület (Lke)	730,88	2,98
	Falusias lakóterület (Lf)	275,81	1,13
Üdülőterület	Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	85,99	0,35
	Üdülő házas üdülőterület (Üü)	13,42	0,05
Vegyes terület	Településközpont terület (Vt)	93,32	0,38
Gazdasági terület	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,23	0,83
	Ipari gazdasági terület (Gip)	522,03	2,13
Különleges terület	Különleges beépítésre szánt terület (K)	191,82	0,78
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Zöldterület	Közpark (Zkp)	26,46	0,11
	Közkert (Zkk)		
Erdőterület	Védelmi erdőterület (Ev)	2671,01	10,91
	Gazdasági erdőterület (Eg)		
	Közjóléti erdő terület (Ep)		
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület (Má)	16978,36	69,34
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	169,07	0,69
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület (V)	21,06	0,09
Természetközeli terület	Természetközeli terület (Tk)	0,00	0,00
Különleges terület	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk, Kb)	43,49	0,18
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület (KÖu)	2057,39	8,40
	Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	124,10	0,51
ÖSSZESEN		24487	100

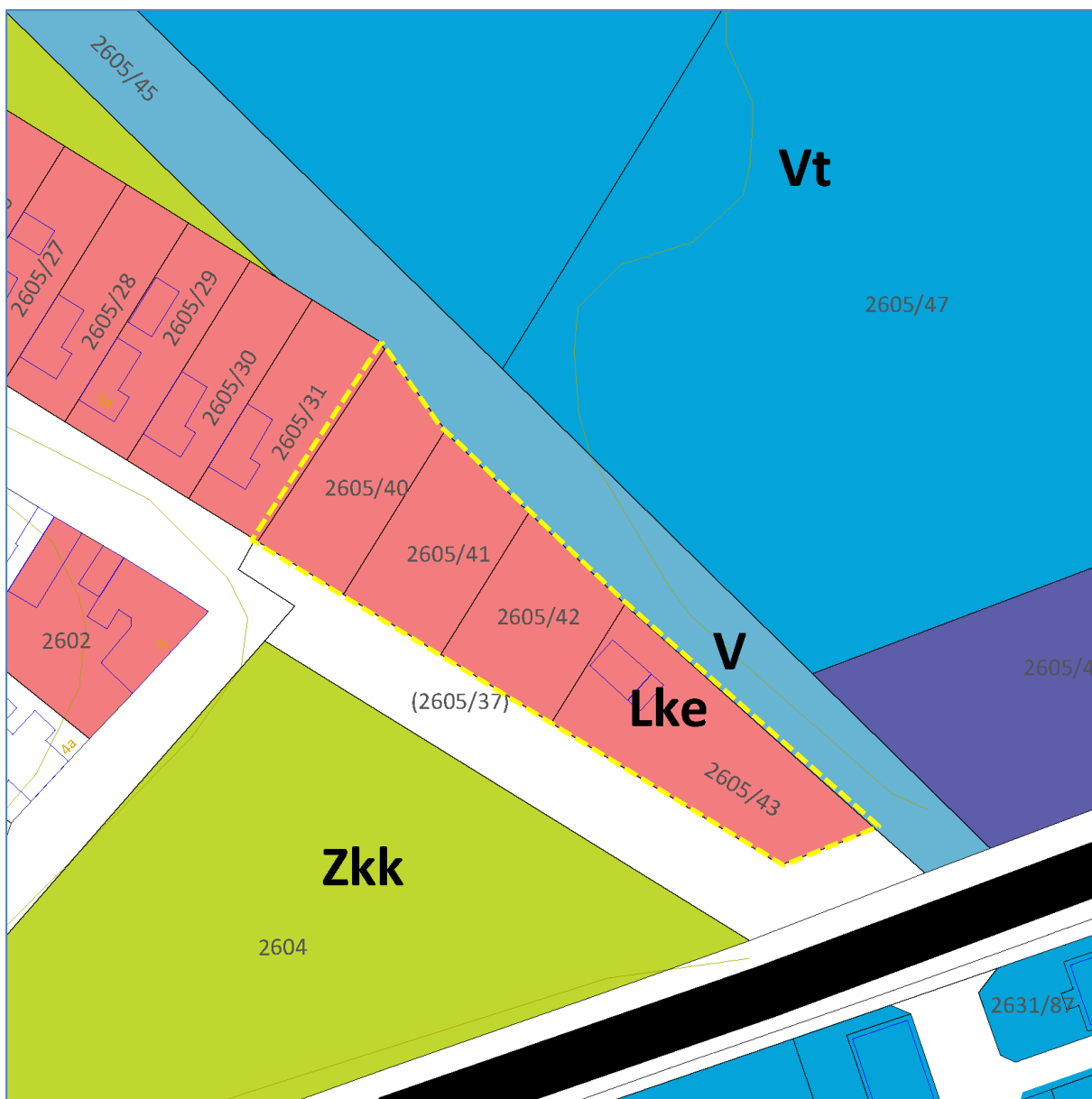
Cegléd területi mérlege

Forrás: Cegléd TRE módosítás - 2025

Cegléd teljes közigazgatási területének csupán 9,77 százaléka beépítésre szánt terület, aminek több mint fele lakóterület, 30%-a gazdasági, 8%-a különleges, nagyjából 4-4%-a pedig üdülő- illetve vegyes terület. A beépítésre nem szánt területek döntő többsége (77,5%) mezőgazdasági terület, több mint 12%-a erdő, nagyjából egytizede pedig közlekedési terület.

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg **Lke kertvárosias lakó területfelhasználásban** van. A tágabb környezetben a Vak Bottyán utca mente is ebbe a kategóriákba tartozik. Északra a beépítésre nem szánt területek közül **vízgazdálkodási terület (V)**, délnyugatra **közkert (Zkk)** és délre **közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás található.





Cegléd települészerkezeti terve (részlet)

Forrás: Cegléd TSZT

A lakóterületek leírása a TSZT leírás alapján:

(...) „A központi városrész négyszögkörüton kívüli lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, az Öregszőlő területe kertvárosias és falusias lakóterület, egy része pedig még kertes mezőgazdasági terület, az Örkényi út melletti kisebb terület pedig jellemzően falusias lakóterület.

A kertvárosias lakóterületek túlnyomó többsége oldalhatáros, és jellemzően inkább utcavonalon álló beépítésű. A Bede városrészben és az Öregszőlők területén előkertes beépítés is kialakult, néhol sorházakkal, ikerházakkal vagy szabadonálló lakóépületekkel. Az Öregszőlők külterületből belterületbe vont falusias lakóterületei fokozatosan épülnek be szintén oldalhatáros vagy szabadonálló épületekkel és előkertes beépítéssel. Nagyméretű falusias lakóterületek találhatók még a belterület keleti szélén a Csengeri széli lakóterület és a kórház területe között is.

A város a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik **minőségi életkörülményeket biztosítani** a helyi, területi adottságokat kihasználva.



Ezért az Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjen és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.. (...)

2.2.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)

Cegléd Város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatára 2022-ben került sor, az Önkormányzat a város jelenleg hatályos *Helyi Építési Szabályzatát a 22/2022. (IX. 29.) rendelettel* (HÉSZ) hagyta jóvá.

Mind a négy telek a hatályos HÉSZ szerint Lke-2 jelű építési övezetbe tartozik, amelyre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

„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:

42. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²): 720

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,

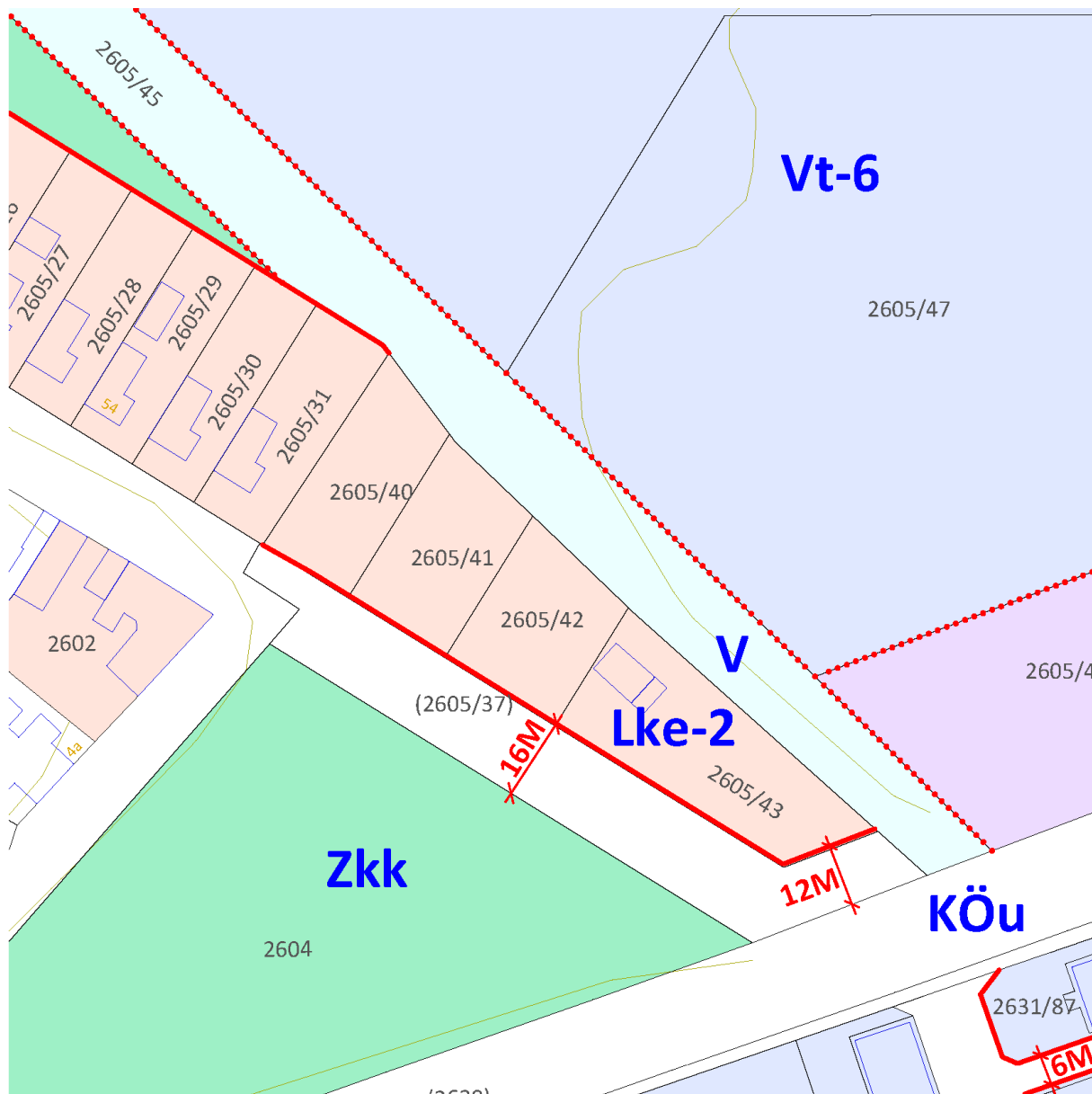
c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport,



rendeltesítést is tartalmazhat.



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

Az általános és részletes előírások mellett a HÉSZ településközpont vegyes (Vt) területek kapcsán az alábbi előírásokat is megfogalmazza:

„17. Vízellátás

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



2.3 ÖSSZEFOGLALÁS

A területet érintő folyamatok értékelése

A fejlesztési terület és környezete egy átalakuló környezetben található. A tervezett funkciók illeszkednek a közelmúltban északi területen megépült üzletházhoz, illetve az északon tervezett gazdasági tevékenységekhez, de léptékében illeszkedik a Vak Bottyán utca lakóépületihez is. A tervezett komplex szolgáltatási pont nem csak a közvetlenül a szomszédos lakóterületeket, hanem tágabb környezetben is kiszolgálja a környék lakosait.

Értékek és fejlesztési lehetőségek

A terület jelenleg részben beépítetlen, a megközelítést biztosító Vak Bottyán utca megfelelő közlekedési kapcsolatot biztosít a tervezett szolgáltatások és lakások számára.

Problémák, konfliktusok, veszélyek

A fejlesztési területet jelentős probléma nem terheli, a szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll, de a konkrét fejlesztési cél kialakulásakor a szolgáltatóktól nyilatkozatot kell kérni.



3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

3.1.1 Javasolt területhasználat

A tervezett fejlesztés kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató és lakó funkciókat: autósbolt, autókozmetika és gyorsszervíz, lakások elhelyezését irányozza elő. Ez egy településközpont településközponti vegyes terület területhasználatba illeszkedik leginkább.

3.1.2 Beépítési terv

A beépítési tervet a Megrendelő nem bocsátott adatszolgáltatásként rendelkezésre, így a Tervező készített egy beépítési javaslatot, mely beépítés figyelembe veszi a meglévő beépítéseket és műszaki feltételeket és a fejlesztési elképzeléseket.

- Új beépítés: a 4 db teleken összesen bruttó $\sim 2070 \text{ m}^2$ alapterület építhető be 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség esetén. A 6,5 m párkánymagassággal kétszintes (F+1) épületek építhetők, magastetős kialakítással, figyelembe véve az 5 méteres előkertet, valamint az oldalkertre és hátsókertre vonatkozó szabályokat;
- Új építmények: a tervezett funkciók nem véglegesek, ezek pontos meghatározására a településterv készítésekor kerül sor. Az tervezett építési övezet lehetőséget biztosít lakás, üzlethelyiség és iroda, valamint további funkciók elhelyezésére. 1,5 szintterületi mutató esetén az elhelyezhető szintterület a 4 db telekre összesen $\sim 5200 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat a Gerje és Perje mentén 6 - 6 m-t

A beépítési terven elhelyezett egyéb környezeti elemek:

- javasolt a telkek 2605/45 hrsz-ú árok felé eső telekhatárán, valamint a 2605/43 hrsz-ú telek Szolnoki út felőli telekhatárán is többszintes növényállomány telepítése, melynek szélessége legalább 5 méter;
- a telkek a gépjárművel való be- és kihajtás a Vak Bottyán utca felől lehetséges, amelyre a Vak Bottyán utcára a Szolnoki út és a Bede szél irányából is megközelíthető;
- a telken az előírásoknak megfelelően a tervezett funkciók pontos ismeretében lehet meghatározni az elhelyezendő parkolók számát;
- a gyalogos közlekedés a Vak Bottyán utca felől lehetséges.





Látványterv
(Forrás: saját szerkesztés)

3.1.3 Zöldfelületi-, környezetvédelmi hatások és javaslatok

A terület beépítési paraméterei az átsorolás által jelentősen nem változnak, a területhasználat módosításának azonban zöldfelületi és környezetvédelmi vonatkozása is lehet. A tervezett fejlesztések létesítésével a területre vonzott gépjárműforgalom és ezáltal a terület zaj- és levegőterhelése, valamint a talajszennyeződés kockázata is növekedhet.

A parkolókat a TÉKA rendelet 60. § (2) szerinti paraméterekkel fásítani szükséges. A leendő vegyes funkciójú területen a zöldfelületként fenntartandó részek intenzív, többszintes kialakítását tájépítészeti terv alapján javasolt kivitelezni. A Bűdös-ér menti vízparti vegetáció megőrzéséről a telkek északi telekhatárán 6 m széles kötelező védő zöldsáv gondoskodik. A védő zöldsáv kétszintes növényállománnyal létesítendő, ahol az alsó szintet minden 100 m²-re számítva legalább 40 db lombhullató- vagy örökzöld cserje, a felső szintet pedig minden 100 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növelő lombos fa alkotja.

3.1.4 A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények

Közlekedési infrastruktúra

A tervezett beépítés közvetlen közlekedési kapcsolatát a Vak Bottyán utca fogja biztosítani. A várható beépítés — közel 24 rendeltetési egység — lakások és irodák kialakítása új célforgalmat generál, amely főként a Szolnoki út-Vak Bottyán utca csomópontját fogja terhelni, ezért a továbbtervezés során kiemelten vizsgálendő a jelenlegi csomópont kialakítása. A tervezett beépítésből eredő reggeli (lakók indulása + irodai dolgozók érkezése) és a délutáni (lakók érkezése + irodai dolgozók távozása) csúcscsúszakok forgalmi terhelése +30-40 többlet jármű forgalmat feltételez a csomópontban.

Az új épületek gépjármű-kiszolgálására kapubehajtókat kell nyitni a Vak Bottyán utcára, törekedve, hogy azok minél messzebb legyenek a Szolnoki úti csomóponttól, hogy a telkekre történő be- és kikanyarodás ne torlassza vissza a főút forgalmát.

A tervezett fejlesztéstől függetlenül javasolt sűríteni az autóbusz megállókat kiosztását, legalább a diszkontáruház (Lidl) vonalában javasolt egy új megállópart kialakítani.

A Vak Bottyán utca mentén, a fejlesztési terület teljes hosszában legalább 1,5 – 2,0 méter széles, szilárd burkolatú, akadálymentes járda kiépítése szükséges.

A fejlesztési terület személygépjármű és kerékpártárolási szükségletét teljes egészben telken belül kell elhelyezni lehetőség szerint épületen belüli, vagy fásított, burkolt felszíni parkolóban. A beépítési javaslat alapján a négy telken vegyes beépítés esetén mintegy 12 lakás és a 12 iroda, vagy egyéb kereskedelmi létesítmény kapna helyet, amely — mérettől függően — nagyságrendileg 36-40 db új parkolóhely létesítését teszi kötelezővé a TÉKA és a helyi építési szabályzat alapján. Amennyiben kereskedelmi egységek létesülnek, azok közterületen is elhelyezhetők.

Vízellátás

A tervezett átsorolás és tervezett fejlesztés hatására a becsült ivóvízigény többlet mennyisége mintegy 11,0 m³/d-ra tehető (telkenként 2,7 m³/d).

Jelenleg csak a 2605/43 hrsz.-ú terület ivóvízellátása biztosított önálló ivóvízbekötéssel, a 2605/40, a 2605/41 és a 2605/42 hrsz.-ú ingatlanok önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek. A tervezett fejlesztés esetén az egyes telkek önálló ivóvízbekötését biztosítani kell.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, funkciói és azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az



adatok ismerete után a BÁCSVÍZ Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváahagyás céljából. A BÁCSVÍZ Zrt. a nyilatkozat kiadása során előírhatja a meglévő ivóvízhálózat fejlesztését, bővítését, esetlegesen annak kiváltását. A meghatározott beruházásokat a beruházónak a vízellátás biztosítása érdekében el kell végeznie.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani.

A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
<300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő vízvezeték átépítése és megszüntetése csak a BÁCSVÍZ Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében új, föld feletti tűzcsap telepítése válhat szükségessé, illetve az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani (tűzivíztároló stb.). A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén az újonnan kiépített vízvezetésekre telepítendő tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A területen a zöldfelületek locsolásának, gondozásának vízigényeit javasolt nem az ivóvízrendszerrel, hanem fúrt kút/kutak használatával, illetve a csapadékvizek másodlagos hasznosításával biztosítani.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetése alóli jogszabály szerinti mentesülés igazolása a nem lakossági felhasználó kötelessége. A nem lakossági felhasználó, a fizetési kötelezettségét a szolgáltatóval kötött közszolgáltatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles teljesíteni. A nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az alábbi esetekben:

- Közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen a biztosítandó szolgáltatási kapacitásért, amennyiben a bekötővezeték átmérője nagyobb, mint 32 mm.
- A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanon biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért.
- A víziközmű-szolgáltatás minőségének általa igényelt emelése esetében.



d) Az új bekötés megvalósulását megelőzően, ha a bekötés nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

e) Meglévő víziközmű-bekötésnél abban az esetben, ha a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó meglévő kvótát nem tud igazolni.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

A víziközmű fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 50.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)

A tervezett átsorolás és tervezett fejlesztés hatására a várható elvezetni kívánt szennyvíz mennyiségének becsült mértéke mintegy 11 m³/d-ra tehető (telkenként 2,7 m³/d).

Jelenleg csak a 2605/43 hrsz.-ú terület szennyvízvezetése biztosított önálló szennyvíz rákötéssel a Vak Bottyán utcában található D63-as méretű szennyvíz nyomóvezetékre, a 2605/40, a 2605/41 és a 2605/42 hrsz.-ú ingatlanok önálló szennyvíz rákötéssel jelenleg nem rendelkeznek. A tervezett fejlesztés esetén az egyes telkek önálló szennyvíz rákötését biztosítani kell.

A pontos szennyvízmennyiség meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, funkciói és a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyiségei. Az adatok ismerete után a BÁCSVÍZ Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából. A BÁCSVÍZ Zrt. a nyilatkozat kiadása során előírhatja a meglévő szennyvízhálózat fejlesztését, bővítését, esetlegesen annak kiváltását. A meghatározott beruházásokat a szennyvízvezetés biztosítása érdekében a beruházónak el kell végeznie.

Új, telken kívüli csatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a BÁCSVÍZ Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vksztv.) 69. § értelmében:

(1) A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági



felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

Továbbá a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvízelvezetési igény alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 75.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

A területen keletkező csapadékvíz mennyiség becslésének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Cegléden (Tápiószele mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2026): 104,96 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A területen keletkező csapadékvíz mennyiségének becslésének összesen 24,6 l/s-ra tehető (a 2605/40 hrsz.-ú területen: 5,3 l/s, a 2605/41 hrsz.-ú területen: 5,3 l/s, a 2605/42 hrsz.-ú területen: 5,1 l/s, a 2605/40 hrsz.-ú területen: 8,9 l/s).

A hatályos építési szabályzat 22. §-a alapján:

- (1) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakó- és üdülőterületeken az újonnan épülő épületek telkén 20,0 m² szintterületenként legalább 0,5 m³ csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről kell gondoskodni legkésőbb az épület használatbavételéig.
- (2) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m²-t, a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz-tározóról kell gondoskodni.
- (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.
- (6) Karbantartás, belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 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 befogadóig.
- (9) A vízgazdálkodási területként lejegyzett területeket egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (10) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat:
 - a) Gerje és Perje mentén 6 - 6 m
 - b) Egyéb vízlétesítmények mellett 3 - 3 m

A hatályos helyi építési szabályzat hatályos aláírásai közül az alábbi előírások relevánsok a területet illetően:

- 22. § (2) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m²-t, a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz-tározóról kell gondoskodni.
- 22. § (3) A csapadékvíz elvezetésére:
 - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt területfelhasználási területek kialakítása, vagy rekonstrukciója esetén
 - 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.
- 22. § (4) Nyílt árkos vízvezetésű 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.

Javasolt ugyanakkor – összhangban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel (TÉKA) – a területen keletkező összes csapadékvíz helyben tartása és másodlagos felhasználásának (például öntözővízként, vagy szürkevízként) biztosítása, amellyel például jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége. Másodlagos hasznosítás esetében fontos, hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által jelentősebben mértékben igénybevett burkolt felületekről (pl. nagyobb parkoló stb.) és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbiek fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé. A csapadékvizek fentiek alapján csak megfelelő tisztítást követően hasznosíthatóak.



A csapadékvizek összegyűjtését szolgáló záportározó(k), vagy a másodlagos hasznosítást biztosító műtárgyak pontos helyét, helyeit, illetve azok méretét/méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, pontosítani. Ekkor szükséges pontosítani a területen/telkeken keletkező csapadékvizek mennyiségét is.

Villamosenergia-ellátás

A Lke övezetből a Vt övezetbe történő átsorolás, valamint a telkenkénti intenzív beépítés a villamos teljesítményigény ugrásszerű növekedését vonja maga után. A korszerű energetikai elvárások (hőszivattyús rendszerek, e-mobilitás) figyelembevételével a várható egyidejű csatlakozási teljesítmény az alábbiak szerint becsülhető:

A négy érintett ingatlanon megvalósuló, összesen körülbelül 24 db modern, vegyes funkciójú egység villamosenergia-igénye – a tisztán elektromos gépészetet (hőszivattyús hűtés-fűtés) és az általános háztartási/irodai fogyasztókat alapul véve, az egyidejűségi tényezők figyelembevételével – a 160–220 kVA tartományban várható.

Ez a teljesítményigény a Juhász Gyula utca – Vak Bottyán utca sarkán üzemelő meglévő 22/0,4 kV-os transzformátorállomásról, a Vak Bottyán utcai földkábeles kiefeszültségű elosztóhálózaton keresztül, új csatlakozások kiépítésével nagy valószínűséggel kiszolgálható, amennyiben ezt az elosztóhálózat aktuális kiterheltsége lehetővé teszi. A meglévő körzeti transzformátor szabad kapacitásának ellenőrzése és lefoglalása szükséges az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.-nél igénybejelentő benyújtásával, aki műszaki-gazdasági tájékoztatóban rögzíti, hogy a beruházás megvalósításához a meglévő transzformátorállomás teljesítménybővítése, vagy – az MVM DÉMÁSZ előírása alapján – egy új, a tervezési területen (javasoltan az épület tömegébe integrálva) elhelyezett 22/0,4 kV-os kompakt transzformátor telepítésére van-e szükség.

A tervezési terület déli határát (2605/43 hrsz.) érintő 22 kV-os szabadvezeték hálózati szakaszának pontos biztonsági minősítése a jelen tervfázisban – a tartószerkezetek eltérő fizikai kialakítása miatt – teljesszűriően nem igazolt. Erre tekintettel a telepítési tanulmányterv a normál biztonsági fokozatot veszi alapul.

A 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján a normál biztonsági szintű 22 kV-os vezeték biztonsági övezete a szélső áramvezetőktől vízszintesen mérve 5–5 méter. A tartószerkezetek keresztartóinak kinyúlását figyelembe véve ez a nyomvonal tengelyétől (középvonalától) számítva körülbelül 6,5 méteres korlátozási sávot jelent, ami kismértékben érinti a telek déli részét.

Bár a hivatkozott rendelet ezen a feszültség szinten nem tartalmaz kategorikus építési tilalmat, az övezeten belüli építményelhelyezéshez az áramhálózati engedélyes (MVM DÉMÁSZ) előzetes hozzájárulása szükséges. Amennyiben a későbbi építészeti tervezés során a beépítési kontúr ezt a sávot érinti, a beruházónak két lehetősége van:

- az engedélyezési tervfázisban, egyedi közelségi vizsgálattal igazolja a szolgáltató felé a szabványos biztonsági távolságok betartását;
- kezdeményezi a hálózati szakasz fokozott biztonságúvá történő átépítését vagy földkábelre való kiváltását, amellyel a telket érintő védőtávolság megszüntethető.

A Vt övezet biztosította magasabb beépítési sűrűség miatt javasolt a kedvező tájolású tetőfelületeken napelemes (HMKE) rendszerek elhelyezése. Ez érdemben csökkentheti az épületek hálózatról vételezett csúcsteljesítményét, és támogatja a komplexum gazdaságos, fenntartható üzemeltetését.



Gáz- és távhőellátás

A tervezési terület földgázellátási adottságai jók. A rendelkezésre álló közműnyilvántartási adatok alapján a tervezési területet határoló Vak Bottyán utcában – az OPUS TIGÁZ Zrt. üzemeltetésében – egy DN 50 keresztmetszetű, középnyomású földgáz elosztóvezeték húzódik. A meglévő kertvárosias lakóépületek és az autómósó gázellátása ezen a gerinchálózaton keresztül jelenleg is biztosított.

Amennyiben a tervezett új épületek fűtését és használati melegvíz (HMV) ellátását földgázbázison (kondenzációs kazán technológiával) kívánják megoldani, a várható hőigény a korszerű szigetelési szabványok mellett is jelentős lesz. A beépítés teljes gázigénye (a funkciók egyidejűségét és a HMV csúcsterhelést figyelembe véve) várhatóan 13–17 gnm³/ó kapacitásigényt jelent. Ezt a terhelést a Vak Bottyán utcában lévő középnyomású DN 50-es elosztóvezeték szabad kapacitása várhatóan ki tudja szolgálni, így hálózatbővítésre (új gerincvezeték építésére) nem lesz szükség.

A földgáz alapú hőellátás választása esetén az építészeti tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a hatályos épületenergetikai előírásokra.

A gázkazános rendszert kombinálni szükséges megújuló energiaforrásokkal – például a tetőn elhelyezett napelemes (HMKE) rendszerrel a villamos fogyasztás fedezésére, vagy napkollektoros/hőszivattyús rásegítéssel a HMV termelésben –, hogy az épület primer energiafelhasználása és a megújuló részarány megfeleljen a jogszabályi követelményeknek.

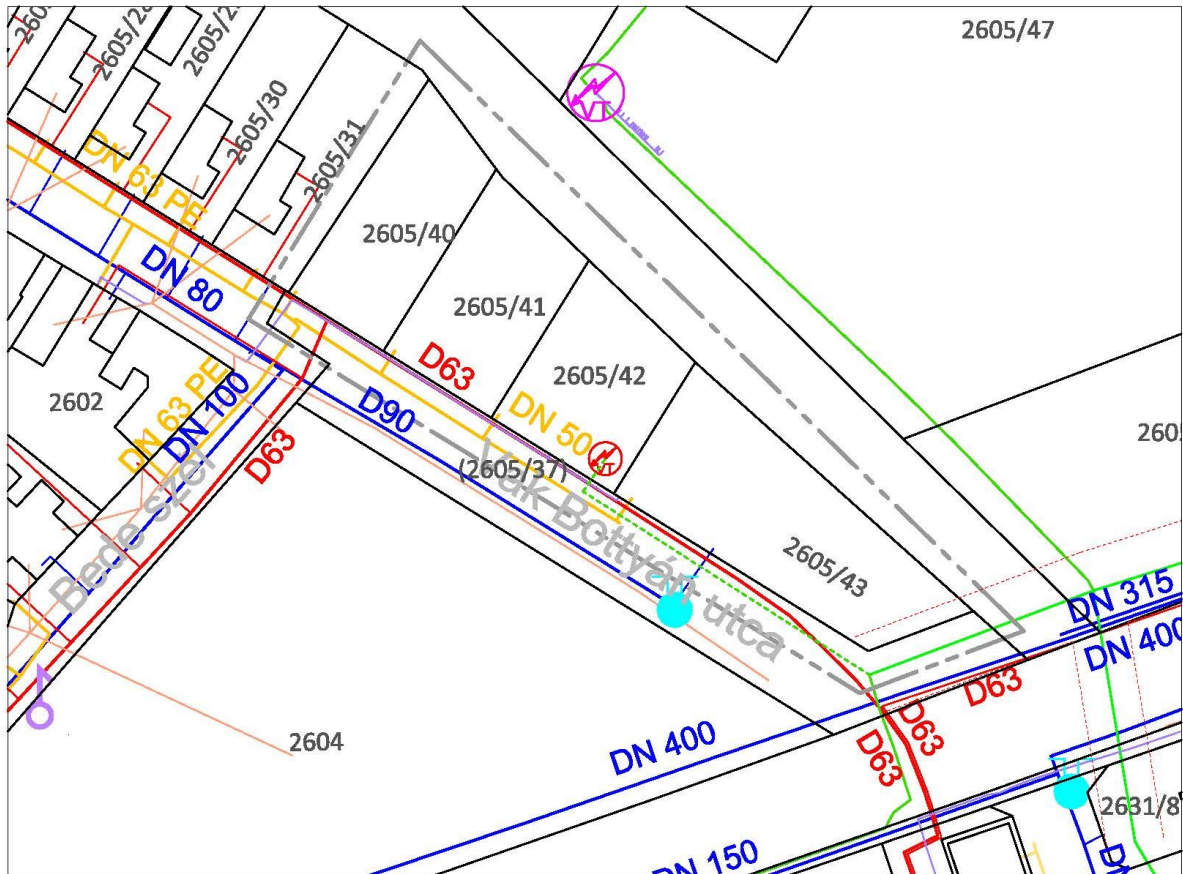
Távhőellátás a közelben nem épült ki, hőellátás szempontjából nem figyelembevehető.

Elektronikus hírközlés

A tervezési terület Vt (településközponti vegyes) övezetbe történő átsorolása és a telkek összevonásával megvalósuló intenzív beépítés (lakások és iroda vagy üzlethelyiség) megnöveli a sávszélesség- és adatbiztonsági igényeket. A modern üzleti/irodai környezet, a kereskedelmi egységek elektronikus fizetési és vagyónvédelmi rendszerei, valamint a lakások okosotthon (Smart Home) funkciói nagy megbízhatóságú, optikai (FTTx) hálózati kapcsolaton keresztül szolgálhatók ki.

A tervezett funkcióváltás és a megnövekedett kapacitásigény a Vak Bottyán utcában meglévő gerinchálózatok felől új, nagy sávszélességű optikai bekötővezetékek létesítésével kiszolgálható. Jelentős közterületi hálózatbővítés (új gerincvonal építése) nem indokolt.





	meglévő		tervezett	lvóvíz gerincvezeték		meglévő		tervezett	20 kV-os elosztóhálózati szabadvezeték és biztonsági övezete (MVM DÉMÁSZ)		Tervezési terület
	meglévő		tervezett	lvóvíz bekötővezeték		meglévő		tervezett	20 kV-os elosztóhálózati földkábel (MVM DÉMÁSZ)		
	meglévő		tervezett	Közkifolyó		meglévő		tervezett	Kisfeszültségű szabadvezeték		
	meglévő		tervezett	Nyomott szennyvízgyűjtő		meglévő		tervezett	Kisfeszültségű földkábel		
	meglévő		tervezett	Szennyvíz bekötővezeték		meglévő		tervezett	20/0,4 kV-os transzformátor		
	meglévő		tervezett			meglévő		tervezett	Középnomású földgáz elosztóvezeték		

Közművek felszíni és felszín alatti létesítményei – közműellátási javaslat



3.2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javasolt környezetalakításnak megfelelő fejlesztés megvalósítása a területhasználat és az építési övezet módosítását is egyaránt szükségessé teszi. Mivel a pontosan elhelyezni kívánt rendeltetések köre nem ismert, valamint folyamatban van a településtervezés készítése így jelen telepítési tanulmányterv nem fogalmaz meg konkrétan a HÉSZ rendelkezéseire vonatkozó módosítási javaslatot, de a főbb beépítést meghatározó paraméterek rögzítésre kerültek.

A településközponti területek övezeteinek differenciálása a településtervezés feladata, a meglévő övezeti rendszer várhatóan át fog alakulni. Jelen tervi fázisban csak koncepcionális javaslatot lehet adni.

3.2.1 A tervezett területhasználat javaslata

Mivel a településtervezésben településszerkezeti tervlap már nem készül, és a tervlap hatályát veszti így területhasználat módosításról beszélhetünk. A hatályos TSZT-n Lke jelű területfelhasználási egységben lévő 2605/40, 2605/41, 2605/42 és 2605/43 hrsz. telkeket Vt jelű településközpont, vegyes terület területhasználatba kell átsorolni. A telkek területe $3454,25 \text{ m}^2 = \sim 0,35 \text{ ha}$, ennyivel nő a településközpont, vegyes területek és ennyivel csökken a kertvárosias lakóterületének mérete települési szinten. A módosítás beépítésre szánt területfelhasználások között történik, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a biológiai aktivitásérték pótlás nem szükséges




3.2.2 A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata

A szabályozási terv tervlapját az alábbiak szerint kell módosítani:

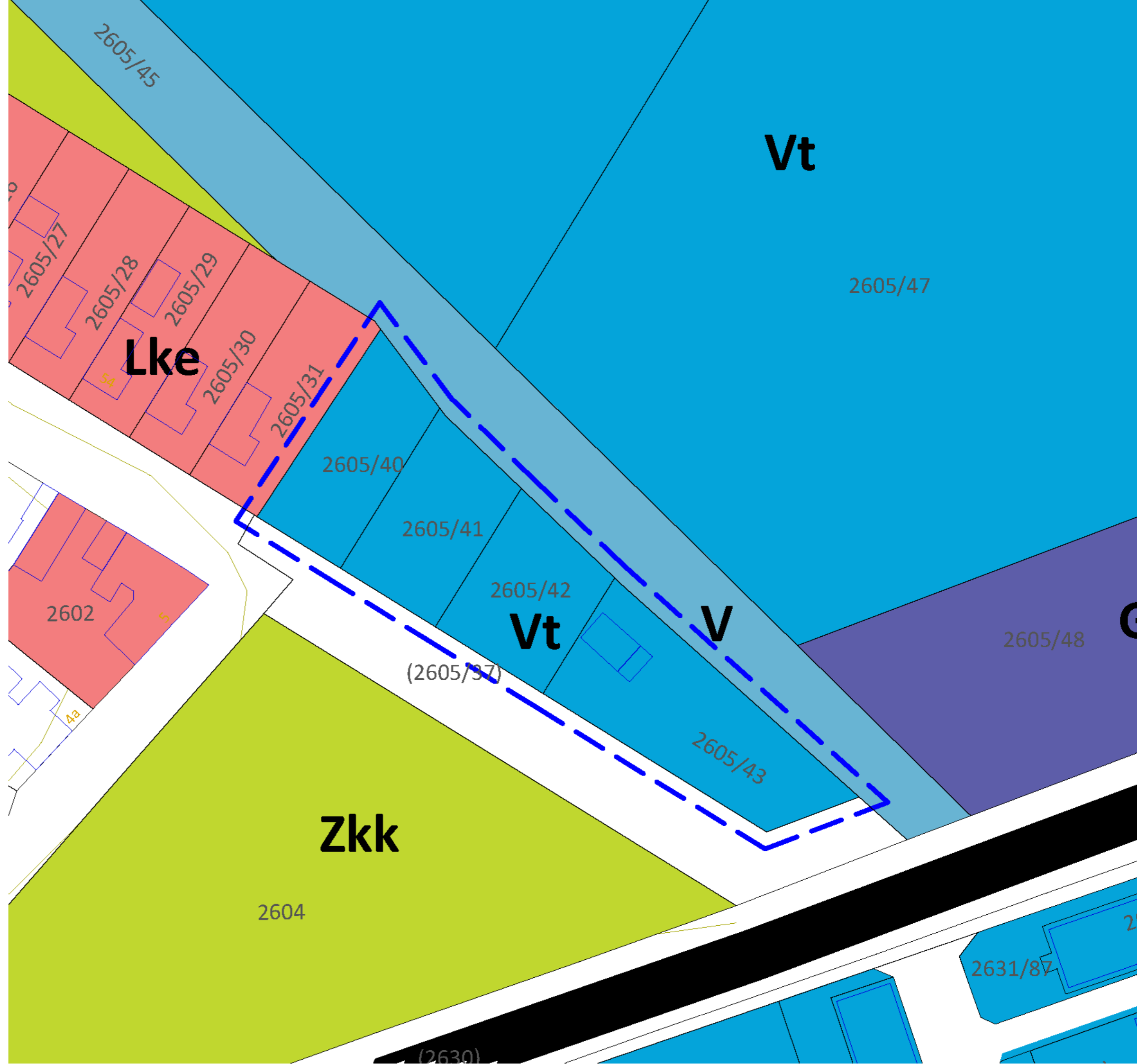
- A 2605/40, 2605/41, 2605/42, és 2605/43 hrsz. telket Lke-2 jelű építési övezetből Vt-X jelű településközpont vegyes építési övezetbe kell sorolni. A telkek területe $3454,25 \text{ m}^2$.
- Az övezethatárokat úgy kell módosítani, hogy az újonnan létrejövő Vt-X jelű építési övezet és az Lke-2 építési övezetek határán húzódjon.
- Javasolt paraméterek:
 - beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 60%
 - kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 30%
 - megengedett legnagyobb párkánymagasság 6,5 m
 - beépítési mód szabadonálló
 - előkert 5,0 m



Területhasználat módosítási javaslat

-  település I. rendű fő út
-  **Lke** kertvárosias lakóterület
-  **Vt** településközpont vegyes terület
-  **Gksz** kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
-  **V** vízgazdálkodási terület
-  **Zkp** közpark




-  módosítással érintett terület határa



CEGLÉD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA
Településszerkezeti terv

M = 1:1000	2025. október
------------	---------------

Településtervezés







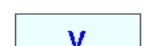


Horváth Ábel TT 03-0451 	Gutai Berta TT/1 13-1847 
Losonczy Anna Kornélia TT 10-0285 	

Tájtervezés

Fábián Sára TT 03-0451 	
--	--

Szabályozási terv módosítási javaslat

SZT-1/D/M3

-  szabályozási vonal
-  szabályozási szélesség
-  övezethatár
-  **Lke** kertvárosias lakóterület övezete
-  **Vt** településközpont vegyes terület övezete
-  **Gksz** kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület övezete
-  **V** vízgazdálkodási terület övezete
-  **Zkp, Zkk** közpark, közkert övezete
-  módosítással érintett terület határa

CEGLÉD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA
Szabályozási terv

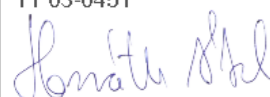
M = 1:1000

2025. október

Településtervezés

Horváth Ábel
TT 03-0451

Gutai Berta
TT/1 13-1847

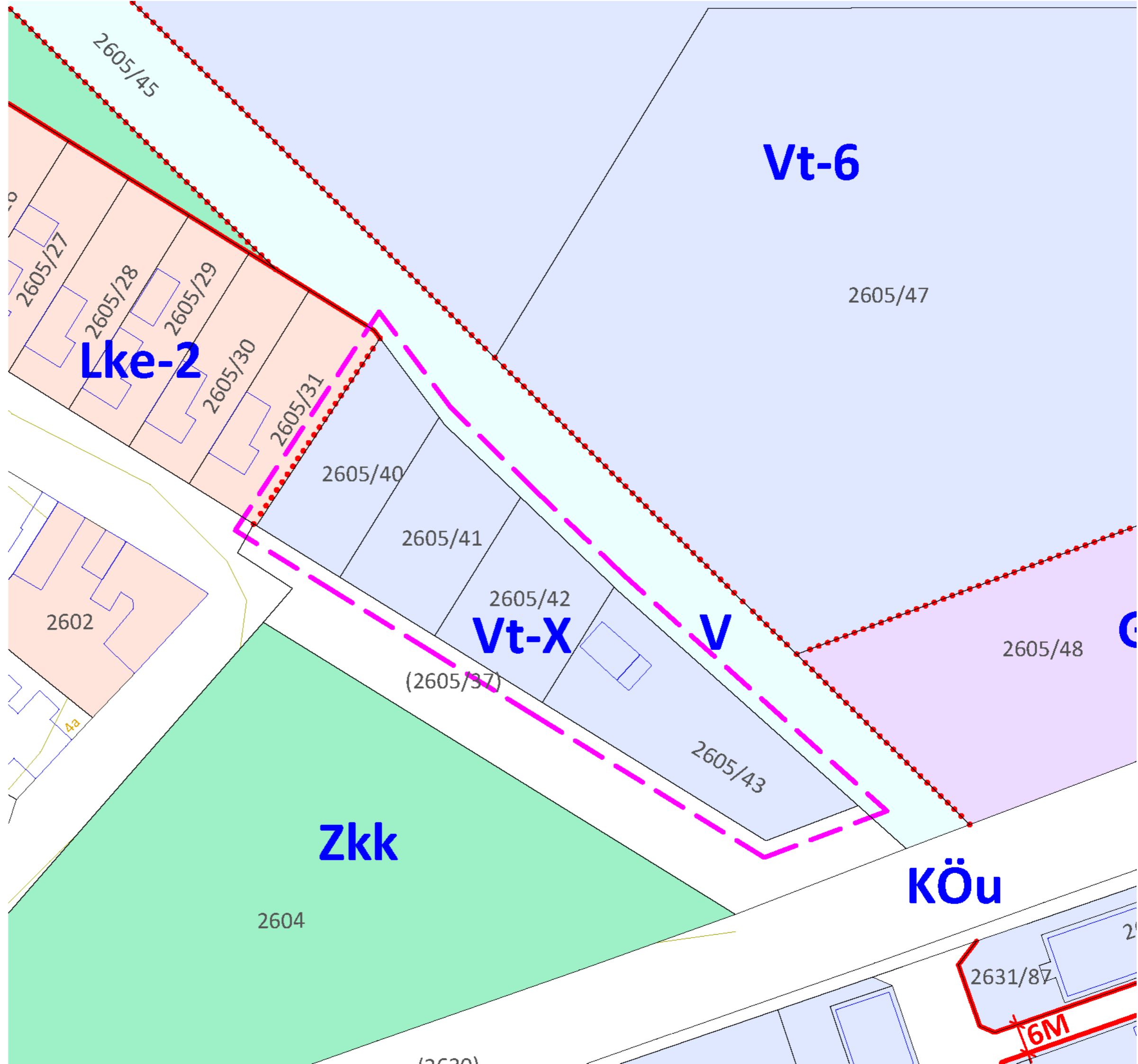

Losonczy Anna Kornélia
TT 10-0285



Tájertervezés

Fábián Sára
TT 03-0451





4 MELLÉKLETEK

4.1 TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 614805/6/2020

2020.05.16

CEGLÉD

Szektor : 33

Belterület 2605/40 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 822 (m2) törölő határozat: 35447/3/2019.05.10

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alomtály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
. Kivett beépítetlen terület	0	766	0.00	

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 87151/2/2020/2019.08.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

törölő határozat: 87151/2/2020/2019.08.14

eredeti határozat: 37342/2008.05.21

jogcím: tulajdonbaadás 33156/1993.03.02

jogállás: tulajdonos

név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87151/2/2020/2019.08.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TEMPO CAFFE KFT

cím: 2767 TÁPIÓGYÖRGYE Batthyány út 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Cegléd 2605/38 hrsz-ú földrészlet megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43184/2018.10.25

törölő határozat: 32411/2019/2018.10.25

Telekalakítási eljárás megindítása

800254/2018.

jogosult:

név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46181/2018.12.28

törölő határozat: 35447/3/2019.05.10

Önálló szöveges bejegyzés cegléd Város Önkormányzat (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.)

telekalakítási iránti kérelme visszautasítva.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Cegléd Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Cegléd 2700 Cegléd, Kosuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 364034/6/2019

2019. 02. 26

CEGLÉD

Szektor : 33

Belterület 2605/41 helyrajzi szám

"cínképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k. fill.	ter. kat. jöv.
	min.o	ha m ²	ha m ² k. fill.
. Kivett beépítetlen terület	0	759	0.00

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42697/3/2018.10.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

törölő határozat: 42697/3/2018.10.12

eredeti határozat: 37342/2008.05.21

jogcím: tulajdonba adás 33156/1993.03.02

jogállás: tulajdonos

név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2700 CEGLÉD Kosuth tér 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42697/3/2018.10.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TEMPO CAFFE KFT

cím: 2767 TÁPIÓGYÖRGYE Batthyány út 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Cegléd 2605/38 hrsz-ú földrészlet megozstána során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Cegléd Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 171552/4/2019
2019.02.26

Szektor : 53

CEGLÉD
Beltérület 2605/42 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	739	0.00	

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42693/2/2018.10.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

törölő határozat: 42693/2/2018.10.12

eredeti határozat: 37342/2008.05.21
jogcím: tulajdonba adás 33156/1993.03.02
jogállás: tulajdonos
név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42693/2/2018.10.12
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: TEMPO CAFFE KFT
cím: 2767 TÁPIÓGYÖRGYE Batthyány út 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Cegléd 2605/38 hrsz-ú földrészlet megosztása során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





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

**Tulajdonlap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260514/9578
2026.05.14

Oldal 1/1

Cegléd
Belterület, 2605/43 helyrajzi szám

2700 CEGLÉD, VAK BOTTYÁN UTCA 66.
Cegléd, Belterület, 2605/43

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 92399/2021.05.05				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / autómóso	0	1255	0

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42275/2018.10.03				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: LUMO CIGLE KFT Jogosult címe: 2700 CEGLÉD, Folyondár utca 31				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35818/2018.05.22				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Keletkezett a Cegléd 2605/38 hrsz-ú földrészlet megosztása során.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 92399/2021.05.05				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Épület feltüntetés.				

Az E-hiteles tulajdonlap-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

