

CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
BERUHÁZÁSI ÉS KÖZBIZTONSÁGI IRODA
2701 CEGLÉD, KOSSUTH TÉR 1. PF : 85.
TELEFON: +3653511400 FAX: +3653511406

BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK EGYEZTETÉSE

Készült: 2024 év február hó 13. napján

Felvétel helyszíne: Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal 2700 Cegléd, Kossuth tér 1. 119. számú iroda

Az ügyfél

Neve: VÁRVAG Kft- - Makai Andrea

Elérhetősége: makai.andrea@varvag.hu

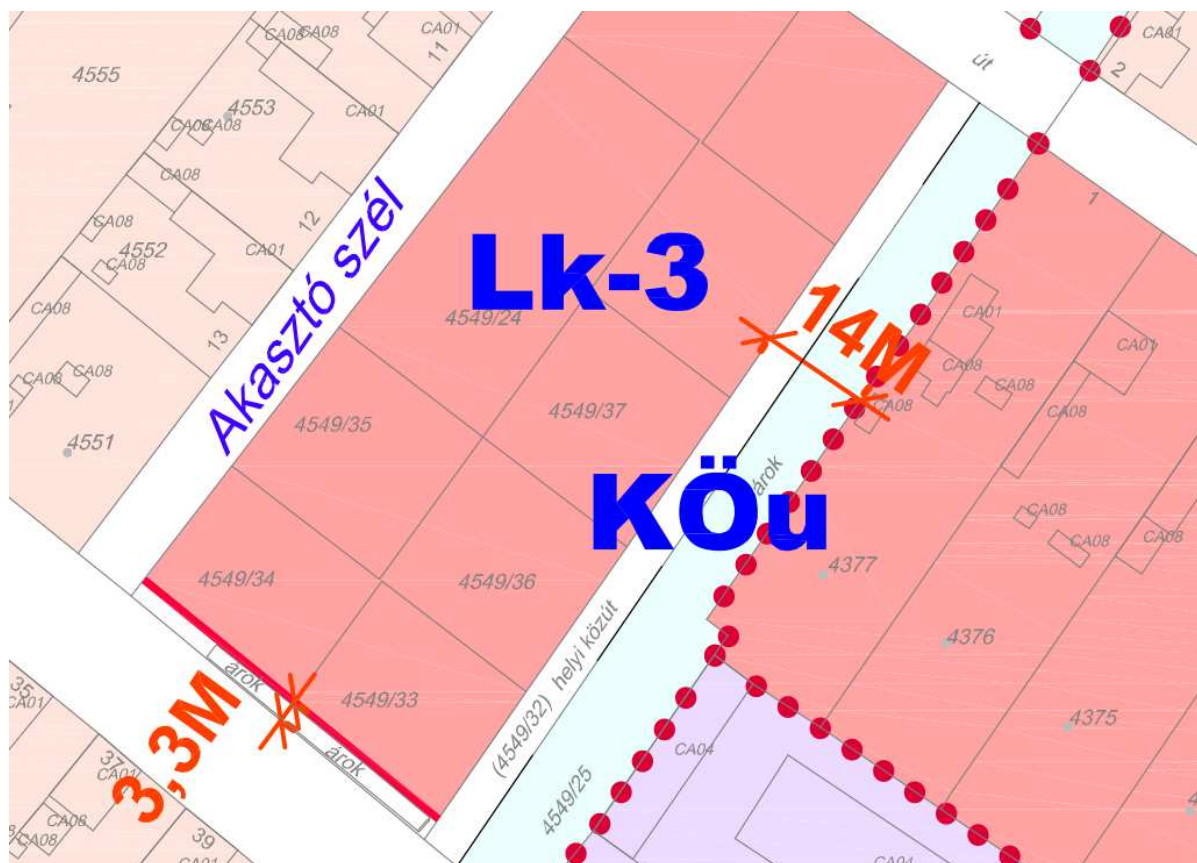
Ügyintéző: Farkas Zsoltné

Telefon: +3653511431

Email: farkas.zsoltne@ceglédph.hu

Az egyeztetés tárgya:

Érintett ingatlan címe, hrsz.: Cegléd, 4549/34 hrsz.



Övezeti besorolás: Lk-3 jelű kisvárosias lakóterületek övezete

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható legkisebb építési telek területe: 550 m²

A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség: 60 %

A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség: 60 %

A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

A közműellátás mértéke: teljes

Egyéb előírások: Ügyfél tárgyi ingatlan beépíthetősége iránt érdeklődik.

Cegléd Város Önkormányzatának 22/2022. (IX. 29.) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján:

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

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.

A telken csak egy lakóépület állhat.

A lakóépületben 135 m² telekterületenként egy lakás létesíthető, de telkenként legfeljebb 6 db.

A rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapon – a Molnár utcán lévő árok miatt az utca szabályozása szükséges – szabályozási vonal látható, amelyek a tárgyi ingatlant érintik.

- I. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (11) bekezdése értelmében a kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó és üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül.
- II. Ezen kivételen túl, a telkeket a szabályozási tervnek megfelelően ki kell alakítani, ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni az egyszerű bejelentés megtétele illetve építési engedély iránti kérelem előterjesztése előtt. A szabályozási vonal által határolt területeket önálló helyrajzi számú ingatlanként le kell választani és be kell jegyeztetni magánút – közhasználat céljára átadott – vagy közút céljára. A telkek beépíthetősége az újonnan kialakuló telek alapján számítható.

Az előkert nagysága az Akasztó széllel közös telekhatártól, valamint a szabályozási vonaltól mérten 5 méter. A területen a beépítési mód, oldalhatáron álló, mellyel kapcsolatban a HÉSZ a következő képen fogalmaz: „Az oldalhatáron álló beépítési mód (O) esetén az épületet elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, de legfeljebb az oldalhatártól számított 1,5 méter távolságon belül kell elhelyezni.” Épületet a 4549/35 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatártól (oldalhatár) mért legfeljebb 1,5 méter távolságra helyezhető el. A 4549/33 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatártól 4,0 m – oldalkert – távolságot kell tartani. Azonban figyelemmel kell lenni a szomszédos telkeken lévő építményektől tartandó a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdésében meghatározott távolságokra, mely mértéke 5,0 méter.

Melléképület főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. Oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.

A telekterület legalább 20%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK:

Az érintett ingatlan a Cegléd Város településképi védelméről szóló 37/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 3. melléklete alapján **Kertvárosi lakóterület településképi szempontból meghatározó karakterű területen** található.

Kertvárosi lakóterület meghatározó karakterű területen kötelezően betartandó területi követelmények a következők:

a) Kerítés építése kötelező.

b) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

Kertvárosi lakóterület meghatározó karakterű terület egyedi tiltó építészeti követelményei a következők:

a) Az utcafronton megjelenő főépítmény jellemző tetőfelületét tilos lapostetűként, vagy alacsony, 25 fok alatti hajlásszöggel kialakítani.

b) Az utcafronti kerítés áttört kialakítású nem lehet. Dróthálós felület, vagy nádszövet borítás nem alkalmazható.

c) A Kertvárosi lakóterület településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

Az érintett ingatlanon az építési engedély alapján vagy anélkül végezhető új épület elhelyezése, vagy meglévő közterületről látható bővítése vagy homlokzatának átalakítása esetén **kötelező a szakmai konzultáció**. A főépítési

szakmai konzultáció **legalább egy alkalommal kötelező** az Étv. 33/A. § szerinti **egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében** Cegléd város közigazgatási területén belül.

Amennyiben **az épület** építési engedély alapján építhető és az egy vagy több épületegységből álló összesen **bruttó szintterülete eléri vagy meghaladja az 500 m²-t**, úgy ahhoz **településképi véleményt kell kérni** a település polgármesterétől. A szakmai konzultációt Ilyés Marianna főépítésszel (ügyfélfogadás: kedd: 9-11, szerda: 14-16 elérhető: I. emelet 119. iroda, email: foepitesz@ceglédph.hu, tel.: 53/511-400/371 mellék.) lehet egyeztetni

Tájékoztatásom nem teljeskörű, a tervezés folyamán további egyeztetés javasolt.

Az egyeztetés a mai napon hatályban lévő jogszabályok alapján történt, jogszabályváltozás esetén a hatóságot a fenti előírások nem kötik.

Farkas Zsoltné sk.
településfejlesztési ügyintéző