CSERKESZŐLŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

HÜBNER TERVEZŐ KFT

2025. OKTÓBER

KÜLZETLAP

CSERKESZŐLŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1. ELŐZMÉNYEK 3
2. MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK ADATLAPJAI 6
3. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK 28

BERKECZ BALÁZS – OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK (MÉK AZONOSÍTÓ: TT 02-0664)

társtervező: Kiszely Szabolcs - okl. településmérnök TT 02-1508

HÜBNER TERVEZŐ KFT

2025. OKTÓBER

1. ELŐZMÉNYEK

Cserkeszőlő község hatályos településrendezési eszközeit az alábbi határozatok és rendeletek rögzítik:

- **Cserkeszőlő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2002. (VII. 12.) önkormányzati rendelete Cserkeszőlő Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról** [*többször módosítva, a 14/2005. (VIII. 17.) önkormányzati rendelettel, a 12/2009. (IV. 7.) önkormányzati rendelettel, a 36/2009. (XII. 22.) önkormányzati rendelettel, a 13/2014. (IX. 25.) önkormányzati rendelettel, a 6/2016. (III. 30.) önkormányzati rendelettel, a 8/2017. (V.31.) önkormányzati rendelettel, a 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelettel és a 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelettel, egységes szerkezetben].*
- **Cserkeszőlő község Önkormányzat Képviselő-testületének 62/2002. (VII. 12.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti terv.** *[a módosításokkal egységes szerkezetben].*

Cserkeszőlő község településrendezési eszközeinek módosítása vált szükségessé, el kell végezni a településrendezési eszközök felülvizsgálatát és a hatályos jogszabályok szerinti módosítását, átdolgozását, illetve a szükséges módosításokat átvezetve új településrendezési eszközök elkészítését.

A Testület 43/2023. (II.07.) számú határozatával döntést hozott a településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan, melyet teljes eljárás keretében kíván véghez vinni. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) foglaltak szerinti új településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését határozta el. A teljes eljárás folyamatban van, a településfejlesztési terv és településrendezési terv elkészítése jelenleg is zajlik.

A tervezési munka során vált világossá, hogy a teljes felülvizsgálat befejezése előtt egy közbenső módosításra is szükség van, ezért a Testület 106/2024. (IV.24.) számú határozatával döntést hozott arról, hogy egyszerűsített eljárásban megindítja a HÉSZ felülvizsgálatát (továbbiakban: egyszerűsített eljárás), és az egyszerűsített eljárást érintően a 76/2025.(III.05.) számú határozatában újabb kiemelt fejlesztési területeket jelölt ki, amelyekre vonatkozóan a korábban megkezdett egyszerűsített eljárásban kívánja módosítani a HÉSZ előírásait. (ld. 3. fejezet)

A módosítási tételek egyaránt tartalmaznak önkormányzat által-, valamint vállalkozások/magánszemélyek által kezdeményezett indítványokat.

A jelen módosítási eljárás keretében újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A jelen módosítási eljárás keretében tárgyalt indítványok összefoglaló adatait az alábbi táblázat mutatja be. Az egyes módosítások helyszínét és a módosítások célját a 2. fejezetben található adatlapok mutatják be.

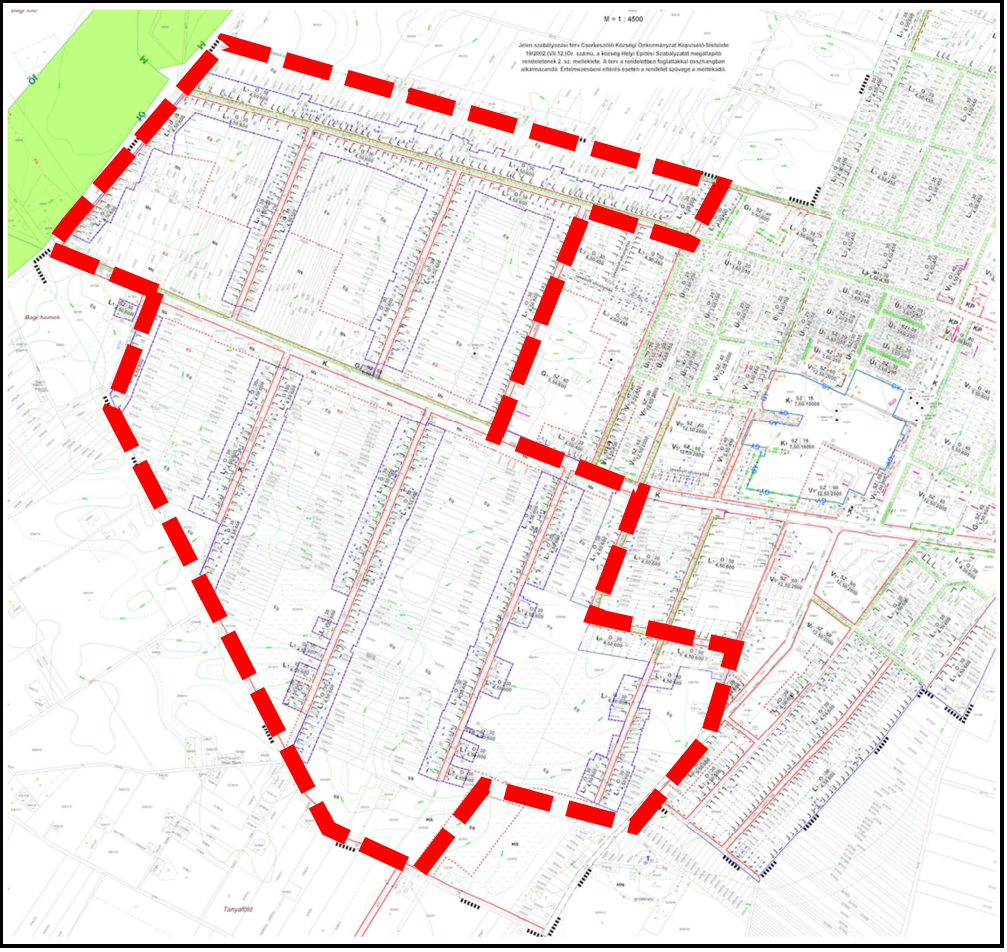
	Módosítási szándék	TSZT-t érint	Szabályozási tervet érint	HÉSZ előírást érint
1	Cserkeszőlő nyugati részén a Beton útról nyíló dűlőkön lévő telkeket érintő előírások felülvizsgálata az ott élők érdekeinek szem előtt tartásával.	●	●	
2	Cserkeszőlő külterület 0265/5. hrsz. (Tópart) alatti telket magában foglaló Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG) övezetben az előírt minimum teleknagyság (5000 m2) és a megengedett legnagyobb beépítési magasság (6,5m) felülvizsgálata a fejlesztési lehetőségek bővítése érdekében.		●	●
3	Cserkeszőlő Fürdő utca 615/5 és 616/6 hrsz-ú üzletek, a 616/4 hrsz-ú közlekedő sáv és a 616/3 hrsz-ú fürdő területének rendezése, a fürdő területére vonatkozó építési övezetek és azok részletszabályainak felülvizsgálata a fürdő fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása érdekében. Kuna József utca és a Beton út sarkán a szabályozás átgondolása.	●	●	●

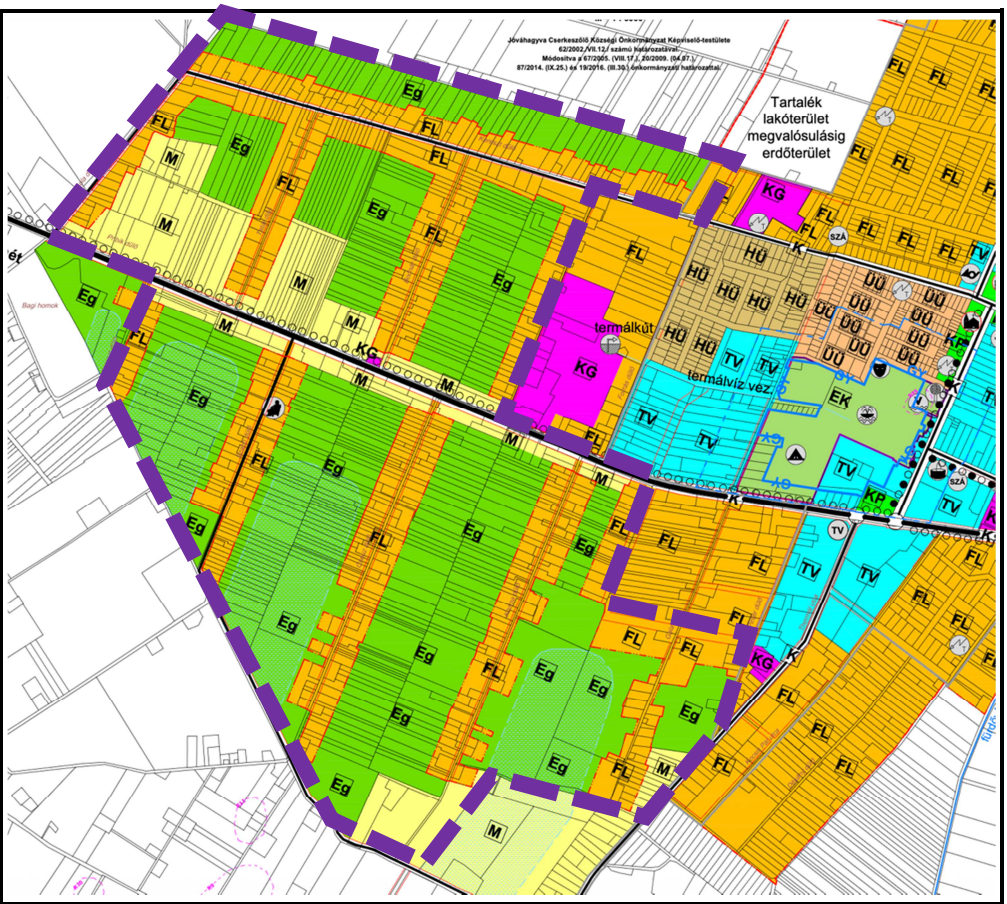
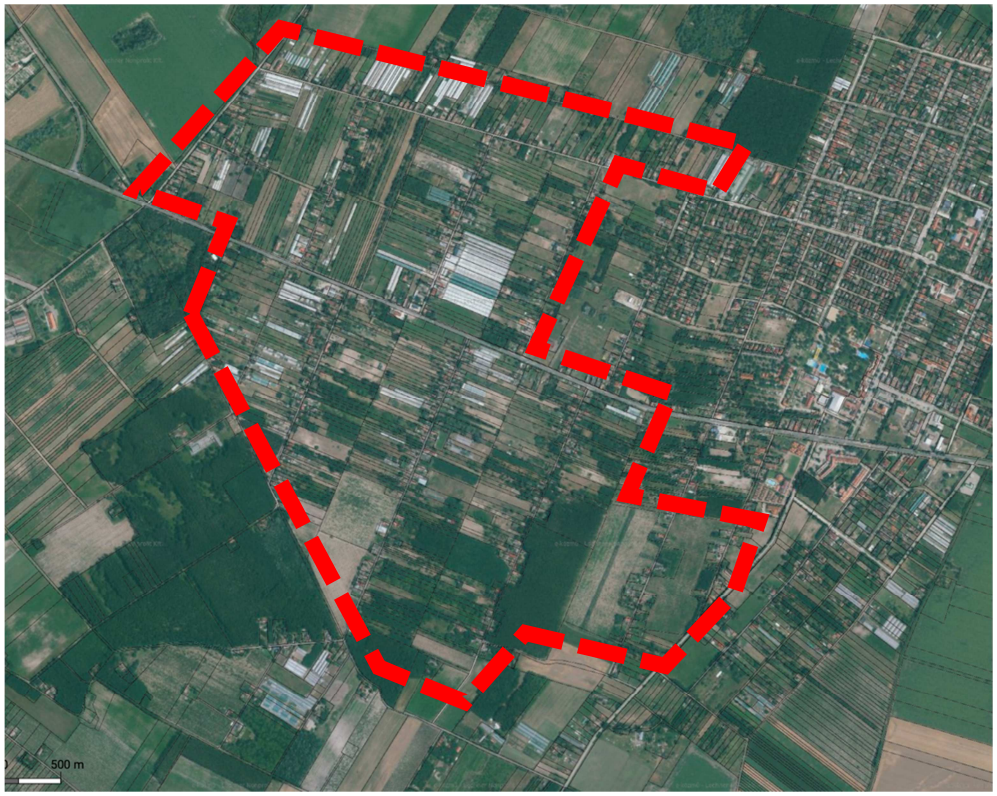
4	Cserkeszőlő, Beton út 756-759 hrsz-nél a besorolási övezet megállapítása, utcanyitás ügyének felülvizsgálata.		●	
5	Cserkeszőlőn az utak szabályozási szélességének felülvizsgálatára, esetleges csökkentése annak érdekében, hogy a felesleges, 2002 óta nem megoldható útszabályozások lekerüljenek a településrendezési tervlapokról.		●	
6	Cserkeszőlőn a 817/1, 817/2, 817/3 hrsz. telkeket magában foglaló telektömbben található telkekre vonatkozó előírások módosítása az ott tervezett fejlesztések érdekében.		●	●
7	Cserkeszőlőn a Kossuth utca és Petőfi utca sarkán 604. hrsz. alati telket magában foglaló telektömböt érintő G1 övezet felülvizsgálata, esetleg településközpont vegyes (VT) övezet kijelölése.	●	●	
8	Cserkeszőlőn az Orgona utca 168. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömböt érintő övezeti előírások felülvizsgálata.	●	●	
9	Cserkeszőlő, Ü1 övezetben található telkekre vonatkozó előírások módosítása, lakóövezet kijelölésének vizsgálata.	●	●	
10	Cserkeszőlőn a Beton út, Thermál út, Nagyfertő út és a Dékány dűlő által körbehatárolt telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata a lakóövezetek megfelelő fejleszthetősége érdekében.	●	●	
11	Cserkeszőlőn a Beton út 02/58. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata a község turisztikai és intézményifunkcióinak fejleszthetősége érdekében.	●	●	
12	Cserkeszőlőn a Beton út, a Pintér dűlő, a Gala dűlő és a Kozma dűlő által körbehatárolt telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata a településközpont megfelelő fejleszthetősége érdekében.	●	●	

2. MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK ADATLAPJAI

1	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Beton útról nyíló dűlők környezete	nem releváns

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlő nyugati részén a Beton útról nyíló dűlőkön lévő telkeket érintő előírások felülvizsgálata az ott élők érdekeinek szem előtt tartásával. A HÉSZ 12/2009. (IV. 7.) önkormányzati rendelettel történt módosítása során kerültek a dűlőutak melletti telekrészek falusias lakóterületbe a korábbi MK jelű kertes mezőgazdasági övezetből. A hatályos településrendezési terven a település nyugati részén lévő egykori zártkerti, ma falusias lakóterületi besorolású telkekre, azokat ketté vágva kijelölésre több, nagyméretű gazdasági erdőövezet, amelyek jelentős részben köszönőviszonyban sincsenek a valós területfelhasználással, de a Jász-Nagykun-Szolnok vármegyei területrendezési terv erdők övezetével sincs összhangban. Ennek felülvizsgálata és módosítása szükséges, nem beépítésre szánt övezetbe történő átsorolással a tényleges funkciónak megfelelően. A módosítás során, ahol az erdőkataszter nem jelöl erdőt, ott az eredetileg is jelölt, MK jelű kertes mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre. A keresztes dűlő északi oldalán húzódó sávban az tervezett övezethatár illeszkedve a megyei szerkezeti tervhez és erdőkataszterhez, nem telekhatár mentén fut.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024. (IV.24.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

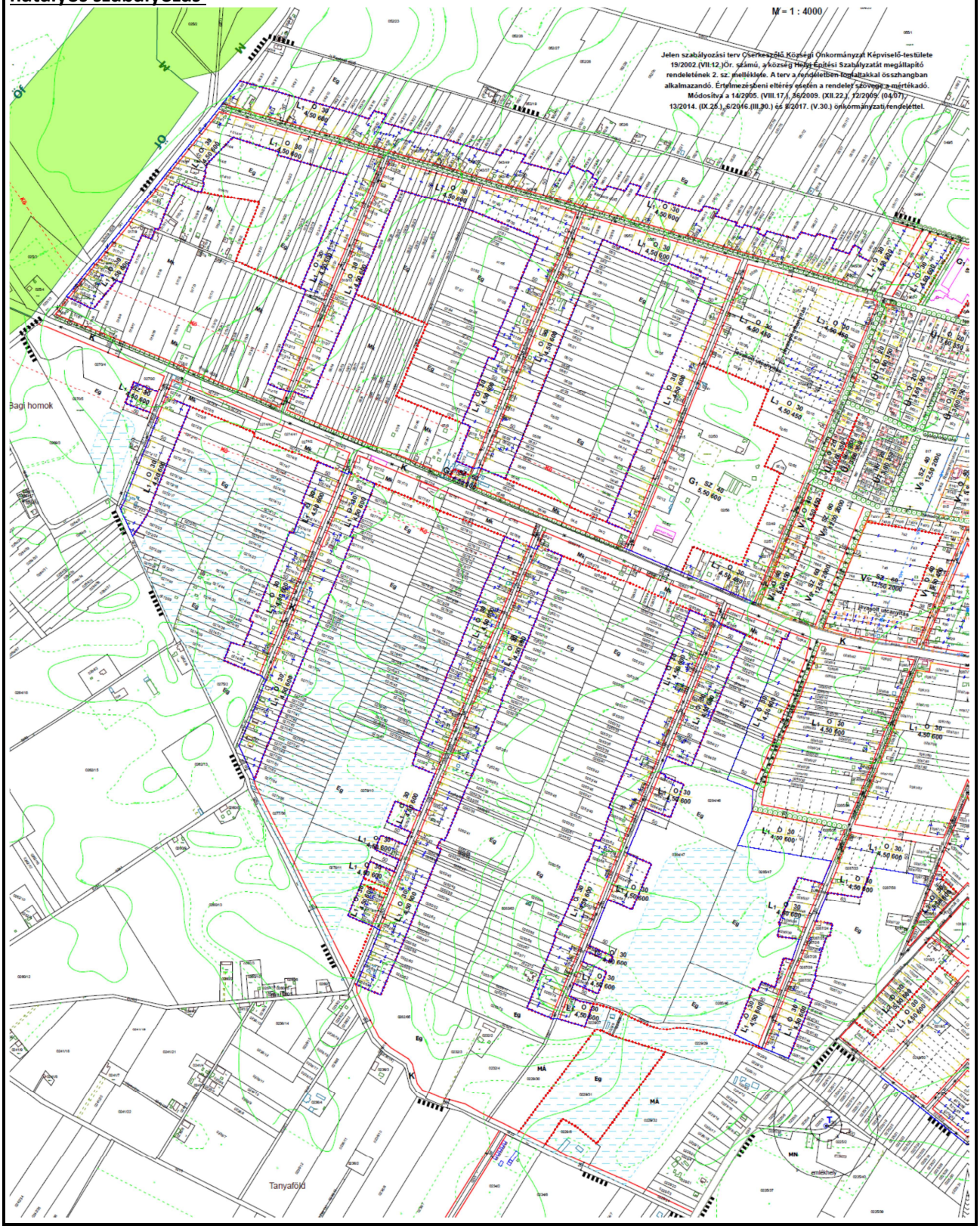


A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Nem módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns

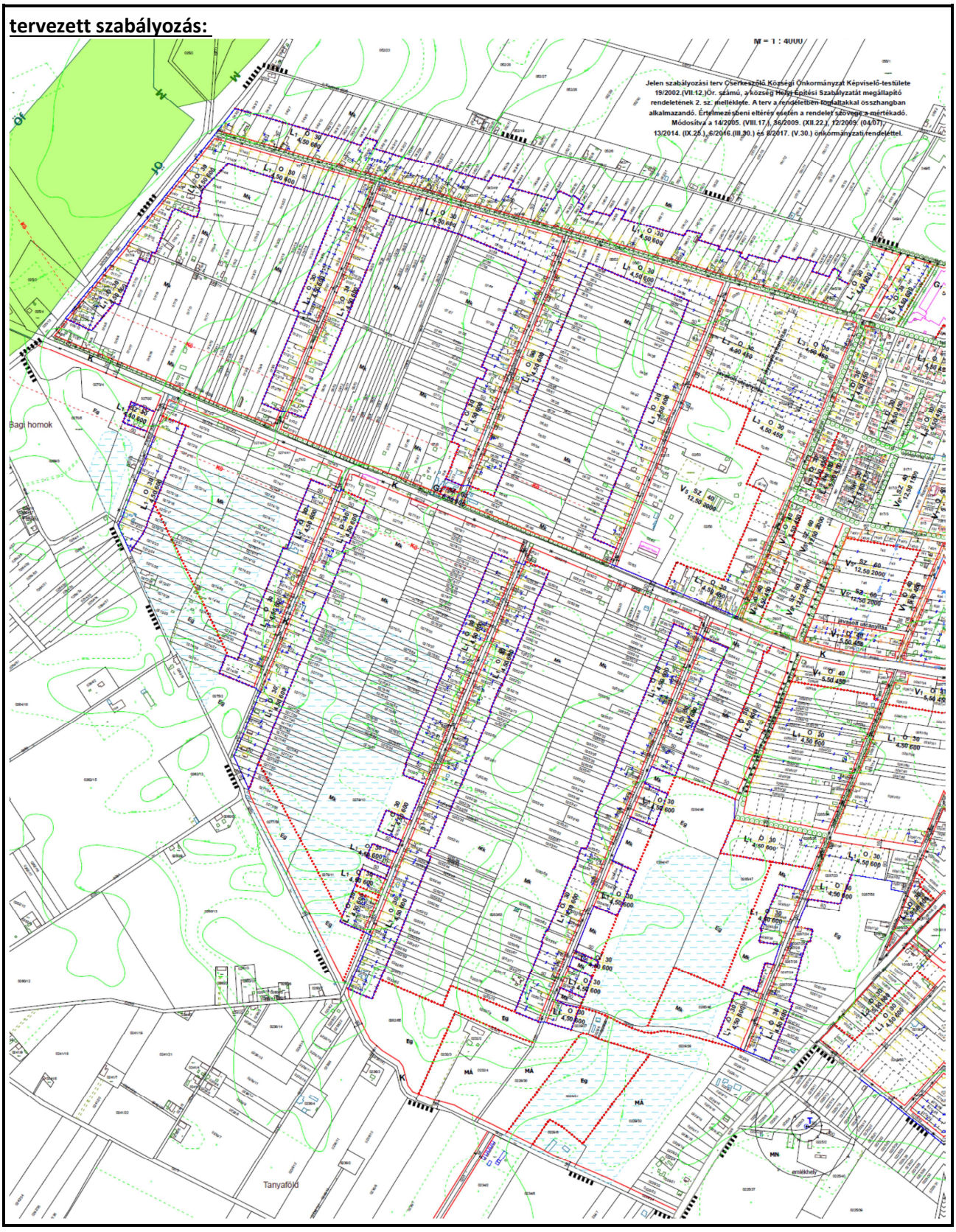
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap

módosuló részletek:

<u>hatályos szabályozás</u>

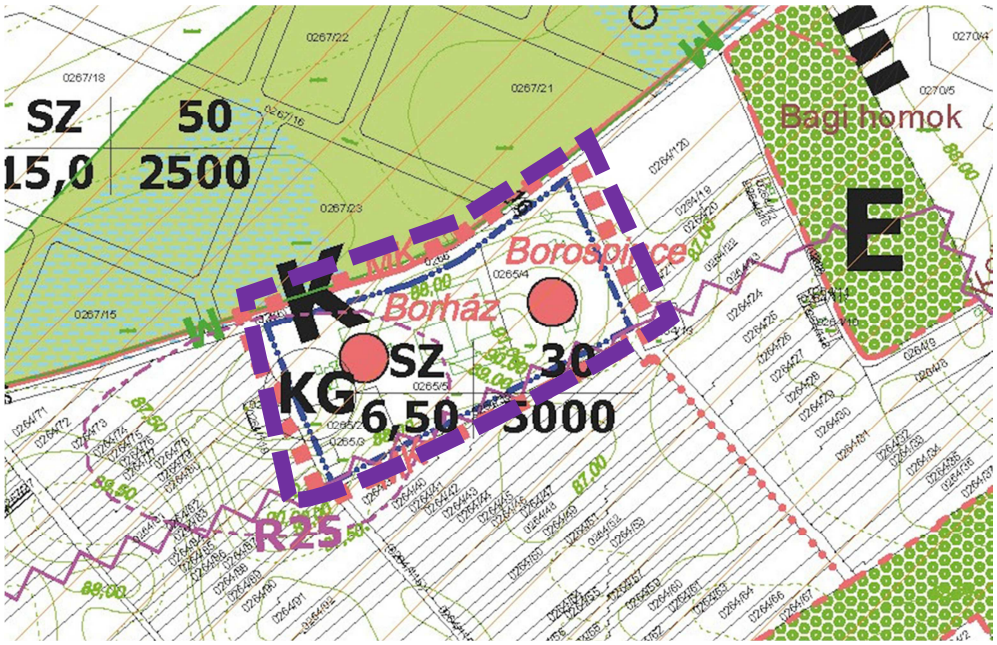


tervezett szabályozás:

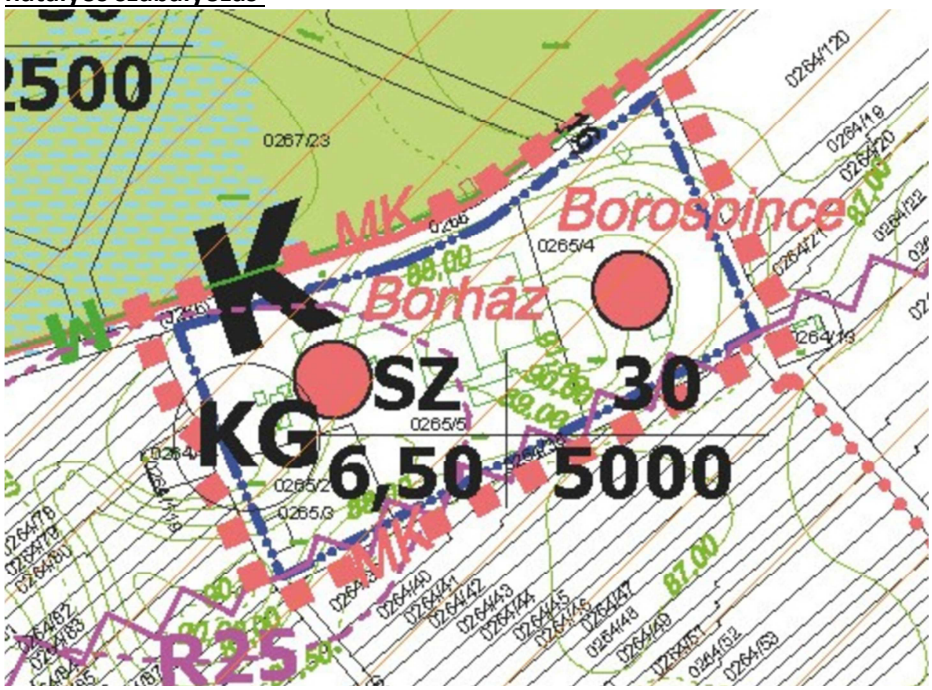
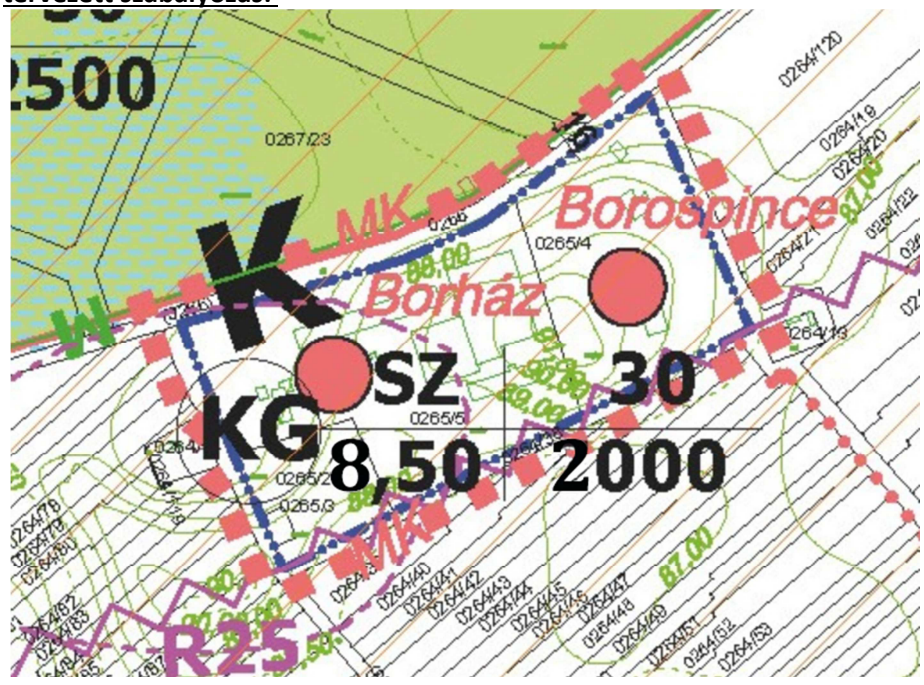


2	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-1	Tópart környezete	0265/5

1. ALAPADATOK

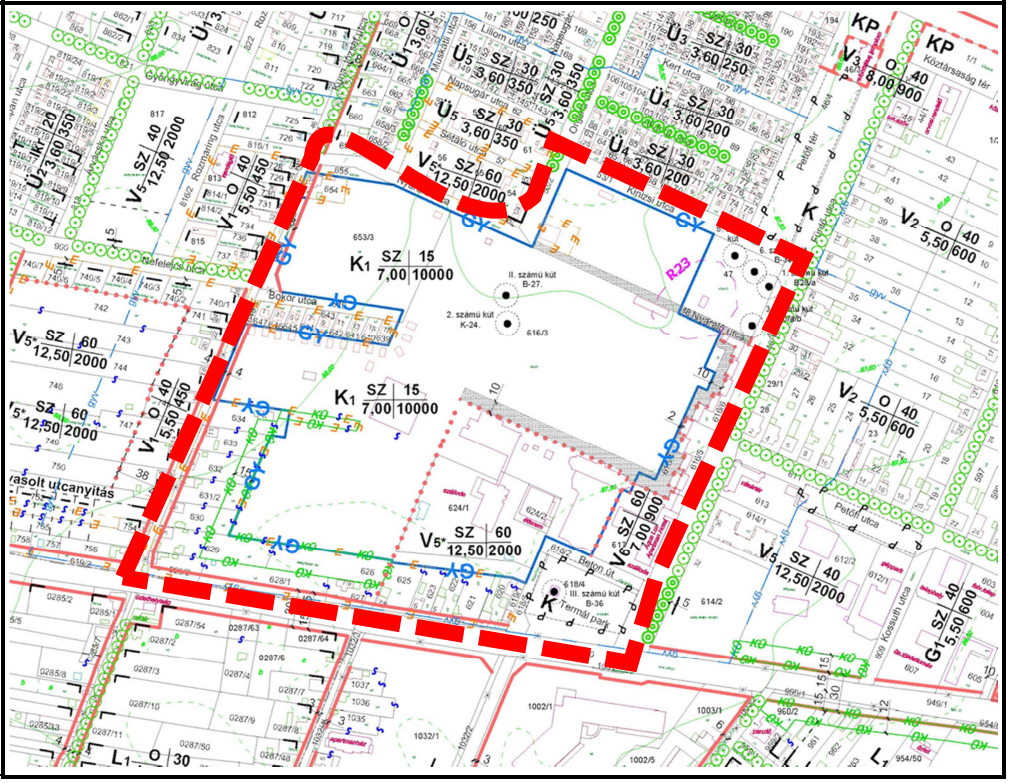
Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlő külterület 0265/5. hrsz. (Tópart) alatti telket magában foglaló Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG) övezetben az előírt minimum teleknagyság (5000 m2) és a megengedett legnagyobb beépítési magasság (6,5m) a tulajdonos lehetséges későbbi fejlesztési szándékának nem megfelelő. A módosítás során a hasznosíthatóságot figyelembe véve az övezetben a minimális telekméret 5000 m^2-ről 2000 m^2-re csökken, a beépítési magasság ezzel egyidejűleg 6,5 méterről 8,5 méterre nő. A Kg övezet csak a település módosítás során érintett részén található így az övezeti paraméterek módosítása a település más részén nem okoz változást. A módosítás során a HÉSZ 3. melléklete a Kg övezet tekintetében a tervezett szabályozási terv szerinti övezeti jel alapján módosul.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

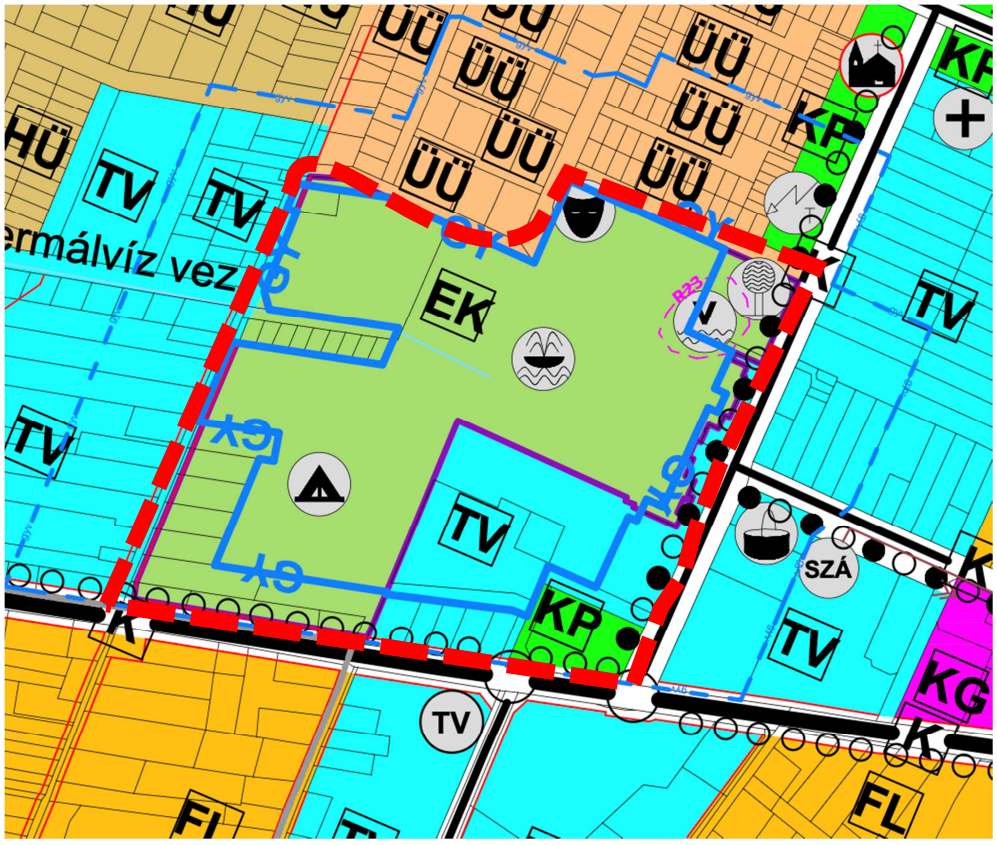
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása: Módosul	
módosuló részletek: **<u>hatályos szerkezeti terv</u>** Nem módosul **<u>tervezett szerkezeti terv:</u>** Nem módosul	
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-1 tervlap	
módosuló részletek: **<u>hatályos szabályozás</u>**  **<u>tervezett szabályozás:</u>**  	

	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
3	SZ-2	Cserkeszőlői Fürdő és Gyógyászati Központ	615/5. hrsz., 616/6 hrsz., 616/4 hrsz., 616/3. hrsz., 624/1. hrsz., 624/2. hrsz., 628/2. hrsz. és az ezeket a telkeket magában foglaló telektömb

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlő Fürdő utca 615/5 és 616/6 hrsz-ú üzletek, a 616/4 hrsz-ú közlekedő sáv és a 616/3 hrsz-ú fürdő területének rendezése, a fürdő területére vonatkozó építési övezetek és azok részletszabályainak felülvizsgálata a fürdő fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása, és a fürdő előtti térfal kinyitása érdekében. A módosítás során a fürdő nyugati oldalán lévő bejárati részénél a V6 jelű övezet megszakításával a K1 jelű övezet kinyúlik a közterületig. A kettéosztott V6 övezetben a beépítési százalék 80 %-ra emelkedik, hogy a kis területre beszorult üzletek fejlesztésére lehetőség nyíljon a későbbiekben. A V6 övezet csak a település módosítással érintett részén található így az övezeti paraméter módosítása a település más részén nem jelent változást. A módosítás során a HÉSZ 3. melléklete a V6 övezet tekintetében a tervezett szabályozási terv szerinti övezeti jel alapján módosul.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

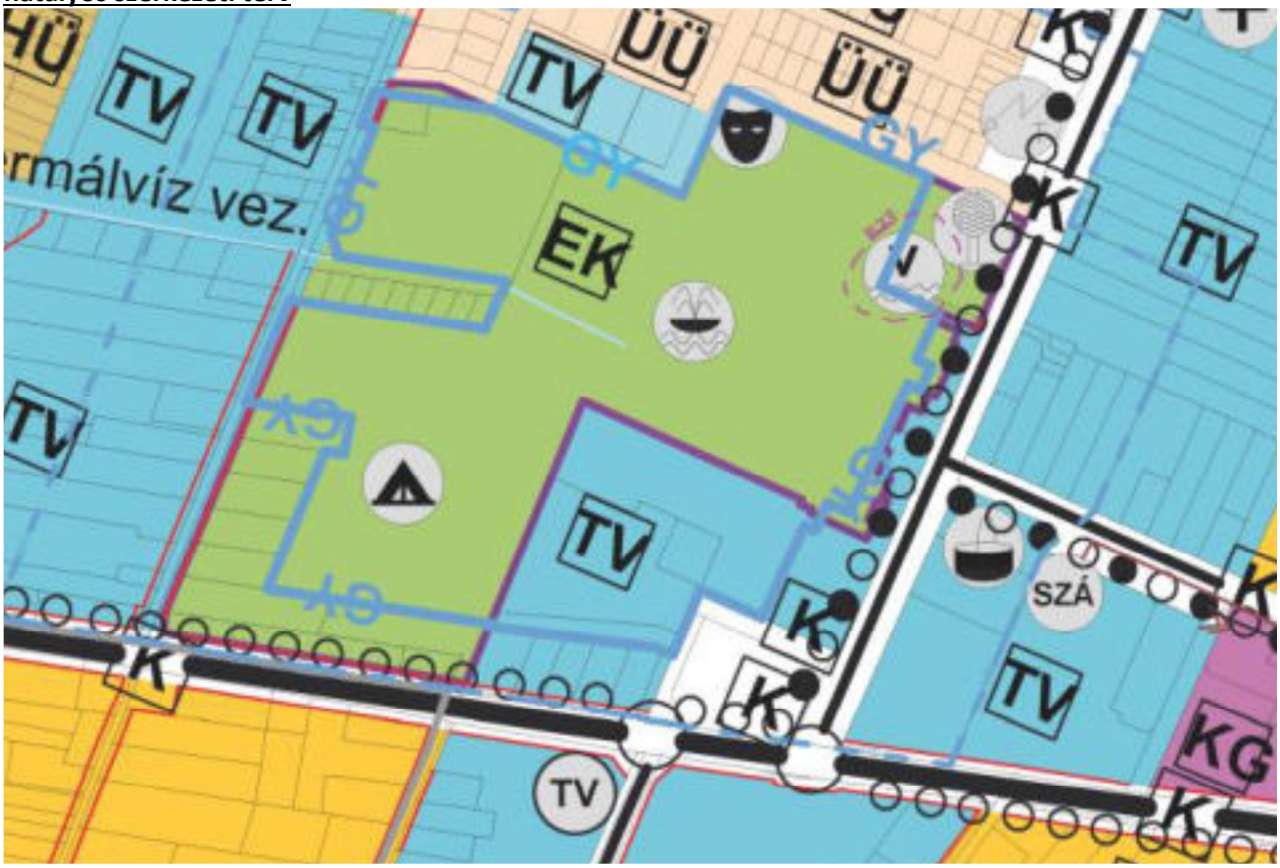
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024. (IV.24.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

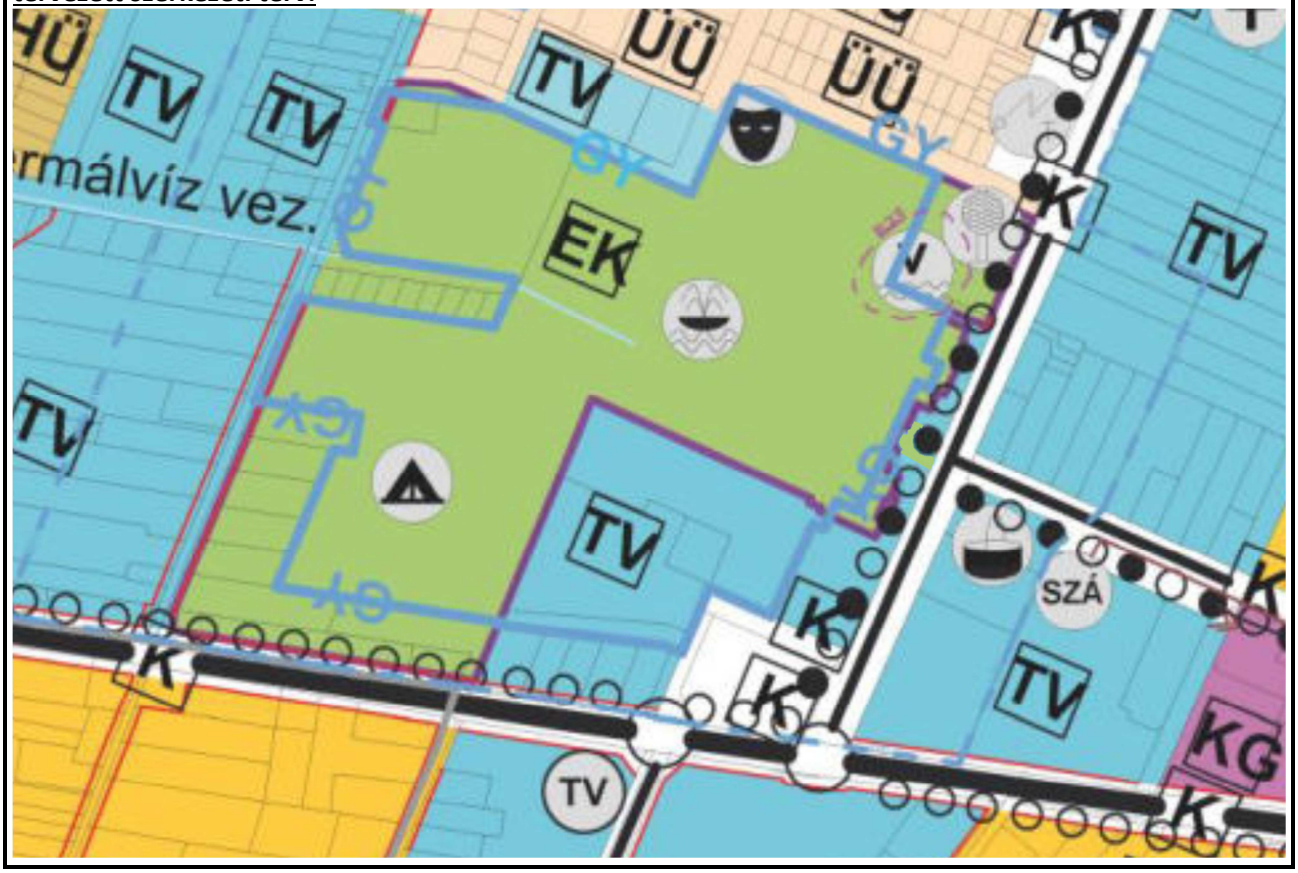
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

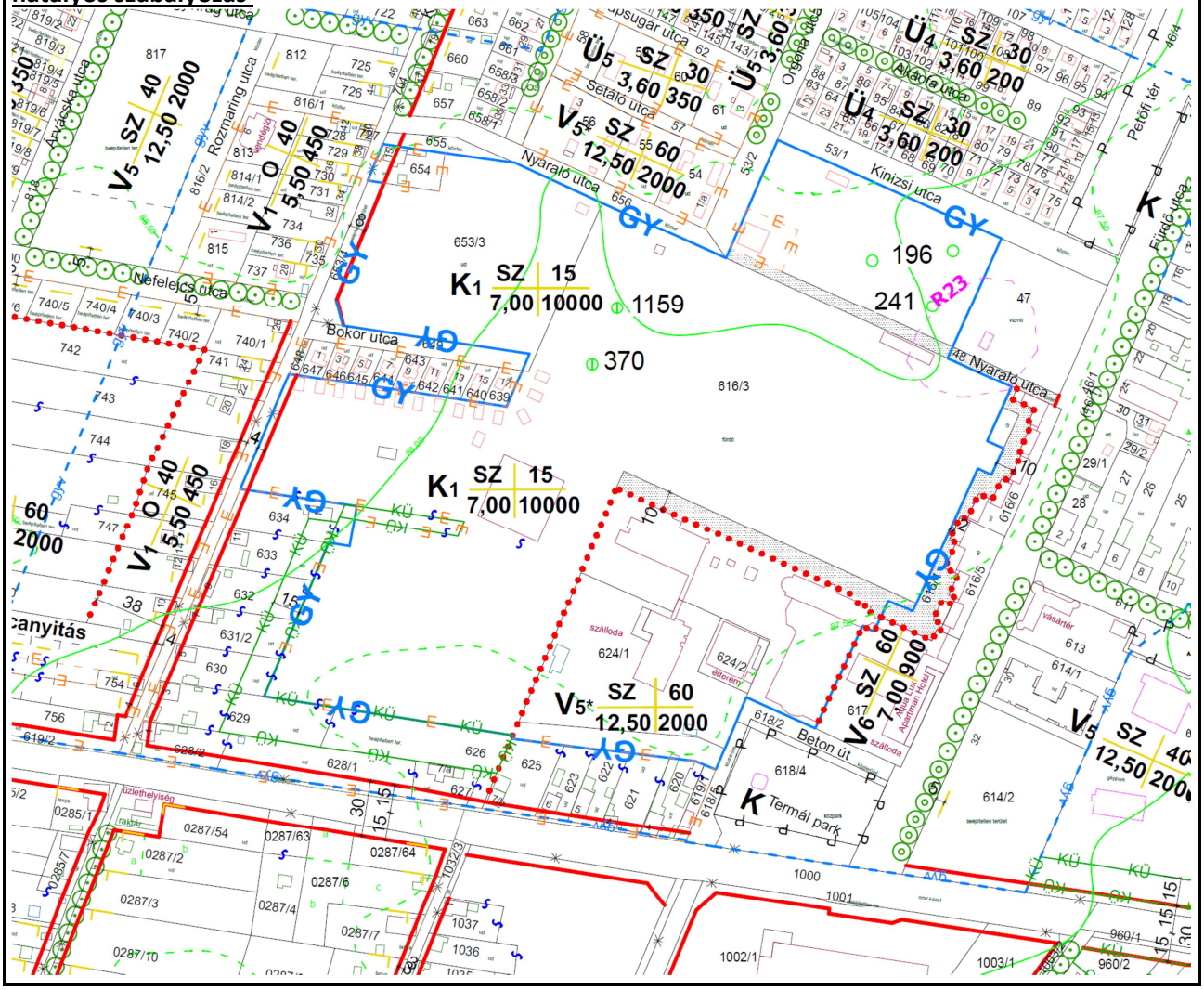
hatályos szerkezeti terv



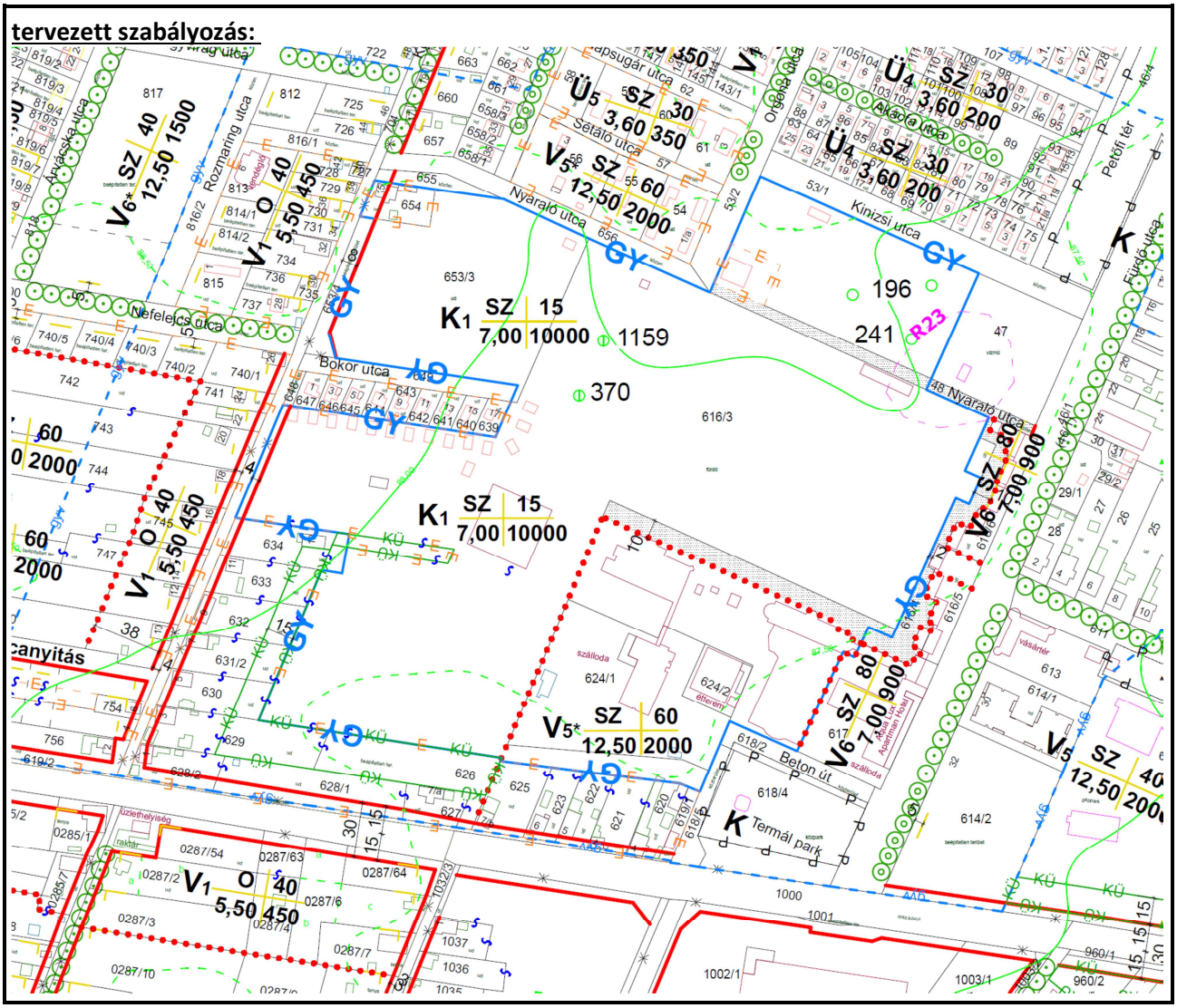
tervezett szerkezeti terv:



A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	
módosuló részletek: **hatályos szabályozás**	

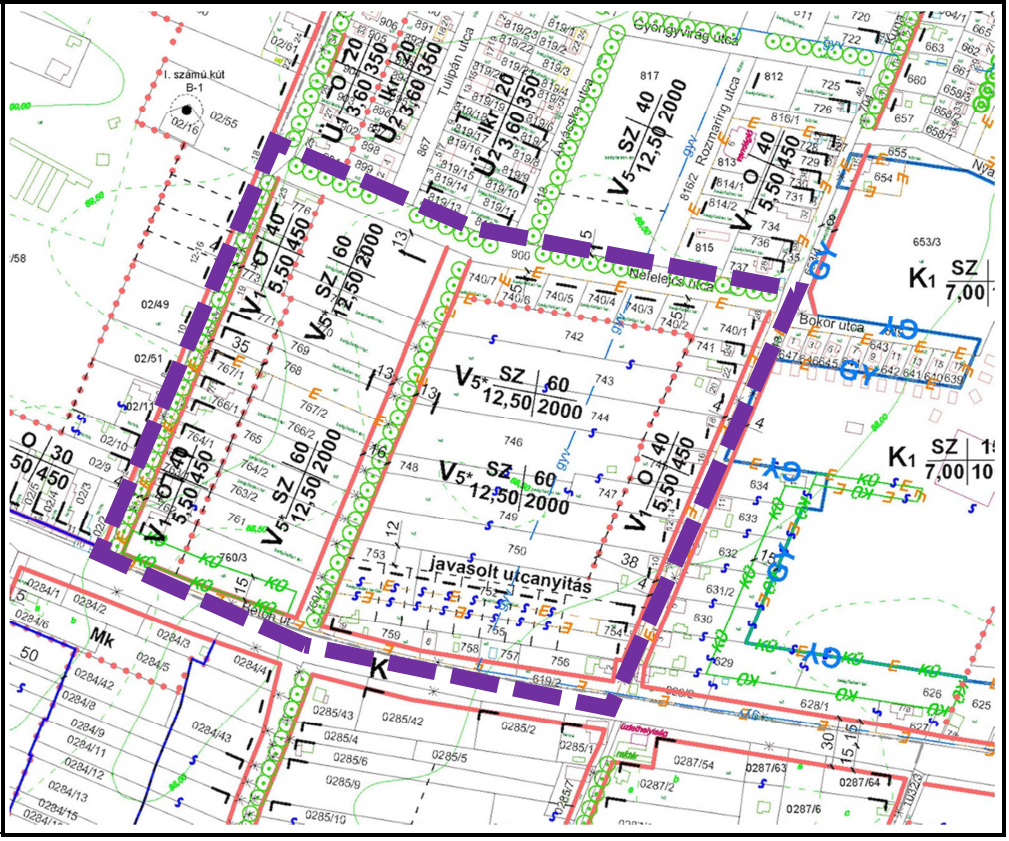


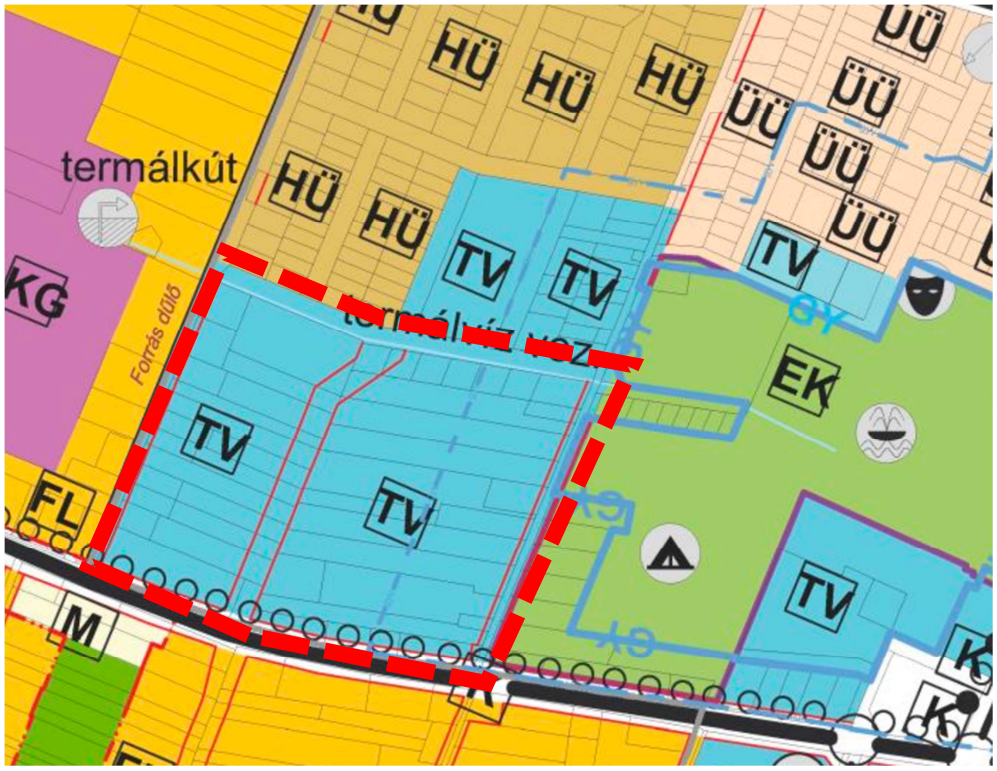
tervezett szabályozás:



4	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Beton út 756-759 hrsz	756-759 hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlő, Beton út 756-759 hrsz-nél a besorolási övezet megállapítása a „javasolt utcanyitás” felirattal érintett területen, és a településszerkezeti tervvel való összhang megteremtése az érintett tömbben. A módosítás során a „javasolt utcanyitás” feliratú terület közlekedési terület övezetébe kerül és a tőle délre lévő tömb részlet a jelenlegi használatnak megfelelően a tömb többi részétől eltérően V1 jelű övezetbe kerül. A főút mentén a V1 jelű övezet paraméterei jobban megfelelnek településképi szempontból, mint egy túlzó beépítés.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024. (IV.24.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

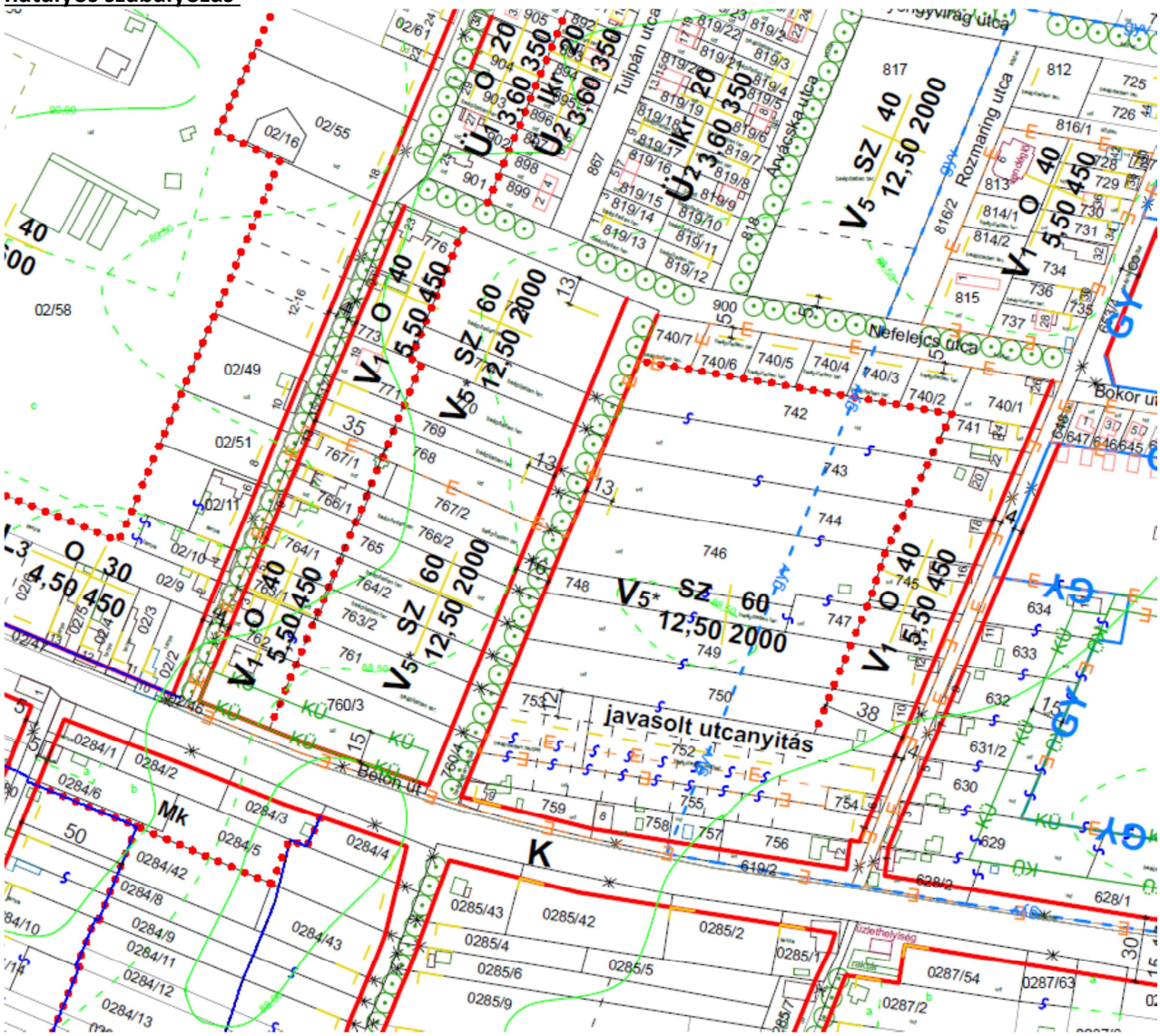
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása: Módosul
módosuló részletek: **<u>hatályos szerkezeti terv</u>** Nem módosul. **<u>tervezett szerkezeti terv:</u>** Nem módosul.

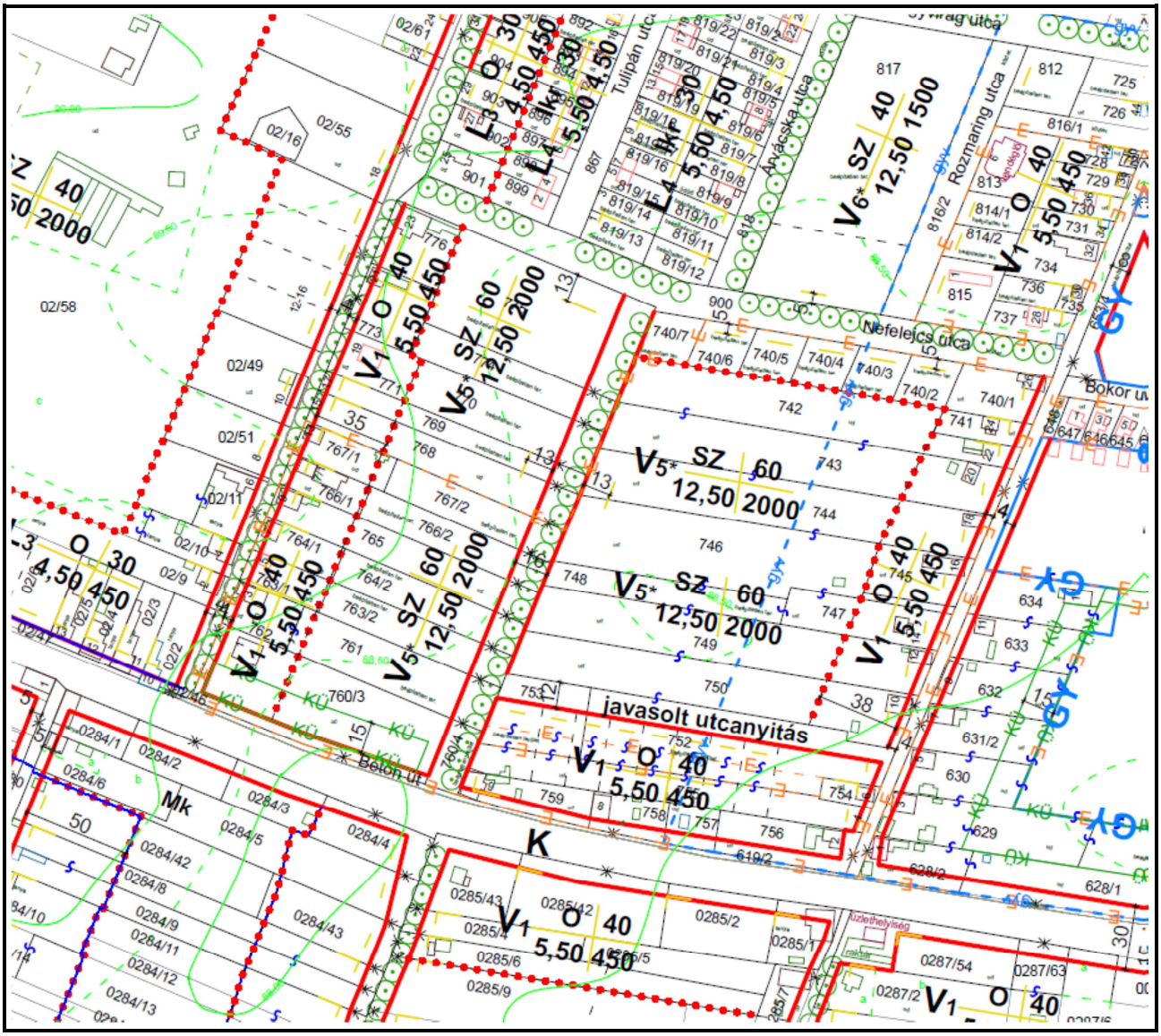
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:


javasolt utcanyitás
Nefelejcs utca
Rozmaring utca
Tulipán utca
Akácska utca
Beton út
Bokor u
Mk
K
GY
KÚ
Tűzlethelyiség
V1 O 40 5,50 450
V5* SZ 60 12,50 2000
V6* SZ 40 12,50 1500
L3 O 30 4,50 450
L4 5,50 4,50

	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
5	SZ-1, SZ-2	Cserkeszőlő közigazgatási területe	

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn az utak szabályozási szélességének felülvizsgálatára, esetleges csökkentése annak érdekében, hogy a felesleges, 2002 óta nem megoldható útszabályozások lekerüljenek a településrendezési tervlapokról. A módosítás során a közterületek kiszabályozásának a felülvizsgálata történik, ugyanis a meglévő épületek szinte mindegyikét „elvágja” a településen tervezett legtöbb szabályozási vonal, és ez lehetetlenné teszi az egész környék fejlesztését, miközben az önkormányzati lehetőségeken és szándékokon is bőven túlmutat. A beépült területek beépítési intenzitása nem változik, és jelentős érdeksérelem nélkül, vagyis az épületek jelentős részének elbontásával lehetne csak megoldani a közterület kiszélesítését. A tervezett új beépítetlen területeken továbbra is megmaradnak a közterület szabályozások, csak a kialakult területeken kerülnek törlésre. A tervezett szabályozási tervlap kivágaton lila nyíl jelzi az érintett utakat.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	Az egész közigazgatási területet érinti.
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	Az egész közigazgatási területet érinti.
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	Az egész közigazgatási területet érinti.
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

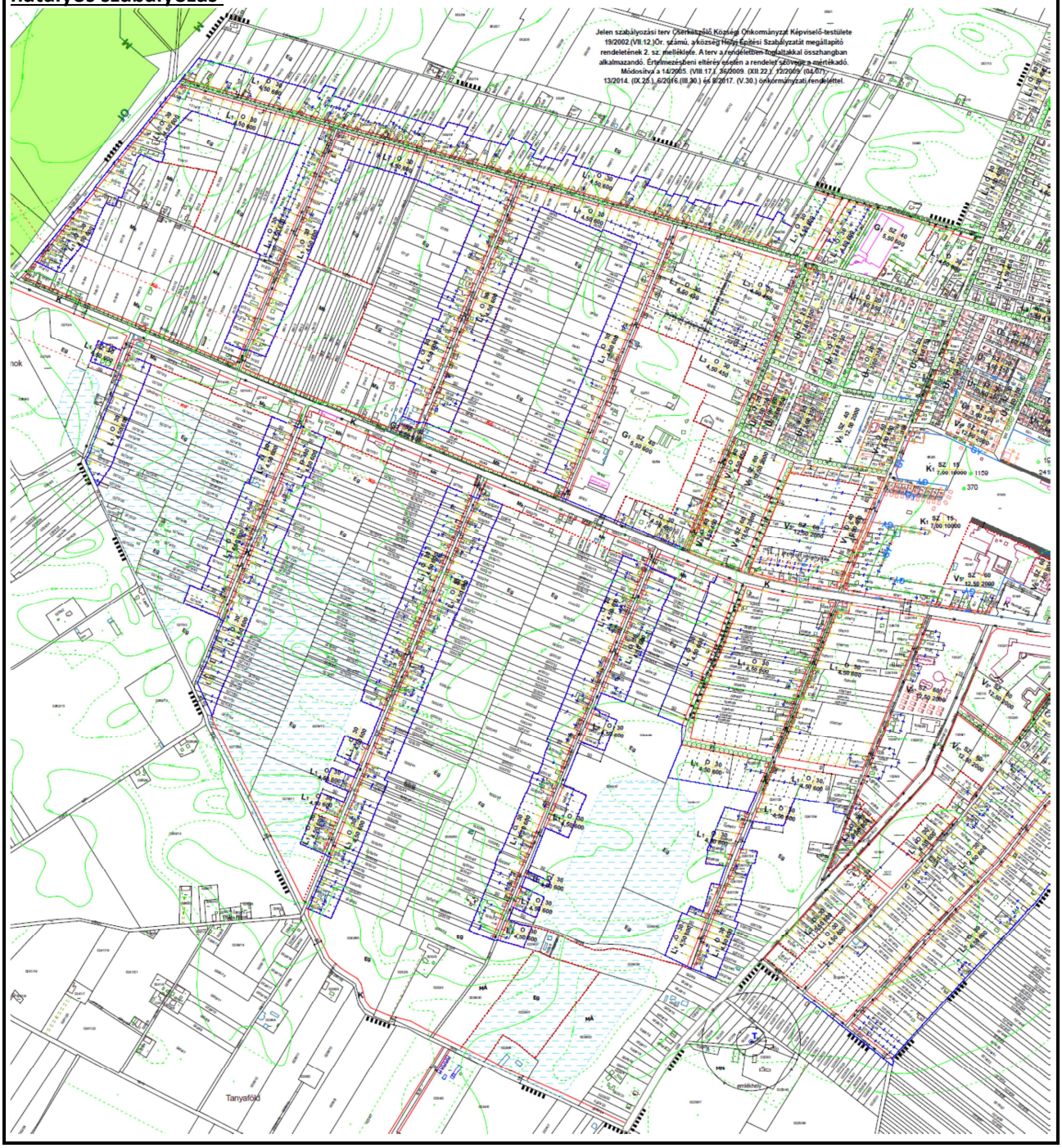
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása: Módosul	
módosuló részletek: **<u>hatályos szerkezeti terv</u>** Nem módosul **<u>tervezett szerkezeti terv:</u>** Nem módosul	
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns

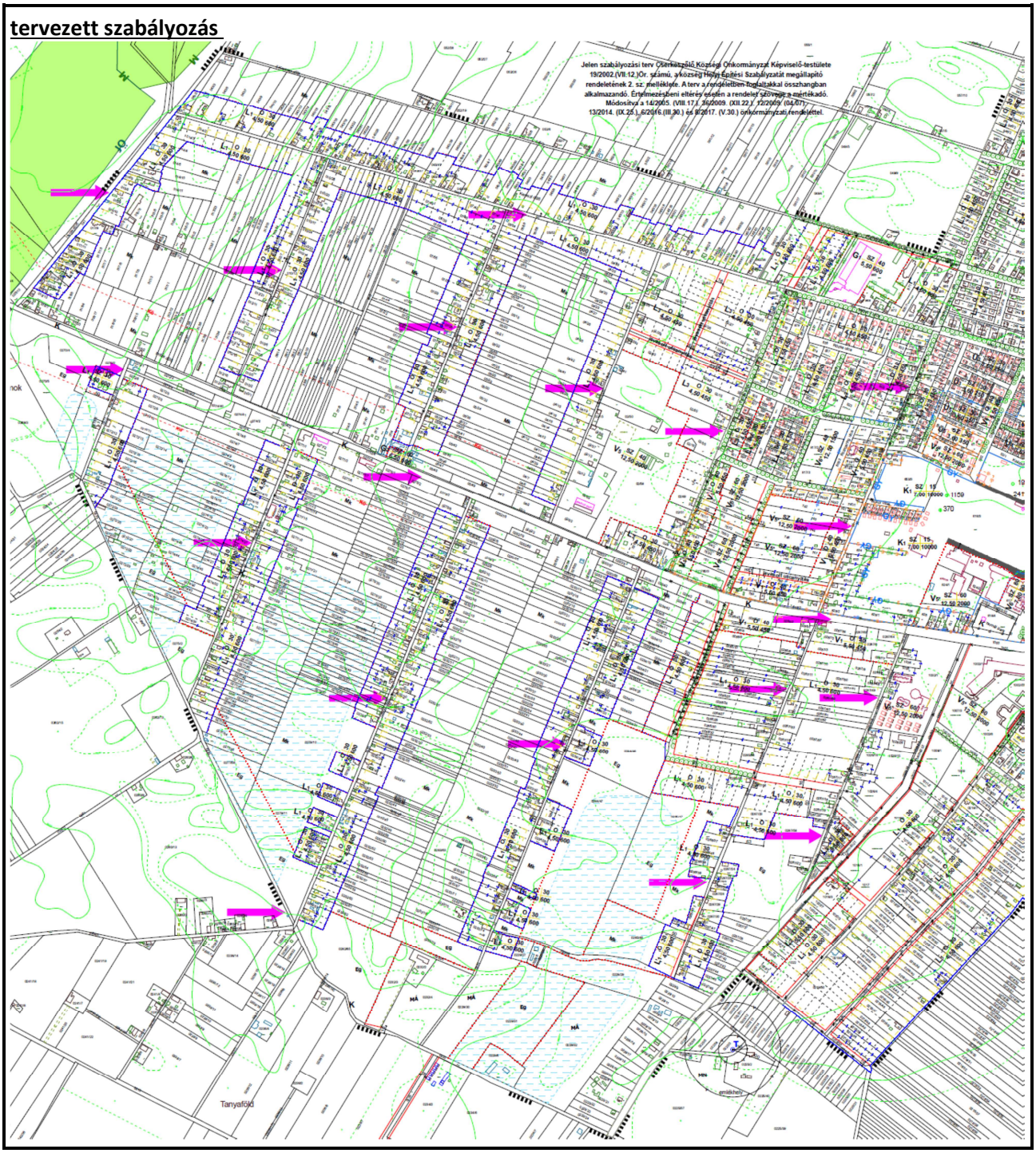
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap

módosuló részletek:

hatályos szabályozás

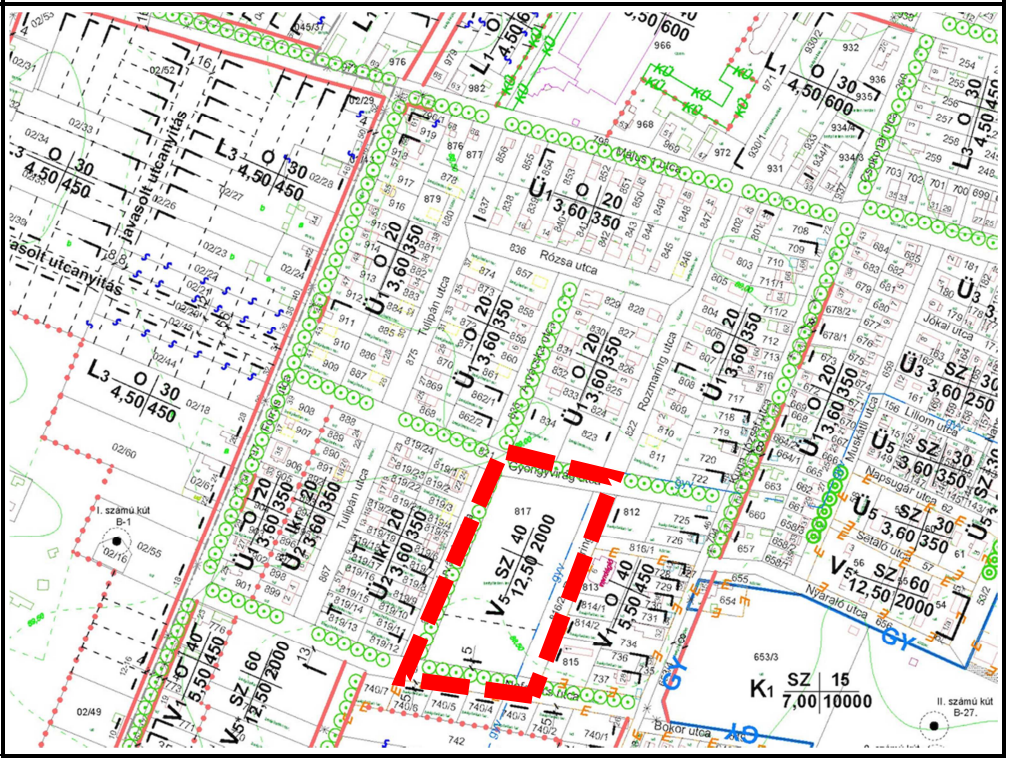


tervezett szabályozás



6	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	V5 övezet	817/1, 817/2, 817/3 hrsz. telkek

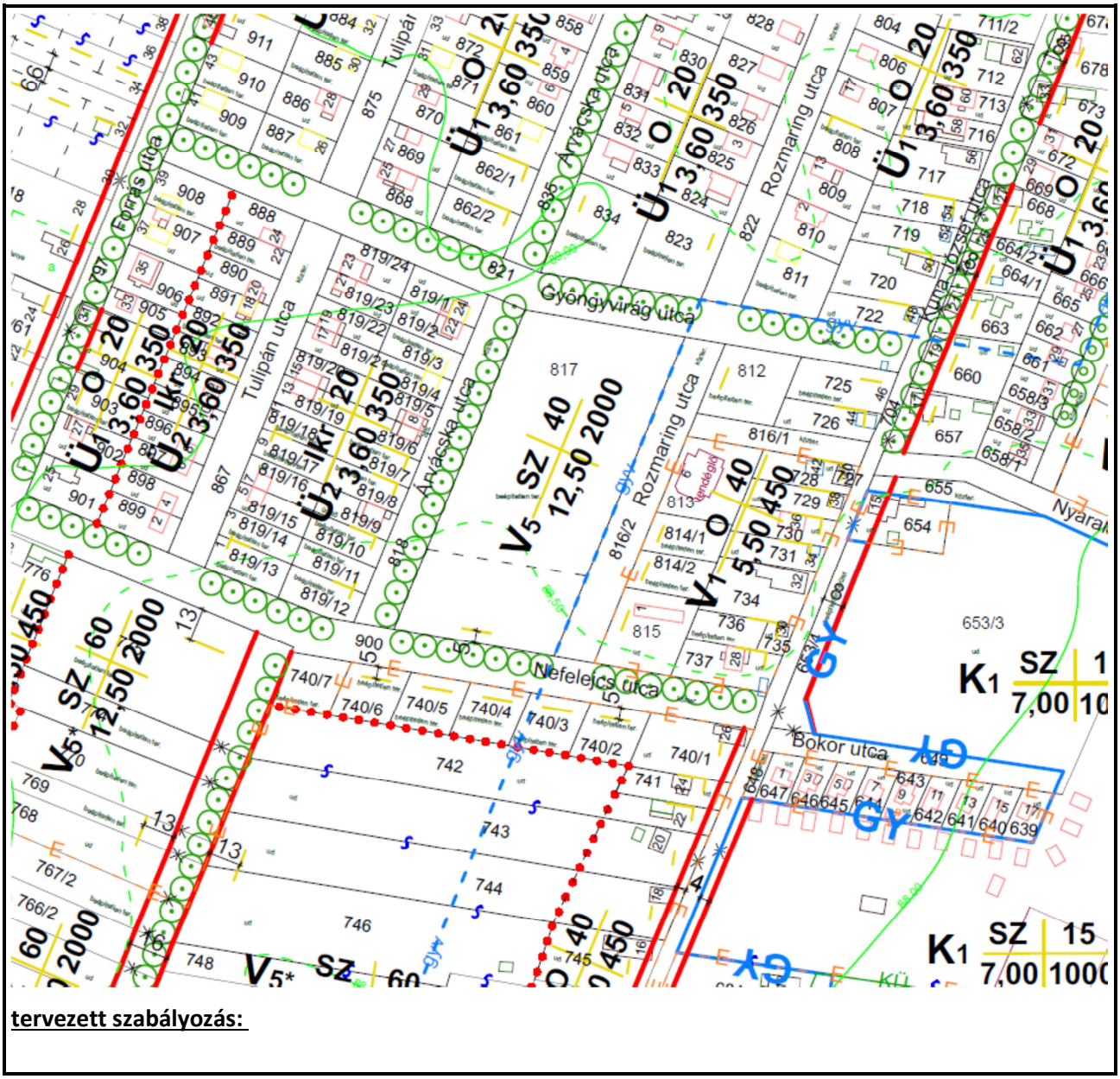
1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn a 817/1, 817/2, 817/3 hrsz. telkeket magában foglaló telektömbben található telkekre vonatkozó legkisebb kialakítható telekméret csökkentése az ott tervezett fejlesztések érdekében. A módosítás során a hasznosíthatóságot figyelembe véve a V5 jelű övezet helyet létrejön egy új V6* jelű övezet melyben a beépítési mód szabadon álló, a maximális beépíthetőség 40%, a minimális telekméret 1500 m^2 és a beépítési magasság 12,5 méter. A létrejött új V6* övezet csak a módosítással érintett tömbben található. A módosítás során a HÉSZ 3. melléklete kiegészül a V6* övezettel tervezett szabályozási terv szerinti övezeti jel paraméterei alapján.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

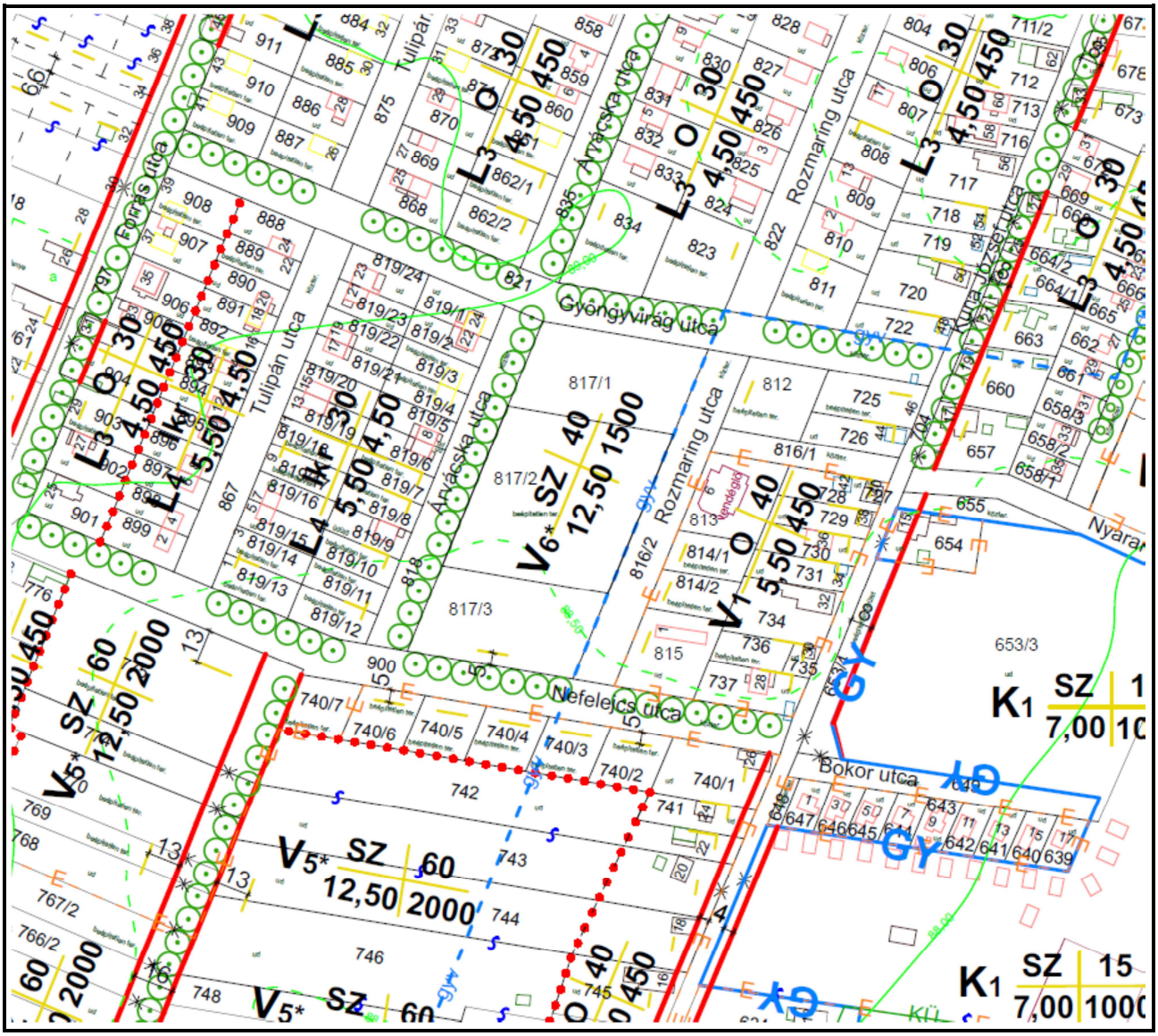
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024. (IV.24.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv változása: Módosul	
módosuló részletek: **<u>hatályos szerkezeti terv</u>** Nem módosul **<u>tervezett szerkezeti terv:</u>** Nem módosul	
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	
módosuló részletek: **<u>hatályos szabályozás</u>**	

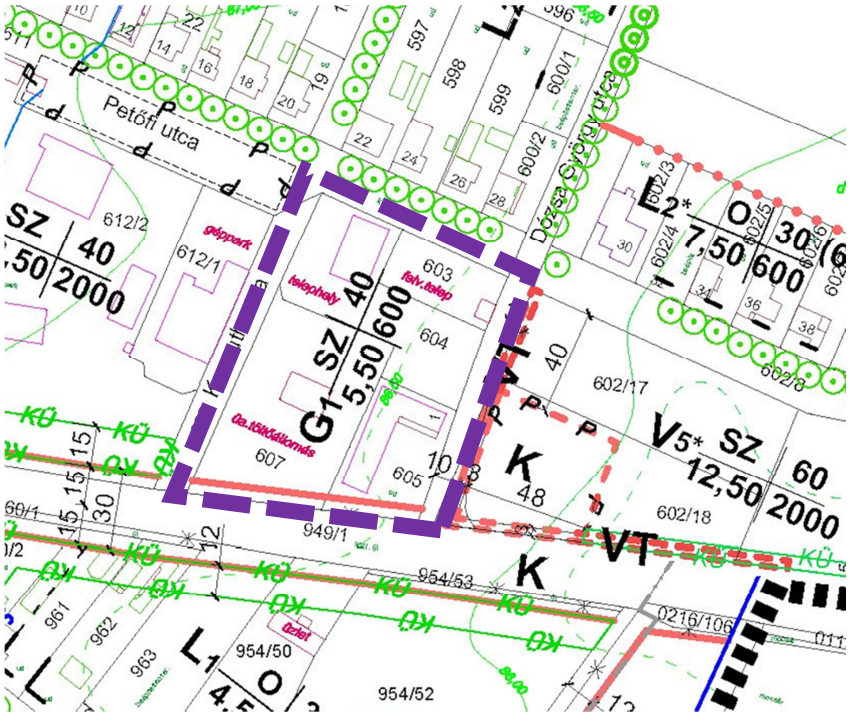
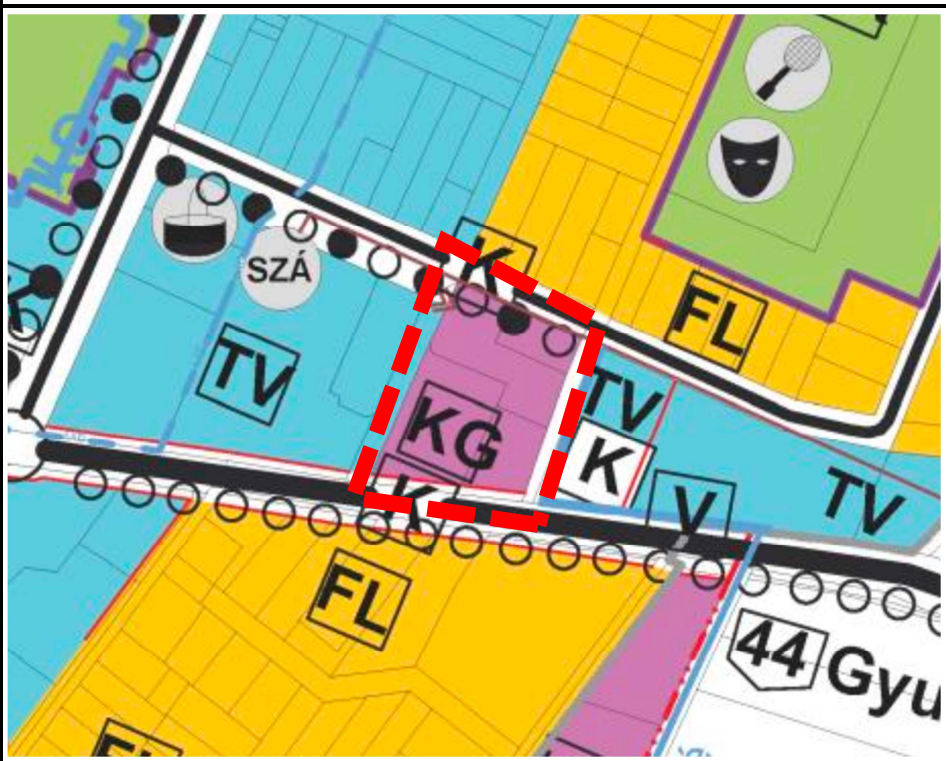


tervezett szabályozás:


Tulipán utca
Gyöngyvirág utca
Rozmaring utca
Nefelejcs utca
Bokor utca
Nyárfa utca
Arvácska utca
817/1
817/2
817/3
816/1
816/2
814/1
814/2
815
812
813
653/3
742
743
744
746
741
740/1
740/2
740/3
740/4
740/5
740/6
740/7
K1 SZ 15
7,00 1000
K1 SZ 1
7,00 10

7	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Kossuth utca és Petőfi utca sarka	604. hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn a Kossuth utca és Petőfi utca sarkán 604. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömböt érintő G1 övezet felülvizsgálata a cél. A jelenlegi településközpont vegyes és lakóövezetek közé beékelődött gazdasági övezet helyett a hosszú távú fejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó településközponti vegyes terület övezetének kijelölése a cél. A módosítás során a G1 övezet V5 övezetre változik, ami jobban megfelel a hasznosítási igényeknek.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	

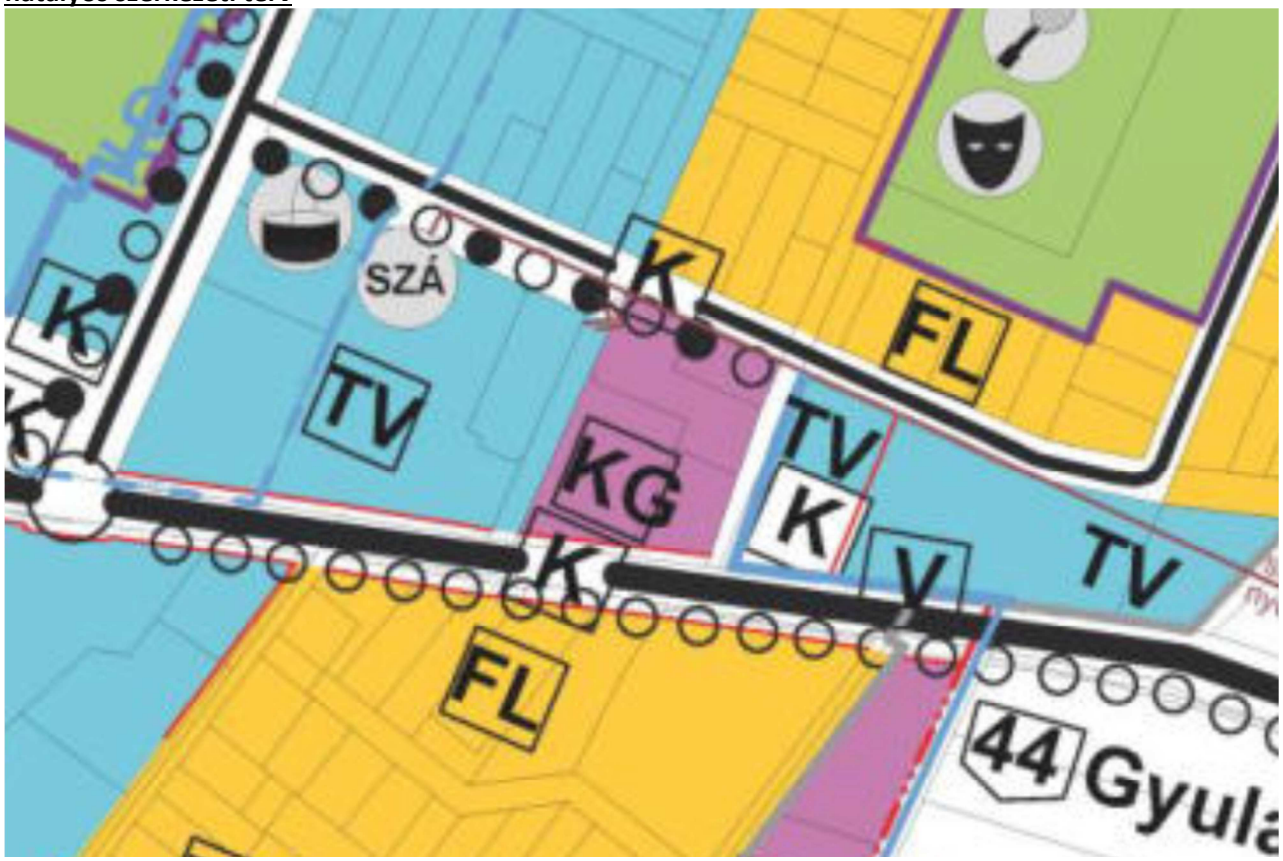
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

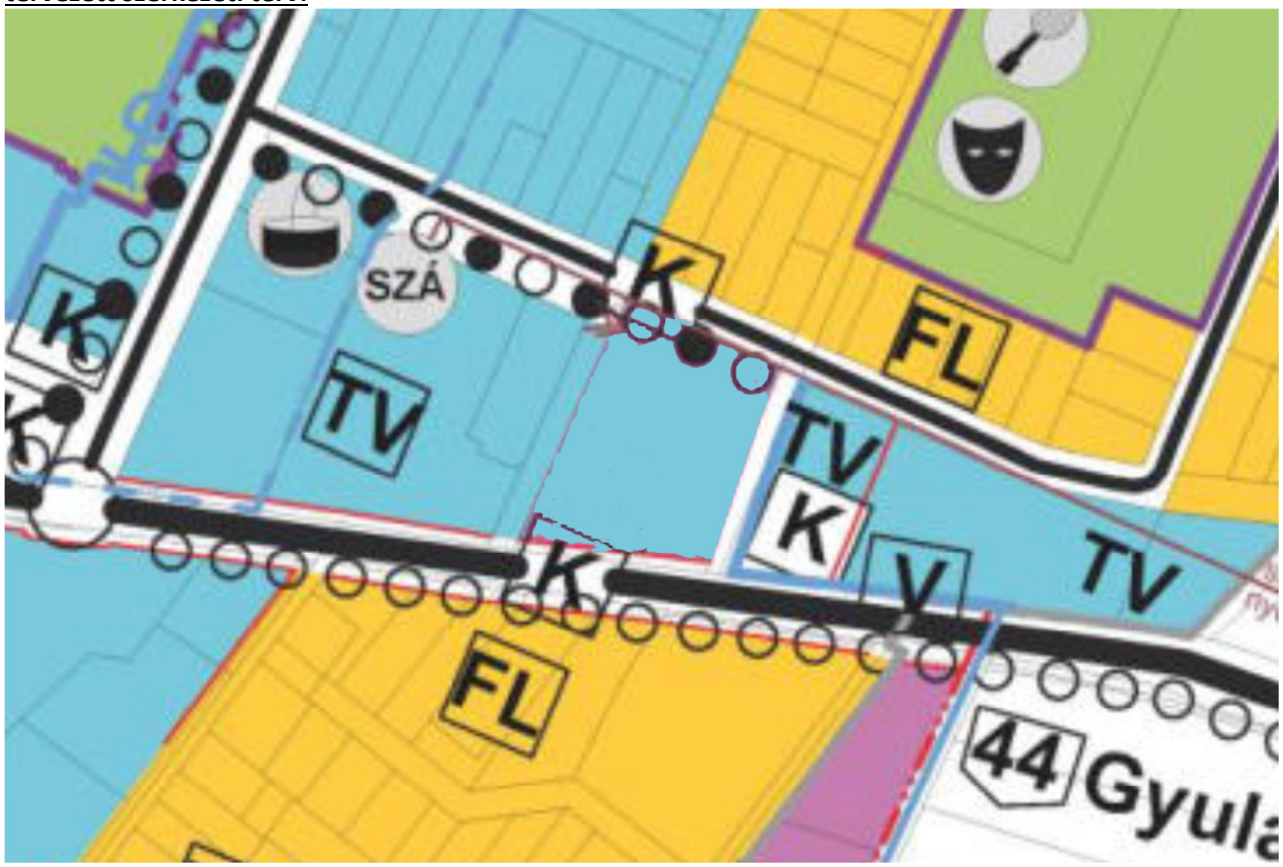
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



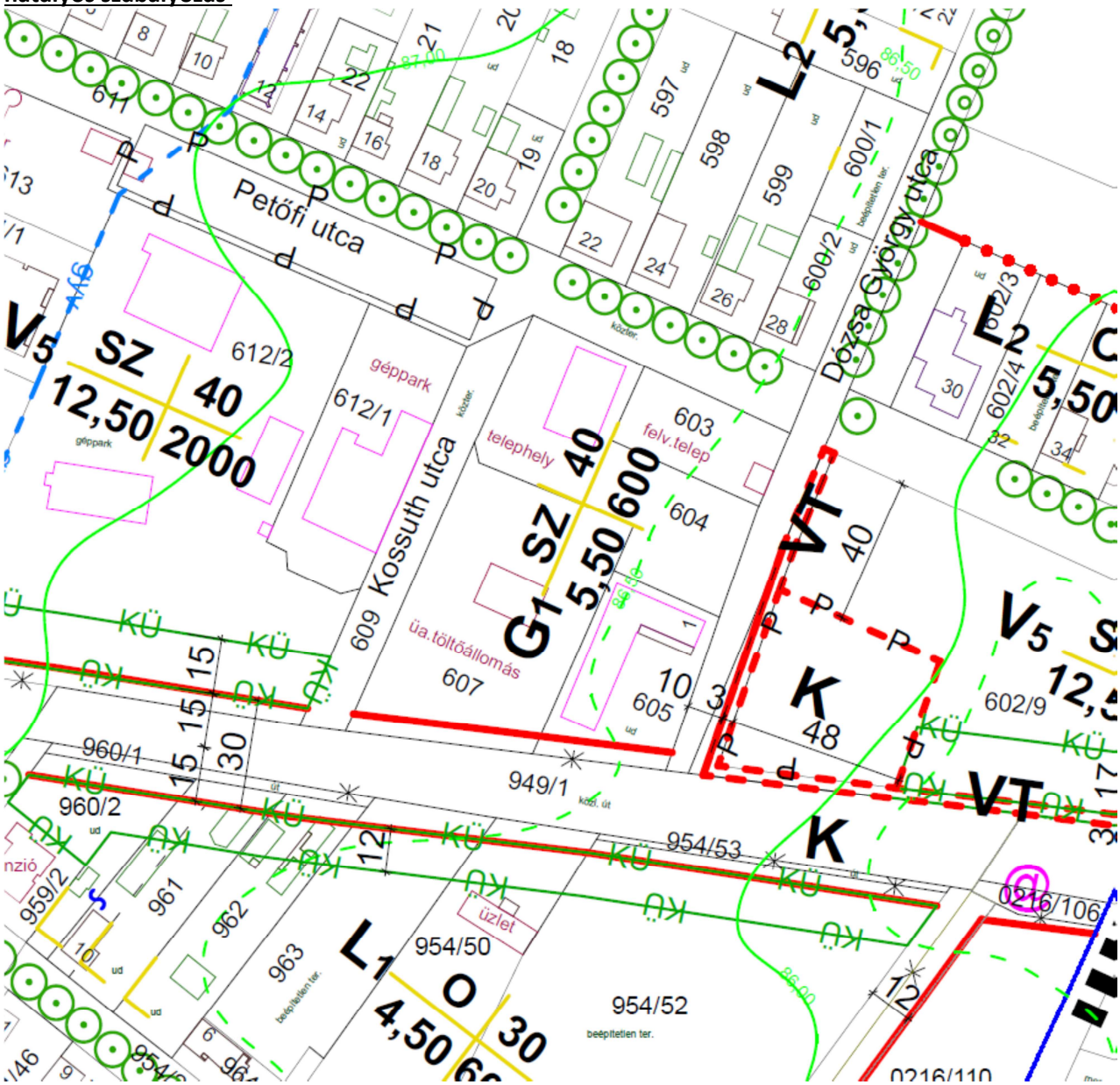
tervezett szerkezeti terv:



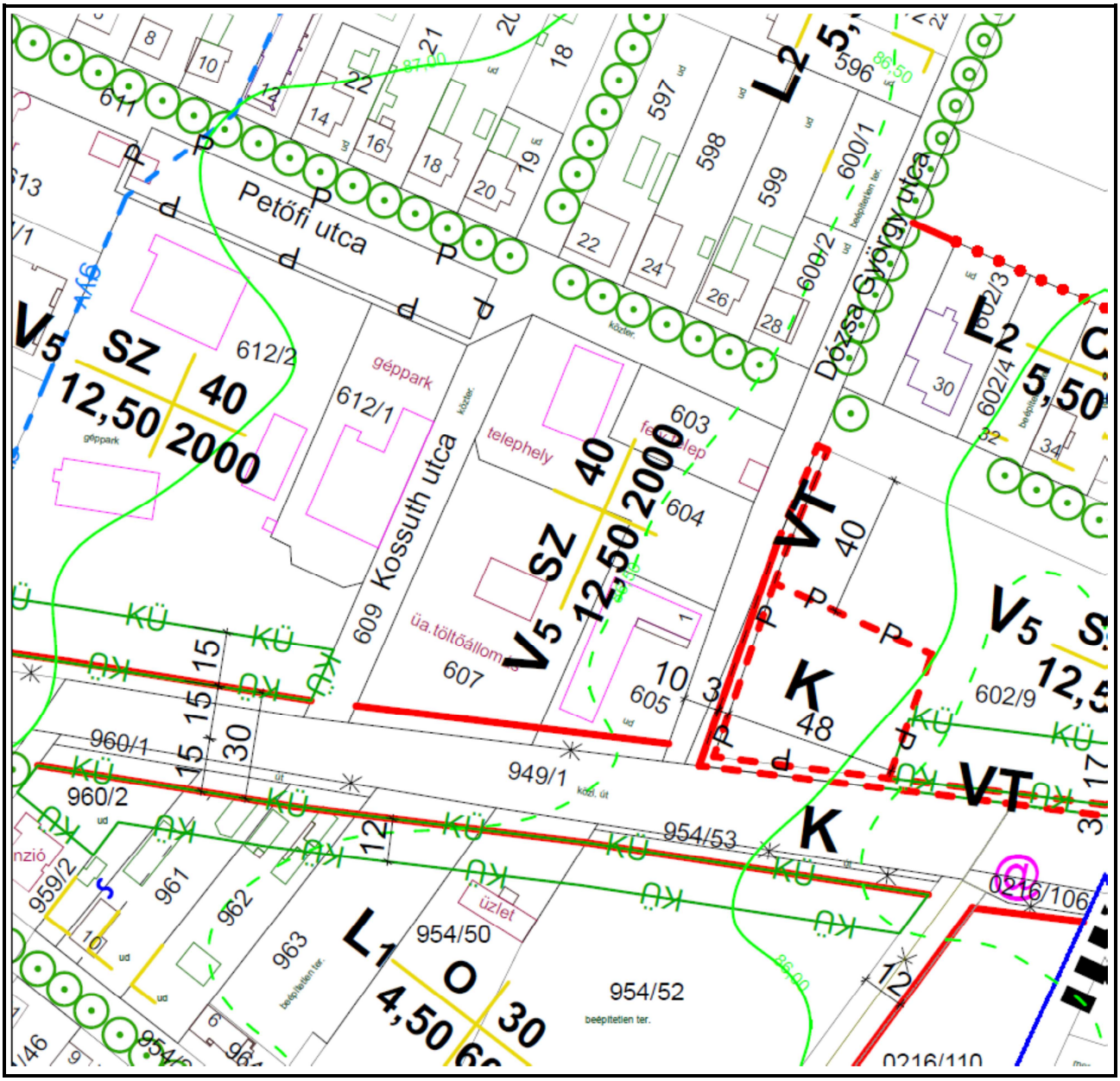
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	

módosuló részletek:

hatályos szabályozás

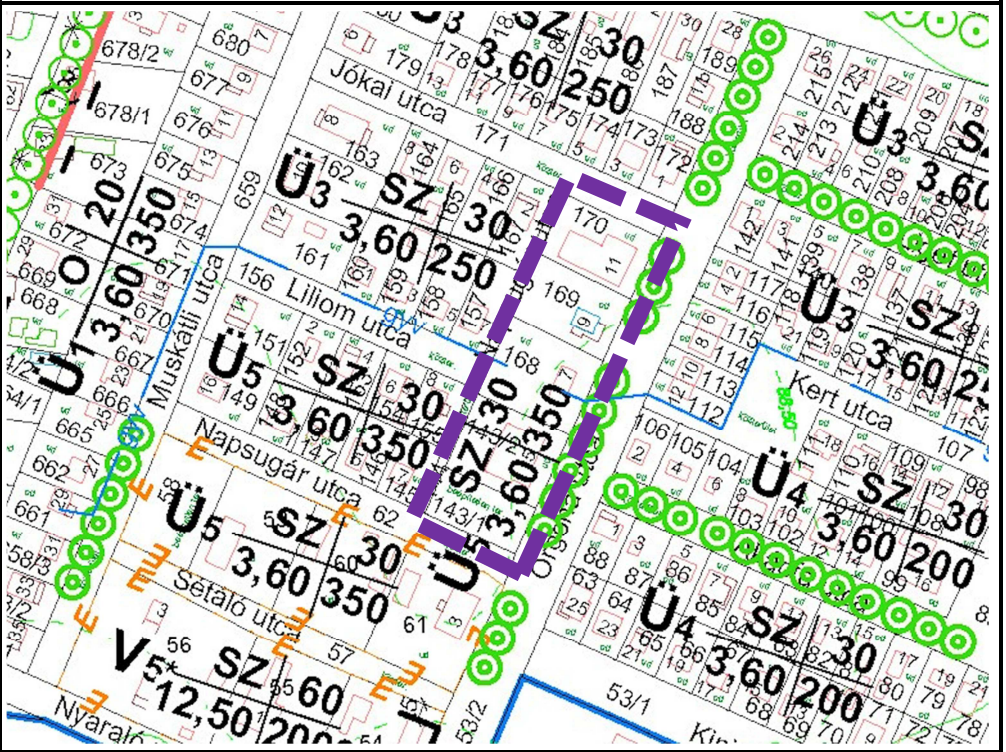
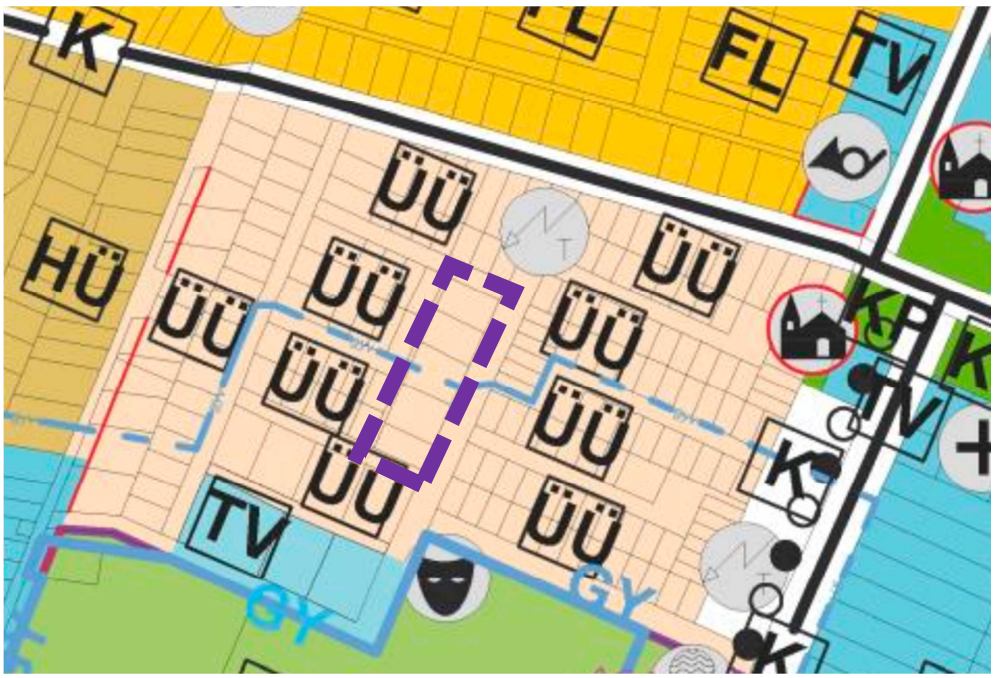


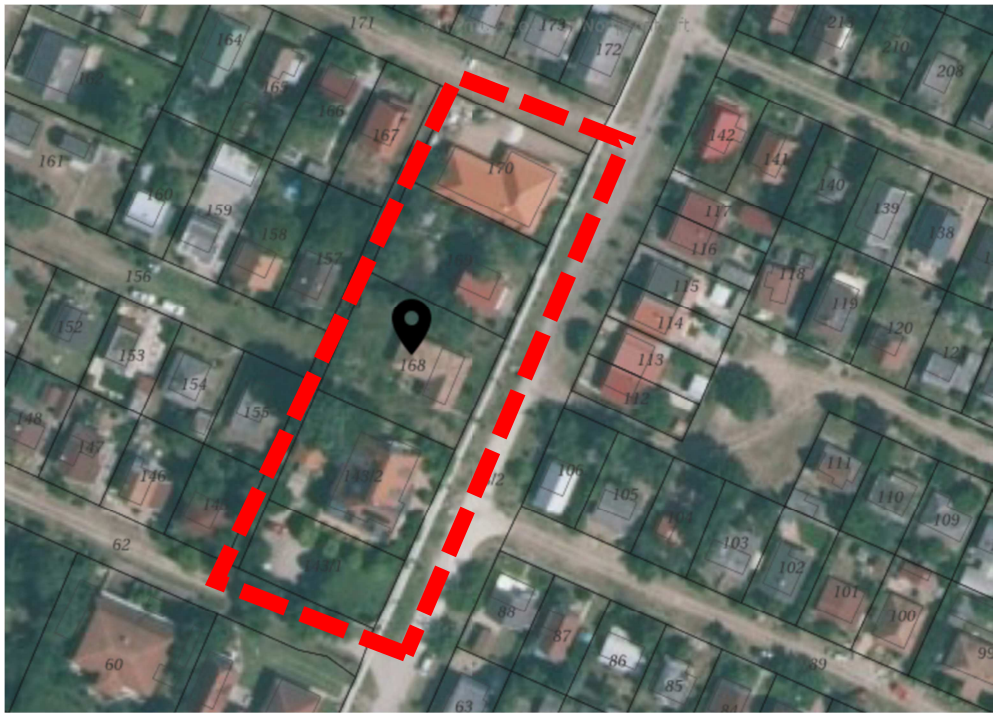
tervezett szabályozás:


Petőfi utca
Kossuth utca
Dózsa György utca
géppark
telephely
üa.töltőállom
üzlet
beépítetlen ter.
közút
közter.
V5 SZ 40 12,50 2000
L2 5,50
VT 40
K 48
L1 O 30 4,50
612/2
612/1
609
607
603
604
605
602/9
602/4
602/3
960/1
960/2
959/2
961
962
963
949/1
954/53
954/50
954/52
0216/106
0216/110

8	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Orgona utca	168. hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn az Orgona utca 168. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömböt érintő övezeti előírások felülvizsgálata, és elsősorban a meglévő turisztikai, intézményi és lakó funkciókat jobban ötvözni képes településközpont vegyes övezet kijelölése a cél, a területen kialakult beépítési intenzitás figyelembevételével. A módosítás során az Ü5 övezet V1 övezetre változik, ami jobban megfelel a hasznosítási igényeknek.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	

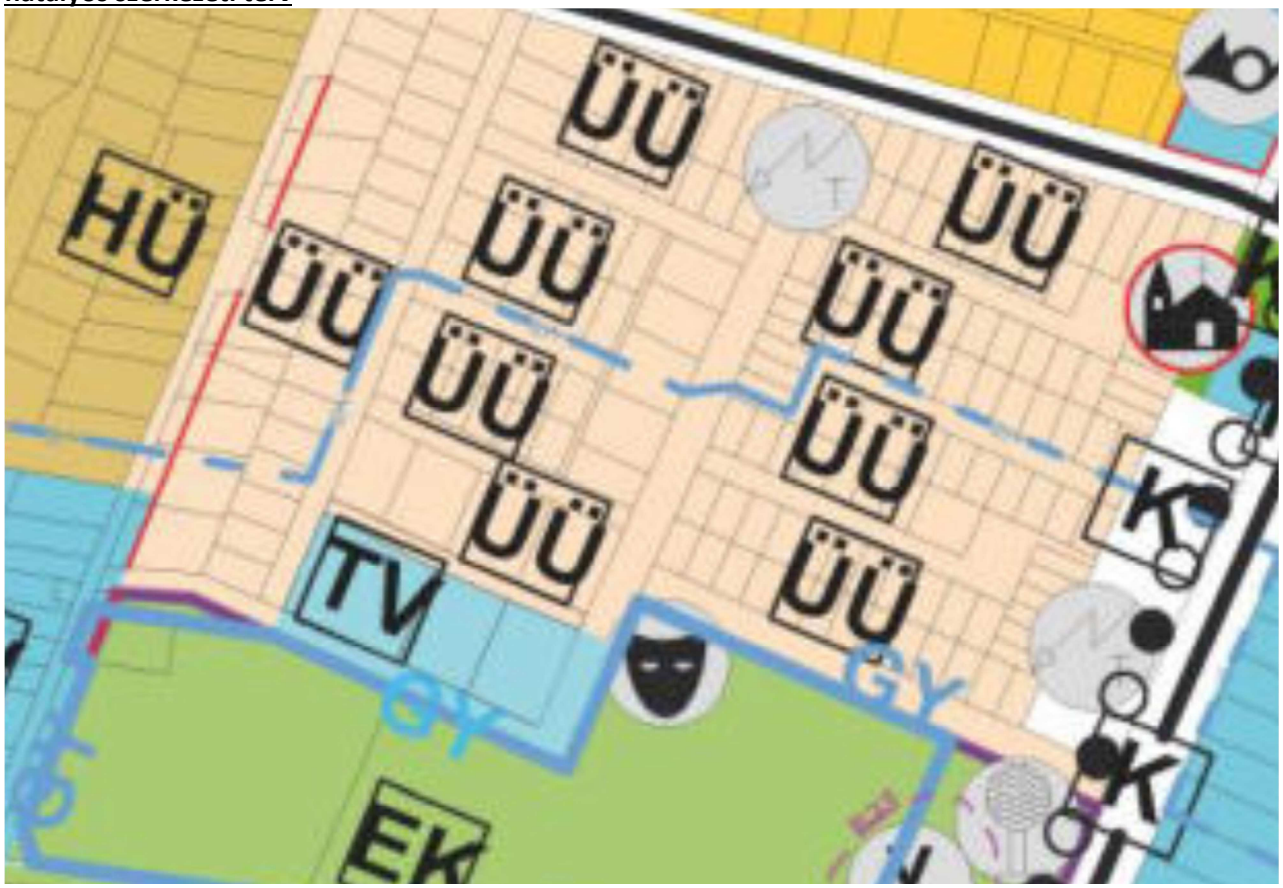
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

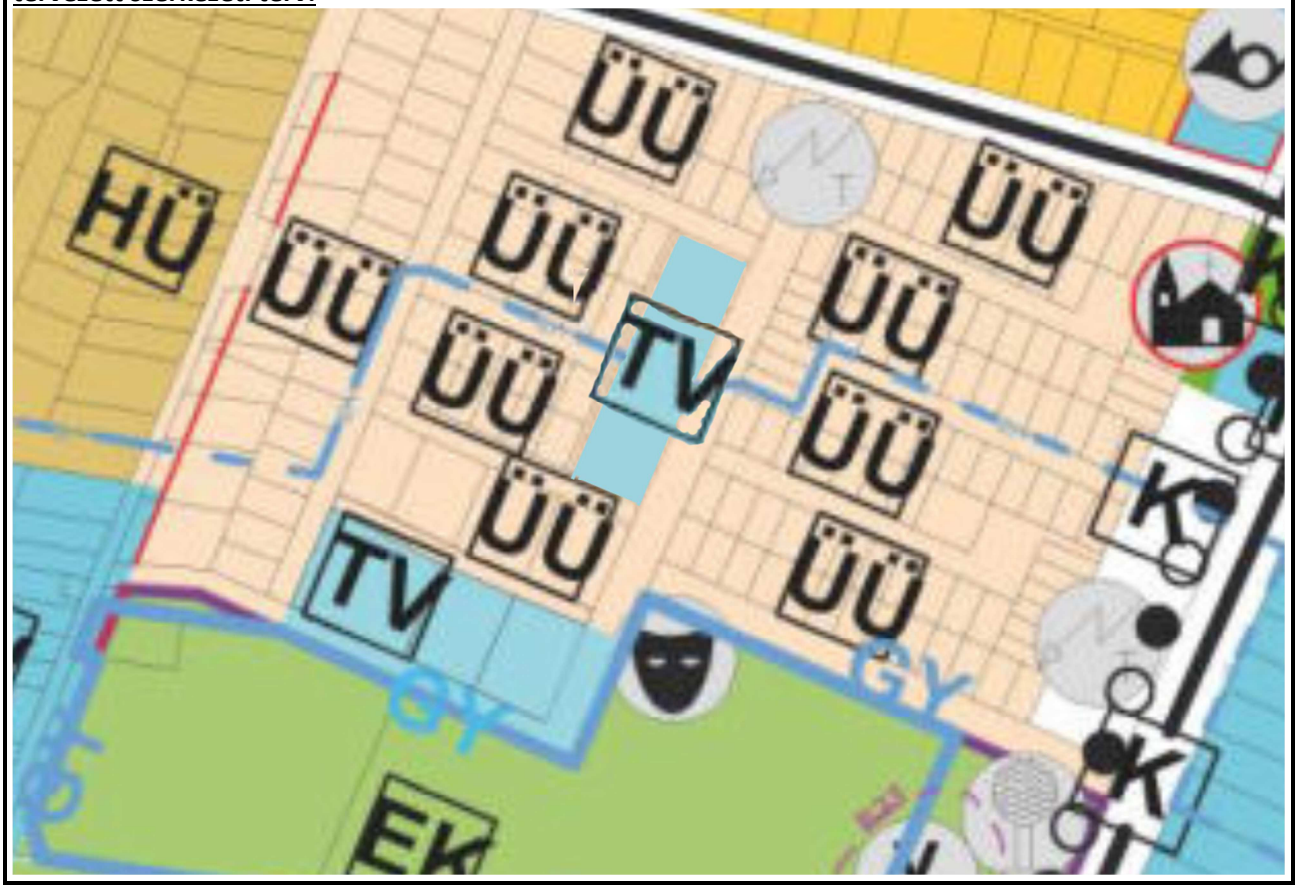
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



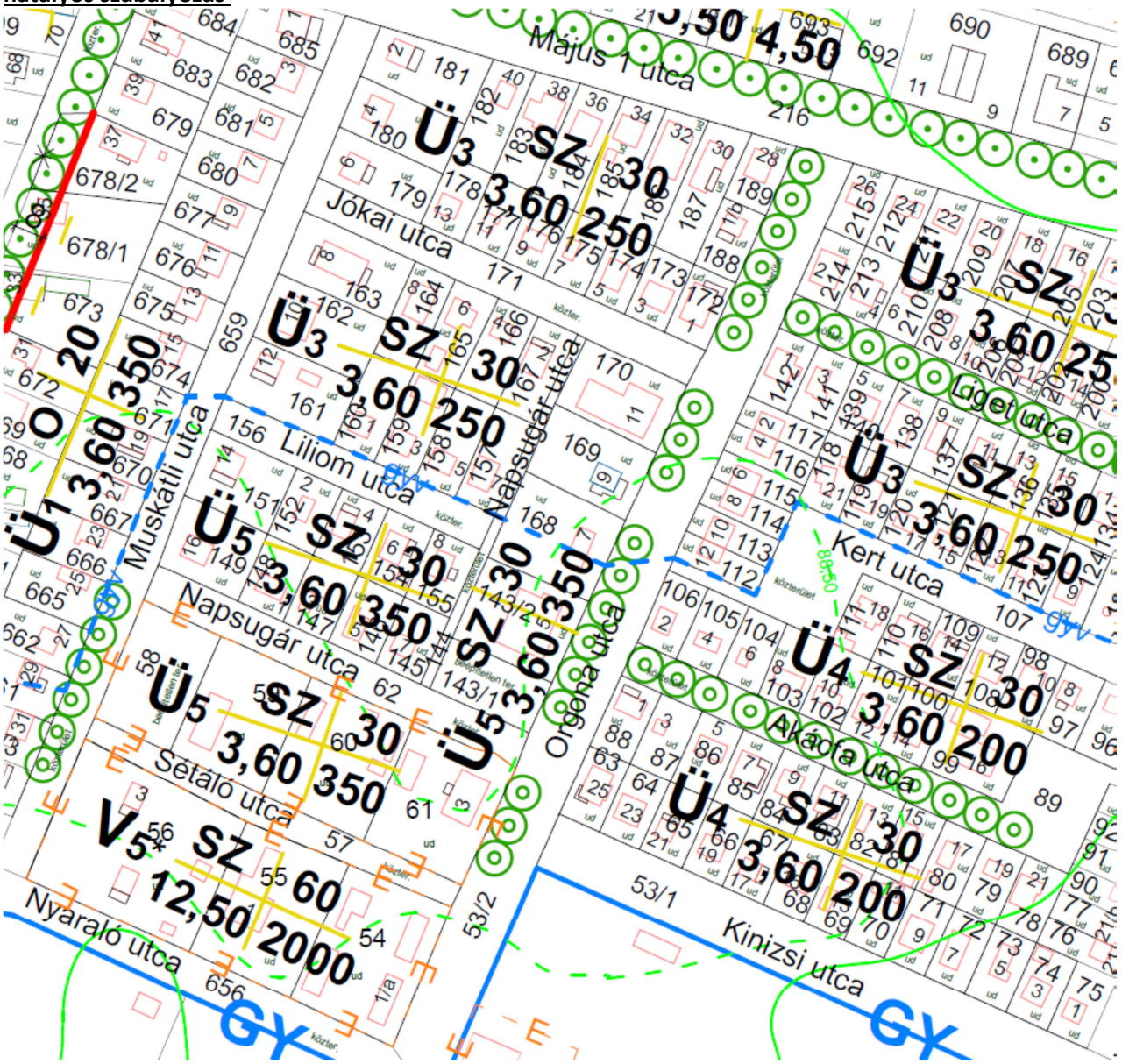
tervezett szerkezeti terv:



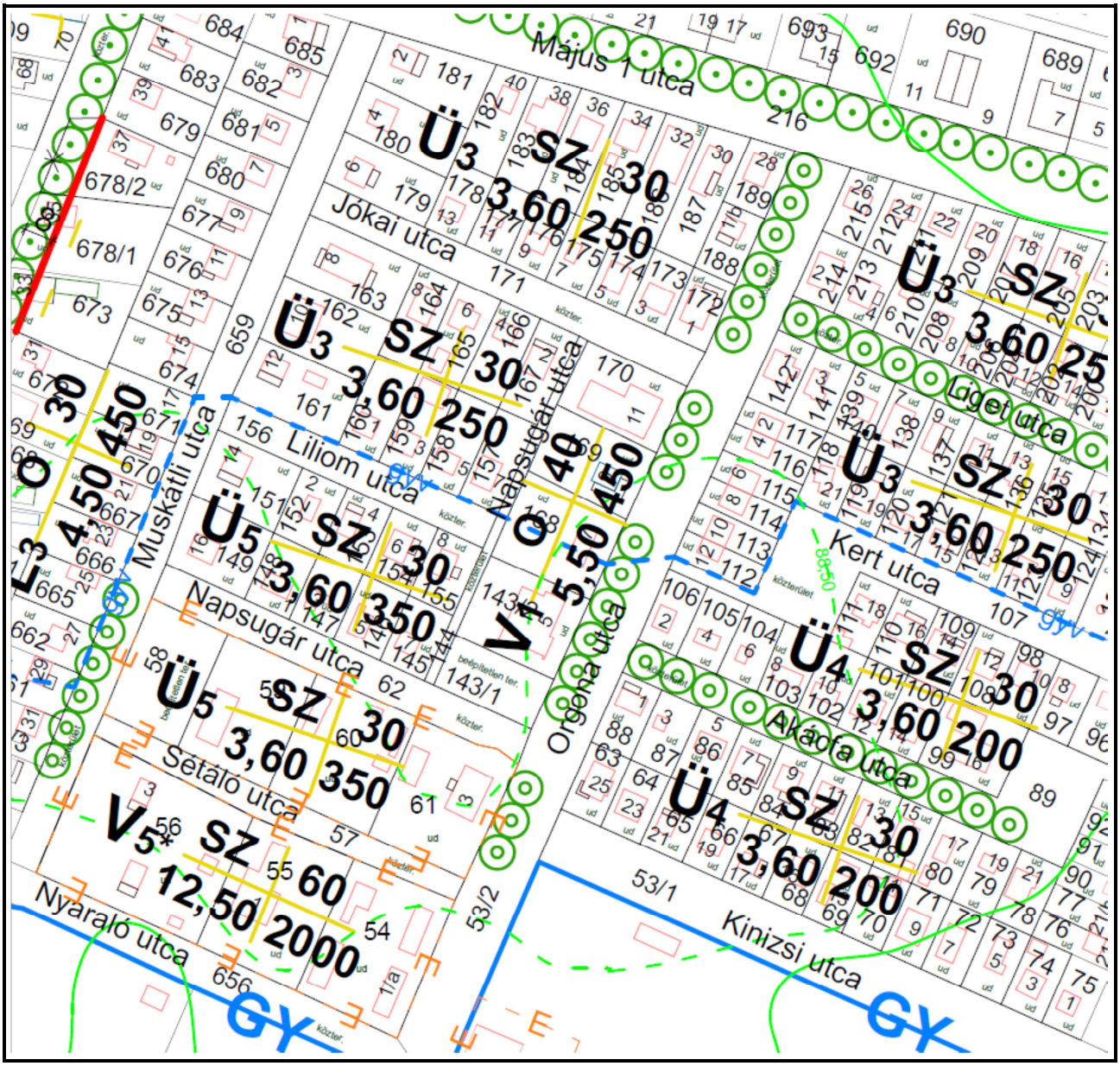
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	

módosuló részletek:

hatályos szabályozás

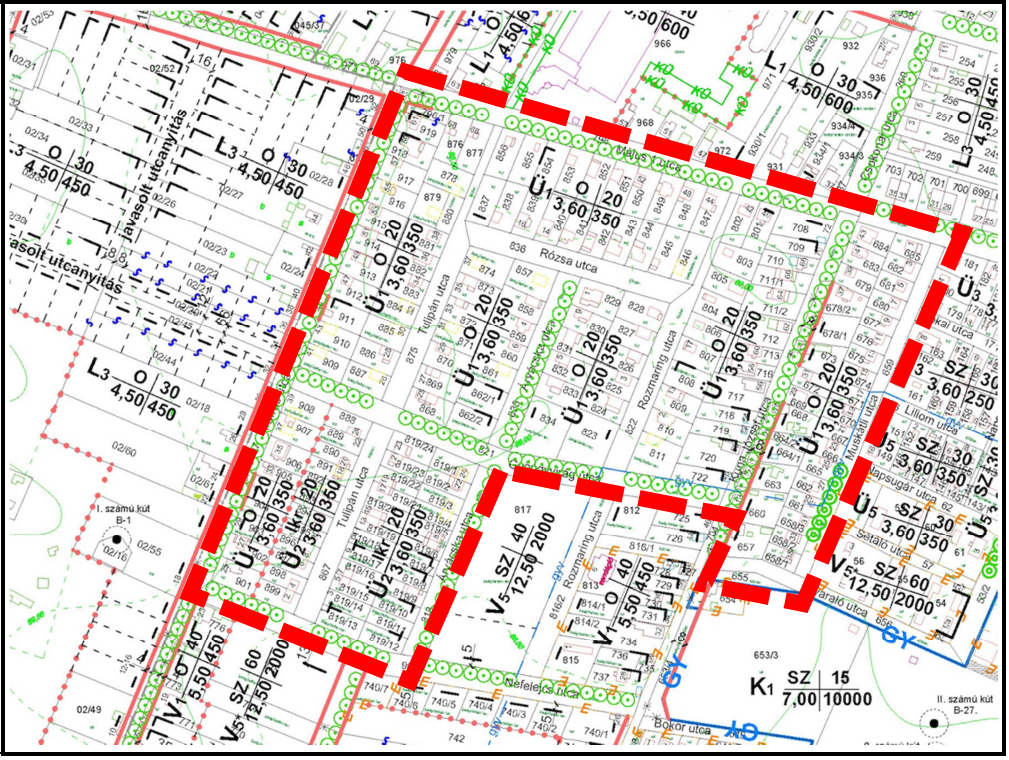


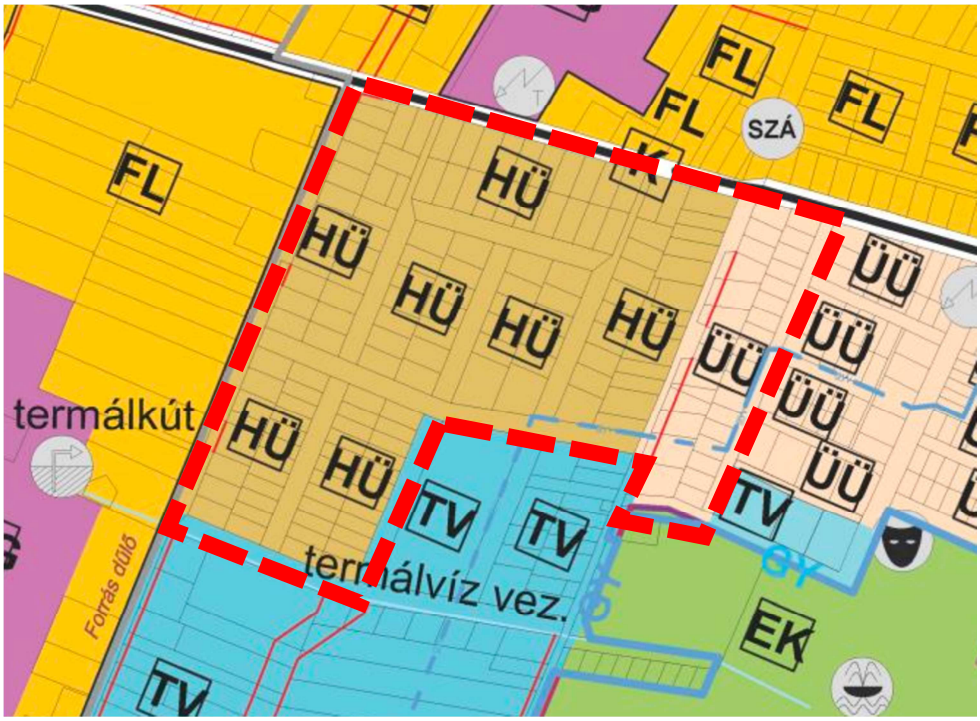
tervezett szabályozás:


Május 1 utca
Jókai utca
Napsugár utca
Liliom utca
Muskátli utca
Orgona utca
Kert utca
Lóget utca
Akácfa utca
Sétáló utca
Nyaraló utca
Kinizsi utca
Ü3 SZ 30 3,60 250
Ü5 SZ 30 3,60 350
Ü4 SZ 30 3,60 200
V5* SZ 60 12,50 2000
V4 5,50 450
O 40
O 30
L3 4,50 450
678/2
678/1
673
659
656
53/1
53/2

9	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Ü1 övezet	

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Az érintett üdülő övezetben az épületek használatai szerepe átalakult. A cél a valós területhasználatnak megfelelően lakófunkció lehetőségének biztosítása. A módosítás során az Ü1 övezetben lévő telkek L3 övezetbe kerülnek, ami jobban megfelel a jelenlegi használatnak. A beépítési paraméterek kis mértékben változnak, igazodva a már meglévő intenzitáshoz, a beépítési mód változatlanul oldalhatáron álló, a beépítési százalék 20%-ról 30%-ra növekszik a beépítési magasság 3,6 méterről 4,5 méterre nő és a minimális telekméret 350 m2-ről 450 m^2-re változik. Az Ü2 övezetben lévő telkek L4 övezetbe kerülnek. A beépítési paraméterek kis mértékben változnak, a beépítési mód változatlanul ikres, a beépítési százalék 20%-ról 30%-ra növekszik a beépítési magasság 3,6 méterről 5,5 méterre nő és a minimális telekméret 350 m2-ről 450 m2-re változik.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

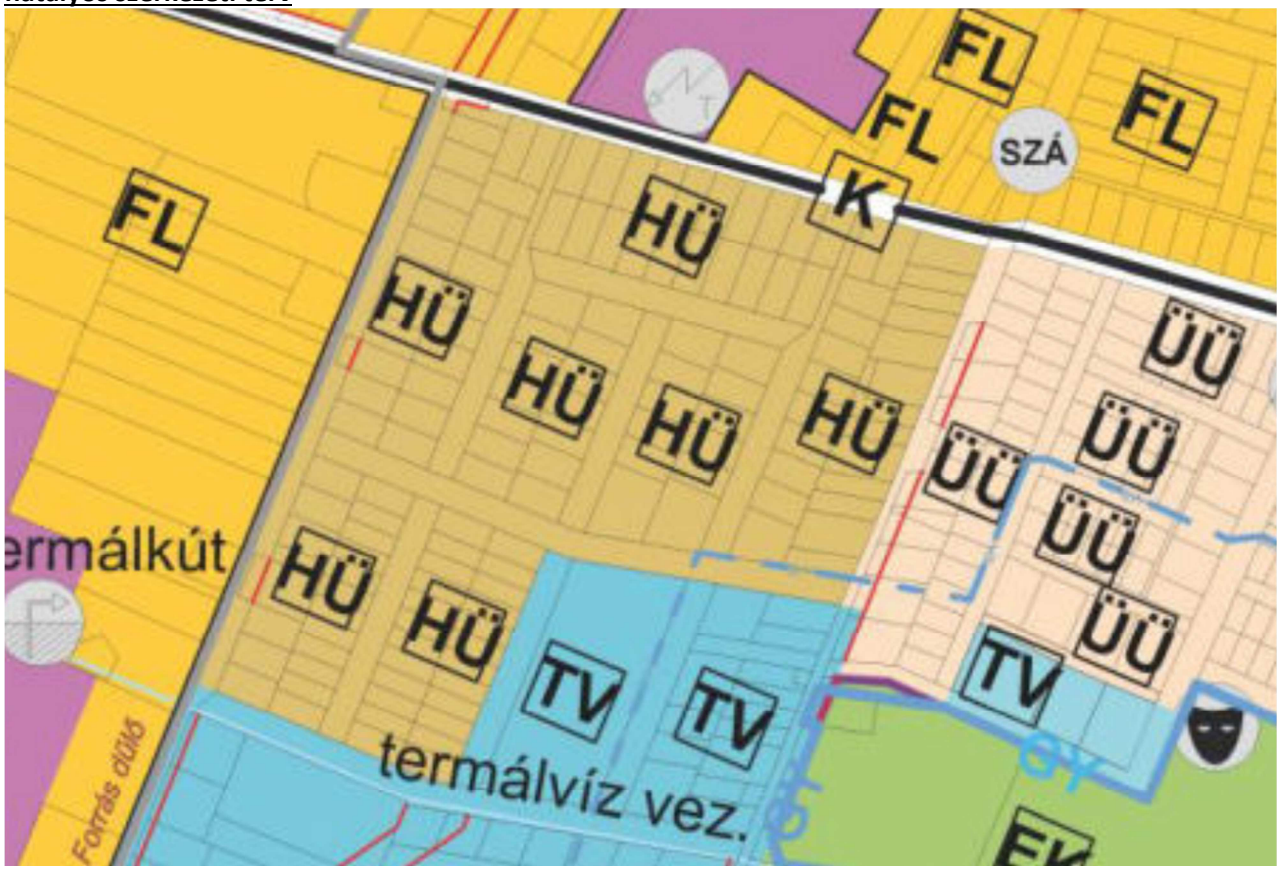
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

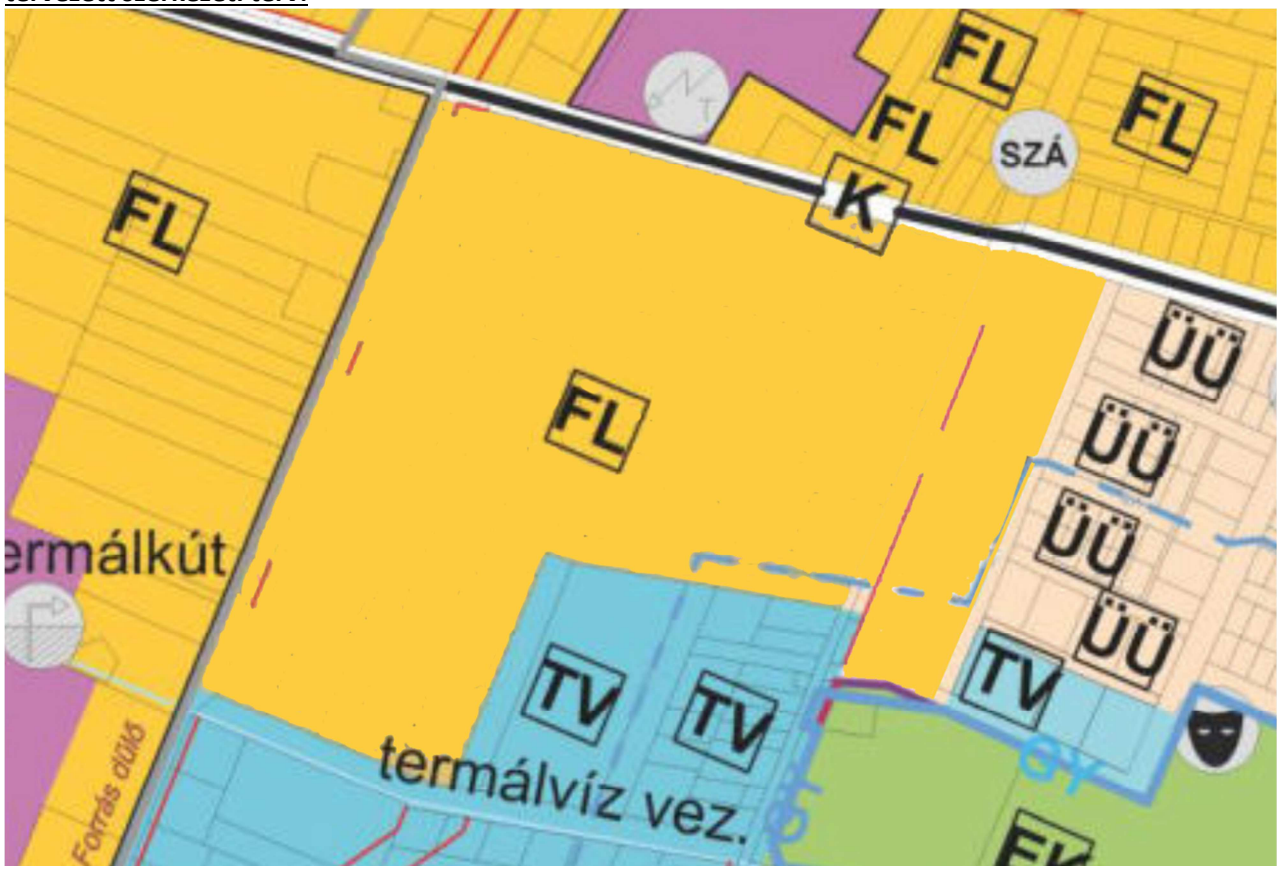
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



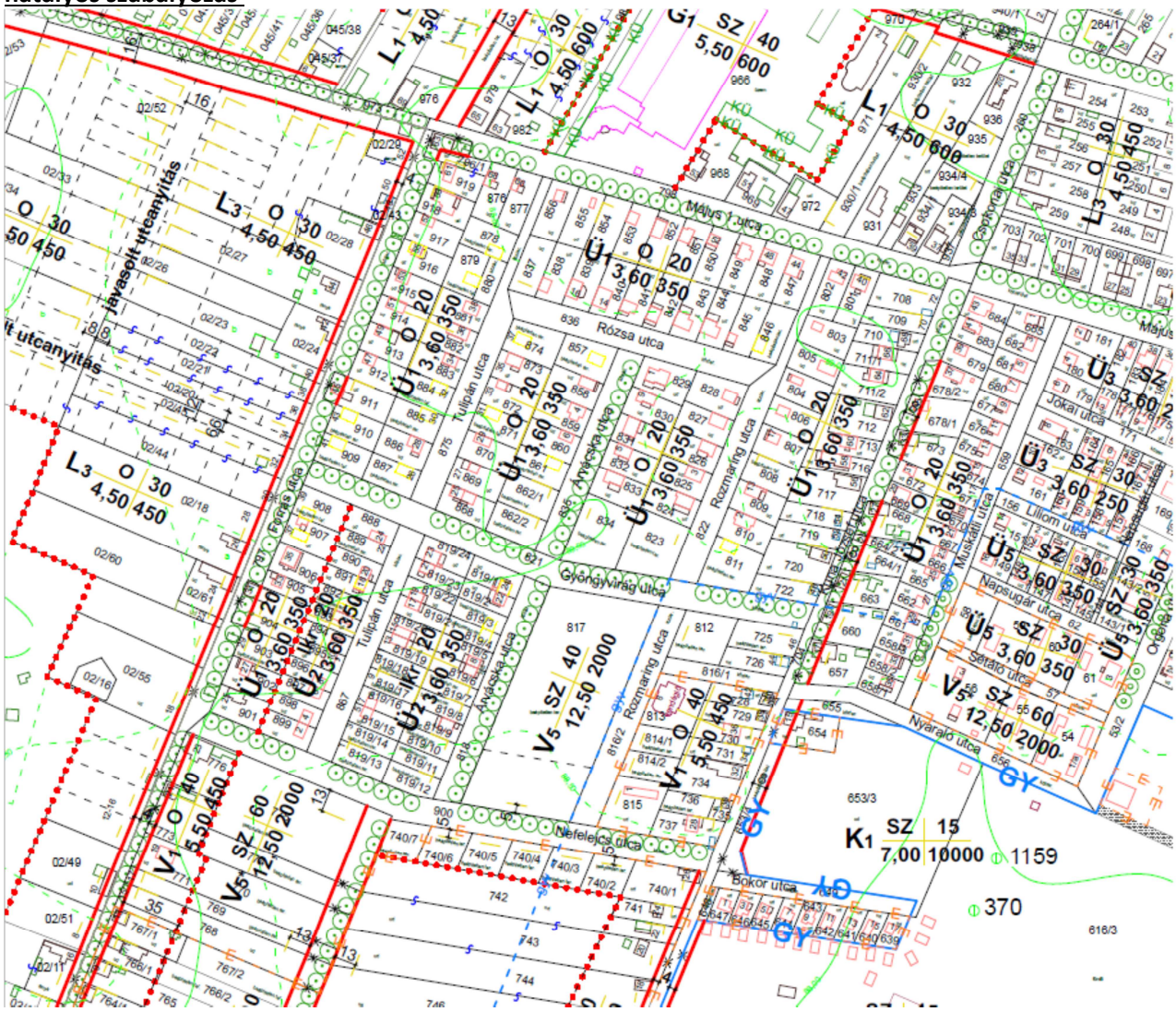
tervezett szerkezeti terv:



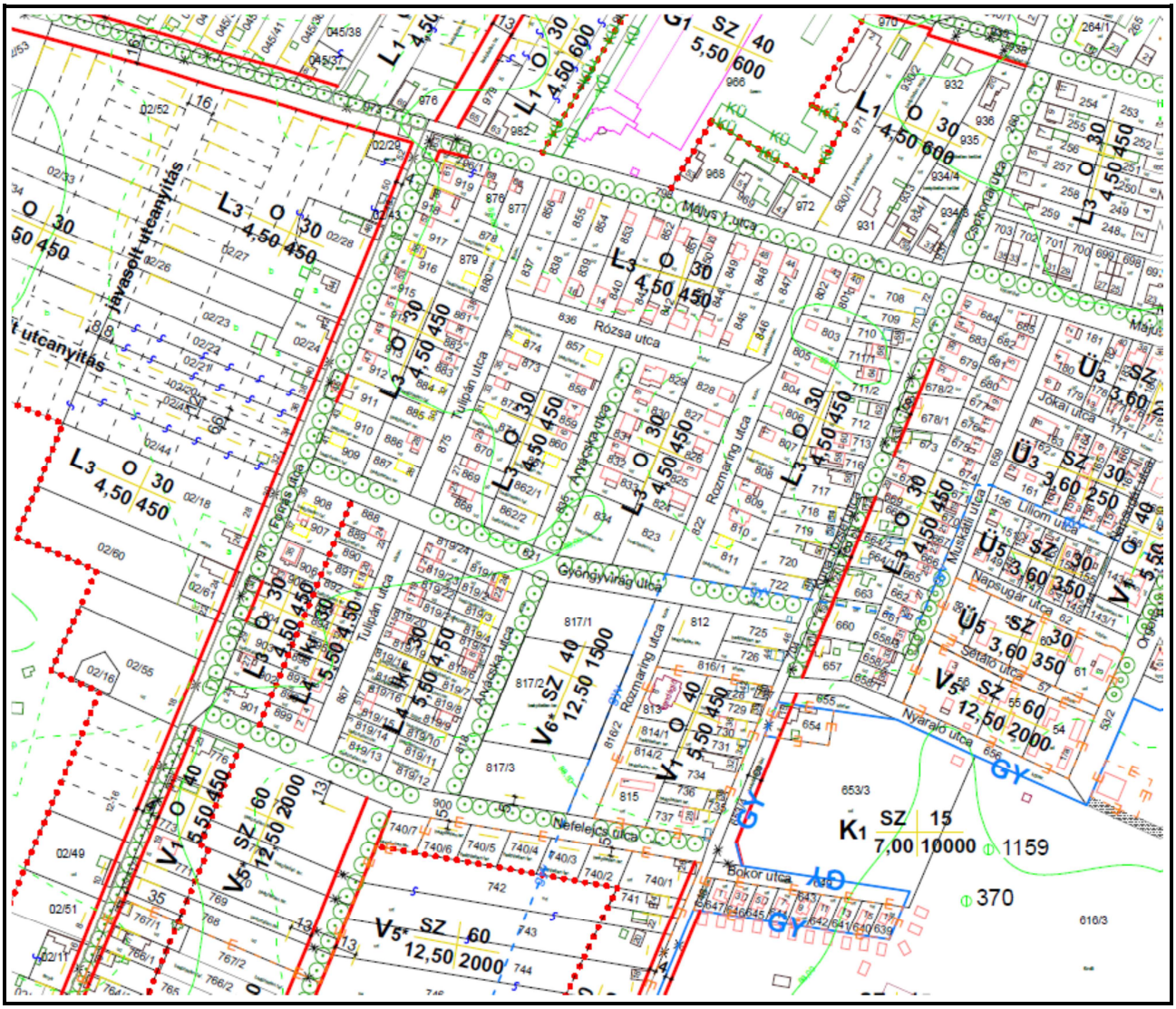
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	

módosuló részletek:

<u>hatályos szabályozás</u>

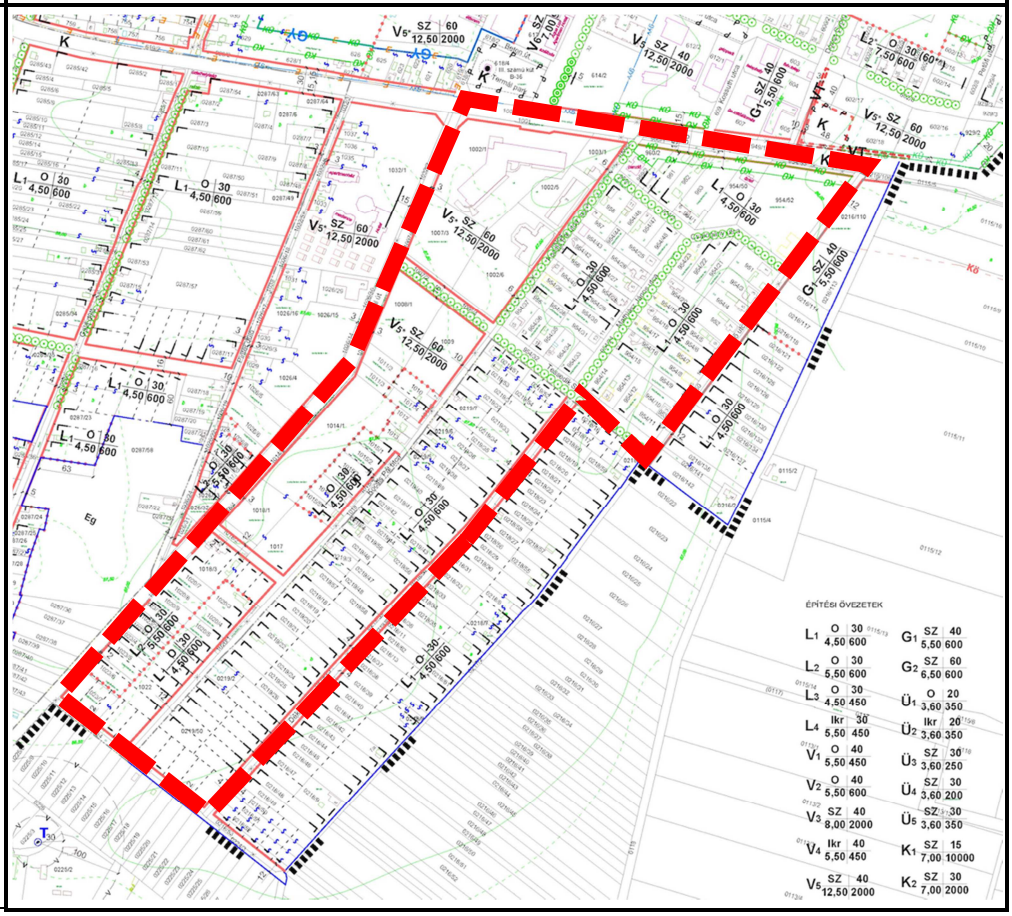


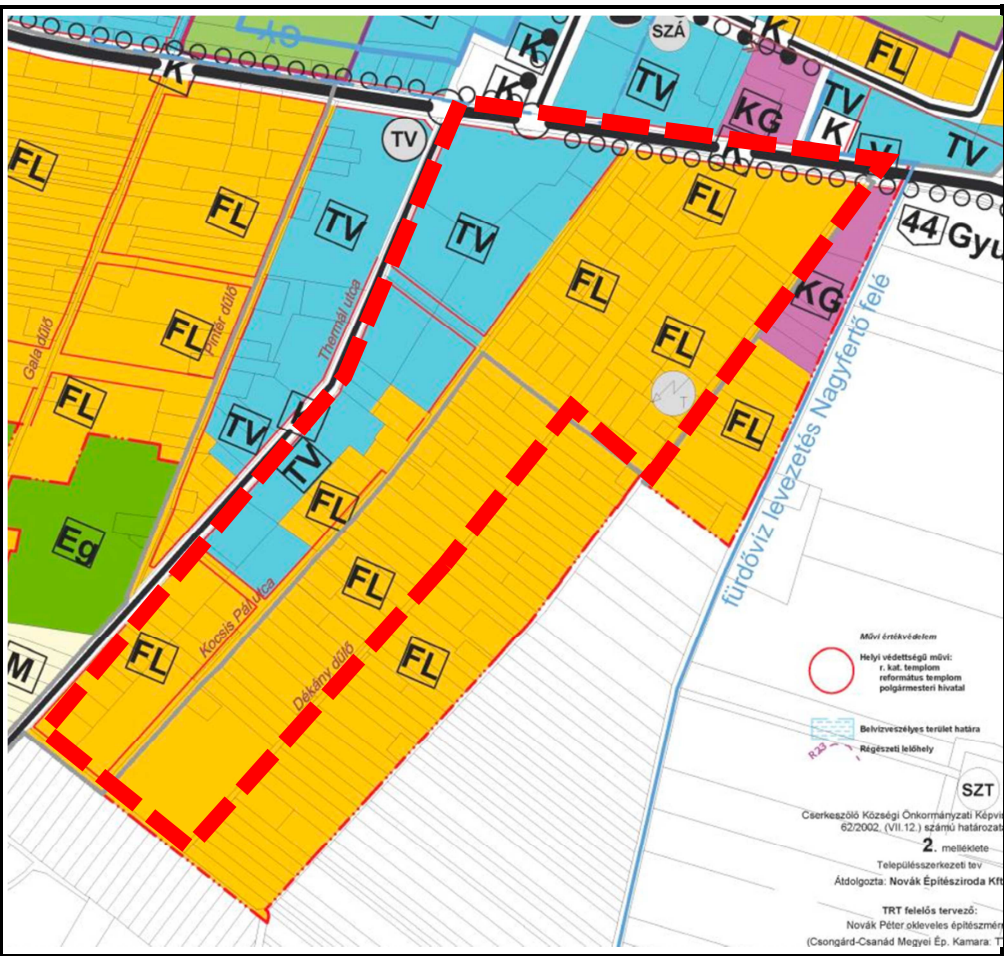
<u>tervezett szabályozás:</u>


Rózsa utca
Mályi utca
Gyöngyvirág utca
Tulipán utca
Rozmaring utca
Akácfa utca
Fenyő utca
Nefelejcs utca
Bokor utca
Nyárfalo utca
Napsugár utca
Liliom utca
Jókai utca
Csokonai utca
Javasolt utcanyitás
Javasolt utcanyitás

10	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Thermál út környéke	1009. hrsz, 1016. hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn a Beton út, Thermál út, Nagyfertő út és a Dékány dűlő által körbehatárolt telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata a lakóövezetek megfelelő fejleszthetősége érdekében, településközpont vegyes övezetek helyett falusias lakóterületek kijelölése által. A módosítás során a tömb nyugati oldalának középső részén kijelölt V5* jelű övezet kapcsolódva a tömb többi részéhez, L1 jelű lakóövezetbe kerül. A beépítési paraméterek változnak, a beépítési mód szabadon állóból oldalhatáron állóba vált, a beépítési százalék 60%-ról 30%-ra csökken, a beépítési magasság 12,5 méterről 4,5 méterre csökken és a minimális telekméret 2000 m^2-ről 600 m^2-re változik. A Tessedik Sámuel utca nyugati, már kialakult szakaszán a szabályozási vonalak feleslegesen kerültek feltüntetésre, ráadásul elcsúszva. A módosítás során ez a hiba javításra kerül.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

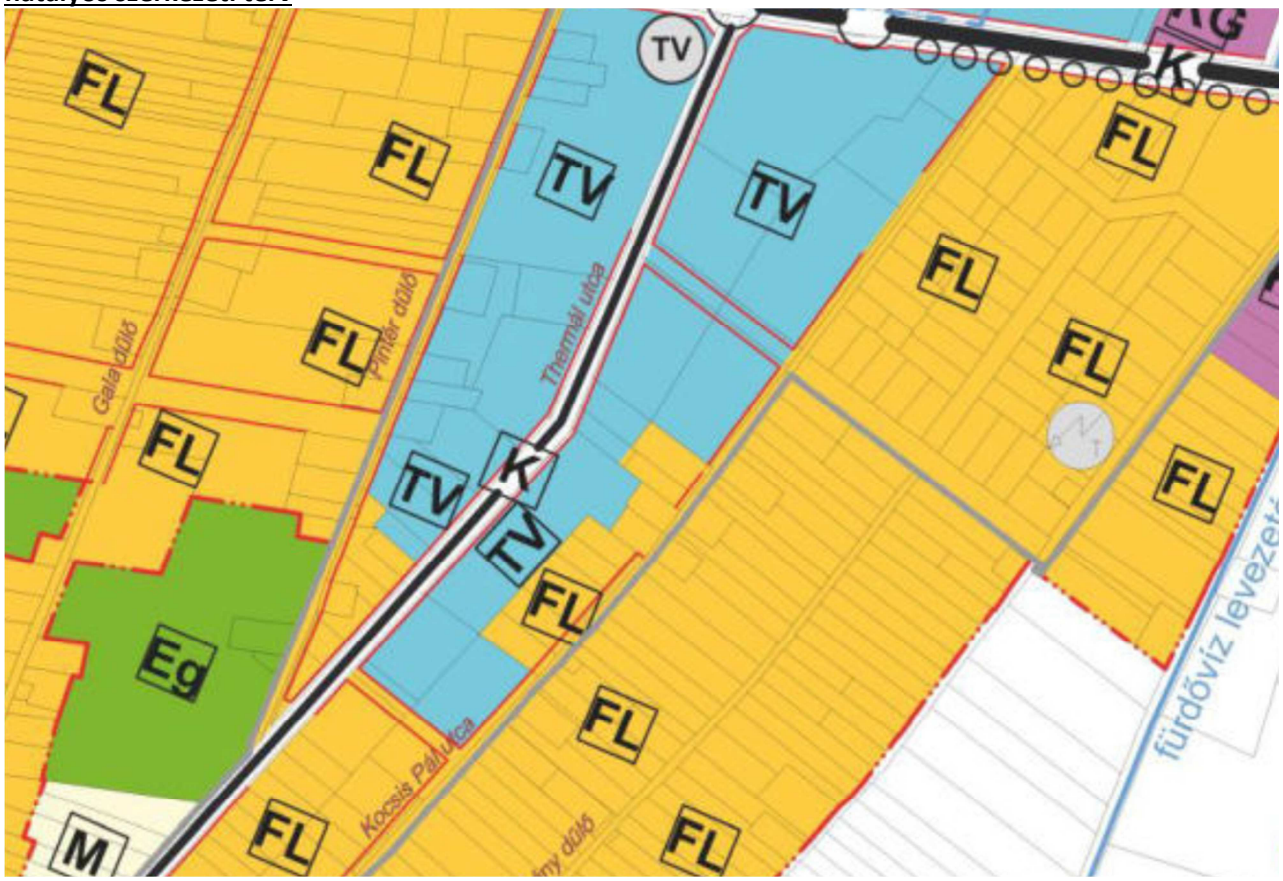
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

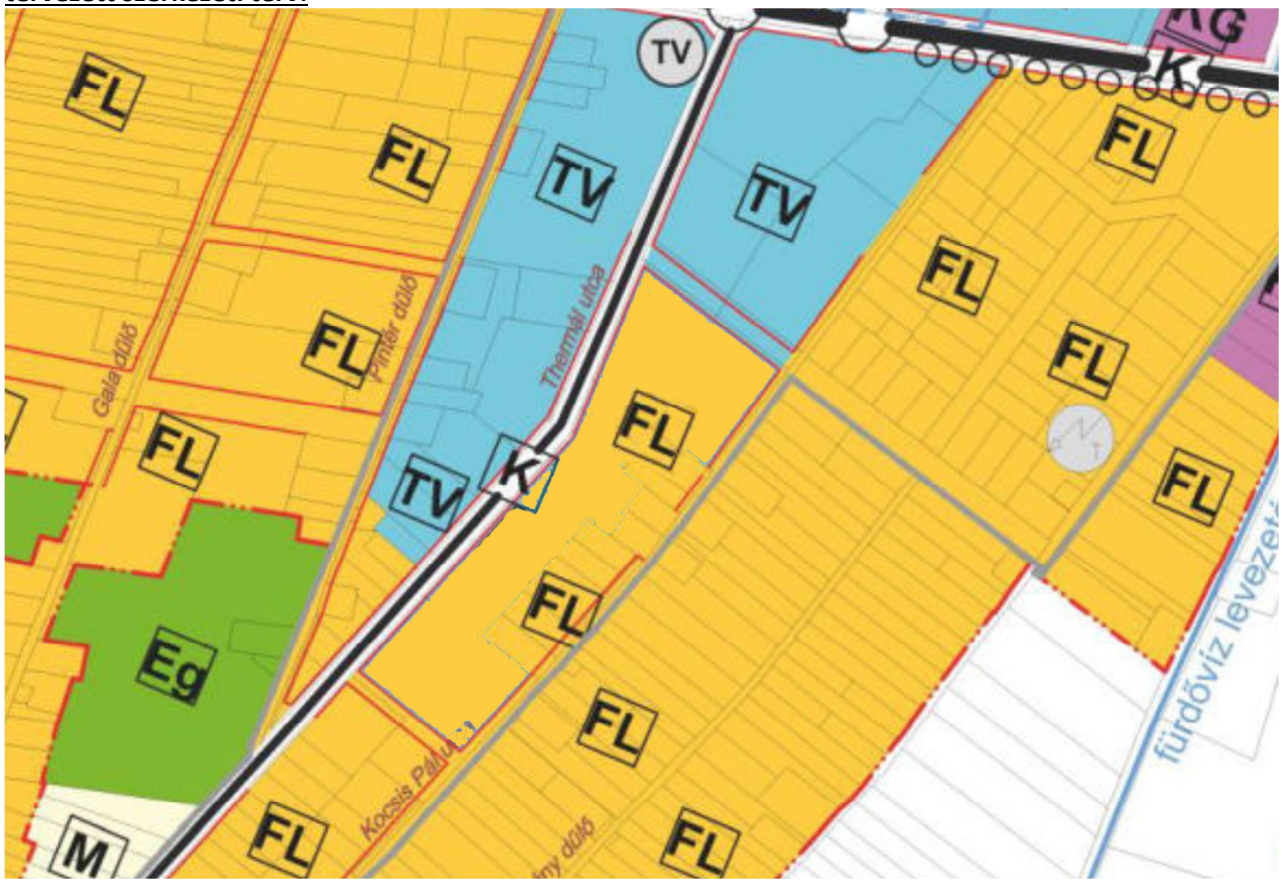
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

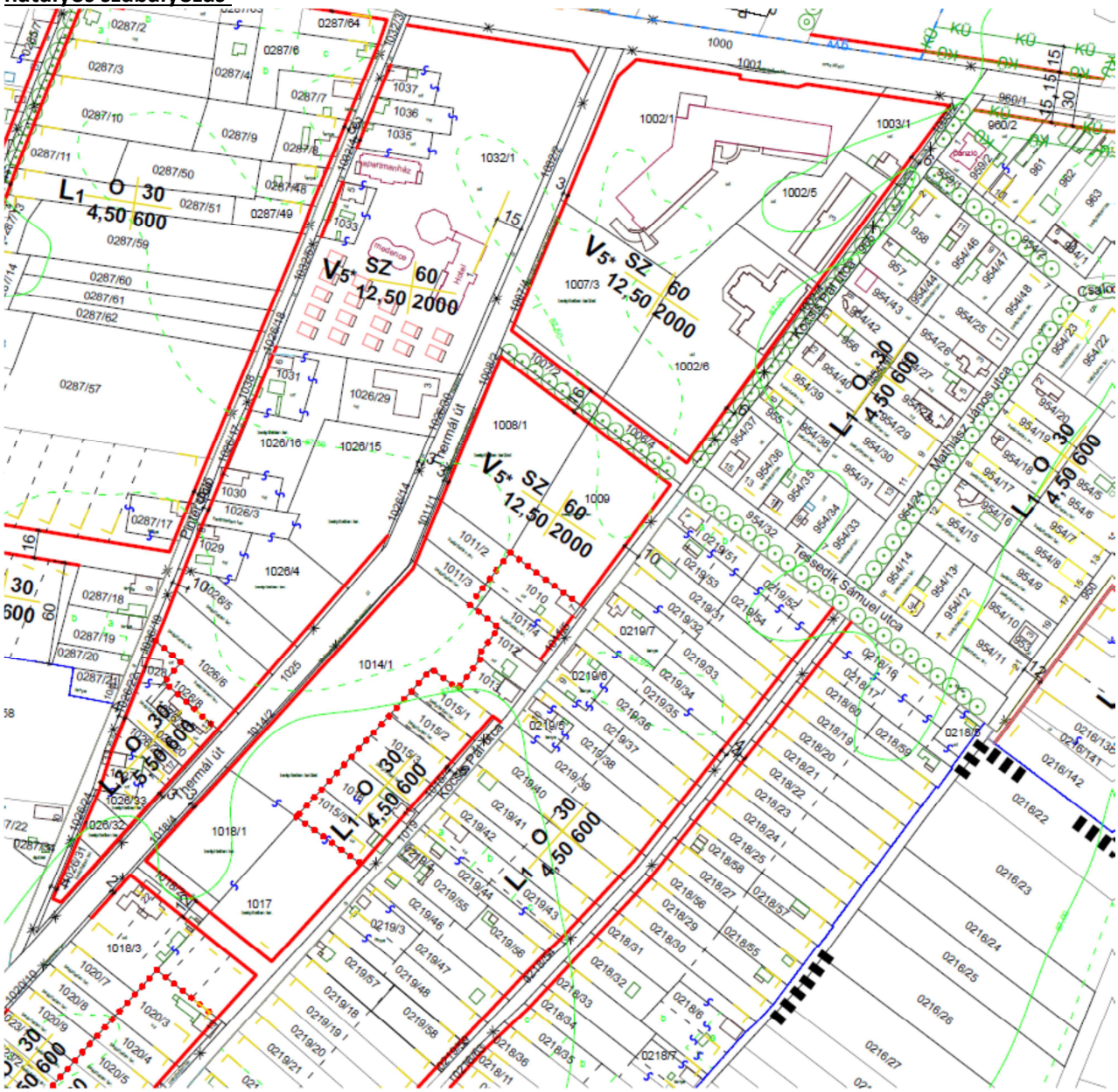


A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns

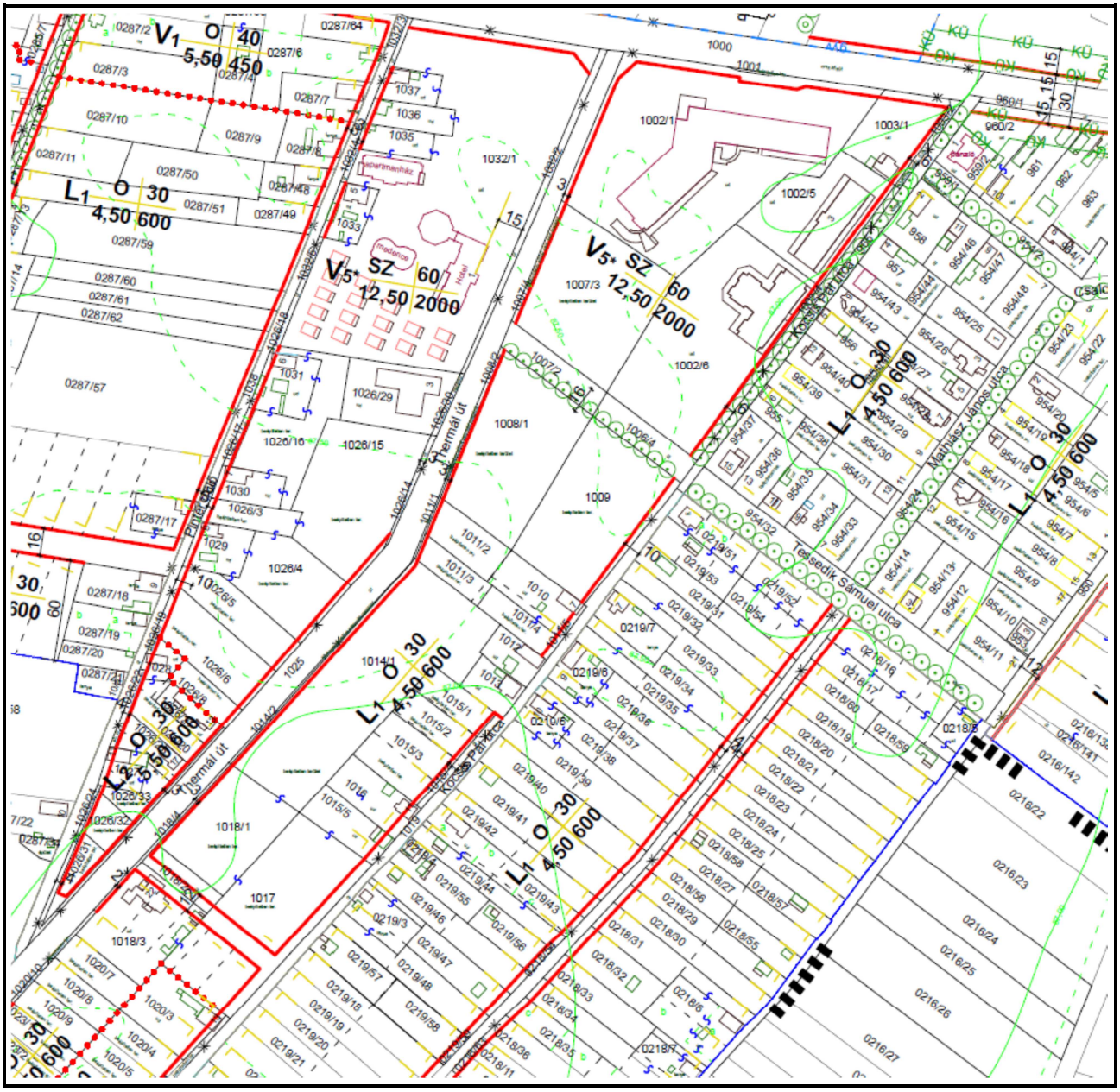
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap

módosuló részletek:

hatályos szabályozás

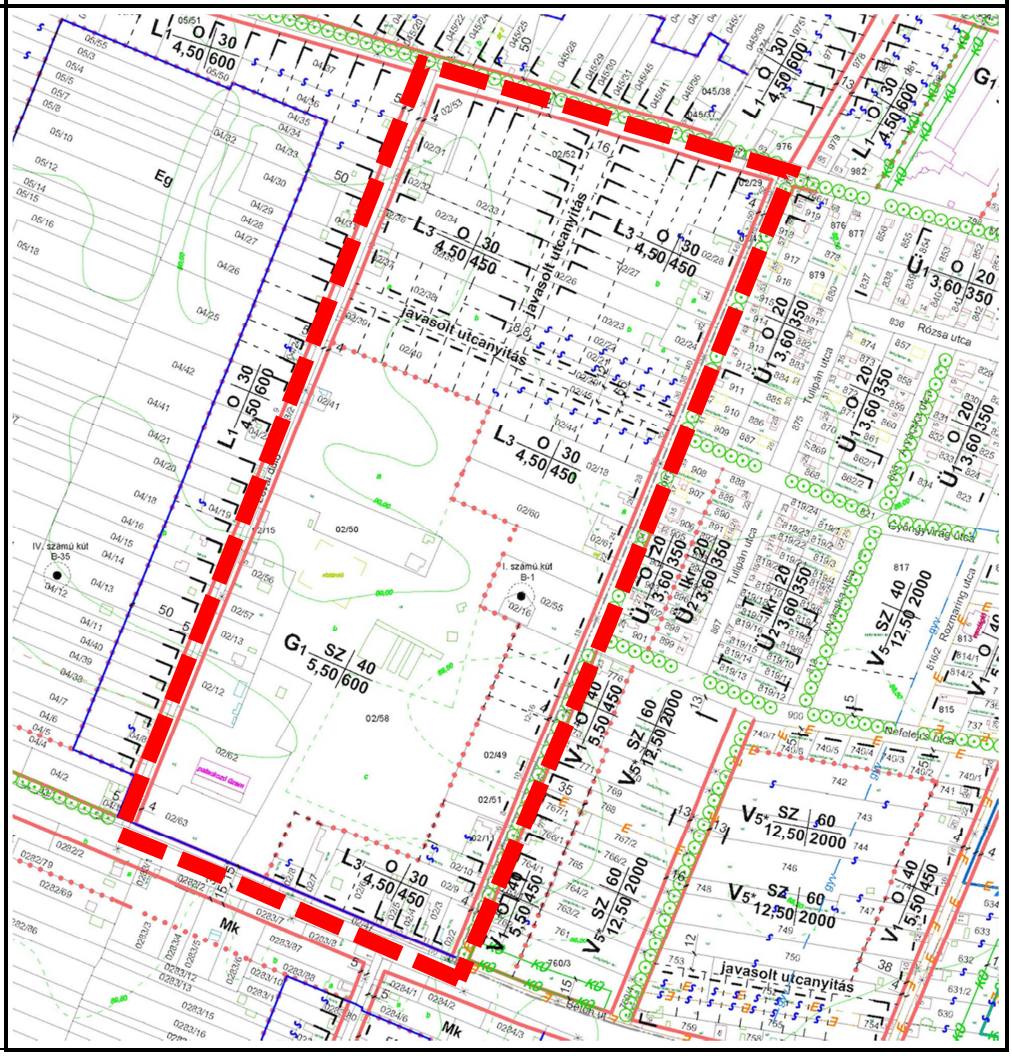


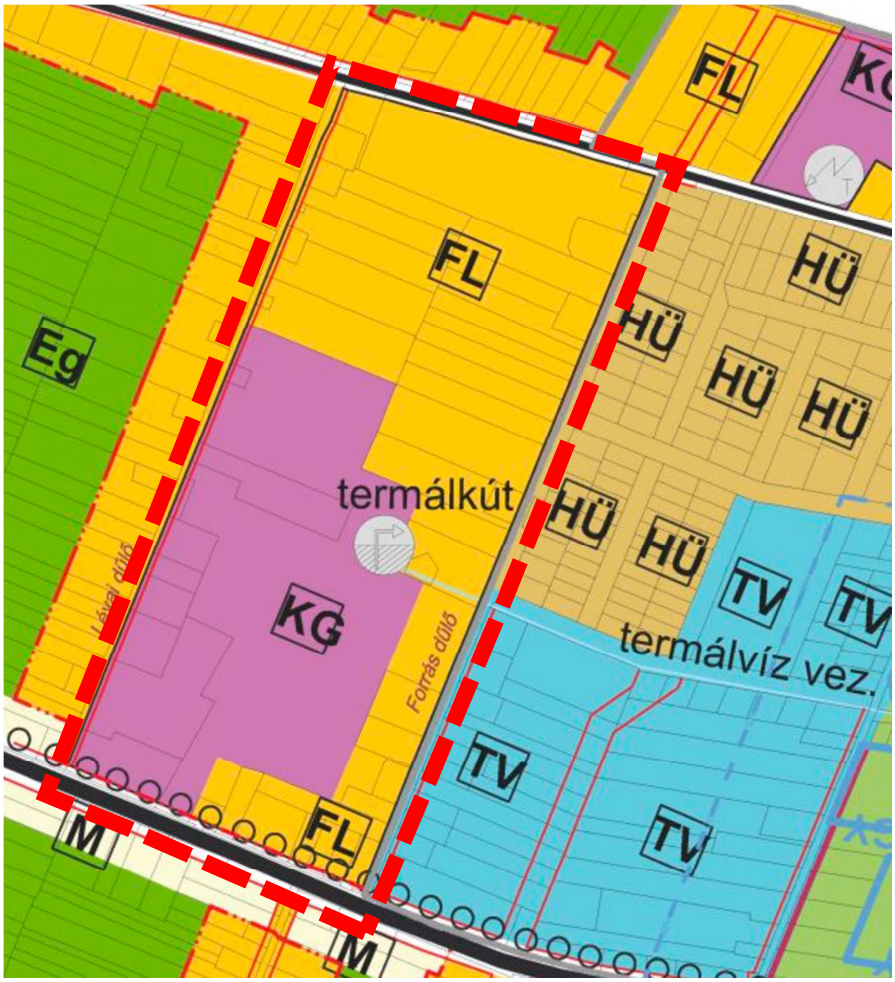
tervezett szabályozás:


V1 O 40 5,50 450
L1 O 30 4,50 600
V5* SZ 60 12,50 2000
L2 O 30 5,50 600
Kossuth Ferenc utca
Thermál út
Tessedik Sámuel utca
Mathiász János utca
Piroska utca
Csaló

11	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	02/58.hrsz.	02/58. hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn a Beton út 02/58. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata a község turisztikai és intézményifunkcióinak fejleszthetősége érdekében, a jelenleg felhagyott iparterületként azonosítható G1 övezettel érintett telkeken településközponti vegyes terület kijelölésével. A módosítás során a tömb déli részén kijelölt G1 jelű övezet V5 jelű lakóövezetbe kerül. A beépítési paraméterek kis mértékben változnak, igazodva a már meglévő intenzitáshoz, a beépítési mód változatlanul szabadon álló, a beépítési százalék 40% marad, a beépítési magasság 5,5 méterről 12,5 méterre nő és a minimális telekméret 600 m^2-ről 2000 m^2-re változik.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

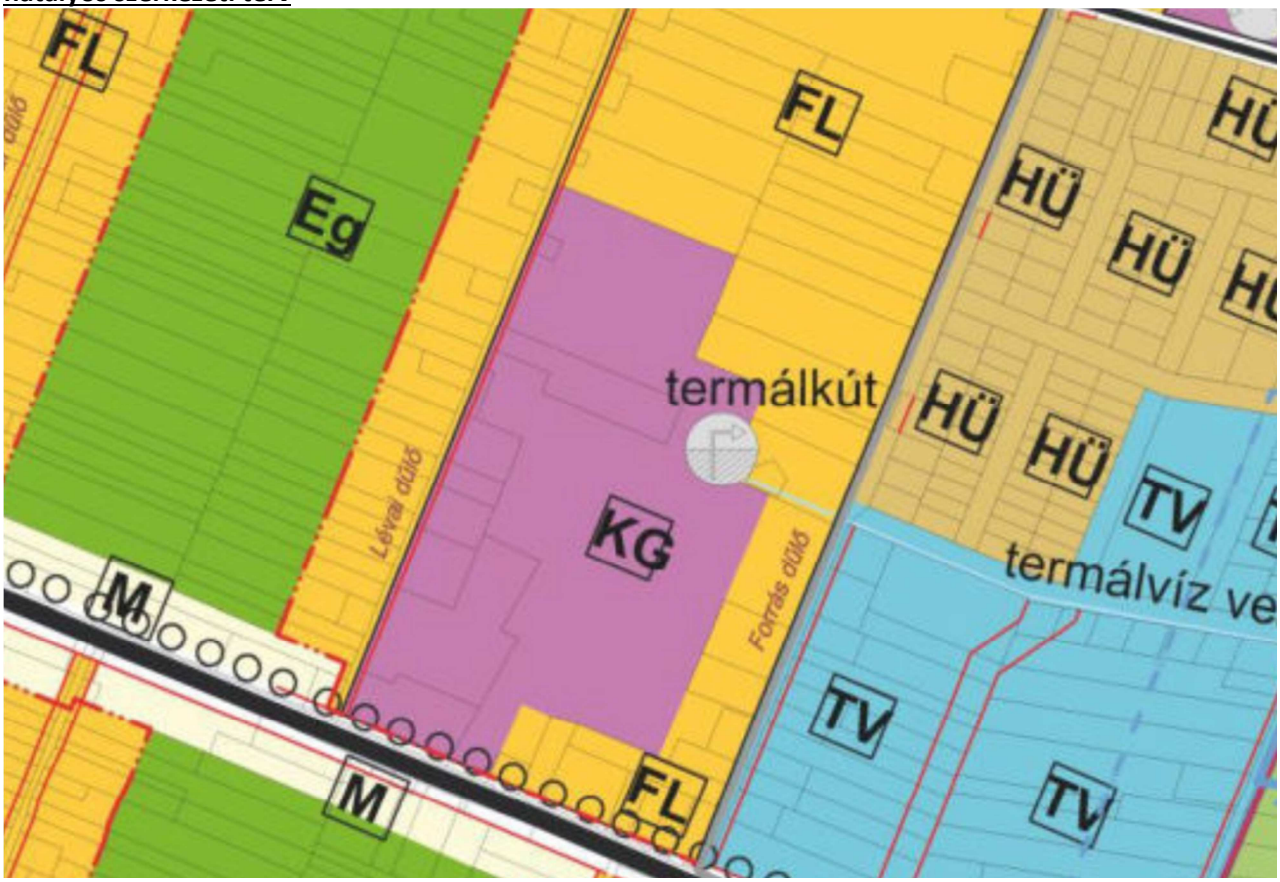
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2025.(III.05.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

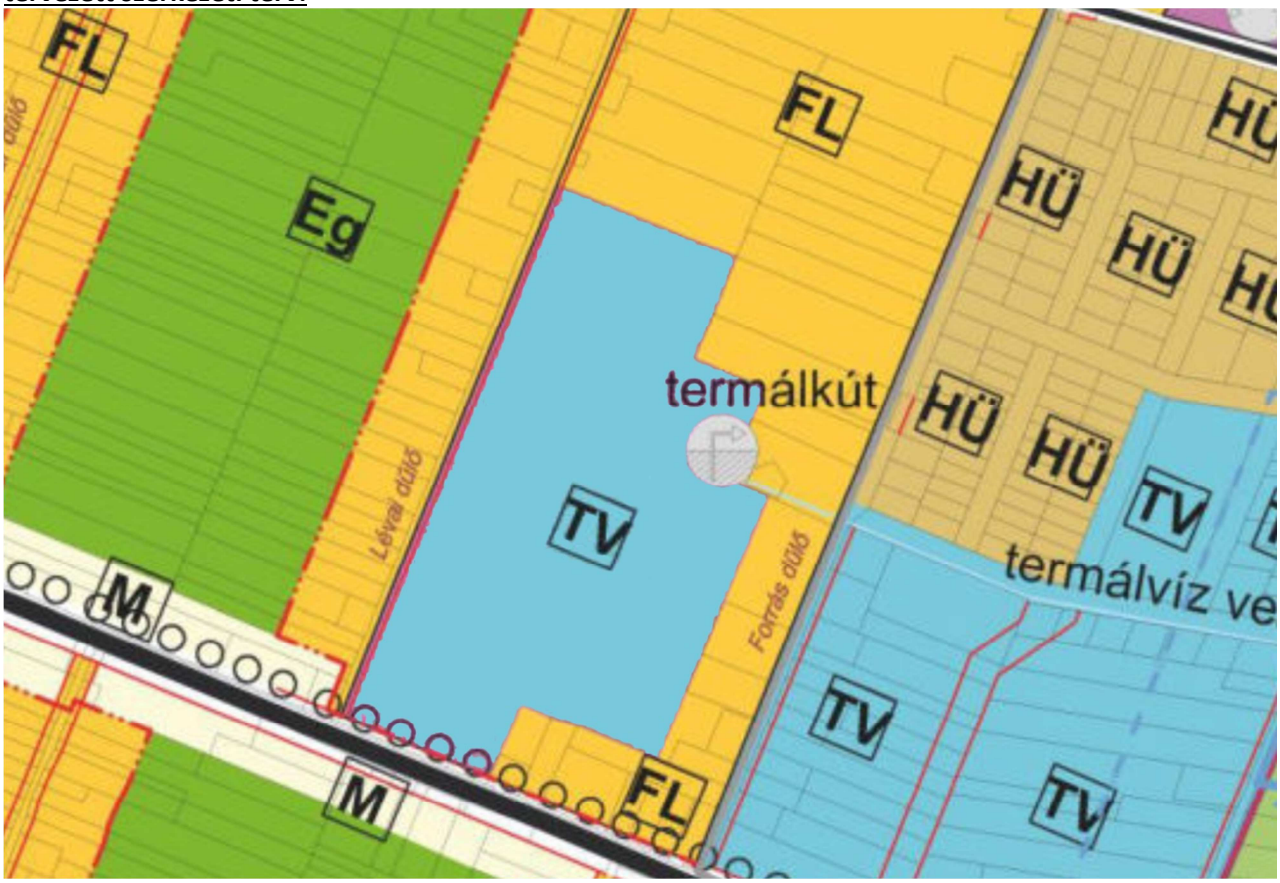
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

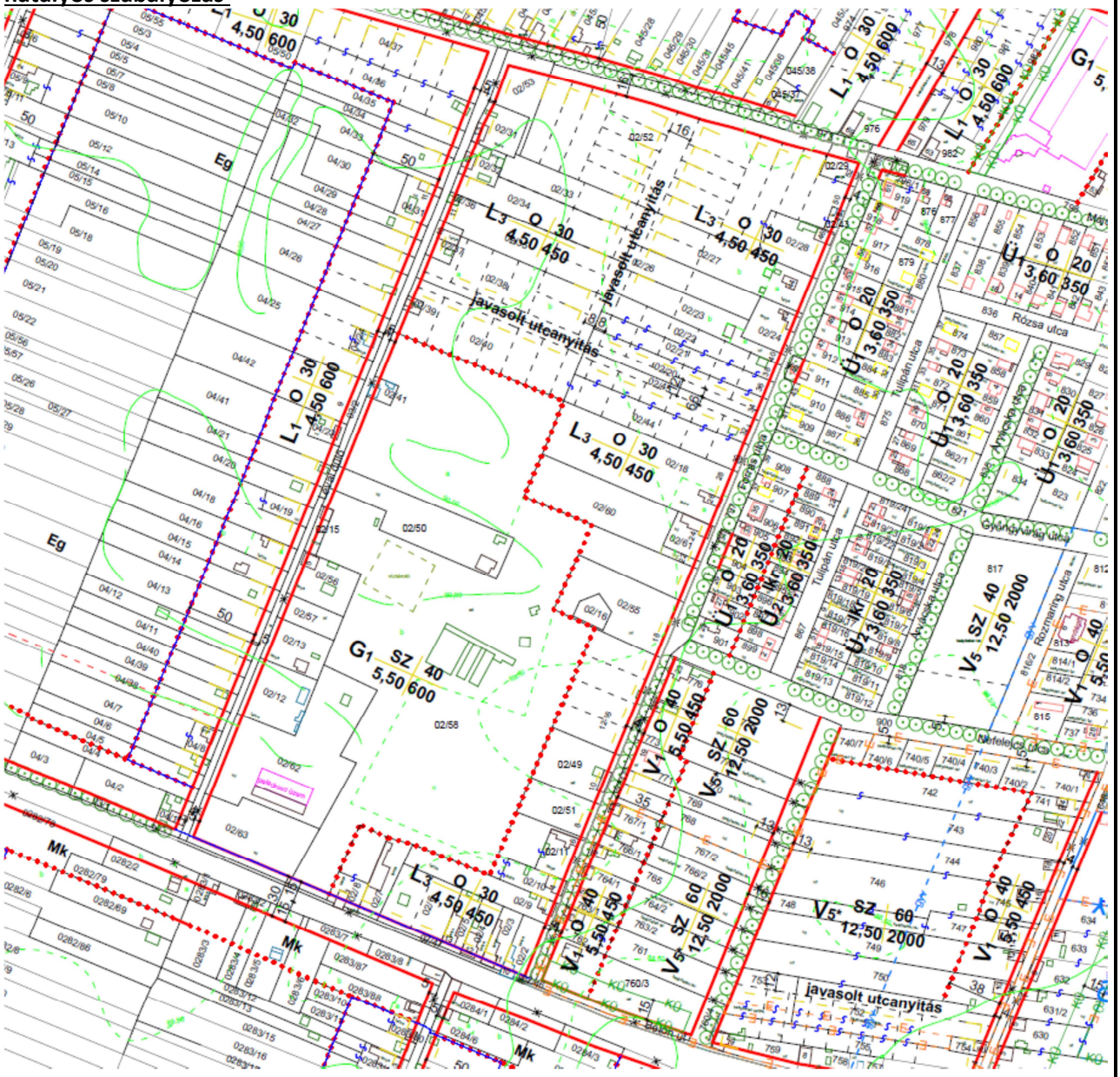


A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns

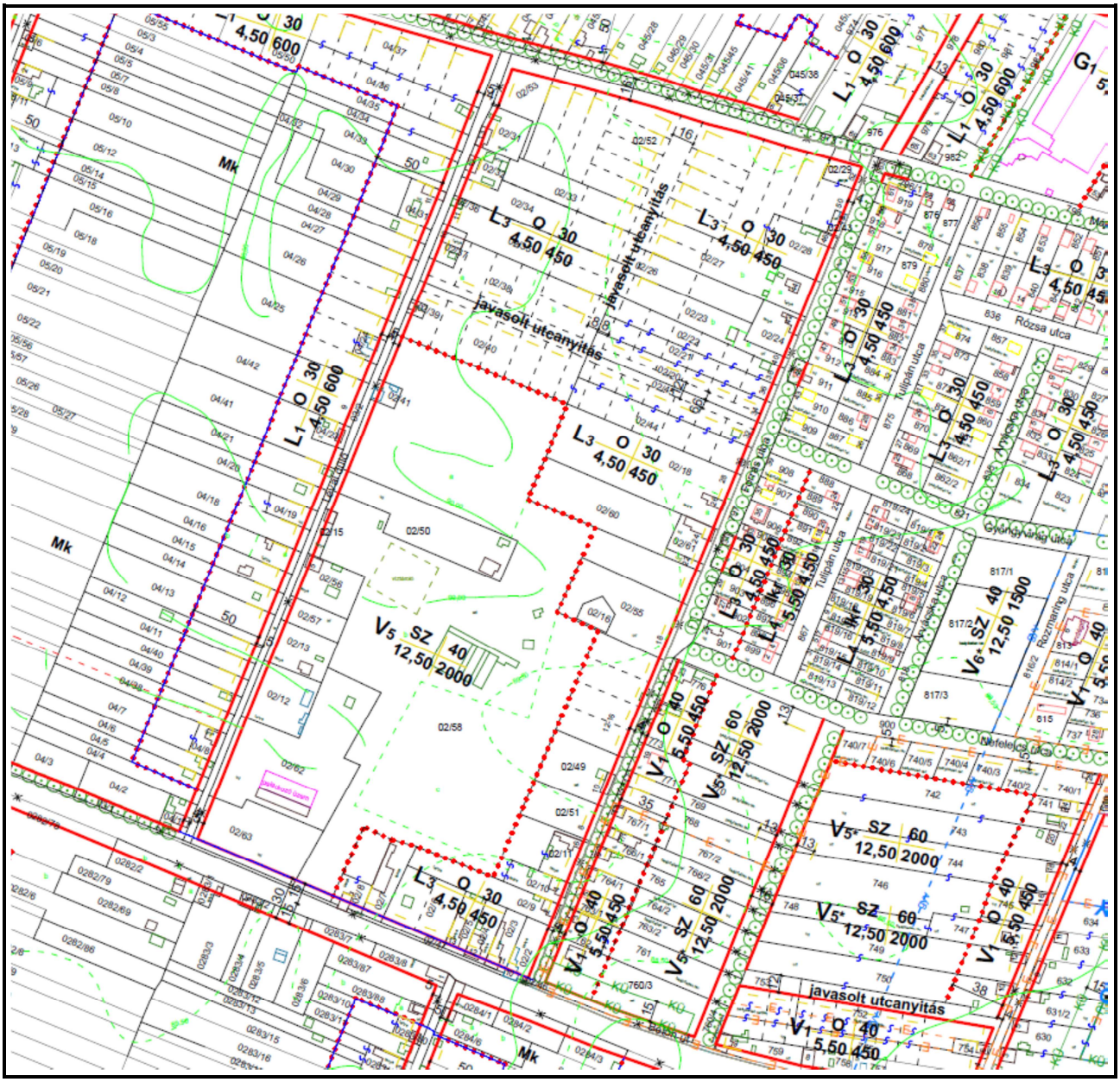
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap

módosuló részletek:

hatályos szabályozás

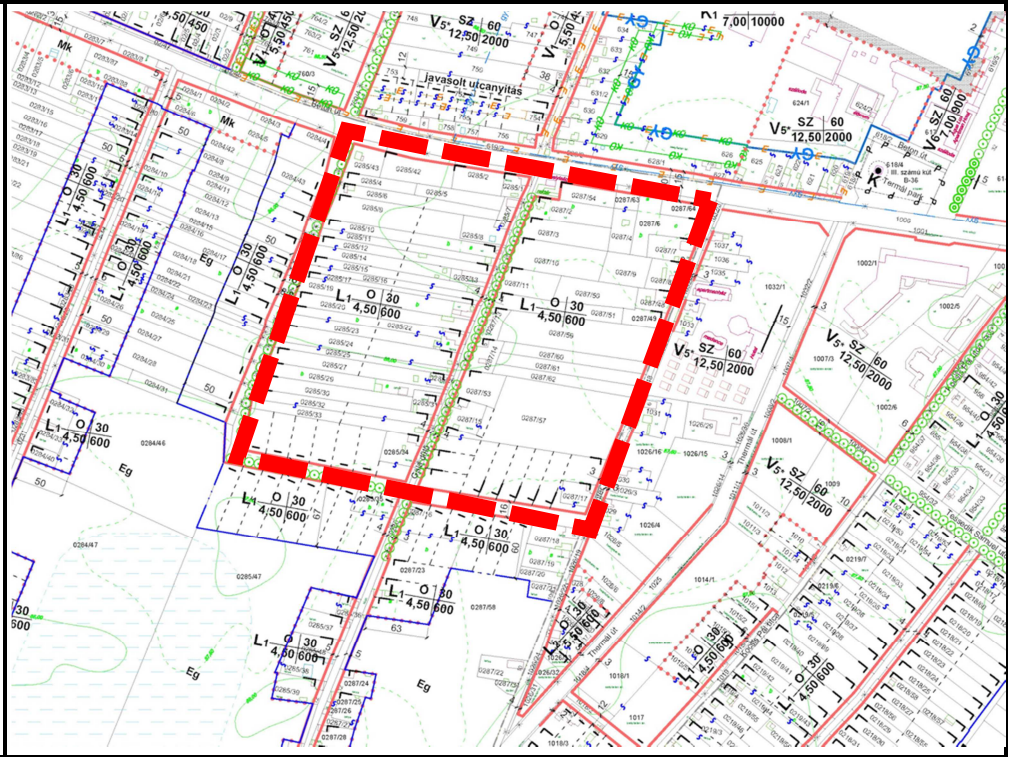
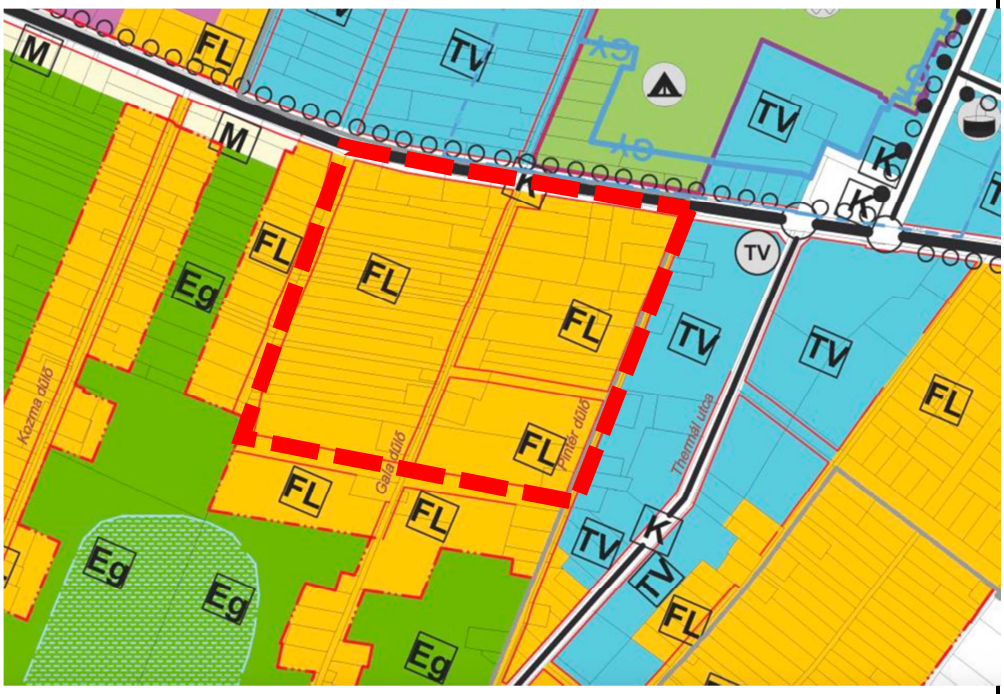


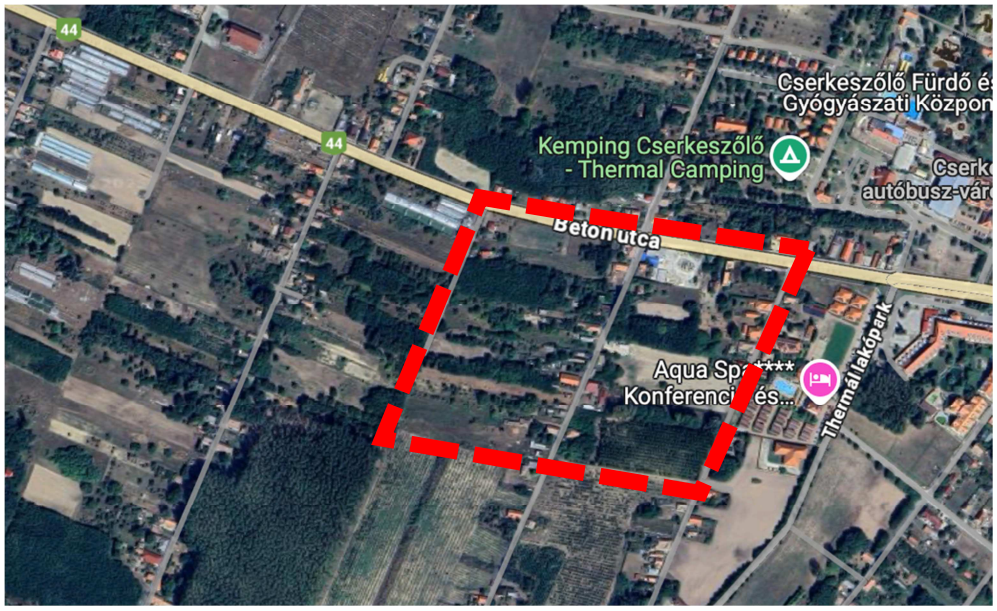
tervezett szabályozás:


javasolt utcanyitás
Rózsa utca
Tulipán utca
Nefelejcs utca
Mk

12	ÉRINTETT TERVLAP	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	SZ-2	Thermál út környéke	1009. hrsz, 1016. hrsz.

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Cserkeszőlőn a Beton út, a Pintér dűlő, a Gala dűlő és a Kozma dűlő által körbehatárolt telektömbre vonatkozó szabályozási elemek felülvizsgálata, a Beton út menti telkeken településközponti vegyes terület kijelölésével, a településközpont megfelelő fejleszthetősége érdekében. A módosítás során a tömb északi oldalán az L1 jelű övezet V1 jelű övezetbe kerül. A beépítési paraméterek kis mértékben változnak, a beépítési mód változatlanul szabadon álló, a beépítési százalék 30%-ról 40%-ra nő, a beépítési magasság 4,5 méterről 5,5 méterre nő és a minimális telekméret 600 m2-ről 450 m2-re változik.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület hatályos szerkezeti terv	

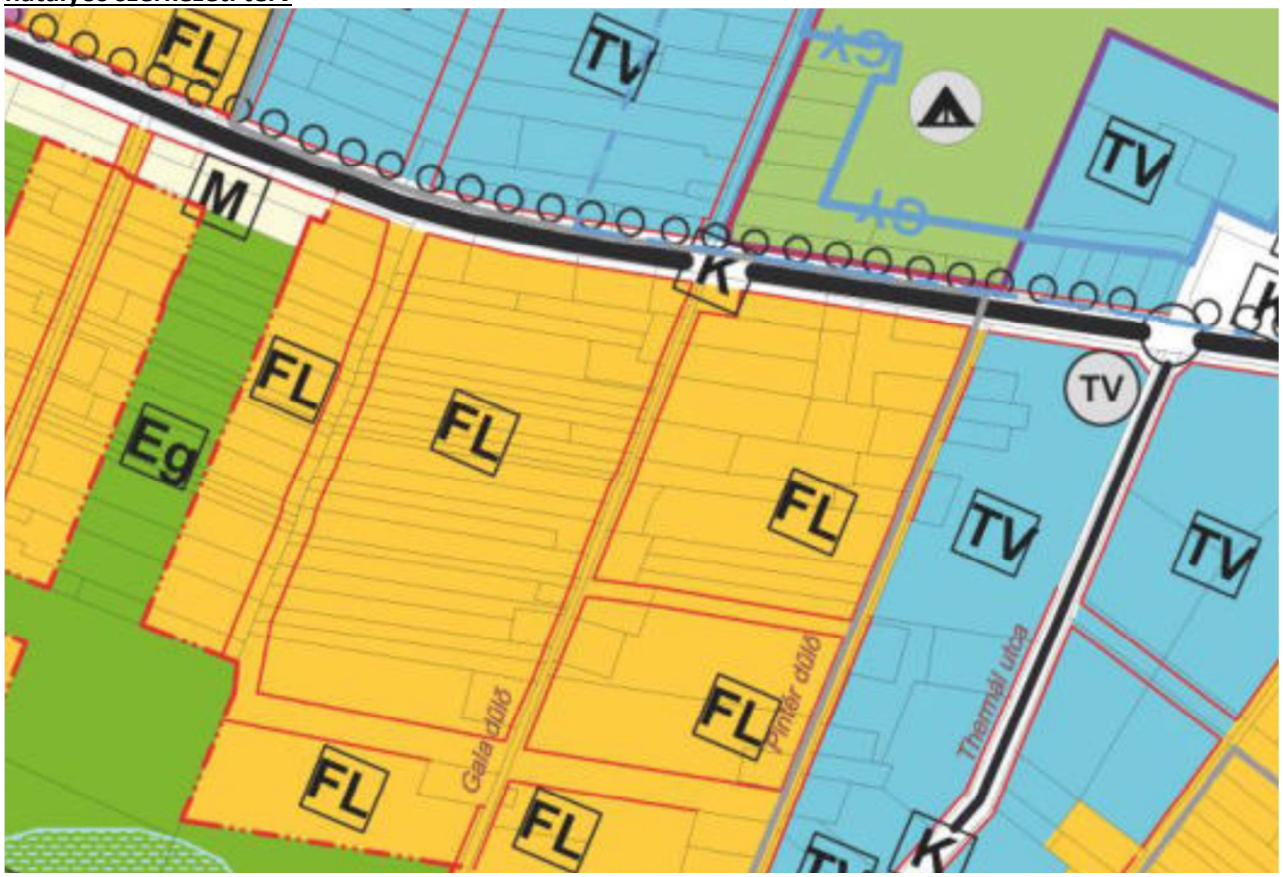
Tervezési terület ortofotó és alaptérkép	
Képviselő-testületi döntés	Kiemelt fejlesztési terület Cserkeszőlő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024. (IV.24.) sz. határozata értelmében
Eljárás típusa	Egyszerűsített eljárás

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

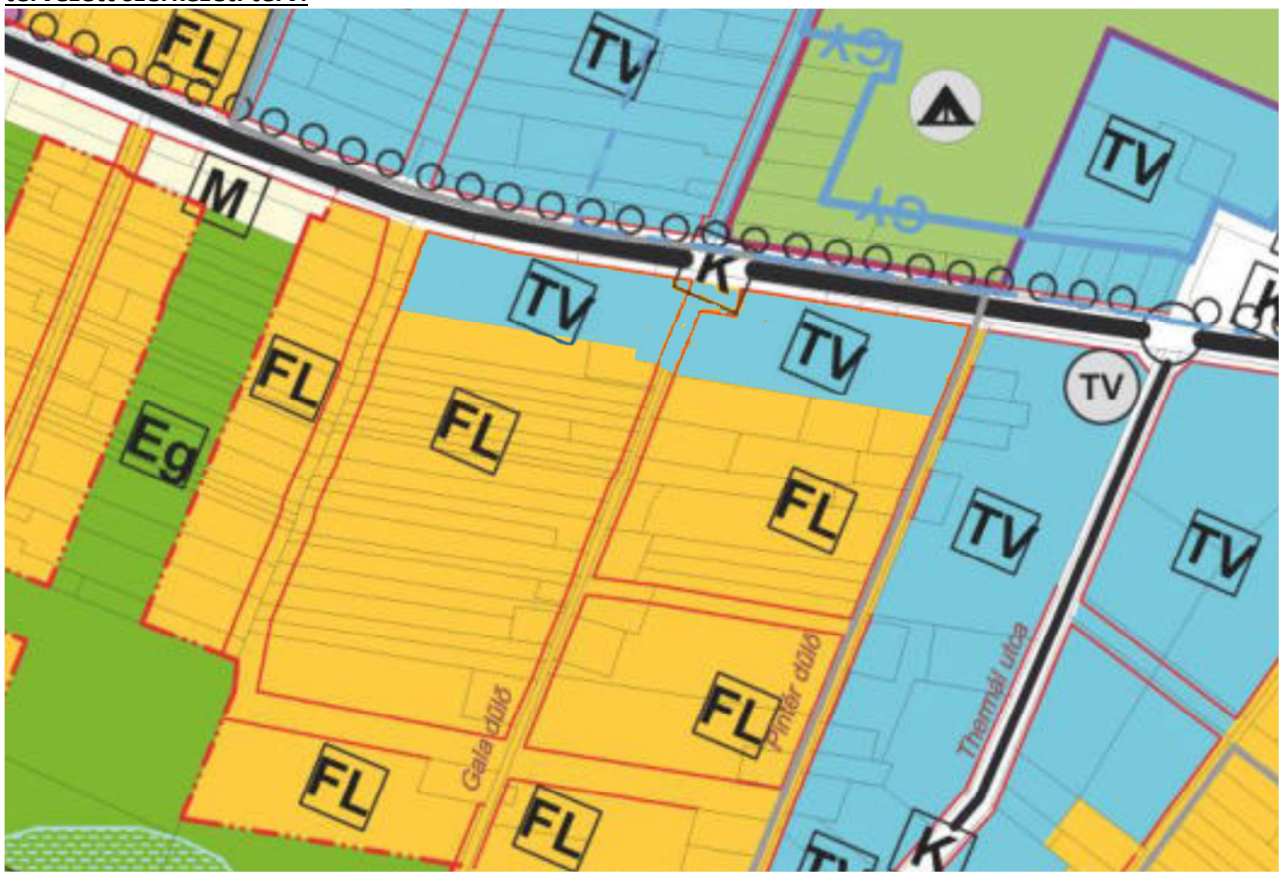
Településszerkezeti terv változása: Módosul

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



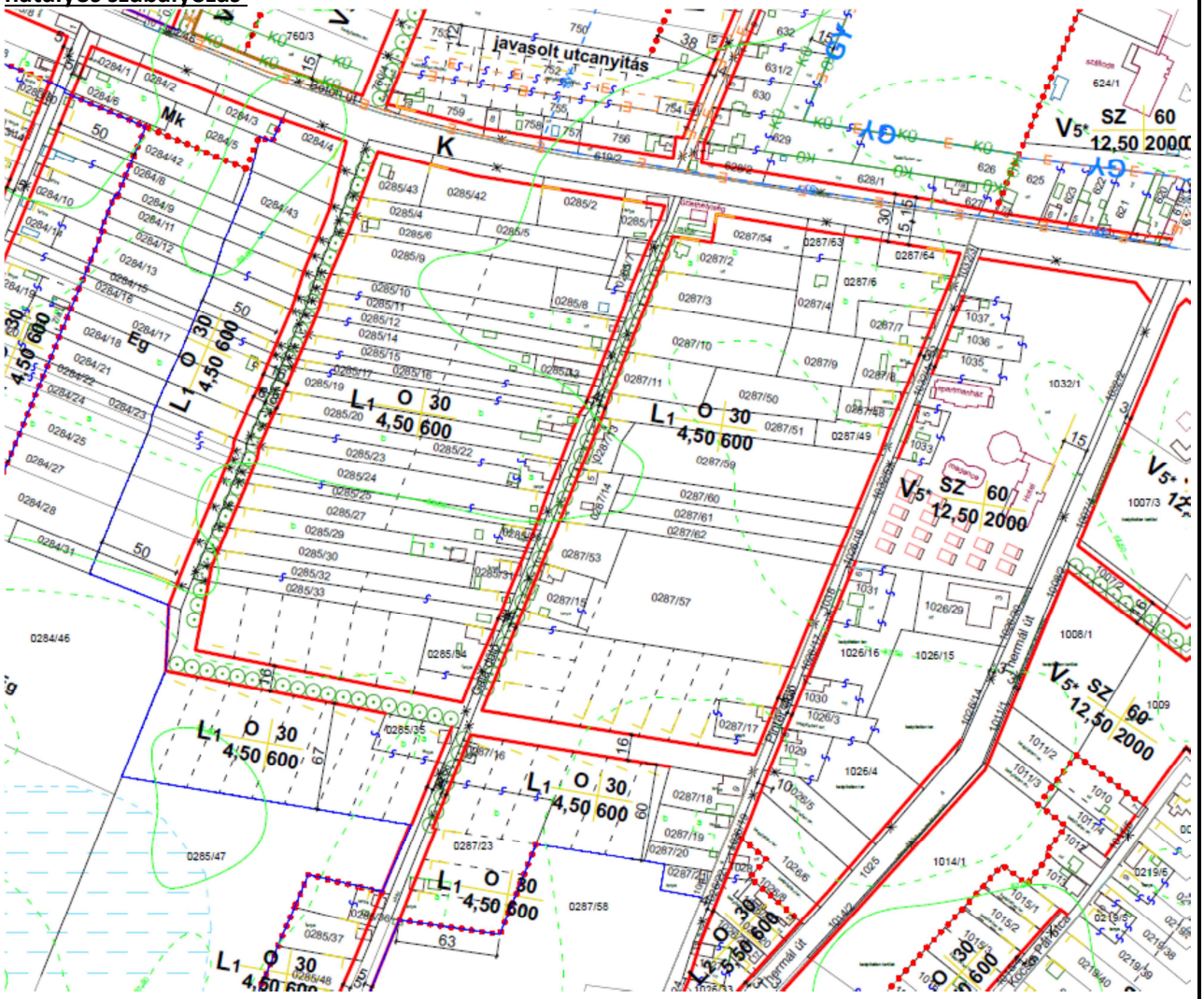
tervezett szerkezeti terv:



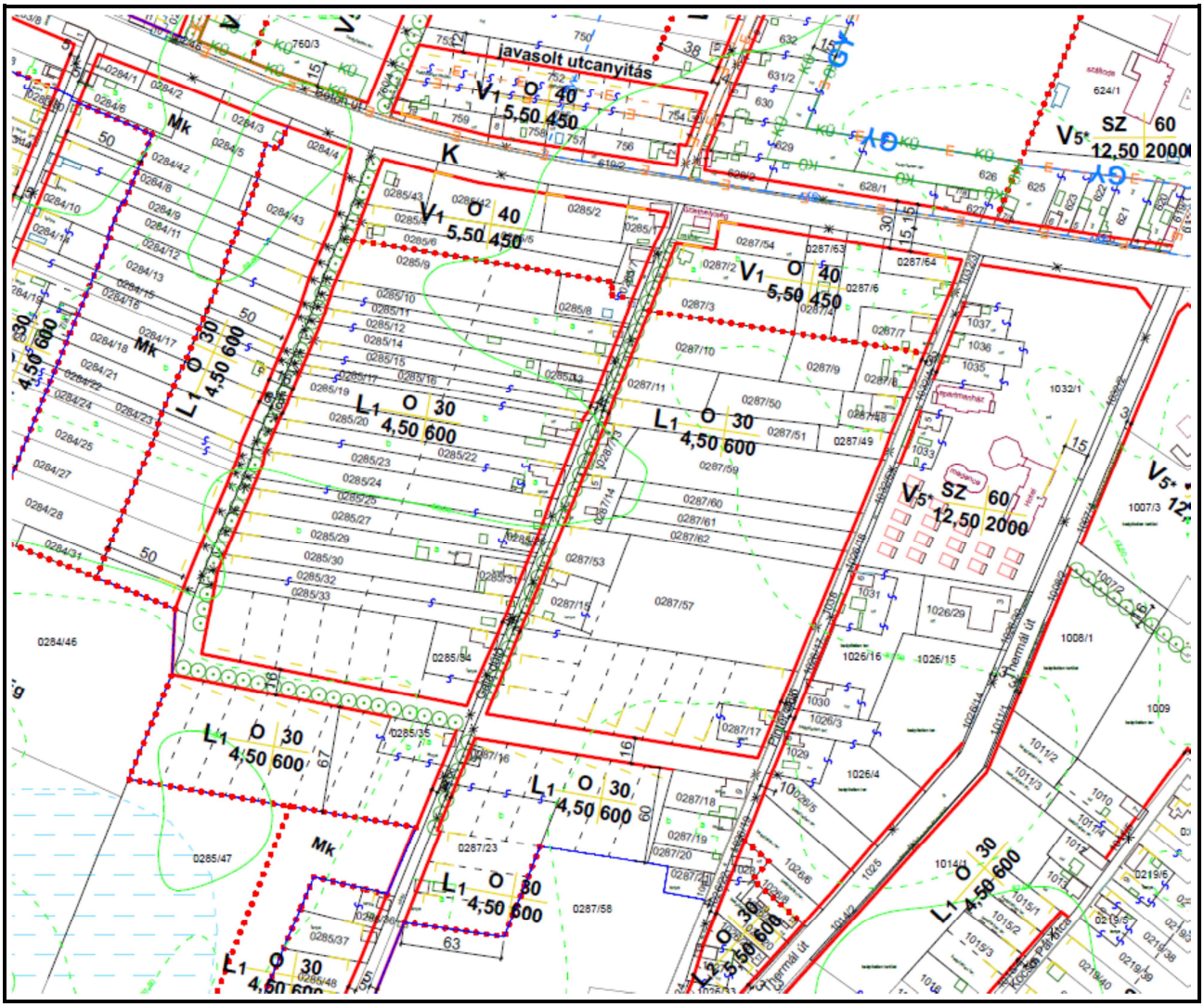
A helyi építési szabályzat normaszövegének változása	Módosul
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns
A szabályozási terv változása: Módosul – SZ-2 tervlap	

módosuló részletek:

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:



3. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

Kivonat: Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. április 24-i, rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

106/2024.(IV.24.) sz. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének határozata

- a Cserkeszőlő Község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításának megindításáról

1. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:
   a) Cserkeszőlő Iskola út, a III. kereszt dűlő, a Csokonai utca, a Kuna József utca, a Beton út, a Thermál út, a Pintér dűlő, a Gala dűlő, a Kozma dűlő, a Cseuz dűlő, a Szabó dűlő, a Keresztes dűlő és a Tópart tanya által közrefogott telektömbök;
   b) Cserkeszőlő 1009 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb;
   c) Cserkeszőlő Fürdő utcai 615/5 és 616/6 hrsz-ú üzletek, a 616/4 hrsz-ú közlekedő sáv és a 616/3 hrsz-ú telkeket magában foglaló telektömb;
   d) A Beton út 756-759 hrsz. alatti telkeket magában foglaló telektömb;
   e) Cserkeszőlő 1016 hrsz. telket magában foglaló telektömb;
   f) a 817/1, 817/2, 817/3 hrsz. telkeket magában foglaló telektömb.

2. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyszerűsített eljárásban megindítja Cserkeszőlő Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2002. (VII. 12.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, és felhatalmazza a község polgármesterét arra, hogy az ehhez szükséges szerződéseket kösse meg, és a szükséges egyeztetéseket folytassa le.

3. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja az Engelmann Tamás önkormányzati főépítész által a Cserkeszőlő Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2002. (VII. 12.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata vonatkozásában 2024. április 17-én készített főépítészi feljegyzést.

4. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a község Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges tárgyalásokat és egyeztetések folytassa le, valamint a szükséges szakértői szerződéseket kösse meg, továbbá módosítsa a már zajló teljes eljárásra vonatkozó tervezési szerződéseket.

Erről értesül: Képviselő-testület - helyben
Varga Attila polgármester - helyben
Dr. Tóth Dániel jegyző - helyben
Gazdálkodási csoport - helyben
Műszaki ügyintéző - helyben

Kmf.

Varga Attila sk.
polgármester

dr. Tóth Dániel sk.
jegyző

Kivonat: Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 05. napján megtartott, rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

76/2025.(III.05.) sz. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének határozata

– a Cserkeszőlő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó kiegészítő döntések meghozataláról.

1. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:

a) Cserkeszőlő 168. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
b) Cserkeszőlő 602/18. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
c) Cserkeszőlő 604. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
d) Cserkeszőlő 616/5. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
e) Cserkeszőlő 02/58. hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
f) Cserkeszőlő 0265/5 hrsz. alatti telket magában foglaló telektömb,
g) Cserkeszőlő Beton út, Thermál út, Nagyfertő út és a Dékány dűlő által körbehatárolt telektömb,
h) Cserkeszőlő falusias lakóterület (FL) övezetbe tartozó területei,
i) Cserkeszőlő közlekedési- és közműterület (K) övezetbe tartozó területei,
j) Cserkeszőlő üdülőházas üdülőterület (Ü1) övezetbe tartozó területei.

2. Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a község polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges további tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le.

Erről értesül:
- Képviselő-testület – helyben
- Trabach Tibor polgármester – helyben
- Vighné dr. Kupai Vanda jegyző – helyben
- Engelmann Tamás főépítész – helyben
- Cseuzné dr. Gombár Tímea műszaki ügyintéző – helyben
- Berkecz Balázs településtervező - Hübner Tervező Kft. – helyben

.

Kmf.

Trabach Tibor Zoltán sk.
polgármester

Vighné dr. Kupai Vanda sk.
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

CSERKESZŐLŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

CSERKESZŐLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
TÖRTÉNŐ FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretére tekintettel, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozóan az alábbiak szerint javaslom:

Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok összevonva kerülnek kidolgozásra.

A következő fejezeteket szükséges kidolgozni:

- Jóváhagyandó munkarészek
  - Településszerkezeti Terv módosítása
  - Helyi Építési Szabályzat módosítása (szabályozási tervi melléklettel)

- Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat:
  - Településrendezési összefüggések (hatályos szabályozás, módosítási javaslat bemutatása)

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni. Megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

Kérem a fentiek szíves figyelembevételét, és a Tisztelt Képviselő-testület döntését a tárgyban, mivel a Kormányrendelet 7.§ (8) bekezdése szerint a jelen feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az a későbbiekben az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Cserkeszőlő, 2024. április 17.

Engelmann Tamás
főépítész