

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

---

**Cegléd 2605/48 és 2605/32 hrsz.-ú Vt-6 építési övezeti besorolású ingatlan területére tervezett benzinkút, autómosó és üzlet elhelyezése érdekében**

**PARTNERSÉGI ANYAG**

## MEGRENDELŐ



Részi Property Kft.

Székhely: 2040 Budaörs, Kolozsvári u. 83.

Tel: +36 30 683 9313

E-mail: szilard.szepesi@resziproperty.hu

## 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](http://www.proregio.hu)

# ALÁÍRÓLAP

## MEGRENDELŐ

Részi Property Kft.

Szepesi Szilárd

ügyvezető

## TERVEZŐ

Dr. Gordos Tamás

szakmai igazgató

Pro Regio Nonprofit Kft.

Horváth Ábel

okl. településmérnök

településtervező

TT 03-0451

Pro Regio Nonprofit Kft.

horvath.abel@proregio.hu

## TERVEZŐ MUNKATÁRSA

Horváth Ábel

vezető tervező

településtervező

TT 03-0451

Pro Regio Nonprofit Kft.

horvath.abel@proregio.hu

Gutai Berta

okl. településmérnök

településtervező

TT/1 13-1847

Pro Regio Nonprofit Kft.

gutai.bertha@proregio.hu

Losonczy Anna Kornélia

okl. építésmérnök,

urbanista

településtervező

TT 10-0285

Pro Regio Nonprofit Kft.

losonczy.anna@proregio.hu

Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök,

városépítési,

városgazdálkodási

szakmérnök

tájtervezés, zöldfelület,

környezetvédelem

TK 01-5251

Pro Regio Nonprofit Kft.

fabian.sara@proregio.hu

# Tartalomjegyzék

<b>1</b>	<b>BEVEZETÉS .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....</b>	<b>6</b>
2.1	A fejlesztéssel érintett terület bemutatása .....	6
2.1.1	A területhasználat vizsgálata .....	7
2.1.2	Táji és természeti adottságok, zöldfelületek .....	11
2.1.3	Épített környezet .....	11
2.1.4	Közlekedés .....	12
2.1.5	Közművesítés .....	14
2.2	A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében .....	16
2.2.1	Településszerkezeti terv (TSZT) .....	16
2.2.2	Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) .....	19
2.3	Összefoglalás .....	22
<b>3</b>	<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>23</b>
3.1	A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása .....	23
3.1.1	Javasolt területhasználat .....	23
3.1.2	Beépítési terv .....	23
3.1.3	Egyéb környezetalakítási javaslatok .....	25
3.1.4	A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények .....	25
3.1.5	Várható környezeti hatások .....	25
3.2	Településrendezési javaslat .....	26
3.2.1	A településszerkezeti terv módosítási javaslata .....	27
3.2.2	A szabályozási terv (SZT) módosítási javaslata .....	27
<b>4</b>	<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>30</b>
4.1	Tulajdoni lapok .....	30

# 1 BEVEZETÉS

A Rész Property Kft. és a CC Center Kft. Cegléden, a 2605/48 és 2605/32 hrsz.-ú telkeken tervezi kereskedelmi, gazdasági funkciók elhelyezését: egy üzletházat, egy autómosót és egy üzemanyagöltő-állomást. Jelenleg a 2605/48 hrsz. telek Vt-6 jelű építési övezetbe, a 2605/32 hrsz. telek Gksz-km jelű építési övezetbe sorolt. **A beruházás megvalósítása érdekében a két telket össze kell vonni és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe kell sorolni. A 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 településrendezési szerződés kötése és a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A telepítési tanulmányterv megrendelője a Rész Property Kft. (a továbbiakban: Megrendelő), a tervezője a Pro Régió Kft. (a továbbiakban: Tervező), a beruházást pedig a CC Center Kft. fogja megvalósítani. A Megrendelő adatszolgáltatásként megküldte a tervezett beruházás munkaközi építészeti terveit, amelynek készítője a Hartmann Építész Kft. A környezetalakítási javaslat a kapott helyszínrajz alapján készült.

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 az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg. Cegléd város főépítésze további szakmai elvárásokat nem fogalmazott meg a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban.

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



## 2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 2.1 A fejlesztéssel érintett terület bemutatása

A terület átalakuló vegyes és gazdasági területek között helyezkedik el. A szomszédos telkek jelentős része már beépült. Az érintett ingatlanok jelenleg két építési övezetbe tartoznak (Vt-6 és Gksz-km). A fejlesztési terület a 4-es sz. főút mellett található a település belterületének keleti határán.



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



### 2.1.1 A területhasználat vizsgálata

A fejlesztési terület jelenleg részben használaton kívüli, részben alulhasznosított terület, amelyet délről a 4-es sz. főút (Szolnoki út), nyugatról a 2605/45 hrsz.-ú telken egy csatorna, északról a 2605/47 hrsz. telek, ahol egy üzletház épült fel az elmúlt évek során, nyugatról pedig a 2605/49 közforgalom elől el nem zárható magánút telke határolja. A 2605/48 hrsz.-ú telek a szomszédos építkezéshez biztosított felvonulási területet, a 2605/32 hrsz.-ú telken egy használaton kívüli acéltorony található, amely a beruházás elbontásra kerül.



A fejlesztési terület bemutatása

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

## Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

### Telekstruktúra

A fejlesztési terület két ingatlanból áll, amelyek rendelkeznek közvetlen közterületi kapcsolattal, a 2605/48 hrsz.-ú telek 3500 m<sup>2</sup>, a 2605/32 hrsz.-ú telkek 1078,3 m<sup>2</sup> területű. A szomszédos 2605/49 hrsz.-ú telek egy magánút, amely a 2605/47 hrsz.-ú telek közlekedési kapcsolatát biztosítja a Szolnoki útról.

A tágabb környezetét tekintve nyugati irányban a lakóterület szabályosan kiosztott telekállománnyal rendelkezik, 500-800 m<sup>2</sup> közötti telkekkel, északra és keletre pedig nagyméretű telkek találhatók, amelyek területe jellemzően meghaladja az 1 hektárt. A fejlesztési területtel szemközt, a Szolnoki út túloldala úszótelkes telekosztással rendelkezik, rendkívül eltérő telekméretekkel.



A fejlesztési terület a földhivatali alaptérképen

saját szerkesztés a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



### Tulajdonviszonyok

A tulajdonviszonyokat tekintve a fejlesztéssel érintett két telek eltérő gazdasági társaságok tulajdonában van. A 2605/48 hrsz.-ú telek a Részi Property Kft. tulajdona, a 2605/32 hrsz.-ú telek a CC Center Kft. tulajdona. A szomszédos 2605/47 és 2605/49 hrsz.-ú telkek szintén a CC Center Kft. tulajdonában vannak.

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



**A fejlesztési terület és környezetének tulajdonviszonyai**

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

## Területhasználat

A fejlesztéssel érintett két telek beépítetlen, alulhasznosított terület. A közvetlenül szomszédos telkek közül az északon (hrsz.: 2605/47) egy új üzletház épült, ami kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciójú, a keleti oldalon a 2605/49 hrsz. telek közlekedési terület a déli oldalról szomszédos Szolnoki úthoz hasonlóan, míg a nyugati oldalon 2605/45 hrsz.-ú telken egy csatorna található, amely vízgazdálkodási terület. A tágabb környezetet vizsgálva az eddig felsorolt területhasználatok mellett az alábbi típusok találhatók még: intézmény terület, lakóterület, közterületi zöldterület és természetközeli terület.



**A fejlesztési terület és környezetének területhasználata**

Google Earth felvétel saját szerkesztéssel

### 2.1.2 Tái és természetzi adottságok, zöldfelületek

A vizsgált 2605/48 hrsz.-ú ingatlan területét nem érinti táj- vagy természetvédelmi érdek. A szomszédos 2605/47 hrsz.-ú majdnem másfél hektár nagyságú telken 2024-ben egy üzletház épült fel, melyhez a 2605/48 hrsz.-ú telek biztosított felvonulási területet. Jelenleg az ingatlanon az építkezés nyomai láthatók. A területet déli irányból a 4-es sz. főút (Szolnoki út) határolja, melyet zöldjuharokból, fehérfenyőből és virágos kőrisből álló-, cserjékkel besűrűsödött fasori sáv szegélyez. A telek nyugati határán a 2605/45 hrsz.-ú telken a Bűdös-ér halad keresztül, a 2605/32 hrsz.-ú telken pedig egy használaton kívüli, elbontásra váró acéltorony emelkedik.

### 2.1.3 Épített környezet

#### Épületállomány

A két telek jelenleg nem rendelkezik épületállománnyal, a 2605/32 hrsz.-ú telken egy elbontásra váró acéltorony építménye áll. A 2605/47 hrsz.-ú telken egy üzletház található, a magánút telke szintén beépítetlen. A tágabb környezetben található egy autósóó épülete, valamint a Szolnoki út túloldalán többszintes lakóházak.

#### Beépítettség

Mindkét telek (hrsz.: 2605/48 és 2605/32) beépítettsége 0%. Az északi üzletház telkének beépítettsége ~35%, míg a magánút és csatorna telkének 0%, de több szomszédos telkek szintén beépítetlen. A tágabb környezetben, a kertvárosias lakóterületen 10-15%, illetve 25-45% közötti a jellemző beépítettség. 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.

#### Építészi karakter

A fejlesztési terület nem rendelkezik kialakult építészi karakterrel, a szomszédos telken egy újépítésű üzletház található, amely a jelenlegi kor szellemére jellemző építészi megoldásokat alkalmaz, a tágabb környezetben a kertvárosias lakóterület és a telepszerű lakóterület is az azokra jellemző karakterrel rendelkezik.

#### Az épített környezet értékei

A fejlesztési terület nem rendelkezik védett építészi értékkel. A tágabb környezetében két helyi védelem alatt álló épület található: a 2629/5 hrsz.-ú telken a Ceglédi Gyümölcstermesztési 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.







**Cegléd Center épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Autómosó épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Lakótelep épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**egykori kaszárnya felújított épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Huszár-liget lakópark épülete**  
saját felvétel, 2025. február



**Gyümölcskutató intézet épülete**  
saját felvétel, 2025. február

## 2.1.4 Közlekedés

A közlekedési hálózatot tekintve a fejlesztési terület csakis a Szolnoki útról közelíthető meg, a 2605/49 hrsz.-ú magánúton keresztül. Jelentős közlekedési csomópont a településközpont felé a Béke tér, ahol a 4-es sz. főút (Széchenyi út–Szolnoki út, 441-es sz. út (Alszegei út–Szolnoki út) és a 4609 sz. út (Törteli út) találkozik, a fejlesztési területtől kissé távolabb, keletre pedig a 140-es vasútvonal halad.



**Közösségi közlekedés** szempontjából a fejlesztési terület irányába az 535-ös autóbuszjárat biztosítja a kapcsolatot, amelynek a Cegléd, Sorompó megállója esik legközelebb a fejlesztési területhez.

Önálló **kerékpárút** vagy a közterületen vezetett kerékpársáv nem vezet a fejlesztési területre.

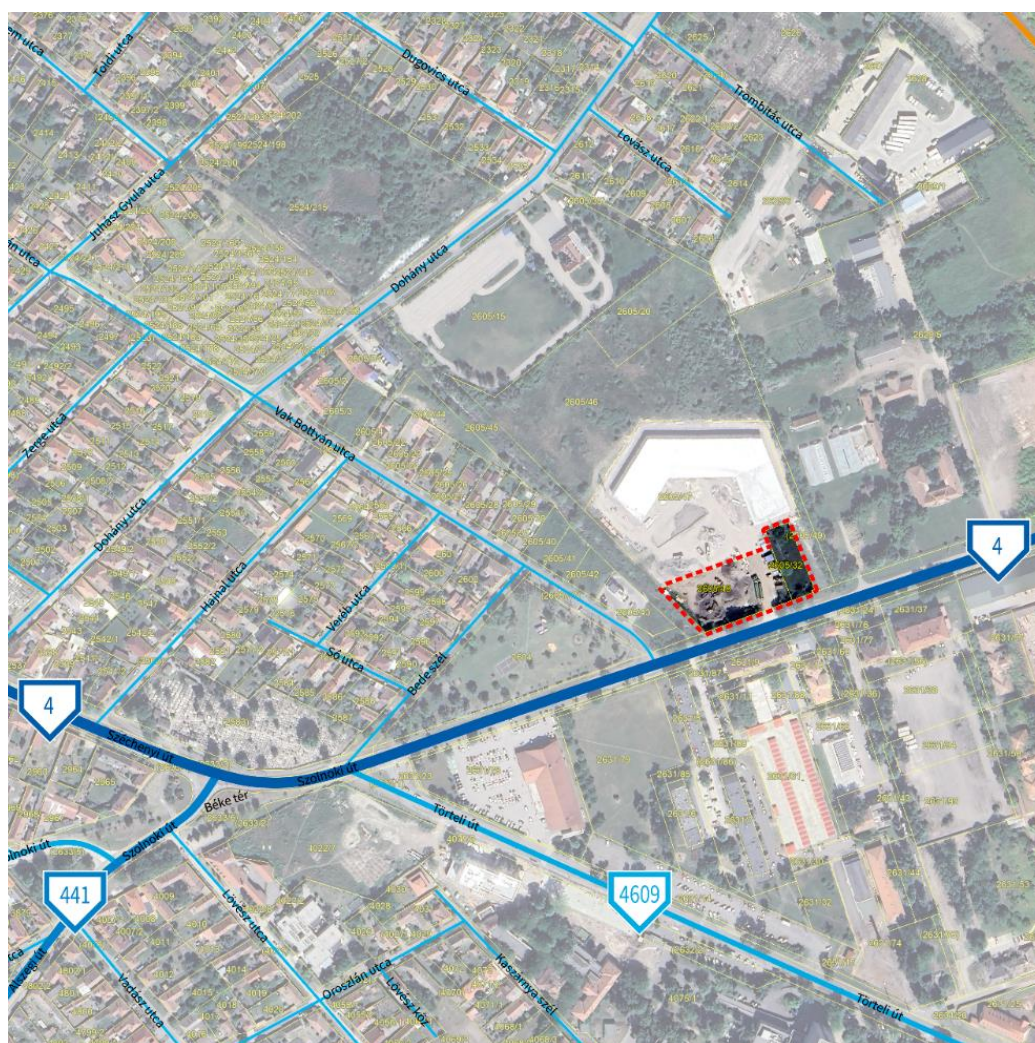
A **gyalogos közlekedésre** a Szolnoki út déli oldalán van lehetőség, gyalogátkelőn keresztül a fejlesztési terület a Szolnoki út – magánút (2605/49) csatlakozásánál közelíthető meg.



**Magánút csatlakozása a Szolnoki útra**  
saját felvétel, 2025. február



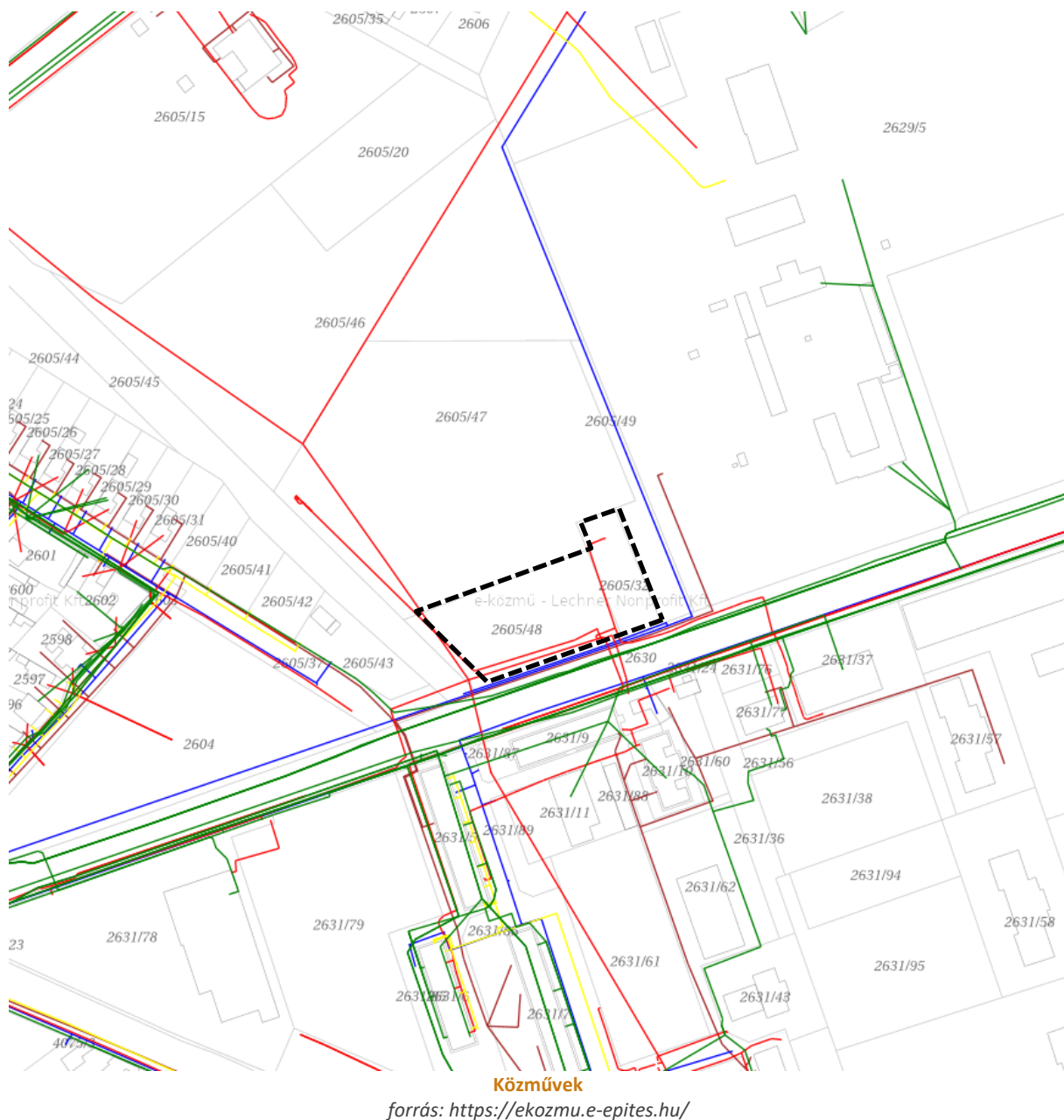
**Gyalogátkelő a Szolnoki úton**  
saját felvétel, 2025. február



**Közlekedési kapcsolatok**  
saját szerkesztés a Google Earth alapján



### 2.1.5 Közművesítés



A **víziközművek** tekintetében az ivóvíz és vízelvezetés megoldott. A Szolnoki úton az ivóvízvezeték részben érinti a 2605/48 hrsz.-ú telket, viszont egyik esetében sincs bekötés a telkekre. Mindkét hálózatnak a Bácsvíz Zrt. az üzemeltetője. A fejlesztési terület és a Szolnoki út határán egy szikkasztó árok található.

**Energiagazdálkodás és energiaellátás** szempontjából biztosított a fejlesztési terület villamosenergia-ellátása, a telkek rendelkeznek hálózati kapcsolattal, a 2605/32 hrsz.-ú telek déli oldalán egy transzformátorállomás található. Az E-Közmű adatai alapján szénhidrogén- és távhőhálózat nincs a telkek szomszédságában, a legközelebbi szénhidrogén(földgáz)-vezeték a Vak Bottyán utcában található.

**Hírközlési hálózat** is adott, amelyek szintén a Szolnoki úton találhatók, onnan biztosítható a bekötés.



**Légvezeték tartó oszlop, vízvezető árok és vízvezeték a 2605/48 és 2605/45 hrsz.-ú telkek határán**  
saját felvétel, 2025. február



**Vízvezető árok és vízvezeték a 2605/45 hrsz.-ú telken**  
saját felvétel, 2025. február



**Acéltorony és a 2605/47 hrsz.-ú telekhez tartozó tűzvíztározó**  
saját felvétel, 2025. február



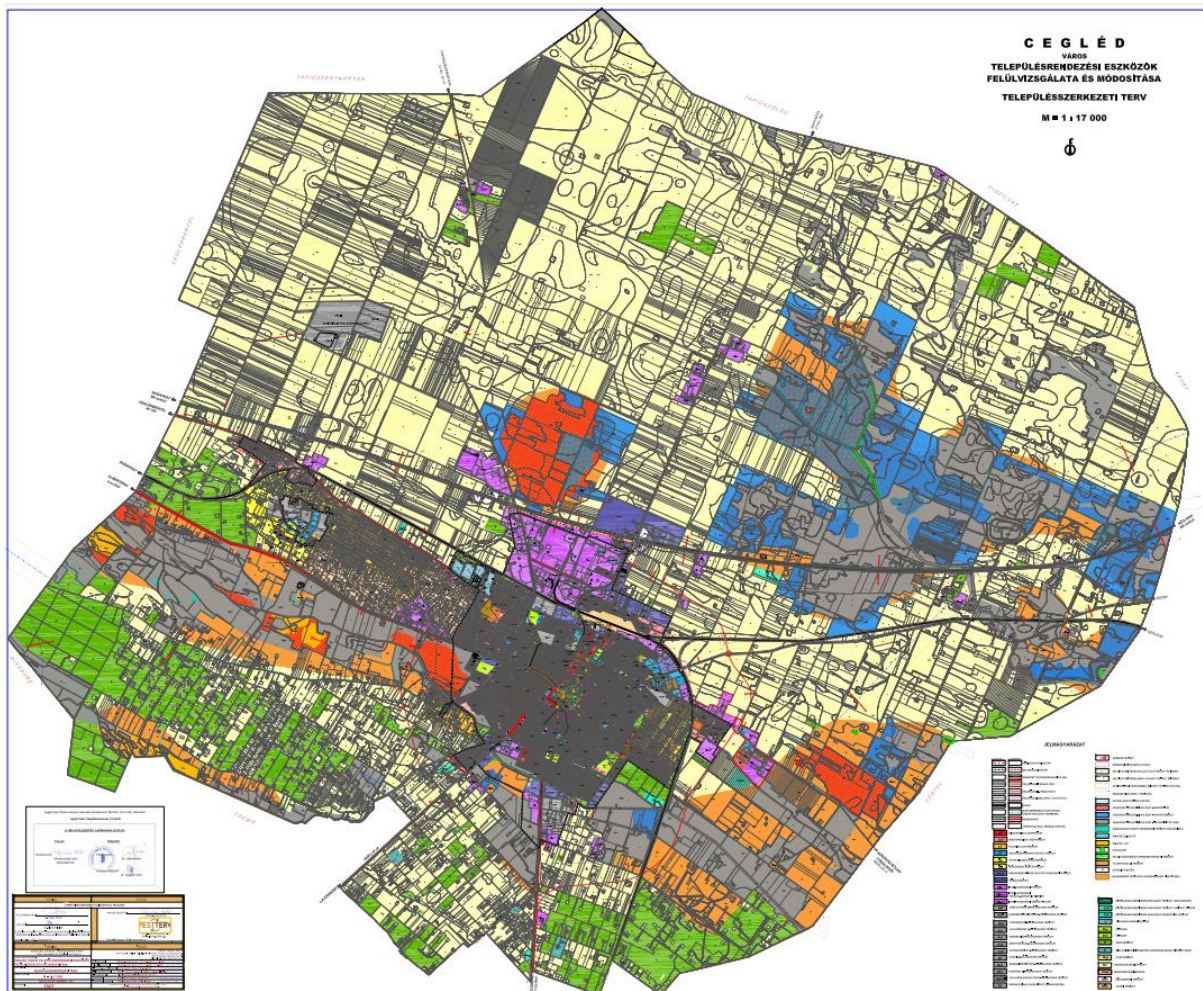
**2605/32 hrsz.-ú telken álló transzformátor**  
saját felvétel, 2025. február



## 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 (%)
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
Lakóterület	Kisvárosias lakóterület (Lk)	280,55	1,14
	Kertvárosias lakóterület (Lke)	730,88	2,98
	Falusias lakóterület (Lf)	275,81	1,12
Üdülőterület	Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	85,99	0,35
	Üdülő házas üdülőterület (Üü)	13,42	0,05
Vegyes terület	Településközpont terület (Vt)	93,69	0,38
Gazdasági terület	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	202,07	0,82
	Ipari gazdasági terület (Gip)	521,85	2,13
Különleges terület	Különleges beépítésre szánt terület (K)	191,82	0,78
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
Zöldterület	Közpark (Zkp)	26,46	0,11
	Közkert (Zkk)		
Erdőterület	Védelmi erdőterület (Ev)	2671,01	10,89
	Gazdasági erdőterület (Eg)		
	Közjóléti erdő terület (Ep)		
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület (Má)	16978,36	69,25
	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)	43,46	0,18
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület (KÖu)	2087,69	8,52
	Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	124,10	0,51
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>24487</b>	<b>100</b>

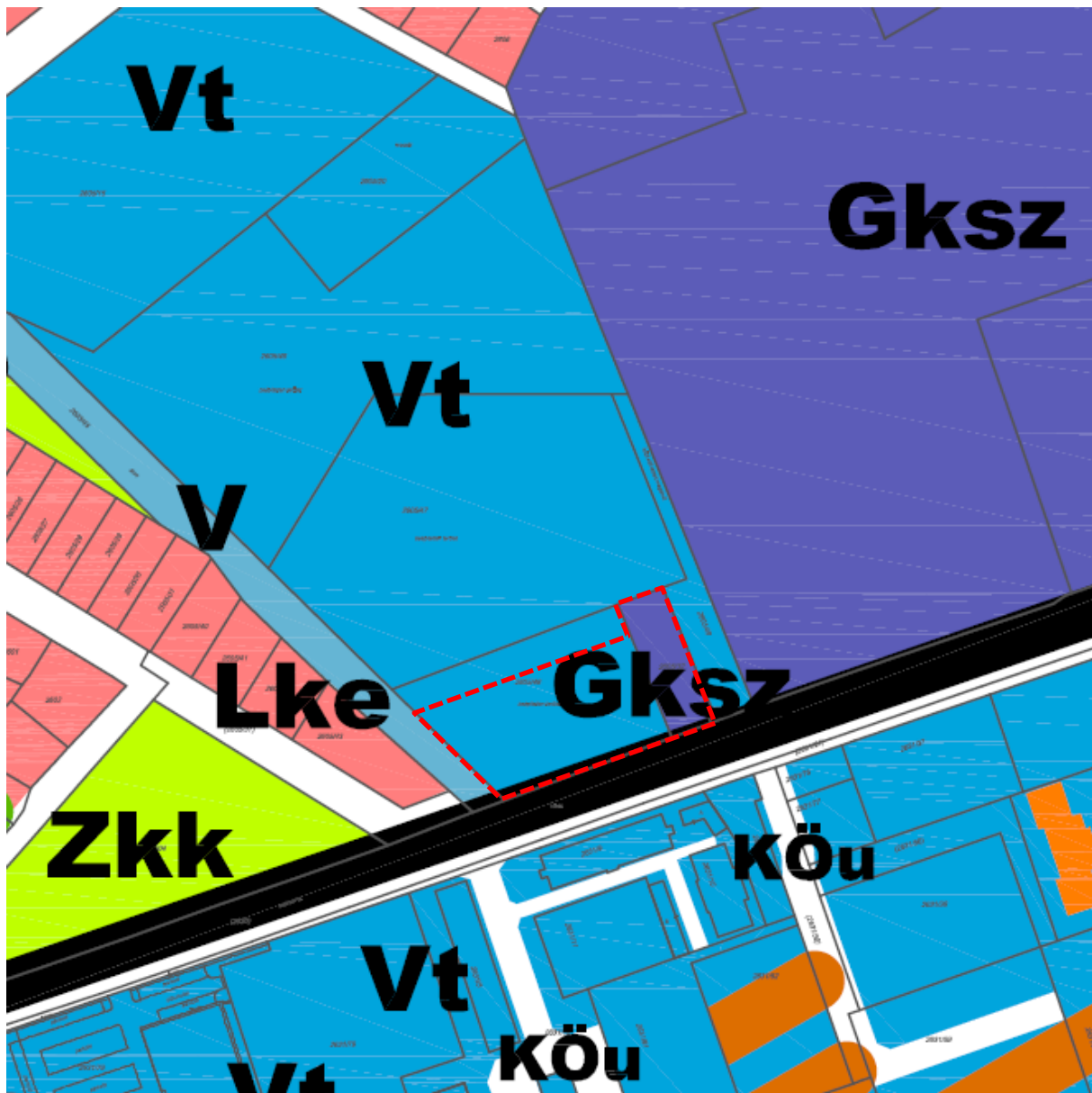
Cegléd területi mérlege

Forrás: Cegléd TSZT - 2022

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 kettő területfelhasználásban van, a 2605/48 hrsz.-ú telek **településközpont vegyes terület (Vt)**, a 2605/32 hrsz.-ú telek pedig **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** beépítésre szánt területfelhasználásban van. A tágabb környezet jelentős része is ezekbe a kategóriákba tartozik, ami mellett még található beépítésre szánt területfelhasználás közül **kertvárosias lakóterület (Lke)**, beépítésre nem szánt területek közül **vízgazdálkodási terület (V)**, **közkert (Zkk)** és **közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás.





Cegléd településszerkezeti terve (részlet)

Forrás: Cegléd TSZT - 2022

**A településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználás a TSZT-leírás alapján:**

„Ebbe a területfelhasználási kategóriába a történelmi belváros területén belüli „belső négyszög” területe, az intézmények nagy része került besorolásra, valamint a négyszögműkörúton kívül is az egyes városrészek néhány alapfokú ellátást szolgáló területei és intézményei, vagy amelyek esetében egyéb okok miatt fontos a területfelhasználás megkülönböztetése, hangsúlyozása. (...)

A városban az igazgatási, az egészségügyi, a szociális, az oktatási és művelődési, a zöldterületi jellegű, valamint az ellátási és szolgáltatási intézmények hálózata teljes körűen kiépült.

A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézményei igyekeznek minden helyi fizetőképes kereset kielégíteni, így a város kifejezetten jól ellátottnak tekinthető.”

**A gazdasági területek (Gks, Gip) területfelhasználás a TSZT leírás alapján:**

„Cegléd város regionális és középfokú szerepkörének megfelelően fontos foglalkoztatási központ. A helybeli ipar aktív keresőin kívül az ingázók száma is jelentős.



A város gazdasági vállalkozásainak egy része többé-kevésbé összefüggő gazdasági területeken helyezkedik el: Cegléd gazdasági területeinek nagy része a város szélein helyezkednek el, ahol kisebb-nagyobb gazdasági területeken található a vállalkozások területei. A jelentős ipari gazdasági telephelyek jellemzően a fő közlekedési-, tömegközlekedési vonalakra, a város szerkezeti tengelyeire fűződnek. (...)

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és új fejlesztési területek mérsékelt kijelölése is cél. (...)

Az állandó társadalmi és gazdasági átalakulás, a vállalatok, üzemek helyzetét jelentősen befolyásolják. Ezért azok létét és távlati fejlesztési lehetőségét, vagy visszafejlesztését prognosztizálni nem lehet. A Településszerkezeti Terv ezért csak irányelveket tud megfogalmazni, melyek betartásával a város környezeti terhelése csökkenthető, a létesítmények üzemelése a lakóterületek, intézményterületek zavarása nélkül megoldható, illetve a városkép javítását szolgálja.”

### 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.

**A 2605/48 hrsz.-ú telek a hatályos HÉSZ szerint Vt-6 jelű építési övezetbe tartozik, amelyre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:**

„30. Vegyes építési övezetek általános előírásai

54. § (1) Az építési övezetekben az építési telkek legalább 10%-án összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(2) Amennyiben az építési övezetek részletes előírásainál nem meghatározott a legkisebb telekméret, az kialakult állapotnak tekintendő, ezek az ingatlanok nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.

(3) Az építési övezetekben a melléképítmények az OTÉK szerint helyezhetők el.

31. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

60. § (1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>): 2000

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 80

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: kialakult

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10

h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

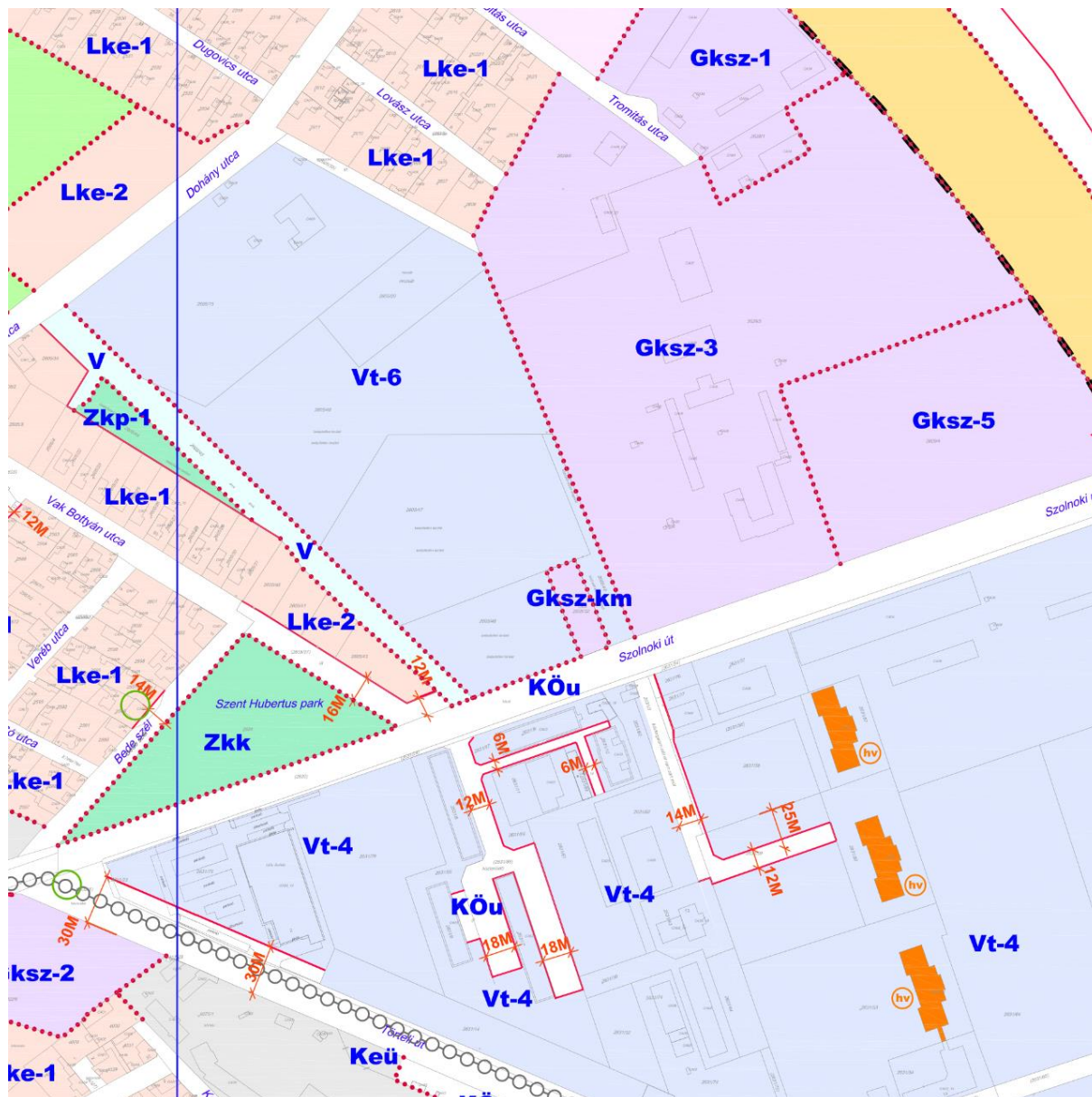
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató



e) sport rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési vonalat a kialakult beépítéshez kell igazítani.”



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.”

„18. Csatornázás (...)

22. § (3) 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.”

**A 2605/32 hrsz.-ú telek a hatályos HÉSZ szerint Gksz-km jelű építési övezetbe tartozik, amelyre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:**

*„32. Gazdasági építési övezetek általános előírásai*

71. § (1) A gazdasági területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-km) vagy környezetére jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-sz, Gip-m) és egyéb ipari terület (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

a) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

aa) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,

ab) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakás,

ac) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,

b) A Gksz-km építési övezetekben elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

*33. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai*

77. § A Gksz-km jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m<sup>2</sup>): 150

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 60

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 4,5

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

h) A közműellátás mértéke: hiányos”



## 2.3 ÖSSZEFOGLALÁS

### *A területet érintő folyamatok értékelése*

A fejlesztési terület és környezete egy átalakuló városias környezet. A tervezett funkciók illeszkednek a közelmúltban megépült üzletházhoz, azzal együtt egy komplex szolgáltatási pontot hoznak létre a belterület szélén, amely nem csak a közvetlenül szomszédos lakóterületeket, hanem tágabb körben is kiszolgálják a környék lakosait.

### *Értékek és fejlesztési lehetőségek*

A terület jelenleg beépítetlen, a megközelítést biztosító Szolnoki út a közelmúltban került felújításra, amely megfelelő közlekedési kapcsolatot biztosít. A szomszédos üzletházzal együtt a megjelenő szolgáltatások a környező lakóterületek kiszolgálást erősítik.

### *Problémák, konfliktusok, veszélyek*

A fejlesztési területet jelentős probléma nem terheli, a szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll. Korlátozásként megemlítendő, hogy igazodni kell a meglévő közműinfrastruktúra-elemekhez: egy oszloptrafóhoz és egy vízóraaknához.



## 3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 3.1 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

#### 3.1.1 Javasolt területhasználat

A tervezett fejlesztés a 2605/48 és a 2605/32 hrsz.-ú telkeken kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató funkciók: üzletház, autómosó, üzemanyagtöltő-állomás elhelyezését irányozza elő. Ez egy gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésnek felel meg.

#### 3.1.2 Beépítési terv

A beépítési tervet a Megrendelő adatszolgáltatásként bocsátotta a Tervező rendelkezésére, készítője a Hartmann Építész Kft. A beépítési terv igazodik az alábbi meglévő, megtartandó környezeti és épített elemekhez:

- oszloptrafó, a hozzá vezető légvezetékkel és annak védőterületével együtt;
- vízóraakna;
- közforgalom elől el nem zárt magánút, amely felől a behajtás történhet.

A beépítési terv előfeltétele a két telek egyesítése. A terv bontandó eleme az acéltorony, amely a telek északkeleti sarkán áll. A beépítési terv egy tervezett épületet és két jelentős építményt ábrázol, amelyek jellemzői az alábbiak:

- Új épület: bruttó 550 m<sup>2</sup> alapterületű, földszintes üzlet 490 m<sup>2</sup> eladótérrel, magastetős kialakítással, amelynek hajlásszöge 25% – figyelembe véve az előkertet, oldalkertre és hátsókertre vonatkozó szabályokat;
- Új építmény: 4-állásos kézi autómosó 8 m x 22,6 m-es lefedett területtel;
- Új építmény: 4-állásos automata üzemanyagtöltő-állomás 9,8 m x 16,20 m-es védőtetővel, a hozzá tartozó lefejtővel a telek nyugati oldalhatárán.

A beépítési terven elhelyezett egyéb környezeti elemek:

- a hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően háromszintes növényállományú védőzöld húzódik az intézményi terület és az érintett telek határán, melynek szélessége 5 méter;
- a telekre a gépjárművel való be- és kihajtás két helyen történik: egyrészt a magánútról (balra kanyarodással), másrészt az üzletház felől, összeköttetésben annak parkolójával;
- gépjárművel a közlekedés elsősorban a telek északi határán történik, az egyes szolgáltatási elemeket pedig hurokrendben tudják megközelíteni a gépjárművel érkezők;
- a telken az előírásoknak megfelelően összesen 28 db parkolót kell elhelyezni;
- a gyalogos közlekedés a magánút felől, a meglévő járdához csatlakoztatva tervezett, ahonnan az üzlet bejáratáig vezet önálló járdasáv – egyébként a gyalogosok a burkolt felületeken közlekedhetnek.







Fejlesztési terület  
saját felvétel, 2025. február

### 3.1.3 Egyéb környezetalakítási javaslatok

Az újonnan kialakuló gazdasági terület zöldfelületeinek kialakítása a helyszínrajz alapján javasolt. Az üzletház felőli telekhatárokon öt méter szélességben kislombkoronájú fákból, cserjékből és gyepből álló háromszintes növényssáv telepítendő az átlátás megakadályozása és a kedvező lombkorona borítottság biztosítása érdekében.

### 3.1.4 A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények

**Közlekedési infrastruktúra** tekintetében a tervezési terület megfelelően ellátott, és maga a beruházás is annak fejlesztését célozza. A fejlesztés a 4-es főút (Szolnoki út) közelségére épít. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) 4. melléklete alapján a nem napi fogyasztású cikket forgalmazó üzlet árusítóterének 100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 15 m<sup>2</sup> után 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani, az e feletti területre 101-5000 m<sup>2</sup> közötti üzletrészre 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> után, az 5000 m<sup>2</sup> fölötti terület esetében pedig 1 db személygépkocsi elhelyezést kell biztosítani minden megkezdett 45 m<sup>2</sup> után.

**Közműinfrastruktúra** tekintetében a fejlesztés megvalósításához minden rendelkezésre áll. A meglévő létesítmények (oszloptrafó, vízóraakna) helyét és védőterületét a tervezett beépítés szabadon hagyja.

**Humán infrastruktúra** tekintetében a beruházás miatt nem keletkeznek többletigények, mivel a tervezett funkciók köre ezt nem igényli.

### 3.1.5 Várható környezeti hatások

A módosítás során a hatályos TSZT-n településközponti vegyes (Vt) területfelhasználású, 2605/48 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül. Ez a változás nem jelent lényegi változást a beépítés intenzitásában és a zöldfelületek nagyságában. A zöldfelületek méretének csökkenése az zöldfelületi intenzitás növelésével kompenzálható, mellyel a terület biológiai aktivitása megőrizhető.





3. 1a	3. 1b	3. 1c	3. 1d	3. 1e	3. 1f	3. 1g	3. 1h	3. 1i	3. 1j	3. 1k	3. 1l	3. 1m	3. 1n	3. 1o	3. 1p	3. 1q	3. 1r	3. 1s	3. 1t	3. 1u	3. 1v	3. 1w	3. 1x	3. 1y	3. 1z	3. 1aa	3. 1ab	3. 1ac	3. 1ad	3. 1ae	3. 1af	3. 1ag	3. 1ah	3. 1ai	3. 1aj	3. 1ak	3. 1al	3. 1am	3. 1an	3. 1ao	3. 1ap	3. 1aq	3. 1ar	3. 1as	3. 1at	3. 1au	3. 1av	3. 1aw	3. 1ax	3. 1ay	3. 1az	3. 1ba	3. 1bb	3. 1bc	3. 1bd	3. 1be	3. 1bf	3. 1bg	3. 1bh	3. 1bi	3. 1bj	3. 1bk	3. 1bl	3. 1bm	3. 1bn	3. 1bo	3. 1bp	3. 1bq	3. 1br	3. 1bs	3. 1bt	3. 1bu	3. 1bv	3. 1bw	3. 1bx	3. 1by	3. 1bz	3. 1ca	3. 1cb	3. 1cc	3. 1cd	3. 1ce	3. 1cf	3. 1cg	3. 1ch	3. 1ci	3. 1cj	3. 1ck	3. 1cl	3. 1cm	3. 1cn	3. 1co	3. 1cp	3. 1cq	3. 1cr	3. 1cs	3. 1ct	3. 1cu	3. 1cv	3. 1cw	3. 1cx	3. 1cy	3. 1cz	3. 1da	3. 1db	3. 1dc	3. 1dd	3. 1de	3. 1df	3. 1dg	3. 1dh	3. 1di	3. 1dj	3. 1dk	3. 1dl	3. 1dm	3. 1dn	3. 1do	3. 1dp	3. 1dq	3. 1dr	3. 1ds	3. 1dt	3. 1du	3. 1dv	3. 1dw	3. 1dx	3. 1dy	3. 1dz	3. 1ea	3. 1eb	3. 1ec	3. 1ed	3. 1ee	3. 1ef	3. 1eg	3. 1eh	3. 1ei	3. 1ej	3. 1ek	3. 1el	3. 1em	3. 1en	3. 1eo	3. 1ep	3. 1eq	3. 1er	3. 1es	3. 1et	3. 1eu	3. 1ev	3. 1ew	3. 1ex	3. 1ey	3. 1ez	3. 1fa	3. 1fb	3. 1fc	3. 1fd	3. 1fe	3. 1ff	3. 1fg	3. 1fh	3. 1fi	3. 1fj	3. 1fk	3. 1fl	3. 1fm	3. 1fn	3. 1fo	3. 1fp	3. 1fq	3. 1fr	3. 1fs	3. 1ft	3. 1fu	3. 1fv	3. 1fw	3. 1fx	3. 1fy	3. 1fz	3. 1ga	3. 1gb	3. 1gc	3. 1gd	3. 1ge	3. 1gf	3. 1gg	3. 1gh	3. 1gi	3. 1gj	3. 1gk	3. 1gl	3. 1gm	3. 1gn	3. 1go	3. 1gp	3. 1gq	3. 1gr	3. 1gs	3. 1gt	3. 1gu	3. 1gv	3. 1gw	3. 1gx	3. 1gy	3. 1gz	3. 1ha	3. 1hb	3. 1hc	3. 1hd	3. 1he	3. 1hf	3. 1hg	3. 1hh	3. 1hi	3. 1hj	3. 1hk	3. 1hl	3. 1hm	3. 1hn	3. 1ho	3. 1hp	3. 1hq	3. 1hr	3. 1hs	3. 1ht	3. 1hu	3. 1hv	3. 1hw	3. 1hx	3. 1hy	3. 1hz	3. 1ia	3. 1ib	3. 1ic	3. 1id	3. 1ie	3. 1if	3. 1ig	3. 1ih	3. 1ii	3. 1ij	3. 1ik	3. 1il	3. 1im	3. 1in	3. 1io	3. 1ip	3. 1iq	3. 1ir	3. 1is	3. 1it	3. 1iu	3. 1iv	3. 1iw	3. 1ix	3. 1iy	3. 1iz	3. 1ja	3. 1jb	3. 1jc	3. 1jd	3. 1je	3. 1jf	3. 1jg	3. 1jh	3. 1ji	3. 1jj	3. 1jk	3. 1jl	3. 1jm	3. 1jn	3. 1jo	3. 1jp	3. 1jq	3. 1jr	3. 1js	3. 1jt	3. 1ju	3. 1jv	3. 1jw	3. 1jx	3. 1jy	3. 1jz	3. 1ka	3. 1kb	3. 1kc	3. 1kd	3. 1ke	3. 1kf	3. 1kg	3. 1kh	3. 1ki	3. 1kj	3. 1kk	3. 1kl	3. 1km	3. 1kn	3. 1ko	3. 1kp	3. 1kq	3. 1kr	3. 1ks	3. 1kt	3. 1ku	3. 1kv	3. 1kw	3. 1kx	3. 1ky	3. 1kz	3. 1la	3. 1lb	3. 1lc	3. 1ld	3. 1le	3. 1lf	3. 1lg	3. 1lh	3. 1li	3. 1lj	3. 1lk	3. 1ll	3. 1lm	3. 1ln	3. 1lo	3. 1lp	3. 1lq	3. 1lr	3. 1ls	3. 1lt	3. 1lu	3. 1lv	3. 1lw	3. 1lx	3. 1ly	3. 1lz	3. 1ma	3. 1mb	3. 1mc	3. 1md	3. 1me	3. 1mf	3. 1mg	3. 1mh	3. 1mi	3. 1mj	3. 1mk	3. 1ml	3. 1mm	3. 1mn	3. 1mo	3. 1mp	3. 1mq	3. 1mr	3. 1ms	3. 1mt	3. 1mu	3. 1mv	3. 1mw	3. 1mx	3. 1my	3. 1mz	3. 1na	3. 1nb	3. 1nc	3. 1nd	3. 1ne	3. 1nf
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## 3.2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javasolt környezetalakításnak megfelelő fejlesztés megvalósítása a településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletét képző szabályozási terv SZT1-1/D tervlapjának módosítását igényli, a HÉSZ rendelkezéseinek módosítása nem szükséges.

### 3.2.1 A településszerkezeti terv módosítási javaslata

A TSZT tervlapját egy tekintetben szükséges módosítani. A hatályos TSZT-n Vt jelű területfelhasználási egységben lévő 2605/48 hrsz. telket Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe kell átsorolni. A telek területe  $3500 \text{ m}^2 = 0,35 \text{ ha}$ , ennyivel nő a gazdasági területek és ennyivel csökken a településközpont vegyes területének mérete települési szinten. Ezt a módosítást a TSZT területi mérlegében is át kell vezetni a településrendezési eszközök módosítása során. 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 SZT1-1/D tervlapját az alábbiak szerint kell módosítani:

- A 2605/48 hrsz. telket Vt-6 jelű övezetből Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe kell sorolni. A telek területe  $3500 \text{ m}^2$ .
- A 2605/32 hrsz. telket Gksz-km jelű övezetből Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe kell sorolni. A telek területe  $1078 \text{ m}^2$ .
- Az övezethatárokat úgy kell módosítani, hogy az újonnan létrejövő Gksz-2, a Vt-6 jelű építési övezet és V jelű övezetek határán húzódjon.

A módosítást követően a hatályos HÉSZ alapján az alábbi építési övezeti paramétereket kell betartani:

„73. § A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) A kialakítható legkisebb építési telek területe ( $\text{m}^2$ ): 2000

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 60

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 10,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20

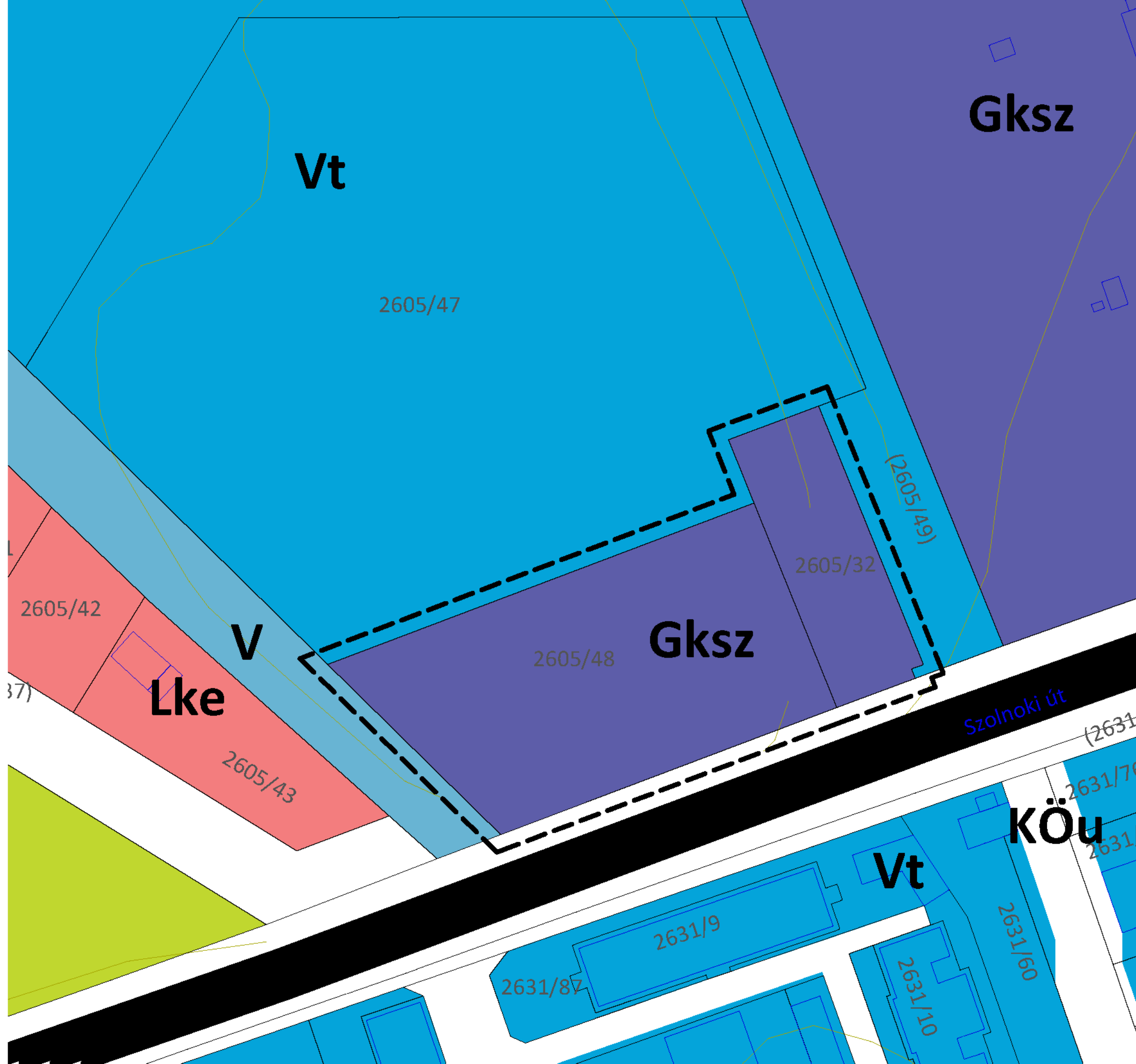
h) A közműellátás mértéke: hiányos”

A tervezet beruházás megfelel a fenti paramétereknek, a két telek területe az összevonást követően  $4578 \text{ m}^2$ , a tervezett beépítés nem éri el a megengedett 60%-ot, a tényleges beépítettség 19,47%, a kialakítandó zöldfelület pedig meghaladja a megengedett legkisebb 20%-ot, a tényleges zöldfelület 26,28%. A tervezett beépítés szabadonálló, a tényleges építménymagasság 5,77 m, ami szintén nem éri el a 10,00 m, az előkert mérete eléri a 10,00 métert és az oldalkert mérete eléri a 5,00 métert.



Településszerkezeti terv módosítás

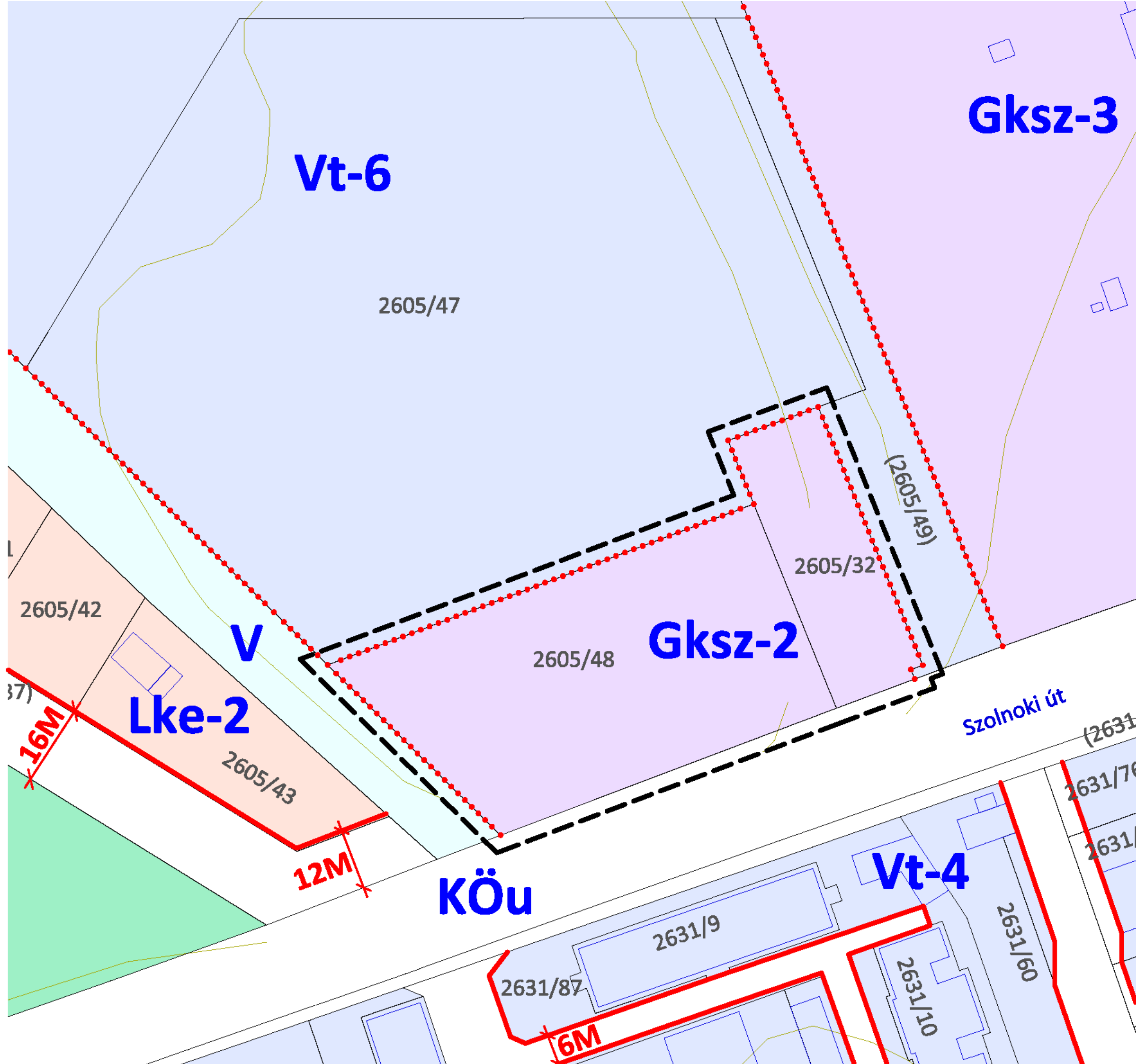
-  település I. rendű fő út
-  **Lke** kertvárosias lakóterület
-  **Vt** településközpont vegyes terület
-  **Gksz** kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
-  **V** vízgazdálkodási terület
-  **Zkp** közpark
-  módosítással érintett terület határa





Szabályozási koncepció

-  szabályozási vonal
-  szabályozási szélesség
-  övezethatár
-  kertvárosias lakóterület övezete
-  településközpont vegyes terület övezete
-  kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület övezete
-  vízgazdálkodási terület övezete
-  közpark, közkert övezete
-  módosítással érintett terület határa



## 4 MELLÉKLETEK

### 4.1 TULAJDONI LAPOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 226241/6/2024

2024.01.31

Szektor: 33

CEGLÉD

Belterület 2605/32 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
-----					
. Kivett telefonközpont		0	1078	0.00	
		I I R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 40978/1996.10.18			
bejegyző határozat, érkezési idő: 33156/1993.03.02				törölő határozat: 40978/1996.10.18	
jogcím: tulajdonba adás					
jogállás: tulajdonos					
név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.					
-----					
2. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 34867/2/2018.04.27			
bejegyző határozat, érkezési idő: 40978/1996.10.18				törölő határozat: 34867/2/2018.04.27	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: MAGYAR TELEKOM NYRT.					
cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 55.					
-----					
3. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 96691/2022.08.23			
bejegyző határozat, érkezési idő: 34867/2/2018.04.27				törölő határozat: 96691/2022.08.23	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: MOBILE TOWERS KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Mező utca 11.					
-----					
4. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 102453/2022.12.20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 96691/2022.08.23				törölő határozat: 102453/2022.12.20	
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: RÉSZI PROPERTY KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca 83.1a.					
törzsszám: 25495238					

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

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

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 226241/6/2024

2024.01.31

Szektor : 33

**CEGLÉD****Belterület 2605/32 helyrajzi szám****Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 102453/2022.12.20  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: CC CENTER KFT.  
cím: 1197 BUDAPEST Mátyásdó utca 13/B.  
törzsszám: 32163591

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58392/1996.07.19  
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2605/21 hrszám megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45993/2/2018.12.21  
Vízvezetési szakgalmi jog  
I. jelű 25 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: Cegléd Város Önkormányzata  
cím : 2700 Cegléd Kossuth tér 1.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyozik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szende másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

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

Oldal: 1 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1076421/6/2024

2024.05.29

Szektor : 33

**CEGLÉD****Belterület 2605/48 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:		4755 (m2) törlő határozat: 92255/2022.05.18			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		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	3500	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1		törlő határozat: 103894/2/2021.12.11			
bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15		törlő határozat: 103894/2/2021.12.11			
eredeti határozat: 42.719/2008(2008.08.07)					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: HUNGARO-INVESTMENT INGATLANFEJLESZTŐ KFT.					
cím: 1096 BUDAPEST Thaly Kálmán utca 39. 1/14.					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 103894/2/2021.12.11					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: RÉSZI PROPERTY KFT.					
cím: 2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca 83.1a.					
törzsszám: 25495238					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a ceglédi belterület 2605/39 helyrajzi számú földrészlet megosztása során.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15					
eredeti határozat: 48936/2010.12.01					
Vezetékjog					
69m2-re az ingatlan területéből, VMB-163/2010.					
jogosult:					
név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.					
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.					

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

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

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1076421/6/2024

2024.05.29

Szektor : 33

**CEGLÉD****Belterület 2605/48 helyrajzi szám****Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15

törölő határozat: 92255/2022.05.18

eredeti határozat: 36898/2012.03.19  
 VezetékJog  
 859 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből, VMB-276/2011.  
 jogosult:  
 név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.  
 cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32451/2/2019.02.15

eredeti határozat: 45934/2/2013.12.21  
 Vízvezetési szolgáltatási jog  
 270 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből.  
 jogosult:  
 név: CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím : 2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 89320/2022.03.17

törölő határozat: 92255/2022.05.18

Telekalakítási eljárás megindítása  
 615064/2022.  
 jogosult:  
 név: RÉSZI PROPERTY KFT. törzsszám: 25495238  
 cím : 2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca 83.1a.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 92255/2022.05.18

eredeti határozat: 32451/2/2019.02.15  
 VezetékJog  
 762 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből, VMB-278/2011.  
 jogosult:  
 név: NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.  
 cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 92255/2022.05.18

Önálló szöveges bejegyzés területe 1255 m<sup>2</sup>-rel csökkent a ceglédi belterület 2605/47, és 2605/48 helyrajzi számú földrészletek határrendezése során.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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**