

Cece Nagyközség

**1402/2 hrsz.-ú telek egy részének övezeti átsorolása
bázisállomás létesítése céljából**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint)



Szekszárd, 2026. június

ALÁÍRÓLAP		
generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	Magyar Telekom Mobile Infra Zrt.	beruházó

Főépítési feljegyzés

Cece Nagyközség 1402/2 hrsz.-ú telek egy részének övezeti átsorolása
bázisállomás létesítésére
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, változtatást szemléltető beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés, változás környezeti hatásai és követelményei
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Cece, 2026. május 20.

Székelly Nóra
Cece Nagyközség főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

1.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1.1	Tervi előzmények	4
1.1.2	A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	4
1.1.3	Zala megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai	6
1.2	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	7
1.2.1	A településrendezési terv-módosítás célja	7
1.2.2	Beépítési terv	7
1.3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	10
1.3.1	Közlekedés.....	10
1.3.2	Közművek	10
1.3.3	Csapadékvíz-elvezetés:.....	10
1.4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	12
1.4.1	Környezetvédelem	12
1.4.2	Örökségvédelem	12
1.4.3	Településkép-védelem	12
1.5	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	13
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1 Tervi előzmények

- Cece Nagyközség településfejlesztési koncepciója és településszerkezeti terve 178/2013. (XII. 19.) sz. határozata;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2013. (XII. 30.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség településképeinek védelméről;
- Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről.

1.1.2 A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

Cece nagyközség Fejér vármegye déli részén található. A nagyközség területén a 61. és 63. számú főút keresztezi egymást. A település kedvező elhelyezkedésének köszönhetően egyre vonzóbb a vállalkozni és az idetelepülni vágyók számára.

A község lakónépessége jelenleg 2490 fő és összesen 1104 db lakás található itt. *(KSH Helységnévtára 2026)*. A település belterülete teljesen közművesített. Jelenleg két hírközlési szolgáltató is található, melynek kiépített vezetékes hálózata van. A Tarr Kft. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., az utóbbinak egy meglévő bázisállomása is van külterületi részen. Az igények növekedésével és a versenyképesség fenntartásával a település életében fontos, hogy a hírközlési szolgáltatók naprakészen legyenek. A tervezett új bázisállomás megépítése hozzájárul a digitális jólét fenntartásához.

Cece nagyközség belterületének keleti részén található a módosítással érintett terület. A 1402/2 hrsz-ú telek a Vörösmarty Mihály utca végén fekszik az 1401 hrsz-ú önkormányzati út mentén, ami jelenleg falusias lakóterületként van szabályozva. A telektől csak északi irányban található lakóház, a többi irányban beépítetlen üres telkek határolják.

A módosításra szánt terület a hatályos szabályozási terv szerint falusias lakóterületbe tartozik. A módosítandó ingatlan jelenleg művelésből kivett, beépítetlen belterületi önkormányzati tulajdonú telek. A Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását, mivel a tervezett fejlesztési beruházás építési paraméterei nem felelnek meg a hatályos előírásoknak. A módosítás során a telek észak-nyugati részén 150 m² nagyságú területet szeretnének átsoroltatni „különleges távközlési antenna” terület övezetébe.

A módosítási szándék szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is.



A módosítással érintett terület ortofotón
(forrás Lechner Tudásközpont 2024)



A módosítandó területek és környezete
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)
(forrás: E-TÉR)

1.1.3 Fejér megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai

A módosításra szánt terület (1042/2 hrsz. telek):

- **A megye szerkezeti terve** szerint települési térségbe tartozik, a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.
- **Ökológiai hálózathoz** tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) nem érintett;
- **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek** térségi övezetével nem érintett;
- **Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Tájképvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Vízminőségvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Nagyvízi meder** térségi övezetével nem érintett;
- **VTT-tározók** térségi övezetével nem érintett;
- **Honvédelmi és katonai célú terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Ásványi nyersanyagvagyon** térségi övezetével nem érintett;
- **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével érintett, de a Lechner Tudásközpont 2024. évi adatszolgáltatás alapján nem érintett vízjárta területtel a módosítással érintett ingatlan;
- **Tanyás területek** övezetével nem érintett;
- **Földtani veszélyforrás** térségi övezetével nem érintett;
- **Felzárkóztatandó belső periféria** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő** megyei övezetével nem érintett;
- **Megyei jogú városok vonzáskörzete** megyei övezetével nem érintett;
- **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Majorsági térség** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Karsztvízszint emelkedésével érintett terület** megyei övezetével nem érintett.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

1.2.1 A településrendezési terv-módosítás célja

A módosítással érintett 1042/2 hrsz-ú számú telek észak-keleti része falusias lakóterületből különleges távközlési antenna területbe kerülne átsorolásra. Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonú területet, melyből 150 m² nagyságú területet bérelne a beruházó, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. A beruházó egy távközlési adótornyot létesítene a bérelendő területen.

Az üres telket a hatályos szabályozási terv falusias lakóterület övezetbe sorolta, de beépítésre a hatályos településrendezési tervek elfogadása óta nem került sor. A kérelmező által ismertetett beépítési terv nem felel meg a hatályos helyi építési szabályzat előírásával, ezért szükséges az építési övezeti átsorolás.

A jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés 2. pontja szerint különleges távközlési antenna terület körül mért 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítás során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását, továbbá a beruházás területének környeztében található meglévő épületek is.

A fejlesztés megvalósulása nemcsak a beruházó számára előnyös, hanem a település számára is, mivel nő a hírközlési hálózat lefedettsége.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bb) előírásai szerint egyszerűsített egyeztetési eljárásban történhet.

1.2.2 Beépítési terv

A tervezett beruházás alapvetően a 1042/2 hrsz-ú telek (1287 m²) észak-nyugati részén valósul meg, egy 150 m² nagyságú területen, melyet a beruházó az önkormányzattól bérel.

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>tervezett állapot</i>
lakóterület	1 287 m ²	1137 m²
különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területe	0 m ²	150 m²

Jelenlegi nem található épület vagy építmény a telken.

A beépítési terv a fejlesztéssel érintett területre még nem készült, de a beruházó által bemutatott tervek típustervek, ezáltal teljes képet adnak az itt létesítendő építményről.

A fejlesztés során a 150 m² nagyságú telekrészen a kérelmező, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. bázisállomást kíván létesíteni. A tervezett létesítmény egy 30 méter magas rácsos acélszerkezetű antennatoronyból, a rajta lévő antennákból, és a torony mellett elhelyezendő rádiótechnikai kültéri szekrényből fog állni. A torony egy nagyjából 5,20 m x 5,20 m alapterületű betonlapon áll majd, a területet pedig egy kerítés veszi majd körbe.



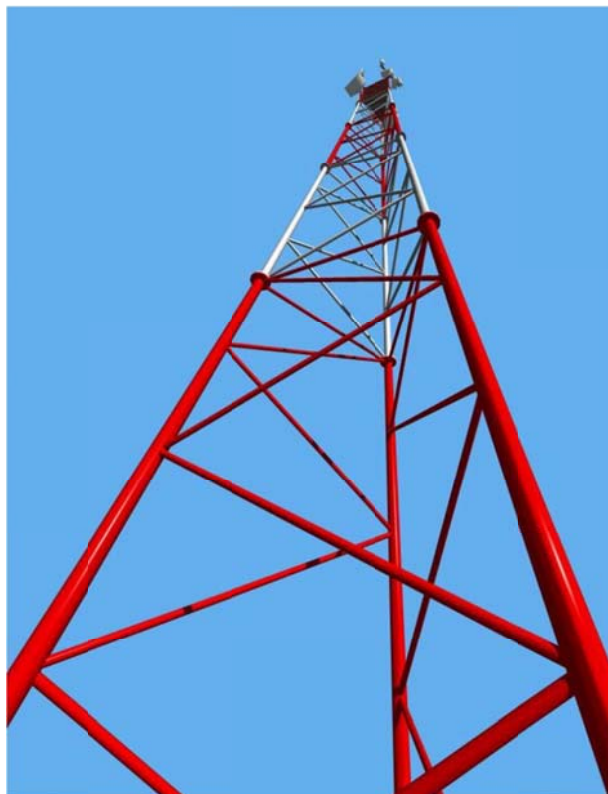
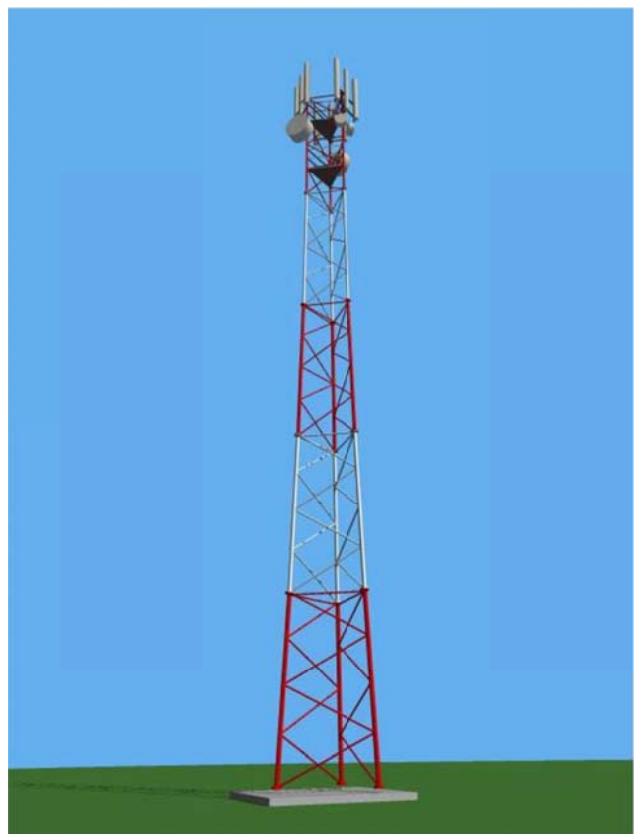
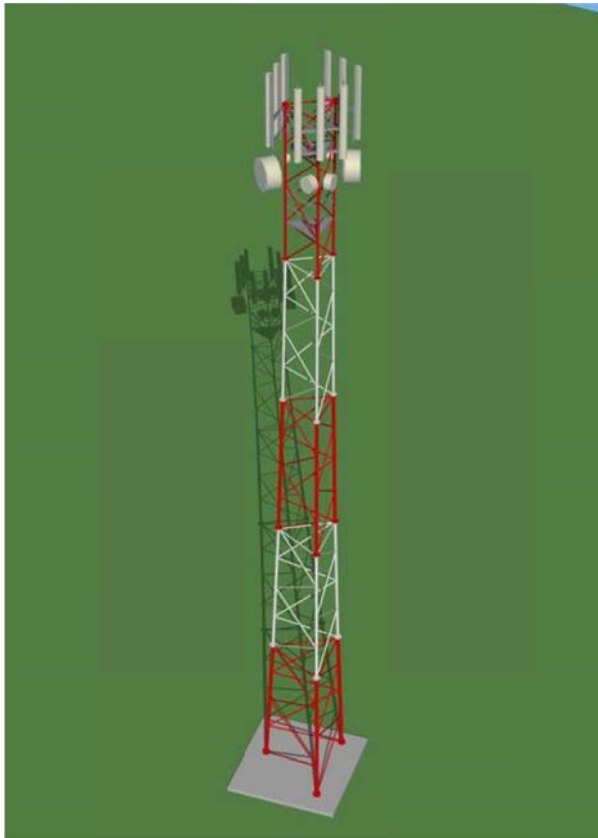
A tervezett adotorony terület elhelyezkedése a hatályos térképen

Beépítési paraméterek 1402/2 hrsz:

Beépítési paraméterekhez kapcsolódó előírások:

	Hatályos HÉSZ	Javasolt szabályozás	Tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	falusias lakóterület Lf-2	különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna terület Kk-ta	
beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	3 %	0
min. zöldfelület	40 m ²	-	-
min. telekméret	900 m ²	-	-
max. építménymagasság	4,5 m	-	-

Látványtervek



1.3 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

1.3.1 Közlekedés

A módosítással érintett terület közúti megközelítése jelenleg is megoldott részben szilárd burkolatú úton a Dobó István utcáról és a Vörösmarty Mihály utcáról, de a 1401 hrsz-ú út jelenleg burkolatlan földút. A jelen beruházást nem érinti hátrányosan, hogy jelenleg még burkolatlan úton közelíthető meg, mivel nem igényel állandó emberi jelenlétet.

A gépkocsi-elhelyezéshez szükséges parkolók telken belül megoldhatók, de a beruházás jellegéből adódóan csak átmenetileg lenne szükség rájuk a kivitelezések és karbantartások idejére, így kiépítésük nem indokolt. A fejlesztés eredményeként megjelenő járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakók életkörülményeit.

1.3.2 Közművek

A módosítással érintett telek jelenleg közművesítetlen. A telekből a fejlesztés során két különböző felhasználású terület alakul ki. A telkek teljes közművesítése megoldható, a település közműhálózatai ellengendő kapacitással rendelkeznek. A tervezett bázisállomáshoz nem szükséges a telekrész teljes közművesítés, azonban a fennmaradó lakóterület miatt javasolt az egész telek teljes közművesítése hosszútávon.

1.3.3 Csapadékvíz-elvezetés

A globális éghajlat-változás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

1.4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében mezőgazdasági hasznosítású be nem épített lakótelkek találhatók.

1.4.1 Környezetvédelem

A tervezett területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

1.4.2 Örökségvédelem

A tervezett módosítás a település örökségvédelmi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – a település nem érintett

Műemlék – a módosításra szánt terület környezetében nem található;

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület érintett a 82345 sz. Intra-dülő elnevezésű régészeti lelőhellyel. A tervezett beruházás földmunkával jár, így legkésőbb az első földmunkára irányuló engedélyezési eljárása mellékletként kell benyújtani a terepbejáráson alapuló előzetes régészeti dokumentációt.

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

1.4.3 Településkép-védelem

A módosítással érintett terület a Cece Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018. (IX.28.) rendelet 2. melléklet szerint a módosítással érintett terület településképi szempontból jelenleg az „A” jelű – településmag területbe tartozik és az alábbi követelményeknek kell megfelelnie:

„12. § (1) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a Fejér Megyei Területrendezési Tervben megállapított kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, külterületi területek alkalmasak.

(2) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a településképi szempontból meghatározó „A” és „B” jelű területek nem alkalmasak.”

A tervezett beruházás jelenleg nincs összhangban a településkép-védelmi előírásokkal, de a településkép-védelmi rendelet módosítása folyamatban van. A tervezett beruházás negatívan nem befolyásolja a településképet, a belterület szélén helyezkedik el és jelenleg az üresen álló építési, telkek találhatók itt, a rendezési terv hatályba lépése óta, 2013-óta nem kerültek az itt található területek beépítésre.

1.5 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1402/2 hrsz-ú telekből egy 150 m² nagyságú területet átsorolni a jelenlegi falusias lakóterületből különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területbe.

A jelen hatályos HÉSZ szerint a falusias lakóterületen kialakítható legkisebb telekméret 900 m², tehát amennyiben a beruházás során leválasztása kerülne a bázisállomás telek, akkor a fennmaradó lakóterület továbbra is megfelelné az övezeti előírásoknak.

Továbbá a jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés szerint, melyek az övezeti előírásokat tartalmazza, a létesítményhez tartozó 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítások során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását.

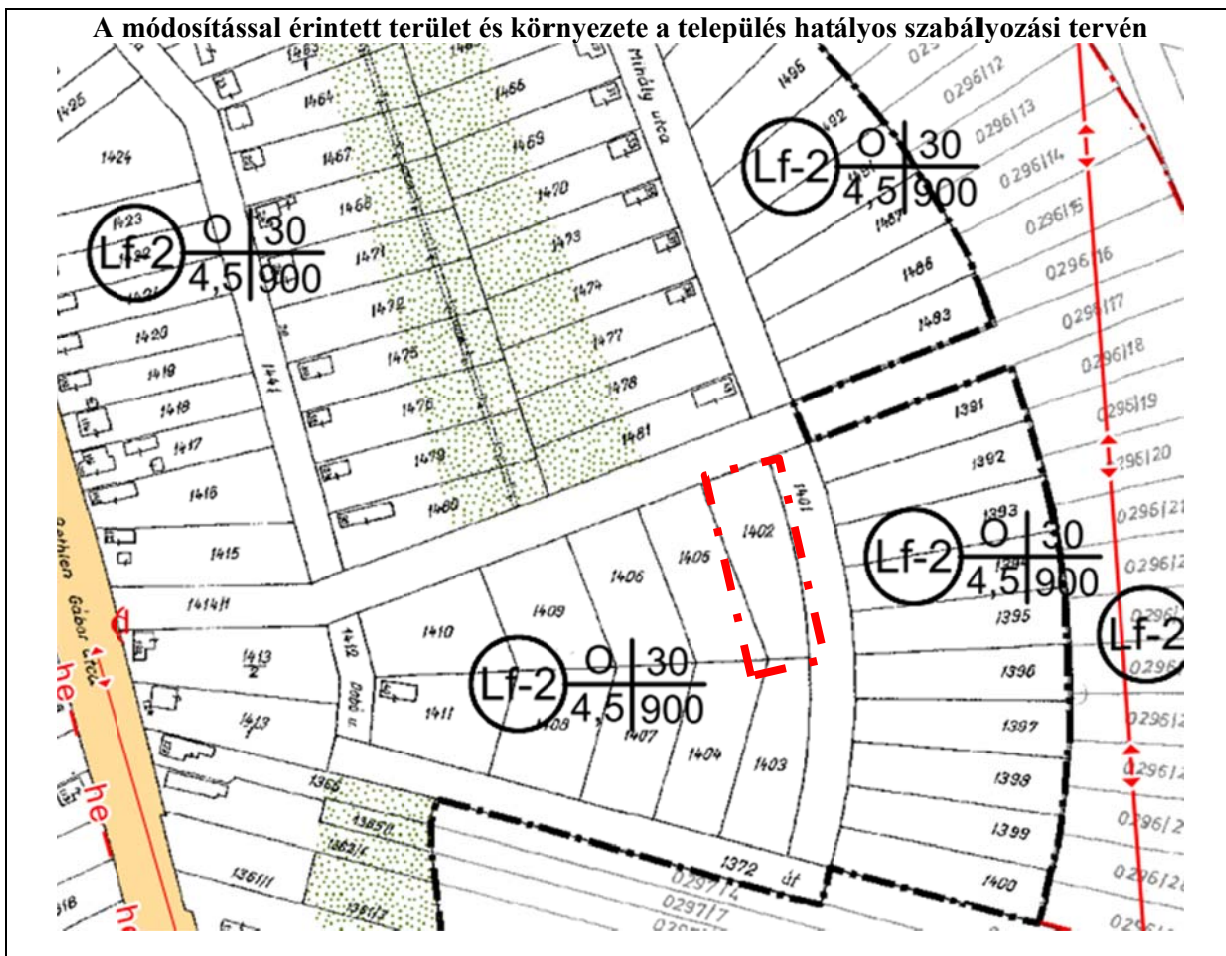
A módosítás során új övezet meghatározása nem indokolt.

A jelenlegi Lf – 2 falusias lakóterület építési övezet előírásai:

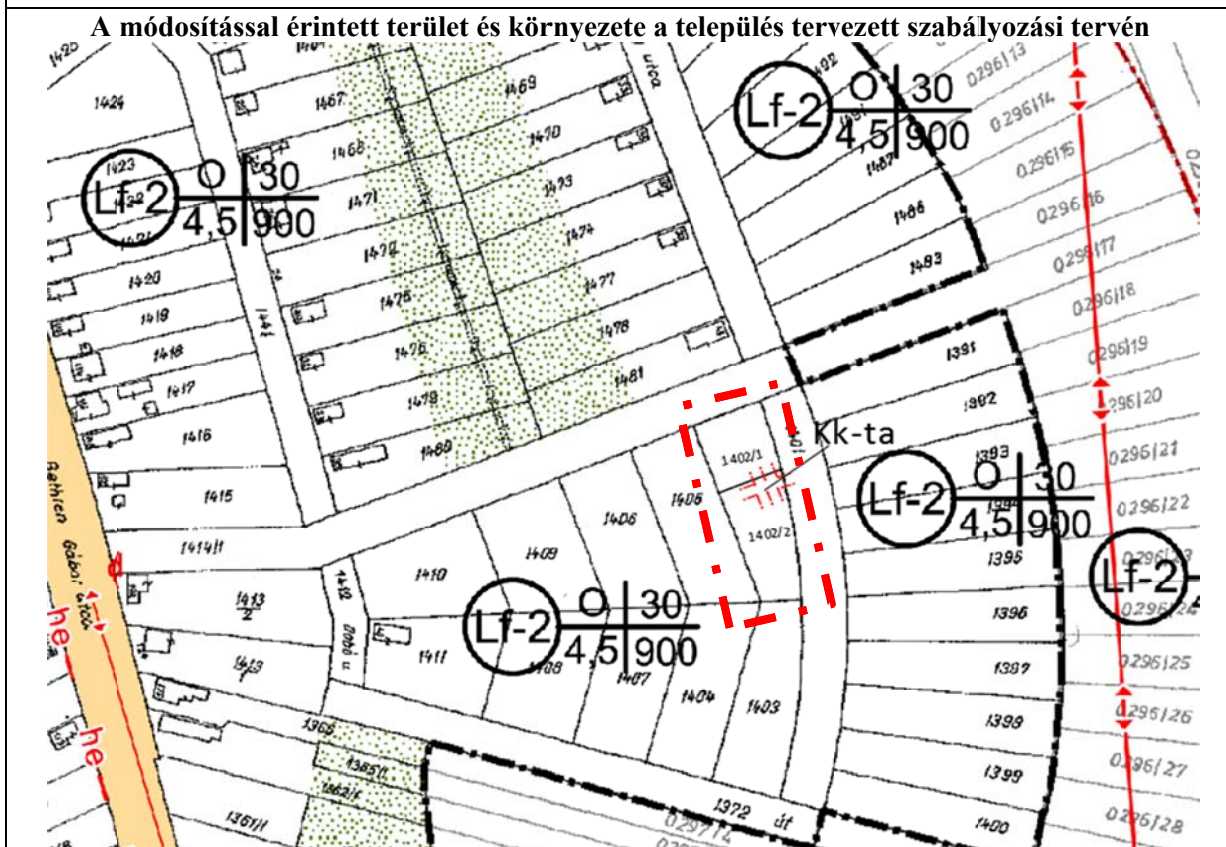
Lf – 2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	40	m ²
szintterület sűrűség	0,5	-	

Kk-ta jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	-	m ²
A beépítési mód	-	-	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	-	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %	-	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %	-	m ²

A módosítással érintett terület és környezete a település hatályos szabályozási tervén



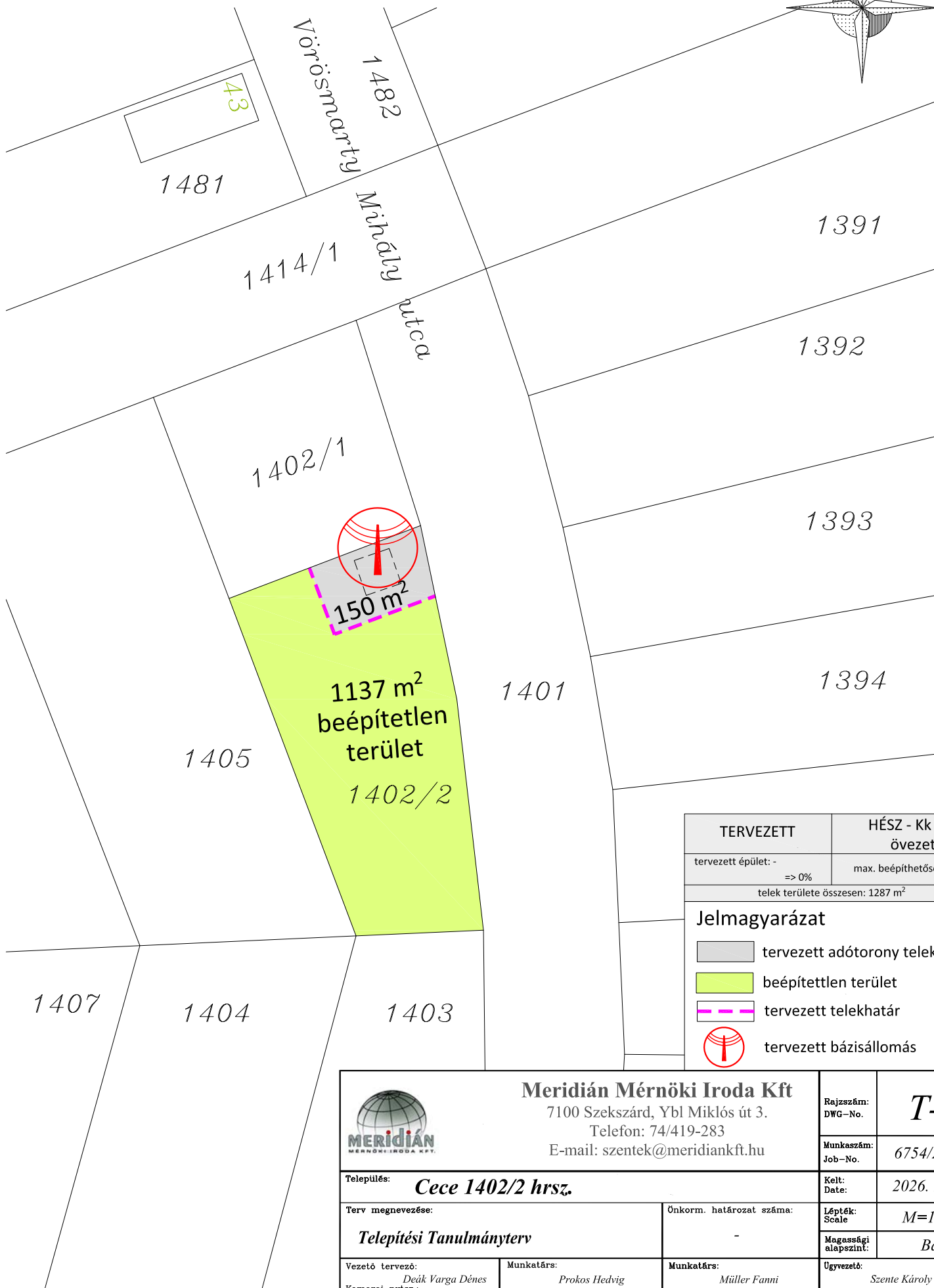
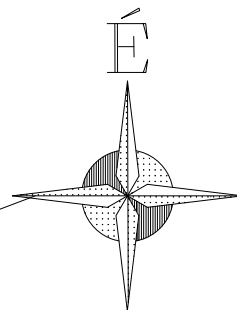
A módosítással érintett terület és környezete a település tervezett szabályozási tervén



2. Beépítési terv

Cece 1402/2 hrsz. ingatlanhoz

1:700



TERVEZETT	HÉSZ - Kk - ta övezet
tervezett épület: - => 0%	max. beépíthetőség 3 %
telek területe összesen: 1287 m ²	
Jelmagyarázat	
	tervezett adótorony telek
	beépítetlen terület
	tervezett telekhatár
	tervezett bázisállomás

 Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DWG-No.	T-1.
Település: Cece 1402/2 hrsz.		Munkaszám: Job-No.	6754/2026.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv		Kelt: Date:	2026. május
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nytsz.: TT 17-1593		Önkorm. határozat száma: -	Lépték: Scale: M=1:700
Munkatárs: Prokos Hedvig		Munkatárs: Müller Fanni	Magassági alapszint: Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Ügyvezető: Szente Károly	

ALÁÍRÓLAP		
generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	Magyar Telekom Mobile Infra Zrt.	beruházó

Főépítési feljegyzés

Cece Nagyközség 1402/2 hrsz.-ú telek egy részének övezeti átsorolása
bázisállomás létesítésére
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, változtatást szemléltető beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés, változás környezeti hatásai és követelményei
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Cece, 2026. május 20.

Székely Nóra
Cece Nagyközség főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

1.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1.1	Tervi előzmények	4
1.1.2	A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	4
1.1.3	Zala megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai	6
1.2	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	7
1.2.1	A településrendezési terv-módosítás célja	7
1.2.2	Beépítési terv	7
1.3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	10
1.3.1	Közlekedés.....	10
1.3.2	Közművek	10
1.3.3	Csapadékvíz-elvezetés:.....	10
1.4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	12
1.4.1	Környezetvédelem	12
1.4.2	Örökségvédelem	12
1.4.3	Településkép-védelem	12
1.5	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	13
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1 Tervi előzmények

- Cece Nagyközség településfejlesztési koncepciója és településszerkezeti terve 178/2013. (XII. 19.) sz. határozata;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2013. (XII. 30.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség településképeinek védelméről;
- Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről.

1.1.2 A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

Cece nagyközség Fejér vármegye déli részén található. A nagyközség területén a 61. és 63. számú főút keresztezi egymást. A település kedvező elhelyezkedésének köszönhetően egyre vonzóbb a vállalkozni és az idetelepülni vágyók számára.

A község lakónépessége jelenleg 2490 fő és összesen 1104 db lakás található itt. *(KSH Helységnévtára 2026)*. A település belterülete teljesen közművesített. Jelenleg két hírközlési szolgáltató is található, melynek kiépített vezetékes hálózata van. A Tarr Kft. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., az utóbbinak egy meglévő bázisállomása is van külterületi részen. Az igények növekedésével és a versenyképesség fenntartásával a település életében fontos, hogy a hírközlési szolgáltatók naprakészen legyenek. A tervezett új bázisállomás megépítése hozzájárul a digitális jólét fenntartásához.

Cece nagyközség belterületének keleti részén található a módosítással érintett terület. A 1402/2 hrsz-ú telek a Vörösmarty Mihály utca végén fekszik az 1401 hrsz-ú önkormányzati út mentén, ami jelenleg falusias lakóterületként van szabályozva. A telektől csak északi irányban található lakóház, a többi irányban beépítetlen üres telkek határolják.

A módosításra szánt terület a hatályos szabályozási terv szerint falusias lakóterületbe tartozik. A módosítandó ingatlan jelenleg művelésből kivett, beépítetlen belterületi önkormányzati tulajdonú telek. A Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását, mivel a tervezett fejlesztési beruházás építési paraméterei nem felelnek meg a hatályos előírásoknak. A módosítás során a telek észak-nyugati részén 150 m² nagyságú területet szeretnének átsoroltatni „különleges távközlési antenna” terület övezetébe.

A módosítási szándék szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is.



A módosítással érintett terület ortofotón
(forrás Lechner Tudásközpont 2024)



A módosítandó területek és környezete
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)
(forrás: E-TÉR)

1.1.3 Fejér megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai

A módosításra szánt terület (1042/2 hrsz. telek):

- **A megye szerkezeti terve** szerint települési térségbe tartozik, a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.
- **Ökológiai hálózathoz** tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) nem érintett;
- **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek** térségi övezetével nem érintett;
- **Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Tájképvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Vízminőségvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Nagyvízi meder** térségi övezetével nem érintett;
- **VTT-tározók** térségi övezetével nem érintett;
- **Honvédelmi és katonai célú terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Ásványi nyersanyagvagyon** térségi övezetével nem érintett;
- **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével érintett, de a Lechner Tudásközpont 2024. évi adatszolgáltatás alapján nem érintett vízjárta területtel a módosítással érintett ingatlan;
- **Tanyás területek** övezetével nem érintett;
- **Földtani veszélyforrás** térségi övezetével nem érintett;
- **Felzárkóztatandó belső periféria** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő** megyei övezetével nem érintett;
- **Megyei jogú városok vonzáskörzete** megyei övezetével nem érintett;
- **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Majorsági térség** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Karsztvízszint emelkedésével érintett terület** megyei övezetével nem érintett.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

1.2.1 A településrendezési terv-módosítás célja

A módosítással érintett 1042/2 hrsz-ú számú telek észak-keleti része falusias lakóterületből különleges távközlési antenna területbe kerülne átsorolásra. Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonú területet, melyből 150 m² nagyságú területet bérelne a beruházó, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. A beruházó egy távközlési adótornyot létesítene a bérelendő területen.

Az üres telket a hatályos szabályozási terv falusias lakóterület övezetbe sorolta, de beépítésre a hatályos településrendezési tervek elfogadása óta nem került sor. A kérelmező által ismertetett beépítési terv nem felel meg a hatályos helyi építési szabályzat előírásával, ezért szükséges az építési övezeti átsorolás.

A jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés 2. pontja szerint különleges távközlési antenna terület körül mért 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítás során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását, továbbá a beruházás területének környeztében található meglévő épületek is.

A fejlesztés megvalósulása nemcsak a beruházó számára előnyös, hanem a település számára is, mivel nő a hírközlési hálózat lefedettsége.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bb) előírásai szerint egyszerűsített egyeztetési eljárásban történhet.

1.2.2 Beépítési terv

A tervezett beruházás alapvetően a 1042/2 hrsz-ú telek (1287 m²) észak-nyugati részén valósul meg, egy 150 m² nagyságú területen, melyet a beruházó az önkormányzattól bérel.

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>tervezett állapot</i>
lakóterület	1 287 m ²	1137 m²
különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területe	0 m ²	150 m²

Jelenlegi nem található épület vagy építmény a telken.

A beépítési terv a fejlesztéssel érintett területre még nem készült, de a beruházó által bemutatott tervek típustervek, ezáltal teljes képet adnak az itt létesítendő építményről.

A fejlesztés során a 150 m² nagyságú telekrészen a kérelmező, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. bázisállomást kíván létesíteni. A tervezett létesítmény egy 30 méter magas rácsos acélszerkezetű antennatoronyból, a rajta lévő antennákból, és a torony mellett elhelyezendő rádiótechnikai kültéri szekrényből fog állni. A torony egy nagyjából 5,20 m x 5,20 m alapterületű beton alapon áll majd, a területet pedig egy kerítés veszi majd körbe.



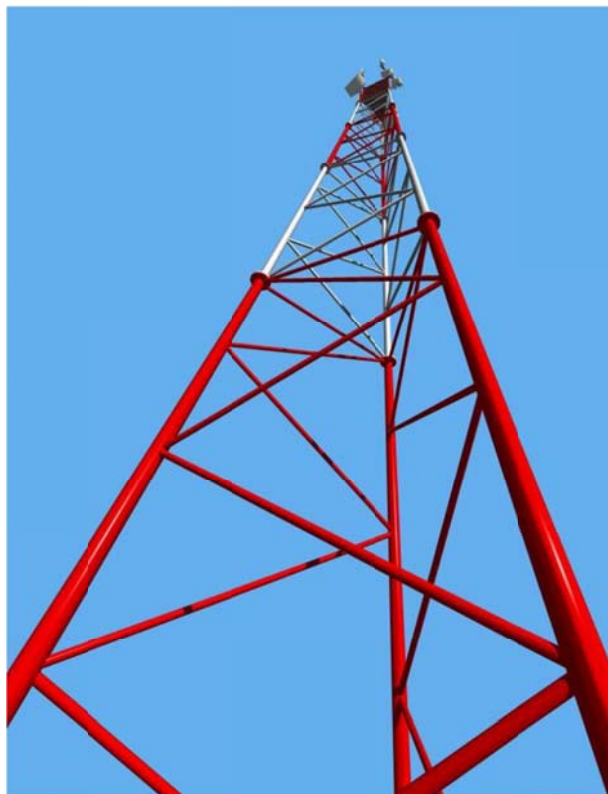
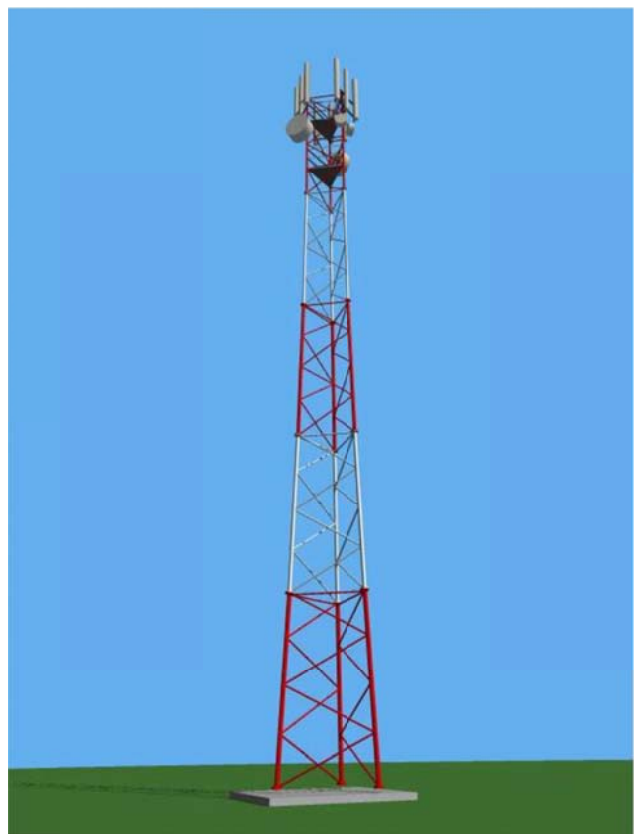
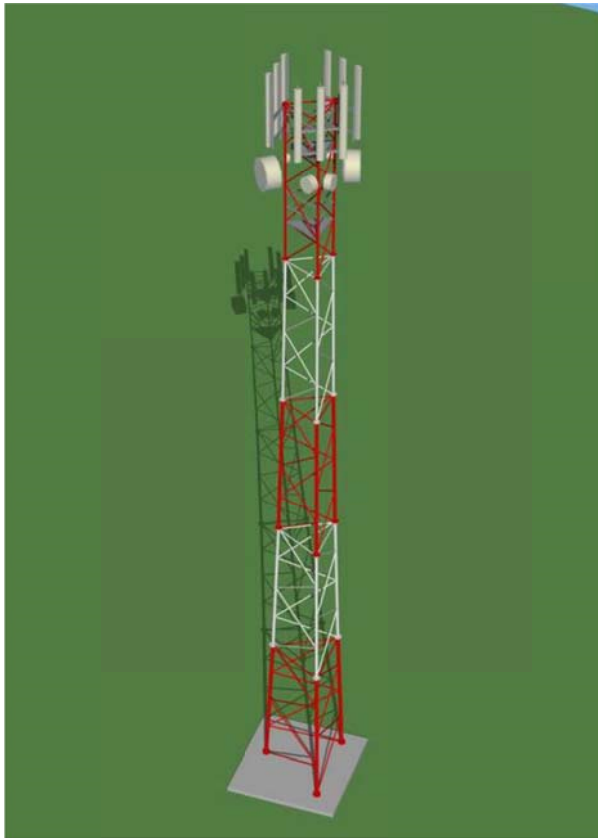
A tervezett adotorony terület elhelyezkedése a hatályos térképen

Beépítési paraméterek 1402/2 hrsz:

Beépítési paraméterekhez kapcsolódó előírások:

	Hatályos HÉSZ	Javasolt szabályozás	Tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	falusias lakóterület Lf-2	különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna terület Kk-ta	
beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	3 %	0
min. zöldfelület	40 m ²	-	-
min. telekméret	900 m ²	-	-
max. építménymagasság	4,5 m	-	-

Látványtervek



1.3 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

1.3.1 Közlekedés

A módosítással érintett terület közúti megközelítése jelenleg is megoldott részben szilárd burkolatú úton a Dobó István utcáról és a Vörösmarty Mihály utcáról, de a 1401 hrsz-ú út jelenleg burkolatlan földút. A jelen beruházást nem érinti hátrányosan, hogy jelenleg még burkolatlan úton közelíthető meg, mivel nem igényel állandó emberi jelenlétet.

A gépkocsi-elhelyezéshez szükséges parkolók telken belül megoldhatók, de a beruházás jellegéből adódóan csak átmenetileg lenne szükség rájuk a kivitelezések és karbantartások idejére, így kiépítésük nem indokolt. A fejlesztés eredményeként megjelenő járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakók életkörülményeit.

1.3.2 Közművek

A módosítással érintett telek jelenleg közművesítetlen. A telekből a fejlesztés során két különböző felhasználású terület alakul ki. A telkek teljes közművesítése megoldható, a település közműhálózatai ellengendő kapacitással rendelkeznek. A tervezett bázisállomáshoz nem szükséges a telekrész teljes közművesítés, azonban a fennmaradó lakóterület miatt javasolt az egész telek teljes közművesítése hosszútávon.

1.3.3 Csapadékvíz-elvezetés

A globális éghajlat-változás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

1.4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében mezőgazdasági hasznosítású be nem épített lakótelkek találhatók.

1.4.1 Környezetvédelem

A tervezett területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

1.4.2 Örökségvédelem

A tervezett módosítás a település örökségvédelmi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – a település nem érintett

Műemlék – a módosításra szánt terület környezetében nem található;

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület érintett a 82345 sz. Intra-dülő elnevezésű régészeti lelőhellyel. A tervezett beruházás földmunkával jár, így legkésőbb az első földmunkára irányuló engedélyezési eljárása mellékletként kell benyújtani a terepbejáráson alapuló előzetes régészeti dokumentációt.

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

1.4.3 Településkép-védelem

A módosítással érintett terület a Cece Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018. (IX.28.) rendelet 2. melléklet szerint a módosítással érintett terület településképi szempontból jelenleg az „A” jelű – településmag területbe tartozik és az alábbi követelményeknek kell megfelelnie:

„12. § (1) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a Fejér Megyei Területrendezési Tervben megállapított kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, külterületi területek alkalmasak.

(2) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a településképi szempontból meghatározó „A” és „B” jelű területek nem alkalmasak.”

A tervezett beruházás jelenleg nincs összhangban a településkép-védelmi előírásokkal, de a településkép-védelmi rendelet módosítása folyamatban van. A tervezett beruházás negatívan nem befolyásolja a településképet, a belterület szélén helyezkedik el és jelenleg az üresen álló építési, telkek találhatók itt, a rendezési terv hatályba lépése óta, 2013-óta nem kerültek az itt található területek beépítésre.

1.5 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1402/2 hrsz-ú telekből egy 150 m² nagyságú területet átsorolni a jelenlegi falusias lakóterületből különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területbe.

A jelen hatályos HÉSZ szerint a falusias lakóterületen kialakítható legkisebb telekméret 900 m², tehát amennyiben a beruházás során leválasztása kerülne a bázisállomás telek, akkor a fennmaradó lakóterület továbbra is megfelelné az övezeti előírásoknak.

Továbbá a jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés szerint, melyek az övezeti előírásokat tartalmazza, a létesítményhez tartozó 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítások során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását.

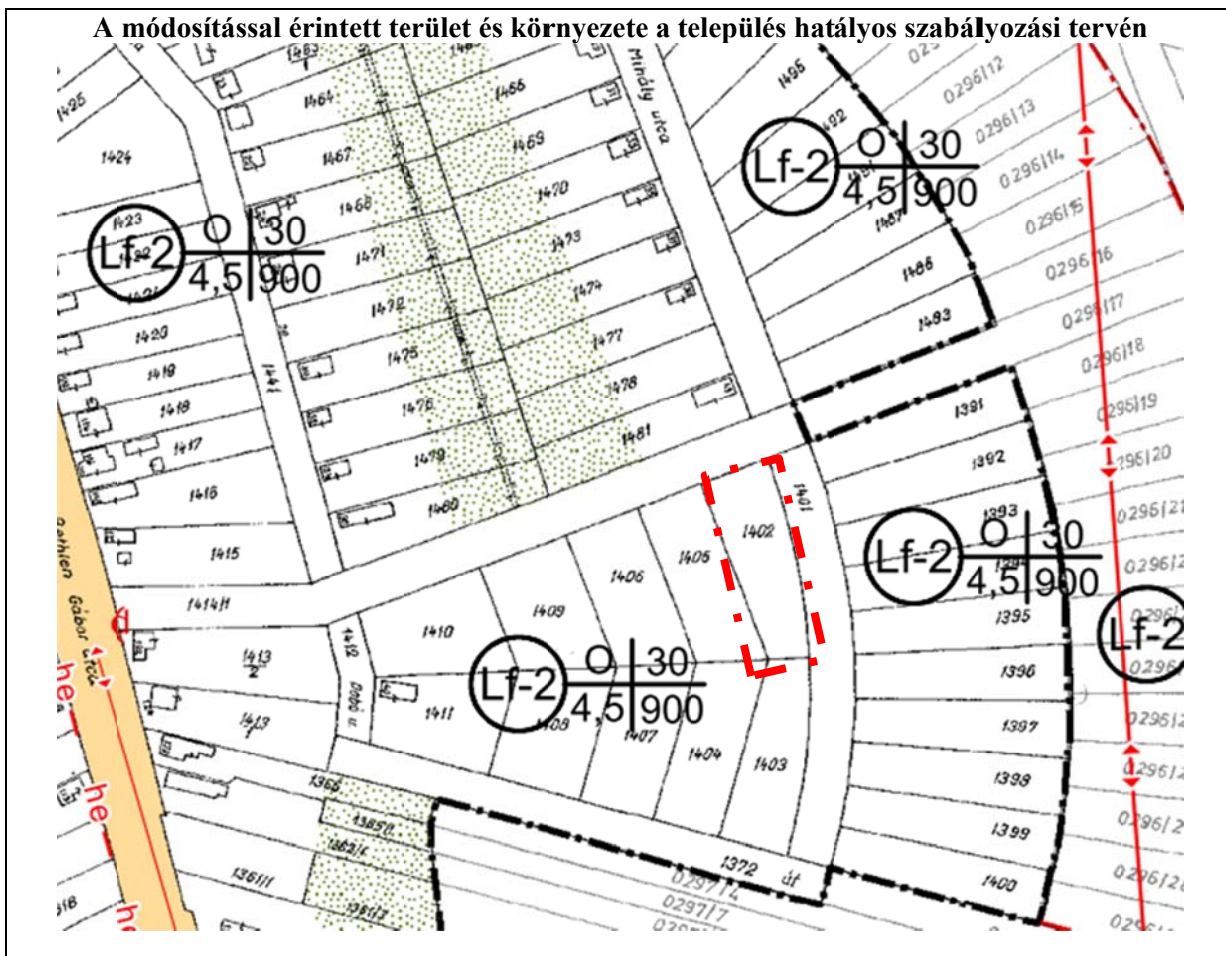
A módosítás során új övezet meghatározása nem indokolt.

A jelenlegi Lf – 2 falusias lakóterület építési övezet előírásai:

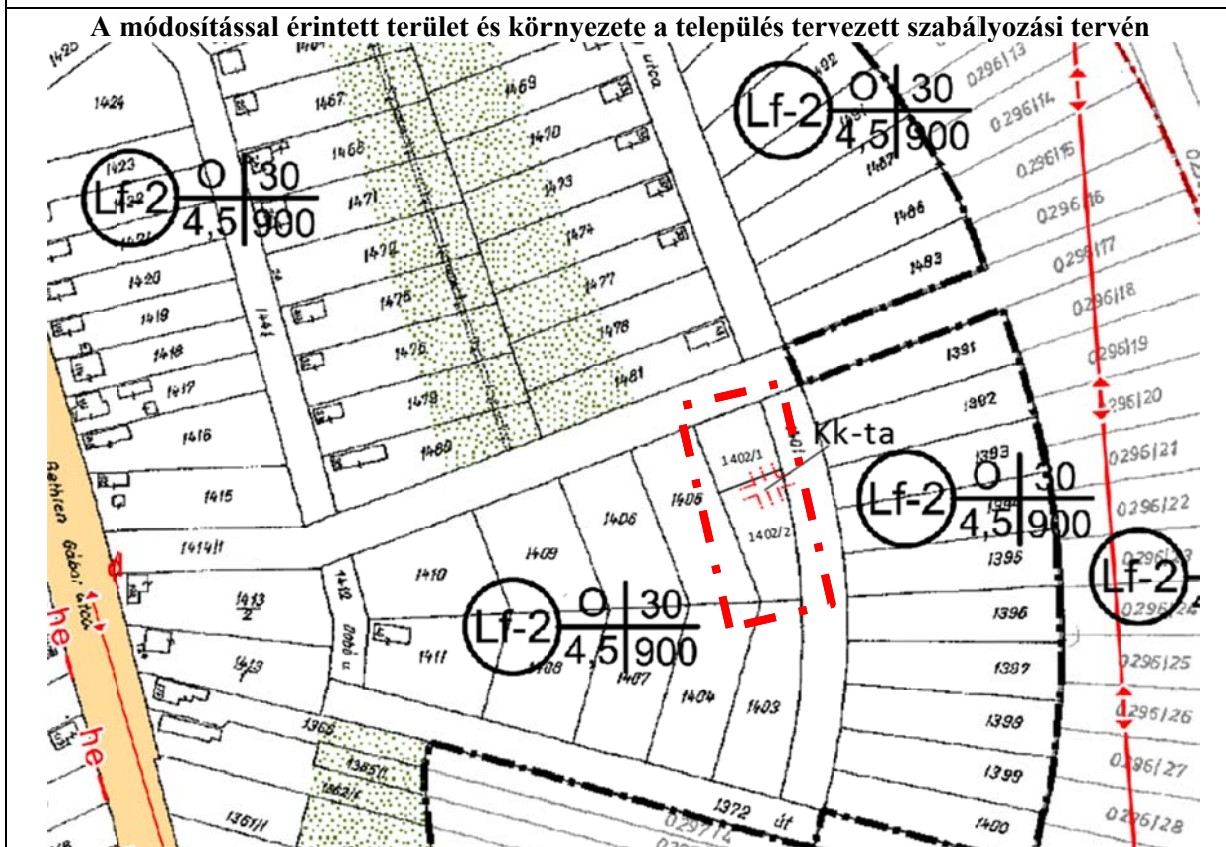
Lf – 2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	40	m ²
szintterület sűrűség	0,5	-	

Kk-ta jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	-	m ²
A beépítési mód	-	-	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	-	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %	-	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %	-	m ²

A módosítással érintett terület és környezete a település hatályos szabályozási tervén



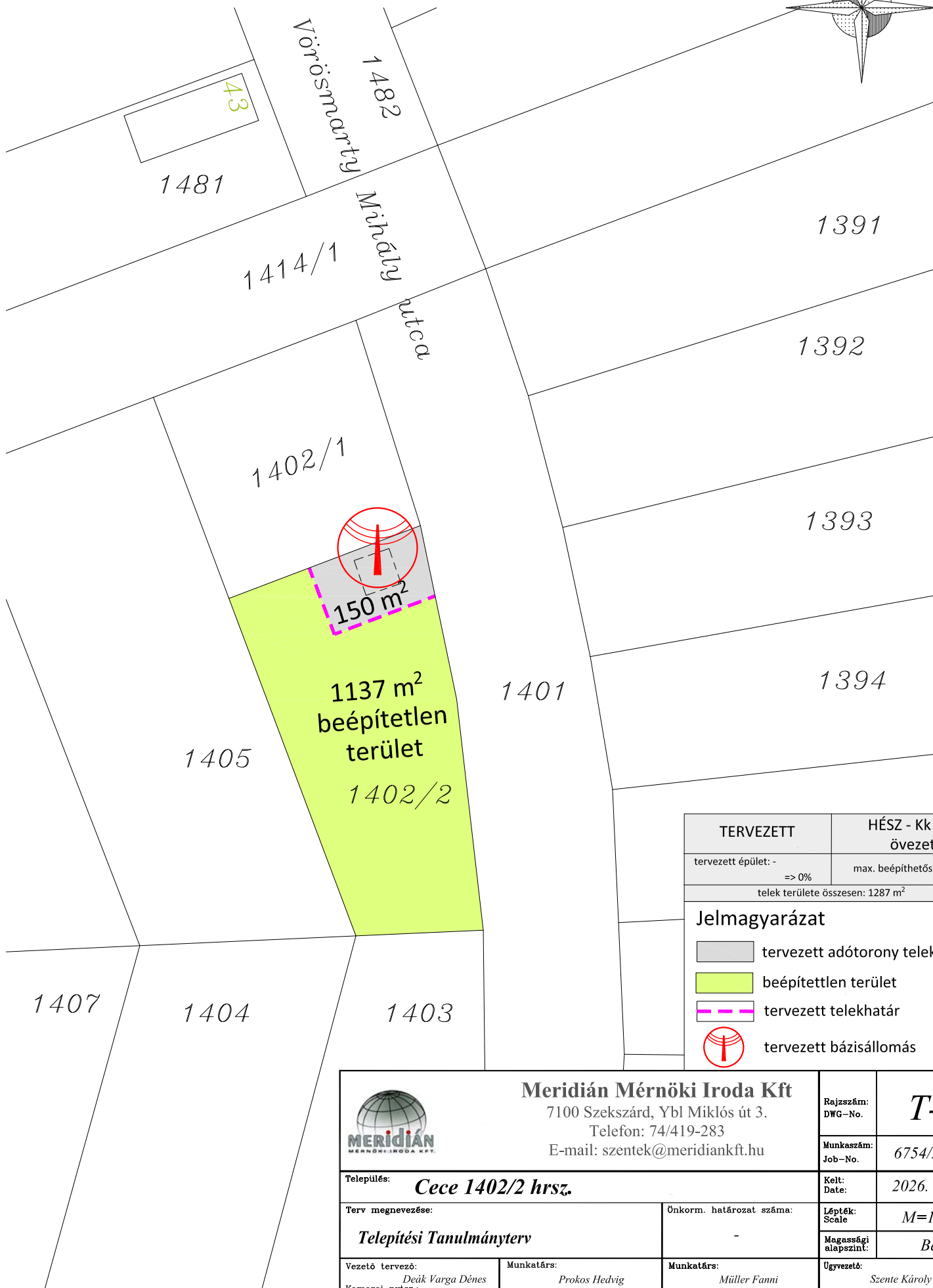
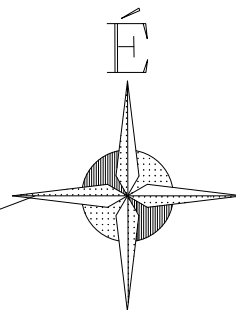
A módosítással érintett terület és környezete a település tervezett szabályozási tervén



2. Beépítési terv

Cece 1402/2 hrsz. ingatlanhoz

1:700



TERVEZETT	HÉSZ - Kk - ta övezet
tervezett épület: - => 0%	max. beépíthetőség 3 %
telek területe összesen: 1287 m ²	
Jelmagyarázat	
	tervezett adótorony telek
	beépítetlen terület
	tervezett telekhatár
	tervezett bázisállomás

 Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu	Rajzszám: DWG-No.	T-1.
Település: Cece 1402/2 hrsz.	Munkaszám: Job-No.	6754/2026.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv	Kelt: Date:	2026. május
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nytsz.: TT 17-1593	Önkorm. határozat száma: -	Lépték: Scale: M=1:700
Munkatárs: Prokos Hedvig	Munkatárs: Müller Fanni	Magassági alapszint: Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Ügyvezető: Szente Károly	

ALÁÍRÓLAP		
generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	Magyar Telekom Mobile Infra Zrt.	beruházó

Főépítési feljegyzés

Cece Nagyközség 1402/2 hrsz.-ú telek egy részének övezeti átsorolása
bázisállomás létesítésére
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, változtatást szemléltető beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés, változás környezeti hatásai és követelményei
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Cece, 2026. május 20.

Székely Nóra
Cece Nagyközség főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

1.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1.1	Tervi előzmények	4
1.1.2	A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	4
1.1.3	Zala megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai	6
1.2	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	7
1.2.1	A településrendezési terv-módosítás célja	7
1.2.2	Beépítési terv	7
1.3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	10
1.3.1	Közlekedés.....	10
1.3.2	Közművek	10
1.3.3	Csapadékvíz-elvezetés:.....	10
1.4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	12
1.4.1	Környezetvédelem	12
1.4.2	Örökségvédelem	12
1.4.3	Településkép-védelem	12
1.5	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	13
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1 Tervi előzmények

- Cece Nagyközség településfejlesztési koncepciója és településszerkezeti terve 178/2013. (XII. 19.) sz. határozata;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2013. (XII. 30.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség településképeinek védelméről;
- Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről.

1.1.2 A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

Cece nagyközség Fejér vármegye déli részén található. A nagyközség területén a 61. és 63. számú főút keresztezi egymást. A település kedvező elhelyezkedésének köszönhetően egyre vonzóbb a vállalkozni és az idetelepülni vágyók számára.

A község lakónépessége jelenleg 2490 fő és összesen 1104 db lakás található itt. *(KSH Helységnévtára 2026)*. A település belterülete teljesen közművesített. Jelenleg két hírközlési szolgáltató is található, melynek kiépített vezetékes hálózata van. A Tarr Kft. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., az utóbbinak egy meglévő bázisállomása is van külterületi részen. Az igények növekedésével és a versenyképesség fenntartásával a település életében fontos, hogy a hírközlési szolgáltatók naprakészen legyenek. A tervezett új bázisállomás megépítése hozzájárul a digitális jólét fenntartásához.

Cece nagyközség belterületének keleti részén található a módosítással érintett terület. A 1402/2 hrsz-ú telek a Vörösmarty Mihály utca végén fekszik az 1401 hrsz-ú önkormányzati út mentén, ami jelenleg falusias lakóterületként van szabályozva. A telektől csak északi irányban található lakóház, a többi irányban beépítetlen üres telkek határolják.

A módosításra szánt terület a hatályos szabályozási terv szerint falusias lakóterületbe tartozik. A módosítandó ingatlan jelenleg művelésből kivett, beépítetlen belterületi önkormányzati tulajdonú telek. A Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását, mivel a tervezett fejlesztési beruházás építési paraméterei nem felelnek meg a hatályos előírásoknak. A módosítás során a telek észak-nyugati részén 150 m² nagyságú területet szeretnének átsoroltatni „különleges távközlési antenna” terület övezetébe.

A módosítási szándék szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is.



A módosítással érintett terület ortofotón
(forrás Lechner Tudásközpont 2024)



A módosítandó területek és környezete
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)
(forrás: E-TÉR)

1.1.3 Fejér megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai

A módosításra szánt terület (1042/2 hrsz. telek):

- **A megye szerkezeti terve** szerint települési térségbe tartozik, a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.
- **Ökológiai hálózathoz** tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) nem érintett;
- **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek** térségi övezetével nem érintett;
- **Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Tájképvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Vízminőségvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Nagyvízi meder** térségi övezetével nem érintett;
- **VTT-tározók** térségi övezetével nem érintett;
- **Honvédelmi és katonai célú terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Ásványi nyersanyagvagyon** térségi övezetével nem érintett;
- **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével érintett, de a Lechner Tudásközpont 2024. évi adatszolgáltatás alapján nem érintett vízjárta területtel a módosítással érintett ingatlan;
- **Tanyás területek** övezetével nem érintett;
- **Földtani veszélyforrás** térségi övezetével nem érintett;
- **Felzárkóztatandó belső periféria** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő** megyei övezetével nem érintett;
- **Megyei jogú városok vonzáskörzete** megyei övezetével nem érintett;
- **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Majorsági térség** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Karsztvízszint emelkedésével érintett terület** megyei övezetével nem érintett.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

1.2.1 A településrendezési terv-módosítás célja

A módosítással érintett 1042/2 hrsz-ú számú telek észak-keleti része falusias lakóterületből különleges távközlési antenna területbe kerülne átsorolásra. Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonú területet, melyből 150 m² nagyságú területet bérelne a beruházó, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. A beruházó egy távközlési adótornyot létesítene a bérelendő területen.

Az üres telket a hatályos szabályozási terv falusias lakóterület övezetbe sorolta, de beépítésre a hatályos településrendezési tervek elfogadása óta nem került sor. A kérelmező által ismertetett beépítési terv nem felel meg a hatályos helyi építési szabályzat előírásával, ezért szükséges az építési övezeti átsorolás.

A jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés 2. pontja szerint különleges távközlési antenna terület körül mért 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítás során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását, továbbá a beruházás területének környeztében található meglévő épületek is.

A fejlesztés megvalósulása nemcsak a beruházó számára előnyös, hanem a település számára is, mivel nő a hírközlési hálózat lefedettsége.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bb) előírásai szerint egyszerűsített egyeztetési eljárásban történhet.

1.2.2 Beépítési terv

A tervezett beruházás alapvetően a 1042/2 hrsz-ú telek (1287 m²) észak-nyugati részén valósul meg, egy 150 m² nagyságú területen, melyet a beruházó az önkormányzattól bérel.

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>tervezett állapot</i>
lakóterület	1 287 m ²	1137 m²
különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területe	0 m ²	150 m²

Jelenlegi nem található épület vagy építmény a telken.

A beépítési terv a fejlesztéssel érintett területre még nem készült, de a beruházó által bemutatott tervek típustervek, ezáltal teljes képet adnak az itt létesítendő építményről.

A fejlesztés során a 150 m² nagyságú telekrészen a kérelmező, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. bázisállomást kíván létesíteni. A tervezett létesítmény egy 30 méter magas rácsos acélszerkezetű antennatoronyból, a rajta lévő antennákból, és a torony mellett elhelyezendő rádiótechnikai kültéri szekrényből fog állni. A torony egy nagyjából 5,20 m x 5,20 m alapterületű betonlapon áll majd, a területet pedig egy kerítés veszi majd körbe.



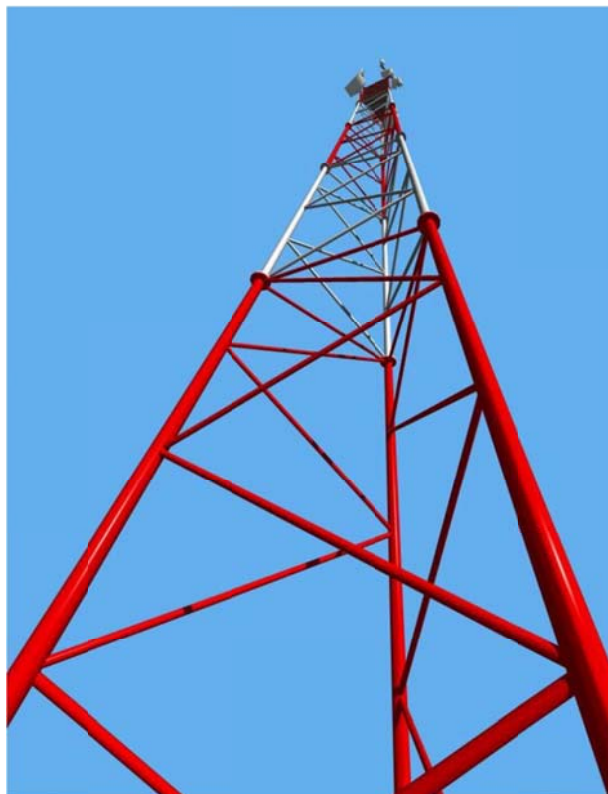
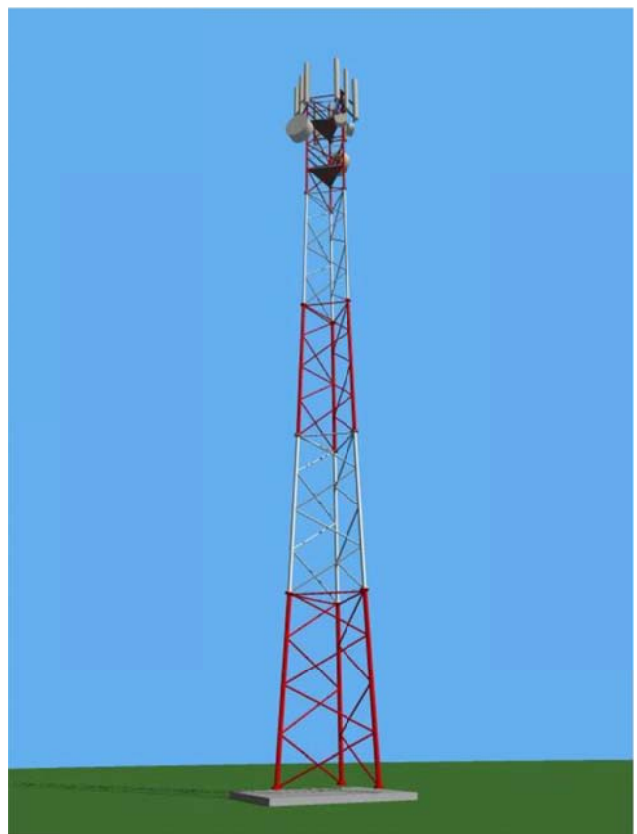
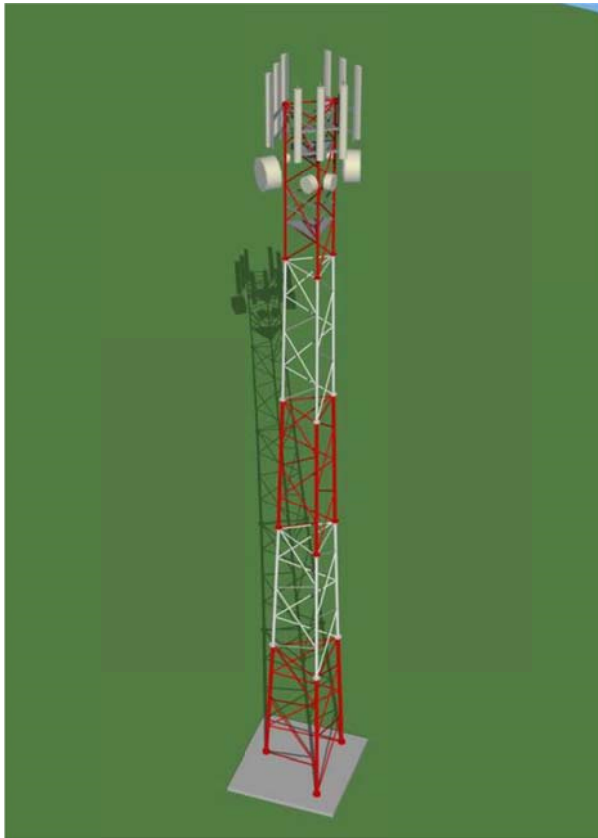
A tervezett adotorony terület elhelyezkedése a hatályos térképen

Beépítési paraméterek 1402/2 hrsz:

Beépítési paraméterekhez kapcsolódó előírások:

	Hatályos HÉSZ	Javasolt szabályozás	Tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	falusias lakóterület Lf-2	különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna terület Kk-ta	
beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	3 %	0
min. zöldfelület	40 m ²	-	-
min. telekméret	900 m ²	-	-
max. építménymagasság	4,5 m	-	-

Látványtervek



1.3 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

1.3.1 Közlekedés

A módosítással érintett terület közúti megközelítése jelenleg is megoldott részben szilárd burkolatú úton a Dobó István utcáról és a Vörösmarty Mihály utcáról, de a 1401 hrsz-ú út jelenleg burkolatlan földút. A jelen beruházást nem érinti hátrányosan, hogy jelenleg még burkolatlan úton közelíthető meg, mivel nem igényel állandó emberi jelenlétet.

A gépkocsi-elhelyezéshez szükséges parkolók telken belül megoldhatók, de a beruházás jellegéből adódóan csak átmenetileg lenne szükség rájuk a kivitelezések és karbantartások idejére, így kiépítésük nem indokolt. A fejlesztés eredményeként megjelenő járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakók életkörülményeit.

1.3.2 Közművek

A módosítással érintett telek jelenleg közművesítetlen. A telekből a fejlesztés során két különböző felhasználású terület alakul ki. A telkek teljes közművesítése megoldható, a település közműhálózatai ellengendő kapacitással rendelkeznek. A tervezett bázisállomáshoz nem szükséges a telekrész teljes közművesítés, azonban a fennmaradó lakóterület miatt javasolt az egész telek teljes közművesítése hosszútávon.

1.3.3 Csapadékvíz-elvezetés

A globális éghajlat-változás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

1.4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében mezőgazdasági hasznosítású be nem épített lakótelkek találhatók.

1.4.1 Környezetvédelem

A tervezett területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

1.4.2 Örökségvédelem

A tervezett módosítás a település örökségvédelmi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – a település nem érintett

Műemlék – a módosításra szánt terület környezetében nem található;

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület érintett a 82345 sz. Intra-dülő elnevezésű régészeti lelőhellyel. A tervezett beruházás földmunkával jár, így legkésőbb az első földmunkára irányuló engedélyezési eljárása mellékletként kell benyújtani a terepbejáráson alapuló előzetes régészeti dokumentációt.

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

1.4.3 Településkép-védelem

A módosítással érintett terület a Cece Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018. (IX.28.) rendelet 2. melléklet szerint a módosítással érintett terület településképi szempontból jelenleg az „A” jelű – településmag területbe tartozik és az alábbi követelményeknek kell megfelelnie:

„12. § (1) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a Fejér Megyei Területrendezési Tervben megállapított kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, külterületi területek alkalmasak.

(2) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a településképi szempontból meghatározó „A” és „B” jelű területek nem alkalmasak.”

A tervezett beruházás jelenleg nincs összhangban a településkép-védelmi előírásokkal, de a településkép-védelmi rendelet módosítása folyamatban van. A tervezett beruházás negatívan nem befolyásolja a településképet, a belterület szélén helyezkedik el és jelenleg az üresen álló építési, telkek találhatók itt, a rendezési terv hatályba lépése óta, 2013-óta nem kerültek az itt található területek beépítésre.

1.5 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1402/2 hrsz-ú telekből egy 150 m² nagyságú területet átsorolni a jelenlegi falusias lakóterületből különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területbe.

A jelen hatályos HÉSZ szerint a falusias lakóterületen kialakítható legkisebb telekméret 900 m², tehát amennyiben a beruházás során leválasztása kerülne a bázisállomás telek, akkor a fennmaradó lakóterület továbbra is megfelelné az övezeti előírásoknak.

Továbbá a jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés szerint, melyek az övezeti előírásokat tartalmazza, a létesítményhez tartozó 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítások során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását.

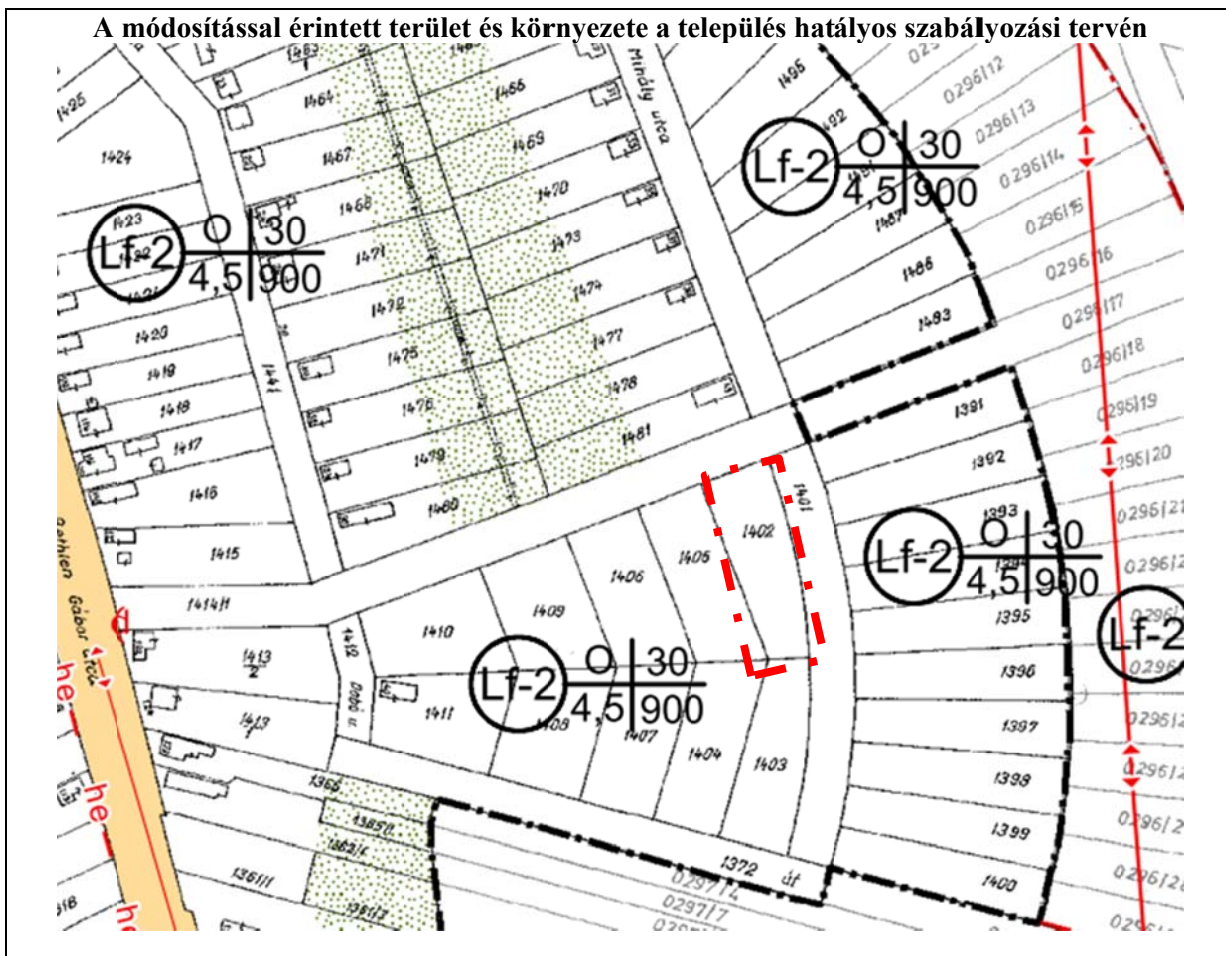
A módosítás során új övezet meghatározása nem indokolt.

A jelenlegi Lf – 2 falusias lakóterület építési övezet előírásai:

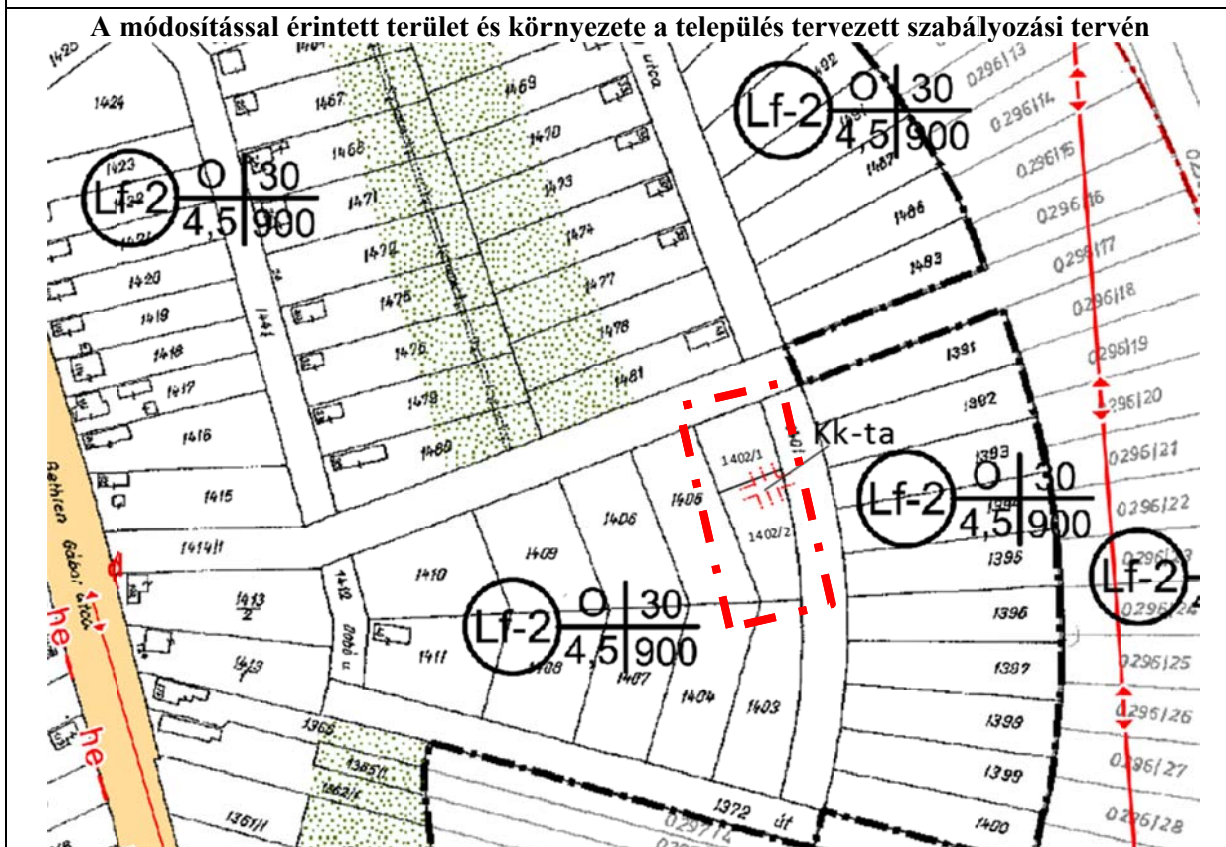
Lf – 2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	40	m ²
szintterület sűrűség	0,5	-	

Kk-ta jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	-	m ²
A beépítési mód	-	-	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	-	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %	-	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %	-	m ²

A módosítással érintett terület és környezete a település hatályos szabályozási tervén



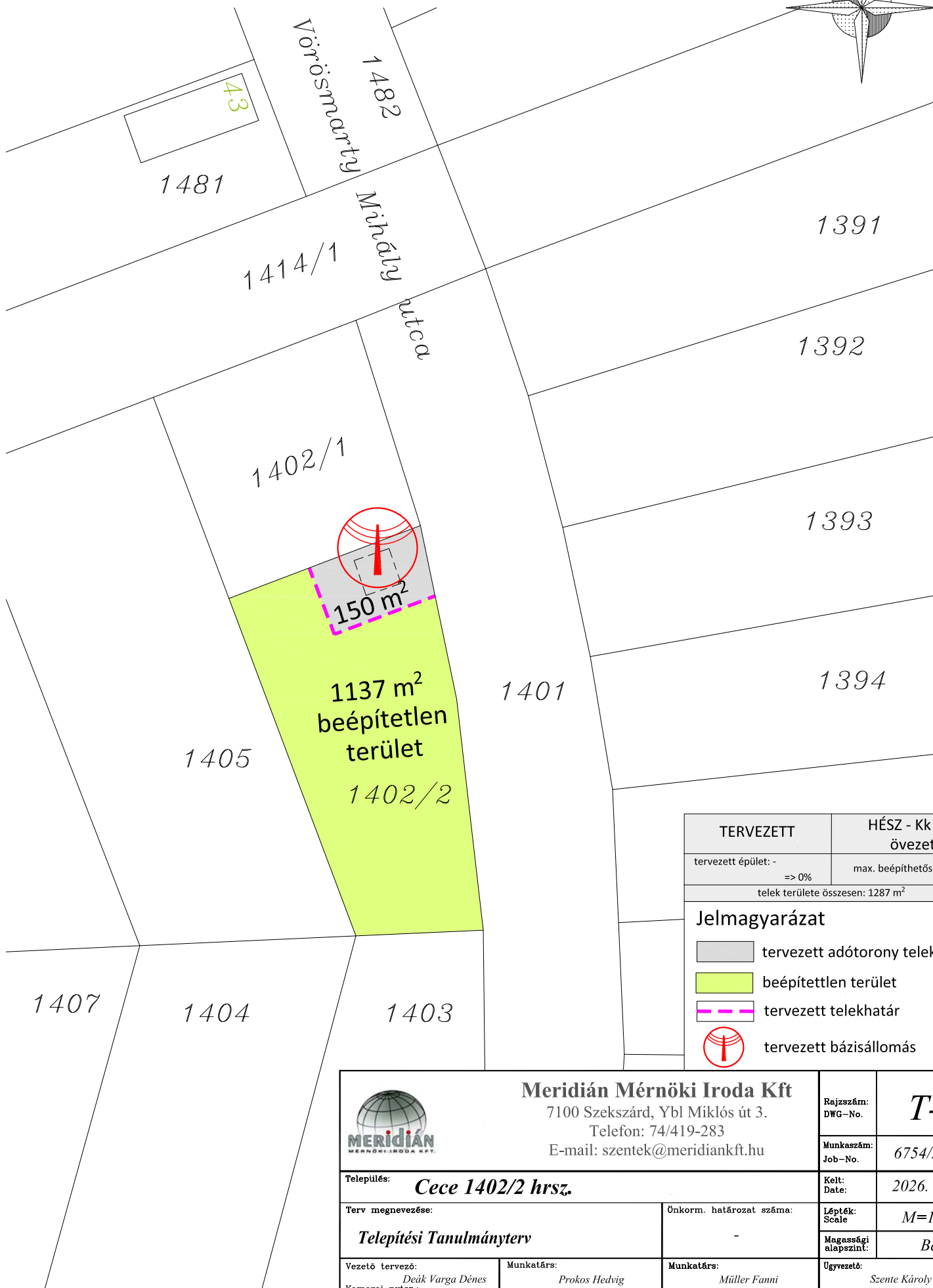
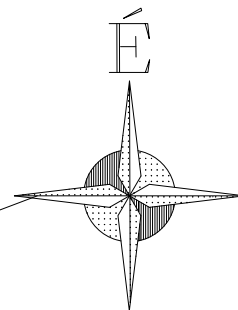
A módosítással érintett terület és környezete a település tervezett szabályozási tervén



2. Beépítési terv

Cece 1402/2 hrsz. ingatlanhoz

1:700



TERVEZETT	HÉSZ - Kk - ta övezet
tervezett épület: - => 0%	max. beépíthetőség 3 %
telek területe összesen: 1287 m ²	
Jelmagyarázat	
	tervezett adótorony telek
	beépítetlen terület
	tervezett telekhatár
	tervezett bázisállomás

		Rajzszám: DWG-No.		T-1.					
Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu				Munkaszám: Job-No.		6754/2026.			
Település: Cece 1402/2 hrsz.				Kelt: Date:		2026. május			
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv				Önkorm. határozat száma: -		Lépték: Scale		M=1:700	
						Magassági alapszint:		Balti	
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nytsz.: TT 17-1593		Munkatárs: Prokos Hedvig		Munkatárs: Müller Fanni		Ügyvezető: Szente Károly			
								Készült az állami alapadatok felhasználásával.	

ALÁÍRÓLAP		
generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	Magyar Telekom Mobile Infra Zrt.	beruházó

Főépítési feljegyzés

Cece Nagyközség 1402/2 hrsz.-ú telek egy részének övezeti átsorolása
bázisállomás létesítésére
telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, változtatást szemléltető beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés, változás környezeti hatásai és követelményei
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Cece, 2026. május 20.

Székely Nóra
Cece Nagyközség főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

1.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1.1	Tervi előzmények	4
1.1.2	A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	4
1.1.3	Zala megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai	6
1.2	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	7
1.2.1	A településrendezési terv-módosítás célja	7
1.2.2	Beépítési terv	7
1.3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	10
1.3.1	Közlekedés.....	10
1.3.2	Közművek	10
1.3.3	Csapadékvíz-elvezetés:.....	10
1.4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	12
1.4.1	Környezetvédelem	12
1.4.2	Örökségvédelem	12
1.4.3	Településkép-védelem	12
1.5	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	13
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1 Tervi előzmények

- Cece Nagyközség településfejlesztési koncepciója és településszerkezeti terve 178/2013. (XII. 19.) sz. határozata;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2013. (XII. 30.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról;
- Cece Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Cece Nagyközség településképeinek védelméről;
- Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről.

1.1.2 A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

Cece nagyközség Fejér vármegye déli részén található. A nagyközség területén a 61. és 63. számú főút keresztezi egymást. A település kedvező elhelyezkedésének köszönhetően egyre vonzóbb a vállalkozni és az idetelepülni vágyók számára.

A község lakónépessége jelenleg 2490 fő és összesen 1104 db lakás található itt. *(KSH Helységnévtára 2026)*. A település belterülete teljesen közművesített. Jelenleg két hírközlési szolgáltató is található, melynek kiépített vezetékes hálózata van. A Tarr Kft. és a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., az utóbbinak egy meglévő bázisállomása is van külterületi részen. Az igények növekedésével és a versenyképesség fenntartásával a település életében fontos, hogy a hírközlési szolgáltatók naprakészen legyenek. A tervezett új bázisállomás megépítése hozzájárul a digitális jólét fenntartásához.

Cece nagyközség belterületének keleti részén található a módosítással érintett terület. A 1402/2 hrsz-ú telek a Vörösmarty Mihály utca végén fekszik az 1401 hrsz-ú önkormányzati út mentén, ami jelenleg falusias lakóterületként van szabályozva. A telektől csak északi irányban található lakóház, a többi irányban beépítetlen üres telkek határolják.

A módosításra szánt terület a hatályos szabályozási terv szerint falusias lakóterületbe tartozik. A módosítandó ingatlan jelenleg művelésből kivett, beépítetlen belterületi önkormányzati tulajdonú telek. A Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását, mivel a tervezett fejlesztési beruházás építési paraméterei nem felelnek meg a hatályos előírásoknak. A módosítás során a telek észak-nyugati részén 150 m² nagyságú területet szeretnének átsoroltatni „különleges távközlési antenna” terület övezetébe.

A módosítási szándék szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is.



A módosítással érintett terület ortofotón
(forrás Lechner Tudásközpont 2024)



A módosítandó területek és környezete
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)
(forrás: E-TÉR)

1.1.3 Fejér megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai

A módosításra szánt terület (1042/2 hrsz. telek):

- **A megye szerkezeti terve** szerint települési térségbe tartozik, a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.
- **Ökológiai hálózathoz** tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) nem érintett;
- **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek** térségi övezetével nem érintett;
- **Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Tájképvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Vízminőségvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Nagyvízi meder** térségi övezetével nem érintett;
- **VTT-tározók** térségi övezetével nem érintett;
- **Honvédelmi és katonai célú terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Ásványi nyersanyagvagyon** térségi övezetével nem érintett;
- **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével érintett, de a Lechner Tudásközpont 2024. évi adatszolgáltatás alapján nem érintett vízjárta területtel a módosítással érintett ingatlan;
- **Tanyás területek** övezetével nem érintett;
- **Földtani veszélyforrás** térségi övezetével nem érintett;
- **Felzárkóztatandó belső periféria** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő** megyei övezetével nem érintett;
- **Megyei jogú városok vonzáskörzete** megyei övezetével nem érintett;
- **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési** megyei övezetével nem érintett;
- **Majorsági térség** megyei övezetével érintett a település, de a módosítási szándék nem ellentétes az övezeti előírásokkal;
- **Karsztvízszint emelkedésével érintett terület** megyei övezetével nem érintett.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

1.2.1 A településrendezési terv-módosítás célja

A módosítással érintett 1042/2 hrsz-ú számú telek észak-keleti része falusias lakóterületből különleges távközlési antenna területbe kerülne átsorolásra. Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonú területet, melyből 150 m² nagyságú területet bérelne a beruházó, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. A beruházó egy távközlési adótornyot létesítene a bérelendő területen.

Az üres telket a hatályos szabályozási terv falusias lakóterület övezetbe sorolta, de beépítésre a hatályos településrendezési tervek elfogadása óta nem került sor. A kérelmező által ismertetett beépítési terv nem felel meg a hatályos helyi építési szabályzat előírásával, ezért szükséges az építési övezeti átsorolás.

A jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés 2. pontja szerint különleges távközlési antenna terület körül mért 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítás során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását, továbbá a beruházás területének környeztében található meglévő épületek is.

A fejlesztés megvalósulása nemcsak a beruházó számára előnyös, hanem a település számára is, mivel nő a hírközlési hálózat lefedettsége.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bb) előírásai szerint egyszerűsített egyeztetési eljárásban történhet.

1.2.2 Beépítési terv

A tervezett beruházás alapvetően a 1042/2 hrsz-ú telek (1287 m²) észak-nyugati részén valósul meg, egy 150 m² nagyságú területen, melyet a beruházó az önkormányzattól bérel.

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>tervezett állapot</i>
lakóterület	1 287 m ²	1137 m²
különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területe	0 m ²	150 m²

Jelenlegi nem található épület vagy építmény a telken.

A beépítési terv a fejlesztéssel érintett területre még nem készült, de a beruházó által bemutatott tervek típustervek, ezáltal teljes képet adnak az itt létesítendő építményről.

A fejlesztés során a 150 m² nagyságú telekrészen a kérelmező, a Magyar Telekom Mobile Infra Zrt. bázisállomást kíván létesíteni. A tervezett létesítmény egy 30 méter magas rácsos acélszerkezetű antennatoronyból, a rajta lévő antennákból, és a torony mellett elhelyezendő rádiótechnikai kültéri szekrényből fog állni. A torony egy nagyjából 5,20 m x 5,20 m alapterületű betonlapon áll majd, a területet pedig egy kerítés veszi majd körbe.



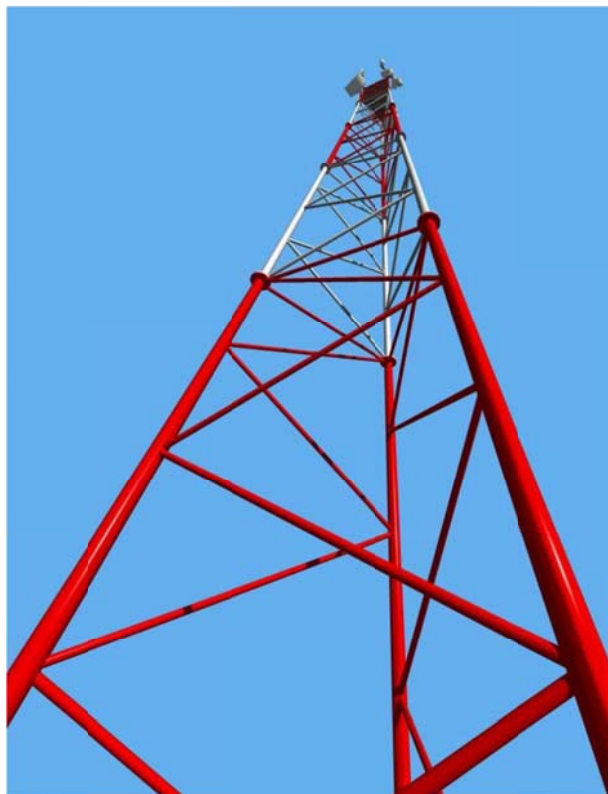
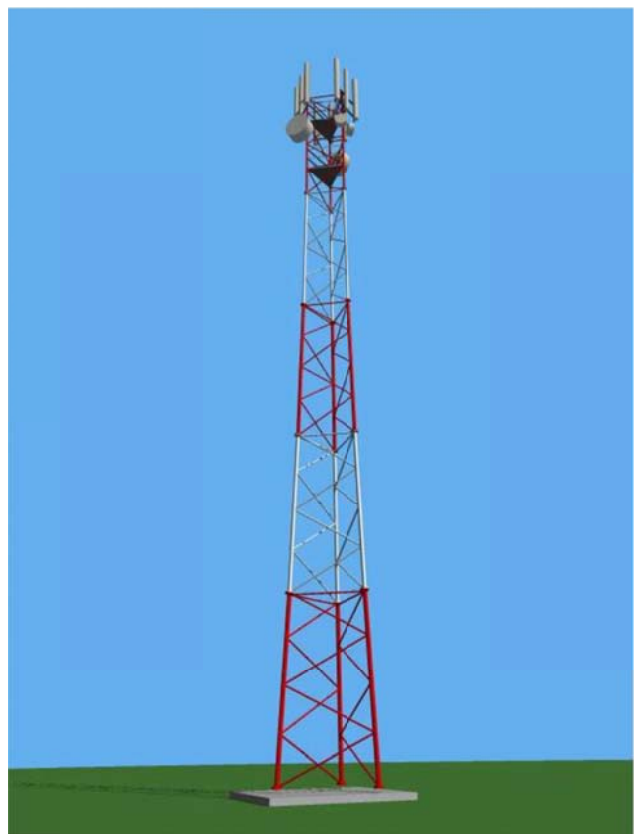
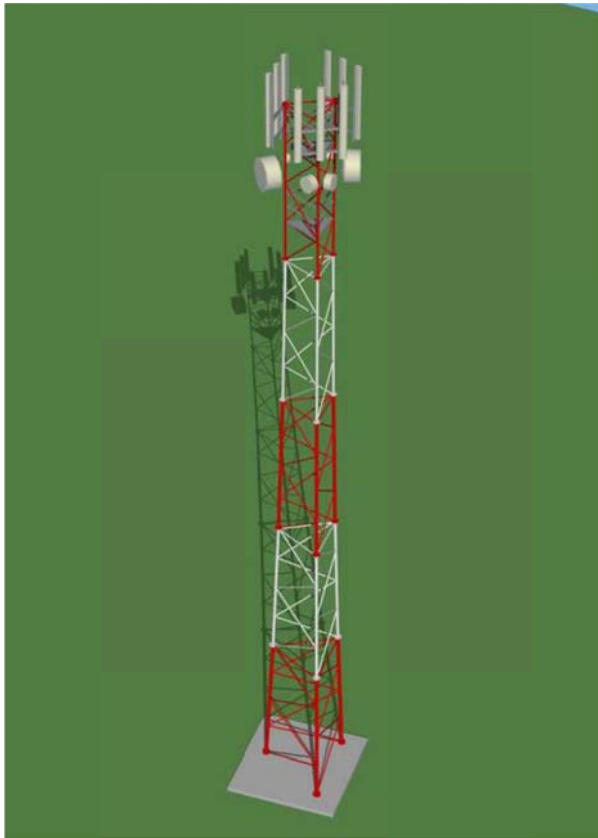
A tervezett adotorony terület elhelyezkedése a hatályos térképen

Beépítési paraméterek 1402/2 hrsz:

Beépítési paraméterekhez kapcsolódó előírások:

	Hatályos HÉSZ	Javasolt szabályozás	Tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	falusias lakóterület Lf-2	különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna terület Kk-ta	
beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	3 %	0
min. zöldfelület	40 m ²	-	-
min. telekméret	900 m ²	-	-
max. építménymagasság	4,5 m	-	-

Látványtervek



1.3 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

1.3.1 Közlekedés

A módosítással érintett terület közúti megközelítése jelenleg is megoldott részben szilárd burkolatú úton a Dobó István utcáról és a Vörösmarty Mihály utcáról, de a 1401 hrsz-ú út jelenleg burkolatlan földút. A jelen beruházást nem érinti hátrányosan, hogy jelenleg még burkolatlan úton közelíthető meg, mivel nem igényel állandó emberi jelenlétet.

A gépkocsi-elhelyezéshez szükséges parkolók telken belül megoldhatók, de a beruházás jellegéből adódóan csak átmenetileg lenne szükség rájuk a kivitelezések és karbantartások idejére, így kiépítésük nem indokolt. A fejlesztés eredményeként megjelenő járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakók életkörülményeit.

1.3.2 Közművek

A módosítással érintett telek jelenleg közművesítetlen. A telekből a fejlesztés során két különböző felhasználású terület alakul ki. A telkek teljes közművesítése megoldható, a település közműhálózatai ellengendő kapacitással rendelkeznek. A tervezett bázisállomáshoz nem szükséges a telekrész teljes közművesítés, azonban a fennmaradó lakóterület miatt javasolt az egész telek teljes közművesítése hosszútávon.

1.3.3 Csapadékvíz-elvezetés

A globális éghajlat-változás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

1.4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében mezőgazdasági hasznosítású be nem épített lakótelkek találhatók.

1.4.1 Környezetvédelem

A tervezett területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

1.4.2 Örökségvédelem

A tervezett módosítás a település örökségvédelmi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – a település nem érintett

Műemlék – a módosításra szánt terület környezetében nem található;

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület érintett a 82345 sz. Intra-dülő elnevezésű régészeti lelőhellyel. A tervezett beruházás földmunkával jár, így legkésőbb az első földmunkára irányuló engedélyezési eljárása mellékletként kell benyújtani a terepbejáráson alapuló előzetes régészeti dokumentációt.

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

1.4.3 Településkép-védelem

A módosítással érintett terület a Cece Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018. (IX.28.) rendelet 2. melléklet szerint a módosítással érintett terület településképi szempontból jelenleg az „A” jelű – településmag területbe tartozik és az alábbi követelményeknek kell megfelelnie:

„12. § (1) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a Fejér Megyei Területrendezési Tervben megállapított kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, külterületi területek alkalmasak.

(2) Terepszint feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a településképi szempontból meghatározó „A” és „B” jelű területek nem alkalmasak.”

A tervezett beruházás jelenleg nincs összhangban a településkép-védelmi előírásokkal, de a településkép-védelmi rendelet módosítása folyamatban van. A tervezett beruházás negatívan nem befolyásolja a településképet, a belterület szélén helyezkedik el és jelenleg az üresen álló építési, telkek találhatók itt, a rendezési terv hatályba lépése óta, 2013-óta nem kerültek az itt található területek beépítésre.

1.5 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1402/2 hrsz-ú telekből egy 150 m² nagyságú területet átsorolni a jelenlegi falusias lakóterületből különleges beépítésre nem szánt távközlési antenna területbe.

A jelen hatályos HÉSZ szerint a falusias lakóterületen kialakítható legkisebb telekméret 900 m², tehát amennyiben a beruházás során leválasztása kerülne a bázisállomás telek, akkor a fennmaradó lakóterület továbbra is megfelelné az övezeti előírásoknak.

Továbbá a jelen hatályos HÉSZ 25. § (6) bekezdés szerint, melyek az övezeti előírásokat tartalmazza, a létesítményhez tartozó 100 m sugarú biztonsági területen semminemű föld feletti létesítmény nem helyezhető el. Az övezeti előírás e rendelkezését javasolt hatályon kívül helyezni a módosítások során, mivel felsőbb jogszabály nem indokolja e szigorú előírás az alkalmazását.

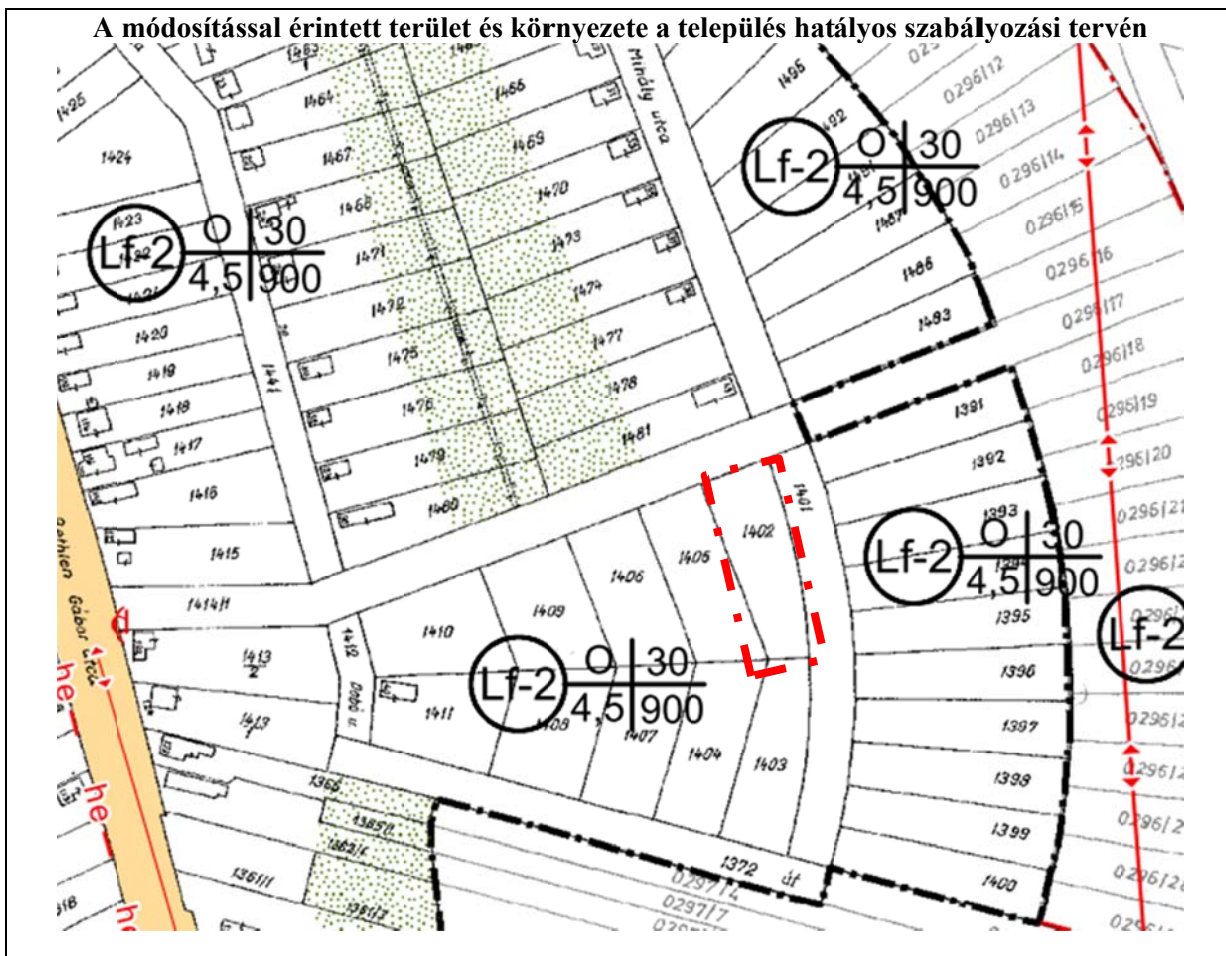
A módosítás során új övezet meghatározása nem indokolt.

A jelenlegi Lf – 2 falusias lakóterület építési övezet előírásai:

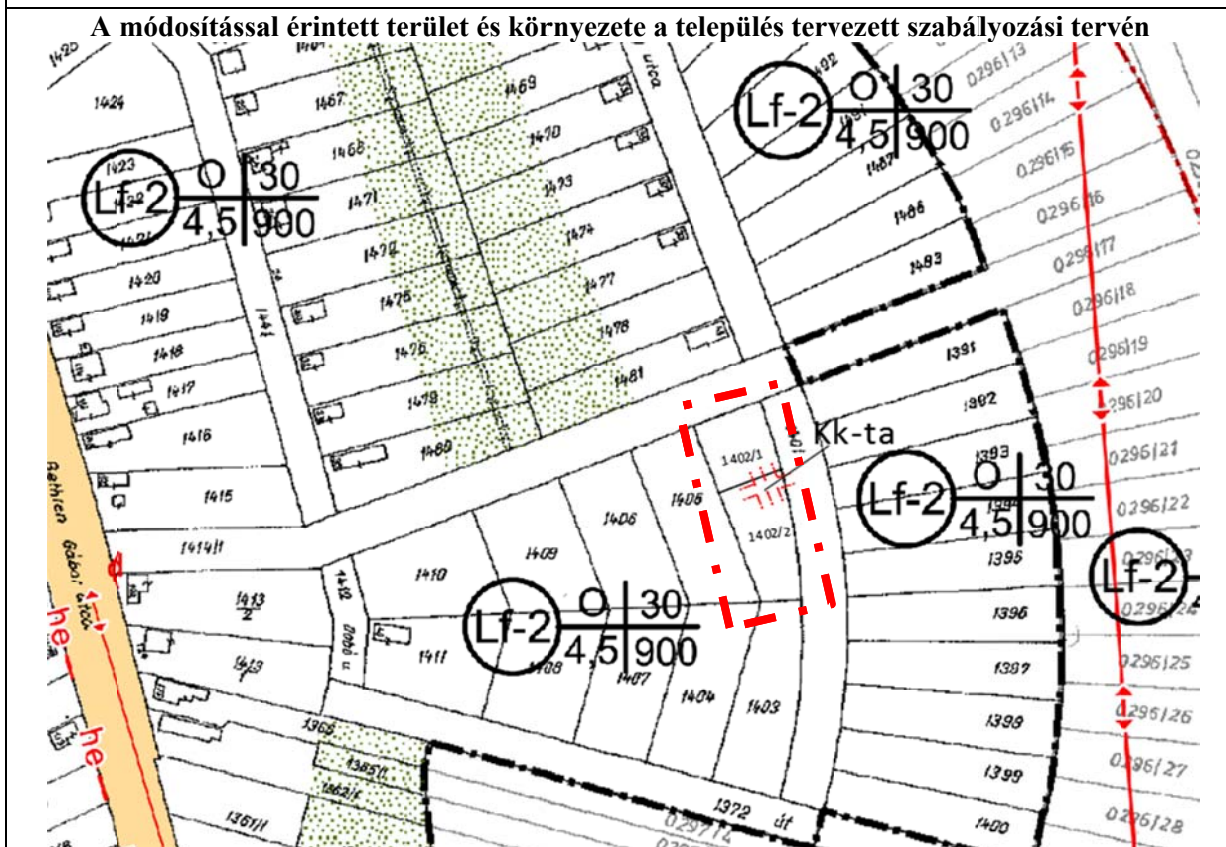
Lf – 2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	40	m ²
szintterület sűrűség	0,5	-	

Kk-ta jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	-	m ²
A beépítési mód	-	-	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	-	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %	-	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %	-	m ²

A módosítással érintett terület és környezete a település hatályos szabályozási tervén

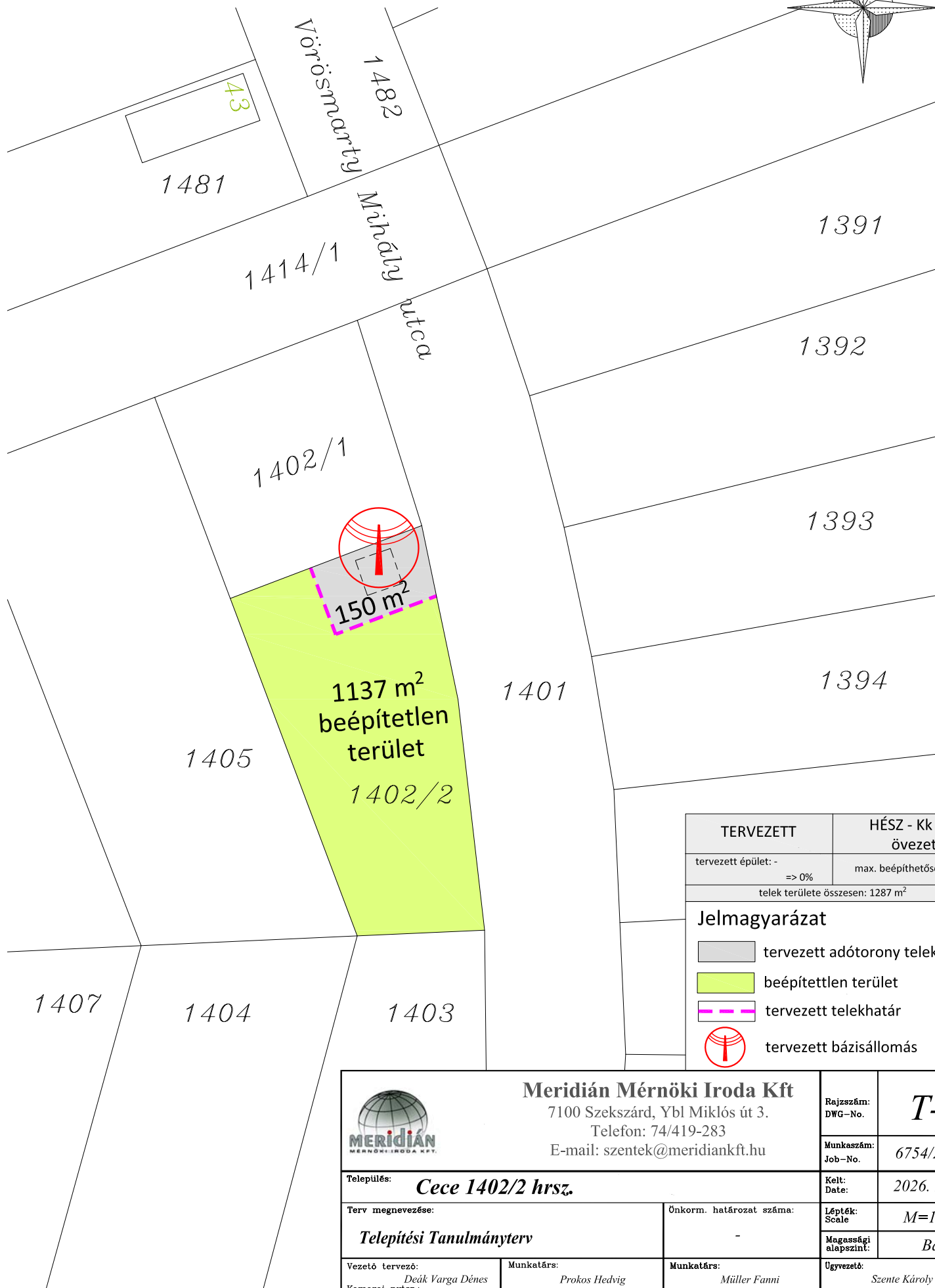
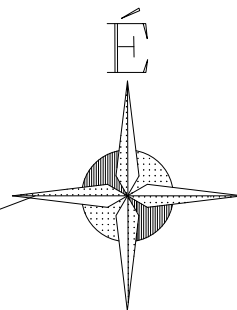


A módosítással érintett terület és környezete a település tervezett szabályozási tervén



2. Beépítési terv

Cece 1402/2 hrsz. ingatlanhoz
1:700



TERVEZETT	HÉSZ - Kk - ta övezet
tervezett épület: - => 0%	max. beépíthetőség 3 %
telek területe összesen: 1287 m ²	
Jelmagyarázat	
	tervezett adótorony telek
	beépítetlen terület
	tervezett telekhatár
	tervezett bázisállomás

Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DWG-No.	T-1.
Település: Cece 1402/2 hrsz.		Munkaszám: Job-No.	6754/2026.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv		Kelt: Date:	2026. május
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nytsz.: TT 17-1593		Önkorm. határozat száma: -	Lépték: Scale: M=1:700
Munkatárs: Prokos Hedvig		Munkatárs: Müller Fanni	Magassági alapszint: Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Ügyvezető: Szente Károly	