



**Cserkeszölő Községi Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
5465 Cserkeszölő, Köztársaság tér 1.  
telefon: (56) 568-455

---

## ***MEGHÍVÓ***

*Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. január 13-án (kedden) 7,35 órakor rendkívüli ülést tart, melyre ezúton tisztelettel meghívom.*

**Az ülés helye:** *Cserkeszölői Polgármesteri Hivatal – házasságkötő terem*

### **Napirendi javaslat:**

- 1. Cserkeszölő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárása**  
Előadó: polgármester

Cserkeszölő, 2026. január 12.

*Trabach Tibor Zoltán sk.*  
*polgármester*

# 1. napirend

## Előterjesztés:

Címe:

Cserkeszlő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárása

Testületi ülés dátuma:

2026.01.13.

Készítés ideje:

2026.01.12.

Készítette:

Vighné dr. Kupai Vanda jegyző

Ellenőrizte:

Vighné dr. Kupai Vanda jegyző

Jóváhagyta:

Vighné dr. Kupai Vanda jegyző

Előterjesztő

Trabach Tibor Zoltán polgármester

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi, Ügyrendi és Turisztikai Bizottság	X	
Szociális Bizottság		
Kulturális, Oktatási és Civil Szervezetekért Felelős Bizottság		





## **Cserkeszölő Községi Önkormányzat**

5465 Cserkeszölő, Köztársaság tér 1.  
telefon: (56) 568-455

---

### **ELŐTERJESZTÉS**

#### **Cserkeszölő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Cserkeszölő község településrendezési eszközeinek módosítása vált szükségessé, ezért a képviselő-testület 106/2024. (IV.24.) számú határozatával döntést hozott arról, hogy kiemelt önkormányzati fejlesztési területeket érintően egyszerűsített eljárásban indította meg a HÉSZ felülvizsgálatát (továbbiakban: egyszerűsített eljárás), majd a 76/2025.(III.05.) számú határozatában újabb kiemelt fejlesztési területeket jelölt ki, amelyekre vonatkozóan az önkormányzat a korábban megkezdett egyszerűsített eljárásban kívánja módosítani a HÉSZ előírásait.

A településtervezési feladatokkal megbízott Hübner Tervező Kft. részéről Berkecz Balázs (TT-02-0664) és Kiszely Szabolcs (TT 02-1508) településtervezők (a továbbiakban: Tervezők) készítik a HÉSZ módosításához szükséges településrendezési terveket.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 65.§ szerint a helyi partnerségi egyeztetés megtörtént: az elkészült terveket az önkormányzat honlapján is közzétettük, illetve gondoskodtunk arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen és lakossági fórumot is tartottunk 2025. december 17. napján 16.30-kor a polgármesteri hivatalban. A lakossági fórumon kérdések hangzottak el, de érdemi javaslat vagy vélemény nem született (a lakossági fórumról készült jegyzőkönyv és a jelenléti ív jelen előterjesztés mellékletét képezi), és később sem érkezett a polgármesteri hivatalhoz.

*A Kormányrendelet 65.§ (5a) pontja szerint azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.*

Ennek megfelelően javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést zárja le.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, vitassa meg az előterjesztést és fogadja el.

Cserkeszölő, 2026. január 12.

Trabach Tibor Zoltán sk.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **../2026.(I.20.) sz. Cserkeszlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének határozata**

- Cserkeszlő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárásáról

1. Cserkeszlő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Cserkeszlő község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításához kapcsolódó partnerségi egyeztetést lezárja, tekintettel arra, hogy a partnerségi egyeztetés során érdemi javaslat vagy vélemény nem érkezett.

2. A képviselő-testület felhatalmazza Trabach Tibor Zoltán polgármestert arra, hogy a felülvizsgálathoz szükséges további egyeztetéseket folytassa le, és ennek keretében az állami főépítési irodánál kezdeményezze a záró szakmai véleményezési eljárást.

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

Kmf.

Trabach Tibor Zoltán sk.  
polgármester

Vighné dr. Kupai Vanda sk.  
jegyző

**LAKOSSÁGI FÓRUM**  
**CSERKESZŐLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Cserkeszőlő Községi Önkormányzat 2025. december 17. napján megtartott lakossági fórumán.

**Jelen vannak:** Trabach Tibor Zoltán polgármester  
Borsos-Janics Katalin alpolgármester  
Vighné dr. Kupai Vanda jegyző

Berezvai József  
Gyóllai László  
Molnár Zsolt  
képviselő-testület tagjai

Berkecz Balázs településtervező

Meghívott vendégek a mellékelt jelenléti ív alapján.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** */A lakossági fórumot 16 óra 31 perckor megnyitotta./*

Tisztelettel köszöntök mindenkit, aki a mai lakossági fórumon részt vesz. A mai lakossági fórum témája gyakorlatilag Cserkeszőlő rendezési tervének az ismertetése a lakosság előtt. El kell mondanom a rendezési terv módosításáról, hogy igen hosszú folyamat. Már az előző ciklusban elkezdődött ennek a felmérése, de eléggé megmondom őszintén, hogy helyben topogott évekig ez a dolog. Főként abban merült ki, hogy az egyes igényeket összeírta az önkormányzat, illetve a korábbi polgármester úr, de lényegi lépés nem történt. A tavalyi évben gyorsította fel a képviselő-testület és jómagam ezt a dolgot, mert hogy égetővé váltak azok a beavatkozások, illetve azok a szabályozási módosításoknak a megtétele, amik nélkül a településünk nem fejlődhet tovább. A régi rendezési terv komoly gátat jelentett a fejlődésnek, a település fejlődésének. Nem változtattunk, tehát a korábbi, Varga Attila polgármester úr által megkeresett mérnök úr, Berkecz Balázs úr, hadd mutassam be mindenkinek. Ő a településmérnökünk, akivel az önkormányzat szerződésben áll és az ő tervező irodája fogja össze és végzi ennek a rendezési tervnek a módosítását. Balázssal folytattuk a munkát, megkötöttük a szerződést és egy kicsit felgyorsítottuk ezt a dolgot az idei évben. Én annyit kértem, az volt igazából az én kérésem, hogy lehetőség szerint az idei évben amennyire csak lehet tegyünk pontot a végére és minél szélesebb körűen tegyük bele azokat a módosítási igényeket, amik az önkormányzat elképzeléseivel, illetve mondjuk a vállalkozók elképzeléseivel is egyeznek és természetesen megfelelnek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak. Itt nem csak a mostani vállalkozói vagy egyéb más igényeket és az önkormányzat fejlesztési igényeit tettük bele, hanem olyan lakossági kéréseket, amik már hosszú évtizedek óta jogosan merülnek fel, főleg, első sorban a külterületen élők számára. Én úgy gondolom, hogy valamilyen szinten eleget fogunk tenni ezeknek az igényeknek. Azt is el kell, hogy mondjam, hogy a vármegyében egyedülálló módon csinálja ezt Cserkeszőlő, mert semelyik másik településről nem tudok, aki saját pénzéből a település rendezési tervét módosítja, pedig elméletileg én úgy tudom, hogy pár éven belül ez kötelező lesz és erre minden önkormányzatnak szánnia kell forrást. Egyébként ez több járási fórumon már megjelent igényként, hogy akár csak a járási települések ezt valószínűleg nem fogják tudni megoldani, de mi erre nem tudunk várni és nem is akartunk várni, hogy kiderüljön, hogy esetleg évek múlva a központi költségvetés erre biztosít-e forrást vagy nem. Úgyhogy én ennyiben vezettem volna be a mai fórumot. Mérnök úr előadja azokat a dolgokat, amikről ténylegesen a rendezési terv szól és utána természetesen fogadjuk az Önök kérdéseit, kéréseit. Köszönöm.

**Berkecz Balázs településtervező:** Köszönöm szépen polgármester úrnak a felvezetést meg a bizalmat, meg hogy itt lehetek. Csak egy pár szóban én is még mielőtt konkrétan az előadásba belevágnék egy pár dolgot mondanék. Ugye a Hübner Tervező Kft. aminek én a tulajdonosa meg az ügyvezetője vagyok,

az, aki meg van bízva ezzel a feladattal. Tulajdonképpen mi új településtervezést készítésére kaptunk megbízást eredetileg. Korábbi alpolgármester úrral voltunk Szolnokon és ha jól emlékszem valamikor tavaly év elején, amikor közölte a főépítész, hogy van egy nagy erdőterület, majd látni fogják, ami ki van jelölve itt a település belterületének a délnyugati részén és azt nem lehet csak úgy kiszedni és ha meg akarnánk szüntetni, akkor az jelentős többlet terheket róna az önkormányzatra. Így a korábbi polgármester úrral, alpolgármester úrral és ezzel a képviselő-testülettel abban maradtunk, hogy mindenképpen először egy közbelső módosítást kellene csinálni, mert az egy kicsit egyszerűbbé tenné az önkormányzat számára ennek a virtuálisan létező erdőnek a megszüntetését. 2027. július 30-ig használhatóak a törvény szerint a jelenleg hatályos településrendezési eszközök és elvileg, ha addig nem változik meg a jogszabály, akkor 2027. július 1-től hatályát veszti a településfejlesztési és településrendezési eszközök is mindenhol, ahol nem 2021. után készítették. Viszonylag kevés helyen van a térségben új terv. Nyilván ez is volt, ami a település mindenkori vezetését vezérelte, hogy akkor legyen egy új terv. Picit emiatt húzódtott is dolog, mert tavaly októberben léptek életbe új szabályok, ami alapján az új tervet meg lehetett csinálni és itt volt egy váltás is. Azóta készítjük ezt az anyagot. A teljes rendezési terv felülvizsgálat is folyamatban van, ez jövőre le fog tudni záródni. Tehát Önöket ez a 2027-es probléma nem fogja érinteni. Abban maradtunk polgármester úrral, hogy ebbe a módosításba minden olyan dolgot beleteszünk, amit egyébként a nagy felülvizsgálatba szeretett volna az önkormányzat beletenni, ami nem jár új beépítésre szánt területnek a kijelölésével. Az, hogy a hatályos szabályozás több helyen elavult azt a jelzésekből is látjuk, sok lakossági igény érkezett be, amikhez az önkormányzat pozitívan áll hozzá és tulajdonképpen ez az egész módosítás innen indult ki. Sok helyen valójában nem tükrözi a valós használatot az, ami a rendezési tervben benne van, illetve akadályoz is egyébként fejlesztéseket. Ezeket próbáljuk megoldani. Nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet, pont azért, mert eléggé súlyos követelmények vannak a jelenlegi jogszabályi történetben meghatározva és azért sem jelölünk ki, mert ha ebben a módosításban nem csinálunk új beépítésre szánt területet, akkor ezt az erdő kérdést, amit hamarosan látni fognak, viszonylag egyszerűen tudjuk megoldani. A meglévő területeknek a szabályozását pontosítjuk több helyen a lakossági és helyi igények figyelembevételével. Összesen 12 tétel van, szinte a település egész területét érintik a módosítások, az említett korlátoknak a figyelembevételével. Ami ez a bizonyos nyugati lakóterületek elnevezést kapta a prezentációban, a Beton úttól délre és északra lévő dűlőutaknak az ügye, ami ugye korábban kertes mezőgazdasági területben voltak, átterületek részben falusias lakóterületbe, részben viszont szinte minden hátsó kert erdőbe került, úgyhogy a valóságban nincsen ott erdő és az erdőhatóság sem tartja őket erdőként. Ezért kellett az állami főépítész asszonnyal egyeztetni, hogy ezt a nagyon sok erdőt ne kelljen az önkormányzatnak valaki más mezőgazdasági területének a hátrányára erdőként kijelölni. Ami hátsó kert az kertes mezőgazdasági területbe lenne átsorolva. Ott maradnak fent ezek a zöld sávok, ahol az erdészeti hatóság és a nébih erdőként tart nyilván területeket. Ami nagyon fontos, hogy ezt a szabályozást, ami elvágja a házakat azt viszont leszedtük. Ez most az első lépés és ez, ha átmegy, akkor utána már ezeket lehet úgy rendezni a teljes felülvizsgálat során, hogy ezek is remélhetőleg falusias lakóterületbe tudnak kerülni a kertesből. Van, aki itt érintett a jelenlévők közül? Ez az egyik legfontosabb ügy. Vannak egyébként ügyek, ami nagy lakossági kezdeményezés volt, ezek a virág nevű utcák itt a fürdő környékében, ahol ugye az üdülőterületeken egyre többen élnek életvitelszerűen, viszont miután az üdülőterületeken csak üdülők lehetnek vagy szállás lehet, lakás nem, ezért ez egy probléma. Ezt az önkormányzat figyelembe veszi ezzel a módosítással és ezeket az építési paramétereket és a jogi helyzetet próbálja itt rendezni. Látják ez a terület az, amiről itt szó van. Átterülnének ezek a területek falusias lakóba és itt látszik a rendezési tervben is.

**Malaczkó Pál helyi lakos:** Ott az egyik oldala dűlő a másik utca, úgy van nyilvánítva, ugye? A Forrás utcában?

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Ez belterületi rész és az egésznek az északi része kerül át. Ahol tényleges beépítések vannak, üdülők vannak, az egész falusias lakóövezet lenne, ugye?

**Berkecz Balázs településtervező:** Így van.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Sokan laknak ott, komoly igény volt rá. Sok ottani lakos kérte ezt. Úgy gondolom, hogy ez magával hozza azt is, hogy a forgalmi értéke növekedik az ingatlanoknak ott.

**Berkecz Balázs településtervező:** Ez egész biztos. Ez itt a hatályos szabályozás, itt láthatják, hogy helyrajzi számos minőségben tudják megnézni. Tehát, hogy mindenki meg tudja nézni, ha van itt ingatlana, hogy arra most mi vonatkozik és mi fog rá vonatkozni. Ez ugye a Tulipán utca, Rózsa utca, Rozmaring utca, Árvácska utca és a Kuna József, illetve a Forrás utca között terület. Északról a Május 1., délről meg a Nefelejcs utca az, ami határolja ezt a területet. Úgyhogy ez, ami lakóba kerül át, ahogy kérték is kb. negyvenen vagy ötvenen az ott élők közül. Ami még itt ezen a környéken érdekes az magának a fürdőnek az környezete. A fürdő előtti üzleteknek az ügyét próbáljuk rendezni, hogy azok fejleszthetőek legyenek és hogy a településképi szempontok is érvényesíthetőek legyenek. A fürdőre is folyamatosan mindenféle fejlesztések várnak. Itt a szabályozások úgy fognak megvalósulni, hogy azokat az energetikai meg egyéb fejlesztéseket, amiket az önkormányzat tervez, azt meg lehessen csinálni és az fürdő előtti üzletsor ügye is rendeződjön. Különböző vegyes területek kerülnek kijelölésre, mert nagyon sok a falusias lakóterület, ahol egy csomó mindent nem feltétlenül lehet csinálni. Látni fogják ezekből a rajzokból, hogy hol miképpen próbálunk erre vonatkozóan javaslatot tenni a tervben. Az a lényeg, hogy olyan intézményi funkciókat is magába foglalni képes településközpont legyen, ami ezt az egész turisztikai szolgáltató közeget, ami egyre jobban jellemző Cserkeszőlő központjára, azt tudja segíteni. Itt látszik a bal oldalon a jelenlegi szabályozás és a jobb oldalon az új szabályozás. A Beton út környezetében, ami volt egy gazdasági terület, azt is településközpont övezetbe tervezzük tenni a 44-es mellett. Az üdülőterületen is lesz egy, ami településközpont vegyes területbe lesz átsorolva a tervek szerint. Itt a falusias lakóterületnek a környezetében is látszik, hogy ezek a településközpont vegyes területek, illetve az ottani utca nyitásnak az ügye lesz rendezve. Illetve a Beton úttól délre a Termál útnak a környezetében vannak még területek, ahol szabályozási vonalakat is rendbe teszünk és falusias lakó helyett lesz több településközpont vegyes terület. Itt már megjelentek a szállodák is és különböző egyéb más szolgáltatók, ezeknek a fejlesztését próbáljuk meg így, ezekkel a településközpont vegyes területeknek a kijelölésével segíteni. Vannak még egyéb gazdasági területek, ahol lesz változás. Itt azért a borászat is jelen van és a kúria környezetében az épületmagasságokat, meg a legkisebb kialakítható telekméretnek az ügyét próbáljuk alakítani, hogy ez minél inkább alkalmazkodjon ahhoz, amit ott a település elképzelt. Van egy eléggé, rozsdáövezetnek nevezném azt a gazdasági területet, ahogy bejövünk a Tisza felől, itt a Beton útnak közép tájt van, ez valamilyen kertészeti terület volt.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Ezt elmondom, ez az úgynevezett 058-as terület. Ez egy állami terület volt, egy 5 hektáros állami terület, ami a Forrás utca és a Lévai dűlő közötti terület. Már az előző testület is szerette volna ezt megvásárolni. Ott félbeszakadtak az egyeztetések. Most már az önkormányzat tulajdonában áll a terület, az önkormányzat megvásárolta. Ezzel hosszú távú elképzeléseink vannak. Egyrészt közvetlenül ott van a Kútház és az I-es kút, a Lévai dűlőben a IV-es kút, a kúttal kapcsolatos infrastrukturális elemek ezen a telken mennek keresztül és úgy gondoljuk, hogy ebbe egy kiemelkedő fejlesztési potenciál van. Az első feladat természetesen az, hogy ezt a fóliavázzal, szeméttel, hulladékkal teli területet megtisztítsuk és rendbe tegyük és utána pedig a stratégiai elképzeléseink mentén egy olyan területet alakítsunk ki, ami akár nem csak az önkormányzatnak, mint befektetési terület jelentkezik, hanem külsős fejlesztőknek is fel tudjuk ajánlani, mint fejlesztési terület. A lényeg az, hogy a rozsdáövezetből egy rendes fejlesztési ingatlant alakítsunk ki utcákkal. Természetesen fejlesztenénk az infrastruktúrát a jövőben, de ez minden attól függ, hogy milyen elképzelések lesznek a magánbefektetők részéről. A következő lépésünk az, hogy ebbe az irányba fogunk elmozdulni, mert lesz egy olyan területünk, ami nem helyezkedik el messze a településközponttól és nagyon jó adottságokkal rendelkezik. Nekem nagy reményeim vannak ezzel az ingatlannal kapcsolatban. Egyik részébe valószínűleg odakerül egy naperőmű, ami a fürdő villamos energia igényét fogja kiszolgálni. Úgyhogy ennek a fejlesztési elképzelésnek a megvalósítását szolgálja ez a pont a rendezési tervben.

**Berkecz Balázs településtervező:** Igen, ez egy településközpont vegyes terület lesz a gazdasági terület helyett, ami azt is jelenti, hogy a jövőben nem lehet majd olyan zavaró hatású dolgokat csinálni, ami egyébként a településen élők nyugalma zavarná. Viszont a településközpont vegyes terület az

mindenféle ilyen kereskedelmi, szolgáltató vagy akár lakó, szállás vagy egyéb funkciót is tud fogadni. Az a lényeg, hogy ez sokkal jobban illeszkedik ahhoz a képhez, amit egyébként Cserkeszőlő önkormányzata elképzelt a jövőre nézve is. Nyilván egyre inkább egy ilyen fürdővárossá válás az, ami a célja az önkormányzatnak, erre egyébként van egy területi határozat is. Azokat a szabályozási vonalakat, amik túlterjeszkednek, azt mindenhol polgármester úrral, főépítész úrral egyeztetve, ezen a terven letörölni javasoljuk. Reméljük, hogy ez át fog menni az állami főépítész irodán is. Olyan utcanyitási, olyan egyéb ügyeket, amik ebben az elmúlt 15 évben nem voltak reálisan megvalósíthatók és az önkormányzat sem lát benne fantáziát, ezeket mind megpróbáljuk kiszerezni ebből az ügyből. Amit még fontos elmondani, ahogy utaltam is rá, hogy a biológiai aktivitási érték, ami egy fontos eleme ezeknek a településrendezési eszközöknek, az nem fog romlani. A hatályos jogszabályoknak meg fogunk felelni. Illeszkedik a megyei és az országos tervhez is az egész. Az egész jelenlegi módosítás eredményeként is egy reálisabb szabályozást fog tudni az önkormányzat a helyi építési szabályokra vonatkozóan megállapítani. Ha már beszélünk az új tervről, ami itt fontos, hogy ez az egész tervcsomag az két fő fejezetből áll, az egyik a településfejlesztési terv a másik pedig a településrendezési terv. Az a fő irány, hogy Cserkeszőlő az egy fürdő településsé, de még inkább fürdővárossá tudjon válni a következő 10-15 éven belül. Amit fogadjanak el tőlem és ez az én véleményem, hogy azon biztos, hogy településképi szempontból kell tudni segíteni szabályokkal is, hogy az a nem mindig vidám kép, ami a Beton út irányából, bármelyik irányból is jövünk be, az mondjuk változzon. Ebben is viszont majd nyilván a közösség támogatására és együttműködésére szükség van. Nagyon nem mindegy, hogy amikor beérünk egy településre akkor milyen kép fogad minket. Ebben majd főépítész úrral, polgármester úrral kell tudnunk megfogalmazni ügyeket. A településképi kérdések ugyanúgy, mint a helyi építészeti szabályzatnak a számszerű dolgai szintén majd egy fórum témái lesznek, de erre majd jövőre fog sor kerülni, amikor a teljes tervet csináljuk. Teljes tervnek ahogy mondtam a fejlesztési dokumentumok is részei. Arról is kell, hogy majd legyen egy önkormányzati és közösségi döntés, hogy valóban ez a jó irány-e, hogy ez egy alapvetően turisztikai, szolgáltatási fókuszú település legyen, aki szeretne lakosság számban és minőségben is fejlődni. Ahhoz egy városi rangot kapjon valaki, ahhoz kellene olyan térségi feladatellátások is, olyan intézményi infrastrukturális feladatok, amik megkövetelik a jogszabály alapján azt, hogy valaki városi rangra emeljen, ezek legyenek nála. Ha valakinek esetleg van kérdése, akkor igyekezem rá legjobb tudásom szerint válaszolni.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** Szigeti Ildikó vagyok és a Tulipán utca 25-ben lakom, de a Gyöngyvirágból van a bejáratom. Az a falusias lakóingatlanok átminősítésbe kerül. Változnak-e azon a környéken a magassági kritériumok?

**Berkecz Balázs településtervező:** Szerintem igen, mert 4,5 méter lesz és hogyha megnézzük most a hatályost, akkor 3,6 méter.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** Szeretném kérdezni, hogy a V6-ra átminősített 12,5 méteres magasság engedélyű területre van-e már konkrét elképzelés?

**Berkecz Balázs településtervező:** Itt a Rozmaring utca mellett tetszik mondani? A hatályos szabályok szerint most is 12,5 métert lehet építeni. Most ez a hatályos, ez a V5, 12,5 és 2000 m<sup>2</sup> a legkisebb, 40 %-ot lehet beépíteni és V6 lesz, 12,5 méter és ugyanúgy 40 %, de kisebb lehet a telek, 1500 m<sup>2</sup> és nem 2000 m<sup>2</sup>. Jelentős különbség nincsen.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** A Nefelejcs utca Beton út irányába ott építési telkek vannak a szabad zöld területen? A Beton útnak már a déli része...

**Berkecz Balázs településtervező:** Nem, ez az északi része.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Az nem változik, ott a szabályozás nem változik, csak a Nefelejcs utcáig.

**Molnár Zsolt képviselő:** Oda régen be volt tervez egy utca, az is megszüntetésre került.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** A 4,5 méteres magasság korlát az h/2 kerítéstől mért távolságra lesz engedélyezve vagy hogy néz ki? A magasságnak a fele a minimum távolság a kertől.

**Berkecz Balázs településtervező:** Az épületmagasság az egy számított érték. Az nem párkány magasság, nem parapet magasság. A legegyszerűbb úgy mondani, hogy a 4,5 méter, az egy földszint plusz tetőtér fér bele. Ez egy számított érték.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** Engem konkrétan az érdekel, hogy mekkora távolságot kell kihagyjon a kerítésig? Az oldal a lényeg.

**Berkecz Balázs településtervező:** Oldalhatáron álló beépítésnél 4 métert kell elhagyni. Az egy fontos szabály, hogyha valaki nem csak épületet, hanem kerítést vagy akármit épít, akkor annak a külső határoló falazati része sem lóghat át a szomszédhoz. Oldalkertesnél 70 centit átlóghat a tető a szomszéd felé, de csak a tetőnek a túlnyúló, ereszes része. Ilyen szabályok vannak. Ezeket az országos szabályozásban lehet találni.

**Szigeti Ildikó helyi lakos:** Ezen a környéken megmarad a sátortetős épület?

**Berkecz Balázs településtervező:** Ugye alapvetően az illeszkedés szabályait kell tartani, ezt írja a településképi rendelet is. Elvileg magas tetős épület építhető alapvetően. Az épületnek a színei meg a tetőnek a burkolata az pedig illeszkednie kellene a kialakult állapothoz. Ez azt jelenti, hogy jellemzően hagyományos cserép, beton cserép. Az, hogy sátortető vagy nyeregtető az ilyen szempontból leginkább tervezés kérdése, de itt azért van mindegyik. Tehát az illeszkedést könnyen lehet alátámasztani.

**Gácsi Gyula helyi lakos:** Töltőállomás mellett van a Petőfi utca és a Kossuth utca sarkán egy ingatlanunk, ahol G1-es gazdasági övezet volt és V1-esre kértük. Ez sikerült végül?

**Berkecz Balázs településtervező:** Ugye ez gazdasági övezetben volt és településközpont vegyesbe fog átkerülni. 5-ös. Szerintem az, amiről szólt a kérelem, ugye?

**Gácsi Gyula helyi lakos:** Igen, annyira régen volt már, hogy nem emlékszem, az az igazság. Jó. Az oldalhatáron van...

**Berkecz Balázs településtervező:** Szabadon álló. Ha megnézzük a jelenlegi beépítést, akkor a szabadon álló tűnik a dominánsnak, úgyhogy ahhoz raktuk.

**Gácsi Gyula helyi lakos:** Jó. Köszönöm.

**Tóth István helyi lakos:** Tóth István vagyok, Deák Ferenc utca 1-ben lakom. Kérdezni szeretnék. Van egy telkünk a lakóövezetben, a Nagyfertő utcában. Szeretnénk oda melléképületként egy mobil vagy egy konténer házat felállítani. Hogy ezt, hogy kezeli rendelet, mert nekem volt egy ilyen kérelmem szeptemberben és ezt elutasította az önkormányzat azzal, hogy nem illeszkedik a településképhez. 53 méter hosszú a telek, tehát bárhol hátul el tudom helyezni. Ezt hogyan kezeli a rendelet, annál is inkább, mert a faluban van már ilyen konténer, nyaraló konténer. Én saját telkemre miért ne használhatnám, egy ilyen 35 m<sup>2</sup> nagyságút, amire tulajdonképpen nem is kell építési engedély.

**Berkecz Balázs településtervező:** Nézze, ezt a mostani módosítás nem érinti, de a teljes terv az fog ilyenekre javaslatot tenni. A teljes tervezés, ami szintén folyamatban van, az majd erre vonatkozóan fog javaslatot tenni. Nyilván, amit a főépítész úrtól, polgármester úrtól kapott levelet, nem tudom ki jegyezte, az, amit ők leírtak, az biztos rendben van. Főépítészként meg településtervezőként is ugyanazt gondolom, ez az egész mobilházas történet ez egy rendkívül kártékony ügy. Mindenkinek kártékony, annak is, aki megveszi, meg annak is, aki nézi. Azt mondja a jogszabály, hogy ami 180 napnál tovább fent áll, az már építési engedély köteles. Hogyha valaki felállít egy parti sátrat vagy valamit az udvarára és az nagyobb, mint 35 m<sup>2</sup>, elvileg arra is kell engedély. Az önkormányzatok több, mint 5 éve nem látnak el építési hatósági feladatokat, ezek a vármegyei kormányhivataloknál vannak. Ez ugye itt

Szolnokat jelenti. A legtöbb településképi rendelet és a legtöbb helyi építési szabályzat az az illeszkedést írja elő és ezek az épületek miután szerencsére nincsenek nagy tömegben sehol, ezek az én meglátásom szerint sehol sem tudnak illeszkedni a jelenlegi településképhez. Tavaly hatályosult magyar építészetről szóló törvény a polgári értékrendet helyezi a középpontjába az építészetnek és a mindenkori főépítésznek joga eldönteni, hogy valami illeszkedik-e az értékrendhez vagy nem. Hogyha az van, hogy úgy ítéli meg a főépítész, hogy szerinte nem illeszkedik ehhez a milióbe, akkor is mondhatja azt, hogy nem. Én azt gondolom, hogy nagyjából igaza van a polgármester úrnak meg a főépítész úrnak is, hogyha ezt leírták, még akkor is, hogyha tudom, hogy ez nem az, amit hallani szeretett volna.

**Tóth István helyi lakos:** 35 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb, akkor most kell rá építési engedély...

**Berkecz Balázs településtervező:** Az, hogy valami nem engedélyköteles, az nem azt jelenti, hogy nem kell betartani a szabályokat. Ha valami engedély nélkül építhető, akkor is csak építési helyen lehet elhelyezni, azokkal a paraméterekkel, amiket az építési és településképi szabályok megengednek és tulajdonképpen azzal az anyaghasználattal meg azokkal az ügyekkel, amiket ezek a szabályok megengednek. Sajnos tényleg az van, hogy ezek az épületek per pillanat nem illeszkednek.

**Tóth István helyi lakos:** Ezt elérem anyagilag is és úgy gondoltam, hogy a hátralévő éveimben ezt még tudnám használni. Tehát itt ez a probléma, hogy ez egy anyagi kérdés is, meg szerintem ez hozzáállás kérdése is a település részéről. Ez nem egy ocsmány valami. Itt van a rajz. Olyan követelmények vannak, amiket tudnék teljesíteni, de nem is akarnak vele foglalkozni. Azért kérdeztem, mert a településen van két helyen ilyen konténer nyaralónak. Azokra nem vonatkozik?

**Molnár Zsolt képviselő:** Nyaraló utcában van, a Túrzó panzió mellett, 10 db.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Amik ott vannak, azokra semmilyen engedély nincs és nem is tud kapni, mert szabálytalanul lettek beszerezve és szabálytalanul lettek elhelyezve. Nem használják őket, mert nem tudják használni. Gyakorlatilag ott arról beszélünk, hogy konténereket tárolnak egy ingatlanon. Ahogy mondta mérmök úr is, lehet, hogy nem építési engedély köteles, de a szabályoknak, illetve előírásoknak akkor is meg kell feleljen. Azok az úgynevezett kapszula hotelek, azok egyáltalán nem felelnek meg semmilyen előírásnak, sem elhelyezésükben, sem kinézetükben. A lényeg az, hogy maga a konténerek sem felelnek meg semmiféle európai szabványnak. Tehát semmiféle szabványnak, sem belmagasság, sem semmilyen tekintetben, tehát használatba sem lehet őket gyakorlatilag venni. Az, hogy máshol van-e még a településen konténer nem tudom. Egy a lényeg, hogy a településképi rendeletben nincs ilyen, nem felel meg, gyakorlatilag szabályosan jelenleg a településen nem lehet ilyet elhelyezni, ezért a főépítész úr szabályosan járt el ezzel kapcsolatban. Megmondom őszintén lehet, hogy más településen ez engedélyezve van. Jelenleg Cserkeszőlön ez nincs engedélyezve.

**Berkecz Balázs településtervező:** Én nem tudok olyan települést, ahol ezt ilyen szempontból kinyitották volna. A 35 m<sup>2</sup> alatti, építési engedély nélkül építhető épület is akkor lesz a végén legális, ha kap hatósági bizonyítványt és a hatósági bizonyítványhoz kell egy építész műszaki tervezői jogosultsággal rendelkező, építész által készített terv, ahol azt kell alátámasztani, hogy az építési helyen lett elhelyezve, épületmagasságnak megfelel, beépítési százalékának megfelel. Ha valaki nem kapja meg a hatósági bizonyítványt, mert nem felel meg ezeknek, akkor nem kerül fel a térképre.

**Tripolszky Erika helyi lakos:** Ehhez a témához kapcsolódó, az Árvácska utca, Gyöngyvirág utca sarkán, az üres telekkel szemben telepítették az idén megemelt alapon két húsz lábas konténert. Ilyen lakókonténert, aminek előre-hátra van terasza és a közelmúltban kapott sátortetőt. Teljesen leszigetelve, ilyen emberi ház formát adtak neki, de konténer az alapja.

**Berkecz Balázs településtervező:** Az a helyzet, hogyha kapott építési engedélyt, arról nem biztos, hogy az önkormányzatnak van tudomása.

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Elképzelhető, hogy kapott is egyébként, mert ha sátortetőt rakott rá, be van szigetelve.

**Berkecz Balázs településtervező:** Az önkormányzatnak ilyenkor szűk mozgástere van. Vagy az van, hogy feljelentik az építési hatóságnál a valakit vagy hogyha településképi szempontból van kivetni való benne, akkor lehet településképi kötelezést.

**Tripolszky Erika helyi lakos:** Nem, ezt már most településképileg rendbe hozták, úgyhogy beillik a környezetébe, de konténer az alapja.

**Berkecz Balázs településtervező:** Van esetleg olyan, amik kifejezetten a rendezési terves kérdéshez van? Tessék mondani.

**Dantesz Istvánné helyi lakos:** Dantesz Istvánné, Dózsa 14. Csak egy olyan egyszerű kérdésem van, hogy ez a földhivatalnál, hogy üdülőövezetből lakóövezet, ez körülbelül mikorra várható?

**Berkecz Balázs településtervező:** Most van a partnerségi egyeztetés folyamatban. Partnerségi egyeztetés az zárul decemberben és akkor el lesz küldve az állami főépítésznek záró szakmai véleményezésre és akkor, ha minden jól megy, akkor januári testületi ülésen tulajdonképpen el lehet majd fogadni a rendelet módosítást és akkor tulajdonképpen hatályossá válik és akkor innentől kezdve már a terület falusias lakóövezetben lesz. Az, hogy üdülőből lakás legyen, na az az egy még önkormányzati kompetencia, tehát a rendeltetés mód változás. Ez egy településképi bejelentésnek hívják és akkor ennek a településképi bejelentésnek a körében ezt a rendeltetismód változást lehet kérni. Annyi a fontos, hogy kell hozzá egy dokumentációt készíteni. Kell hozzá helyszínrajz, alaprajz, homlokzatok. Annak az igazolására szolgáló dokumentációt kell a kérelemhez csatolni, hogy az új rendeltetésnek megfelel. Én azt javaslom, hogy ehhez keressenek egy szakembert.


**Dantesz Istvánné helyi lakos:** Az is meg van már. Csak az időpont.

**Berkecz Balázs településtervező:** Az időpont az január. Én azt gondolom, hogy reálisan január. Ha a főépítész asszony azt írja, hogy javasolja, hogy módosítsa a rendeletet az önkormányzat vagy nem gördft elé akadályt, akkor el lehet fogadni a rendeletet és kihirdetést követő napon hatályos tud lenni.


**Dantesz Istvánné helyi lakos:** Ez jól hangzik. Köszönöm.

*A rendezési terv módosításához a fenti kérdéseken túl ellenvetés, módosítási javaslat nem volt.*

**Trabach Tibor Zoltán polgármester:** Köszönöm szépen. Amennyiben nincs több kérdés, észrevétel nagyon szépen köszönöm, hogy megjelentek. Örülök, hogy eljöttek. Jöjjenek el a következőre is mert lesz még következő felvonása is a folyamatnak. Köszönjük szépen.  
(A lakossági fórumot 17 óra 52 perckor bezárta.)

  
Trabach Tibor Zoltán  
polgármester







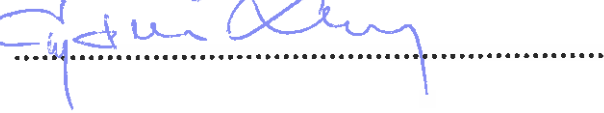
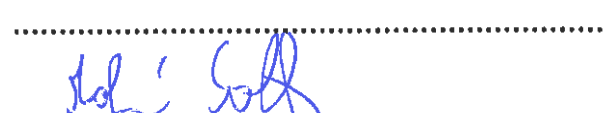

  
Vighné dr. Kupai Vanda  
jegyző

# JELENLÉTI ÍV

## LAKOSSÁGI FÓRUM

### CSERKESZŐLŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA

2025. december 17.

Trabach Tibor Zoltán polgármester	
Borsos-Janics Katalin alpolgármester	
Vighné dr. Kupai Vanda jegyző	
Echbauerné Kiss Katalin	.....
Berezvai József	
Gyóllai László	
Győri Szabolcs Gábor	.....
Molnár Zsolt	
képviselők	.....
Berkecz Balázs településtervező	
Kiszely Szabolcs településtervező	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

