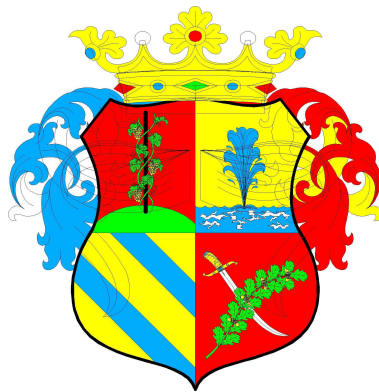


# **CSERKESZŐLŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**



Cserkeszölő Községi Önkormányzat

Képviselőtestületének

14/2005. (VIII. 17.), és a 12/2009. (IV. 07) számú

Önkormányzati rendeletekkel módosított

19/2002. (VII.12.) számú rendelete egységes

szerkezetben

# TARTALOMJEGYZÉK

## Cserkeszölő Község HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATAHOZ (H É S Z)

I. Fejezet	
<b>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 1. §</b>	3
II. Fejezet	
<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK</b>	
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS 2. §	4
Új beépítésre szánt területek kialakítása 3. §	5
<b>ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK</b>	
A közművesítettség mértéke 4. §	6
Zöldfelület legkisebb mértéke 5. §	6
Környezetterhelési határértékek 6. §	6
Beültetési kötelezettség 7. §	6
Elővásárlási jog 8. §	7
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	
Falusias lakóterület (FL) 9. §	7
Településközpont vegyes terület (TV) 10. §	7
Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG) 11. §	7
Ipari terület (IG) 12. §	7
Üdülõházas üdülõterület (ÜÜ) 13. §	8
Hétvégi házias üdülõterület (HÜ) 14. §	8
Különleges terület (BK, EK, HK, SK, TK) 15. §	8
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
Közlekedési és közműterület (K) 16. §	9
Zöldterület (KP) 17. §	9
Erdõterület (E) 18. §	9
Mezőgazdasági terület (MN, MÁ, MK) 19. §	10
Vízgazdálkodási terület (VT) 20. §	11
Beépítésre nem szánt különleges terület	11
III. Fejezet	
<b>ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE</b>	
Általános beépítési szabályok 21. §	12
Előkert 22. §	13
Építmények közötti legkisebb távolság, terepszint alatti építmények 23. §	13
Településkép védelme 24. §	13
Járműelhelyezés 25. §	14
Hulladékelhelyezés 26. §	14
Védõterületek 27. §	14
IV. Fejezet	
<b>EGYÉB RENDELKEZÉSEK</b>	
Természeti értékek védelme 28. §	14
Közterület építési szabályai 29. §	14
Régészeti értékvédelem 30. §	14
V. Fejezet	
<b>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 31. §</b>	17

# CSERKESZŐLŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

## 19/2002 (VII. 12.) Ör. számú rendelete

### Cserkeszölő Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról.

Cserkeszölő nagyközség képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1), (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. /1/ bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. § (1) bekezdésben biztosított felhatalmazással élve – az Új-Lépték Tervező Iroda által 19-2000 és 17-2004 munkaszámon készített dokumentáció alapján – e rendelettel megállapítja Cserkeszölő helyi építési szabályzatát (HÉSZ) és szabályozási tervét.

#### I. fejezet

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. §.

- (1) A rendelet hatálya Cserkeszölő község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni
  - a) az OTÉK előírásai,
  - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
  - c) a jelen rendeletben foglalt helyi építési szabályok, továbbá
  - d) <sup>1</sup>a jelen rendelet 1. számú mellékletében szereplő SZ-1/M2 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv),
  - e) <sup>2</sup>a jelen rendelet 2. számú mellékletében szereplő SZ-2/M2 jelű, a község központi belterületén és a vele szomszédos beépítésre szánt területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-2 terv), valamint
  - f) a jelen rendelet 3. számú mellékletében szereplő Beépítési előírások szerint szabad.
- (3) Az SZ-1 és SZ-2 terven szereplő alaptérképi és vizsgálati jelölések nem kötelező érvényűek.

<sup>1</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>2</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

**II. fejezet**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

2. §.

- (1) A község közigazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:
- a) beépített illetve beépítésre szánt területen
    - 1. falusias lakó- (FL)
    - 2. vegyes-,
      - 2.1. településközpont vegyes- (TV),
    - 3. gazdasági-,
      - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (KG),
      - 3.2. ipari- (IG),
    - 4. üdülő-,
      - 4.1. üdülőházas üdülő-, (ÜÜ)
      - 4.2. hétvégi házas üdülő-, (HÜ)
    - 5. különleges-,
      - homokbánya- (BK),
      - egészségügyi (vízgyógyászati) (EK),
      - szennyvízkezelő- (HK),
      - sport- (SK),
      - temető- (TK),
  - b) beépítésre nem szánt területen
    - 1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-
      - 1.1 közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖ),
    - 2. zöld- (KP),
    - 3. erdő-, (E),
    - 4. mezőgazdasági- (M),
    - 5. vízgazdálkodási- (VT)<sup>3</sup>,
- területbe tartoznak.
- (2) A település egyes területeinek (1) bekezdés szerinti hovatartozását az SZ-1 és SZ-2 tervlap szerint kell megállapítani, figyelembe véve a 18. § (3) és 19. § (4) bekezdésben foglaltakat is.
- (3) Az SZ-1 vagy SZ-2 tervben kijelölt beépített, illetőleg beépítésre szánt területeken kívül újabb területek csak a jelen rendelet és érintett mellékletei szabályszerű módosítása után hasznosíthatók beépítésre szánt területként. A módosítás területi kiterjedése
- a) meglévő beépített, vagy beépítésre szánt területhez közvetlenül kapcsolódó terület átminősítése esetén legalább a módosítással érintett telk(ek)et tartalmazó telektömb, illetve legalább az a terület, amelyre a tervezett rendeltetésből származó hatások kiterjedhetnek,
  - b) meglévő beépítésre szánt területhez közvetlenül nem kapcsolódó terület átminősítése esetén legalább a módosítással érintett telk(ek)et tartalmazó, valamint az azzal szomszédos telektömbök, illetve legalább az a terület, amelyre a tervezett rendeltetésből származó hatások kiterjedhetnek.

---

<sup>3</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

## *Új beépítésre szánt területek kialakítása*

### 3. §

- (1) A jelen rendelet hatályba lépésekor még beépítésre nem szántnak minősülő, de az SZ-1 terv szerint beépítésre szánt területen akkor engedélyezhető az építési övezeti szabályok szerinti építés, ha az OTÉK 33. § által előírt feltételeken kívül:
- a) a szabályozási terveken jelölt, a területet érintő közterület-alakítások megtörténtek,
  - b) az építési telek, illetve telekcsoport szabályozásnak megfelelő kialakítása és művelésből való kivonása megvalósult,
  - c) az érintett terület közterületei akadálymentesen kapcsolódnak a községi úthálózathoz,
  - d) az új építési telket illetve telekcsoportot a községi közlekedési hálózathoz kapcsoló feltáró út (utak) tagozatai földmunkával, az átlagos időjárási viszonyok között gépjárművel járhatóan elkészültek,
  - e) a d) szerinti feltáróút mentén csapadékvíz-levezető, vagy -szikkasztó árok létesült,
  - f) a telek terepszintje oly módon rendezett, hogy csapadékvizei az e) szerinti árokba jutnak.
- (2) <sup>4</sup>A jelen rendelet hatályba lépésekor még beépítésre nem szántnak minősülő, de az SZ-2 terv szerint beépítésre szánt terület telkén akkor engedélyezhető az építési övezeti szabályok szerinti építés, ha az OTÉK 33. § által előírt feltételeken kívül:
- a) a szabályozási terveken jelölt, a telket érintő közterület-alakítások megtörténtek,
  - b) az építési telek, szabályozásnak megfelelő kialakítása és művelésből való kivonása megvalósult,
  - c) az érintett telket feltáró közterület akadálymentesen kapcsolódik a községi úthálózathoz,
  - d) az új építési telket a községi közlekedési hálózathoz kapcsoló feltáró út (utak) tagozatai földmunkával, az átlagos időjárási viszonyok között gépjárművel járhatóan elkészültek,
  - e) a d) szerinti feltáróút mentén csapadékvíz-levezető, vagy -szikkasztó árok létesült,
  - f) a telek terepszintje oly módon rendezett, hogy csapadékvizei az e) szerinti árokba jutnak.
  - g) a telek villamosenergia-ellátása földkábelrel van megoldva,
  - h) a szabályozási terven a telken belül Eg jelű gazdasági területbe sorolt telekrész erdőművelési ágban szerepel az ingatlanyilvántartásban.
- (3) Az (1) és (2) szerinti területeken az új területhasználat feltételeinek megvalósításáig csak az MK jelű mezőgazdasági területre vonatkozó építési szabályok szerinti építés megengedett.

## *Belvízveszélyes területek építési szabályai*

### 3/A §<sup>5</sup>

- (1) Azokon a telkeken, amelyek részben vagy egészben az SZ-2 tervben “belvízveszélyes terület határvonala” jellel körülvett területen fekszenek, a belvízveszélyt elhárító beavatkozás megvalósításáig terjedő átmeneti időszakban építési tilalom érvényesítendő.
- (2) Külterületi fekvésű, lakóterületi övezetbe tartozó építési telken az alábbi építési szabályok tartandók be:
- a) pince nem létesíthető,
  - b) az épületek földszinti padlószintje a telek előtti közterületen futó járda, útburkolat, vagy – ezek hiányában - a rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön,
  - c) a lábazat és szigetelések víznyomás ellen méretezendők.

<sup>4</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>5</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

### *A közművesítettség mértéke*

#### 4. §

- (1) Az OTÉK 8. § (2) b) pontja szerinti részleges közművesítettség biztosítandó az SZ-2 tervlap érvényességi területén lévő építési övezetekben.
- (2) Az SZ-1 érvényességi területén lévő építési övezetek az OTÉK 8. § (2) c) pontja szerinti közművesítetlen területnek minősülnek.

### *Zöldfelület legkisebb mértéke*

#### 5. §

Az építési övezetek előírt zöldfelületi fedettsége az alábbiak szerint állapítandó meg:

1.	FL rendeltetésű területen	40 %
2.	TV rendeltetésű területen	20 %
3.	KG rendeltetésű területen	20 %
4.	IG rendeltetésű területen	25 %
5.	ÜÜ rendeltetésű területen	50 %
6.	HÜ rendeltetésű területen	60 %
7.	BK rendeltetésű területen	40 %
8.	EK rendeltetésű területen	60 %
9.	HK rendeltetésű területen	40 %
10.	SK rendeltetésű területen	40 %
11.	TK rendeltetésű területen	60 %

### *Környezetterhelési határértékek*

#### 6. §

- (1) A község igazgatási területén a zajterhelési követelményeknek a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szerinti megállapításakor a község területei a jelen rendelet 2. szakasza alapján megállapított rendeltetésüknek megfelelően veendő figyelembe, kivéve a különleges egészségügyi-, (EK) és a különleges sportterületet (SK), amely a zajvédelmi rendelet 1. sorszámú kategóriájába sorolandó („Üdülőtérület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része”)
- (2) A település területére vonatkozó levegővédelmi követelmények a mindenkor érvényes országos előírások szerint érvényesítendőek.
- (3) <sup>6</sup>Az SZ-1 tervben “szélerózióknak kitett terület”-be sorolt területen belül
  - a) az erdőművelésben nyilvántartott földrészletek művelési ága – a szabályozási tervnek megfelelő művelésből való kivonás kivételével – nem változtatható meg,
  - b) az erdőterületeken természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg, ültetvényszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet
  - c) a mezőgazdasági művelésű 10,0 hektárnál nagyobb telkeken a mesgye fa- és cserjesorral ültetendő körül.

### *Beültetési kötelezettség*

#### 7. §

- (1) Az SZ-2 tervben –Ü–Ü– jellel körülvett telekrészek fával és cserjével telepítendőek be a szomszédos közúttól való esztétikai leválasztás és védelem érdekében.

<sup>6</sup> Beiktatta Cserkeszőlő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

- (2) Az (1) szerinti növénytelepítés az érintett telken történő építés engedélyezésekor írandó elő, s megvalósítása a használatba vétel feltételül szabandó.<sup>7</sup>

#### *Elővásárlási jog*

##### 8. §

Elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára a következő helyrajzi számú ingatlanokra:

1. <sup>8</sup>Belterület 51/2; 54-56; 58-61; 619-634 és alátörései, 639-647; 654/1; 728-737; 740-751 és alátörései kivéve 740/7, 754-767; 813-815 helyrajzi számon felvett telkei 04/13 – termálstrand távlati bővítésére és termálvíz-ellátásának biztosítására
2. Belterület 602/9 helyrajzi számú telke (Petőfi utca vége) – parkoló biztosítására<sup>9</sup>
3. <sup>10</sup>
4. Külterület 069/31 és 0113/32,33,34 helyrajzi számon felvett telkei jelentős régészeti lelőhely védelmére.<sup>11</sup>

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### *Falusias lakóterület (FL)*

##### 9. §

- (1) A területen az OTÉK 14. § (2) 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő létesítmény nem helyezhető el.
- (2) A terület építési övezeti az L1, L2, L3, és L4 jelű lakóövezetek.

##### *Településközpont vegyes terület (TV)*

##### 10. §

- (1) A területen az OTÉK 16. § (2) 7. pontja szerinti üzemanyagtöltő létesítmény nem helyezhető el.
- (2) A terület építési övezetei a V1, V2, V3, V4, V5, V6 jelű vegyes övezetek.

##### *Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG)*

##### 11. §

A terület telkei az OTÉK 19. § szerinti rendeltetési kategóriába tartoznak, építési övezetük a G1 és KG jelű gazdasági övezet.

##### *Ipari terület (IG)*

##### 12. §<sup>12</sup>

- (1) A község ipari területeinek építési övezetei az IG1, IG2 és IG3 jelű gazdasági övezetek.
- (2) Az IG1 építési övezet az OTÉK 20. § (2) bekezdésén belül az 1. pont szerinti „jelentős mértékű zavaró hatású terület”, az IG2 és az IG3 pedig a 2. pont szerinti „egyéb terület” kategóriába tartozik.

<sup>7</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>8</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>9</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>11</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>12</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

### *Üdülőházas üdülőterület (ÜÜ)*

#### 13. §

A terület telkei az OTÉK 22. § szerinti rendeltetési kategóriába tartoznak, építési övezeteik az Ü3, Ü4, és Ü5 üdülőövezetek.<sup>13</sup>

### *Hétfélgáz házas üdülőterület (HÜ)*

#### 14. §

(1) A terület telkei az OTÉK 23. § szerinti rendeltetési kategóriába tartoznak, építési övezeteik az Ü1 és Ü2 üdülőövezetek.

(2) A területen az egyedi, vagy csoportos üdülőépületeken kívül elhelyezhető az üdülőterületet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltatóegység és az üdülést nem zavaró hatású sportépítmény.

### *Különleges terület (BK, EK, HK, SK, TK,)<sup>14</sup>*

#### 15. §

(1)<sup>15</sup>

(2) a) Az EK jelű *különleges egészségügyi (vízgyógyászati)* területen a termál-gyógyfürdő és -strand építményei, s a közvetlenül hozzátartozó idegenforgalmi jellegű (termálkemping, szállásszolgáltató illetve vendéglátó) létesítmények építményei helyezhetők el az EK jelű különleges építési övezet szabályai szerint.

b) Az a) bekezdésben foglaltaktól eltérő (lakó-, kereskedelmi-) rendeltetésű meglévő épület a telek beépítettségének növelése nélkül felújítható, bővíthető, helyben átépíthető az övezeti szabályok betartásával.

(3) A HK jelű *különleges szennyvízkezelő* területen a szennyvíztisztítással kapcsolatos építmények helyezhetők el a HK jelű különleges építési övezet szabályai szerint.

(4) A SK jelű *különleges sportterület* sportpályák és kapcsolódó építményei (öltöző-, szállás-, vendéglátó illetve karbantartó épület, lelátó, edzőterem) valamint a szabadidő eltöltésére szolgáló kulturális és szórakoztató létesítmények építményeinek elhelyezésére szolgál az SK jelű különleges építési övezet szabályai szerint.

(5) A TK jellel ellátott *különleges temető terület* a rendeltetésének megfelelő területhasználat befogadására, a temetkezés építményeinek elhelyezésére szolgál a TK jelű különleges építési övezeti szabályai szerint.

(6)<sup>16</sup> Az SZ-2 tervben jelölt „Temetkezési emlékhely” az egyéb jogszabályokban foglaltak szerint használható a kijelölt célra, 100 m-es védőkörzetében lakóépület nem létesíthető.

<sup>13</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>14</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>15</sup> Törölte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>16</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### *Közlekedési- és közműterület (K)*

#### 16. §

A közúti közlekedési és közműterületen a kifejeletten 3,0 méternél magasabb növény telepítése csak a terület tulajdonosának hozzájárulásával történhet.

Az SZ-1 és SZ-2 terven jelölt „Telepítendő fasor” legalább kétszer iskolázott nemes facsemetékkel valószínűsíthető meg.

### *Zöldterület (KP)*

#### 17. §

- (1) Zöldterületnek minősülnek az SZ-2 tervben KP jellel megkülönböztetett közparkok.
- (2) A területen
  - a) az OTÉK 32. szakaszában foglaltakon túlmenően csak a következő építmények helyezhetők el:
    - kerti pavilon,
    - gyalogjárda, sétaút,
    - pihenőhely,
    - játszótéri építmények,
    - szobor, emlékmű,
    - köztéri színpad,
    - ökológiai, természeti megfigyelést szolgáló létesítmények (pl. madárodú, -etető, növénybemutató-hely)
  - b) bármilyen tereprendezést végezni, építményt elhelyezni, növényállományt ültetni, 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni – kivéve a baleset és az életveszély elhárítását – , csak kertépítészeti terv alapján lehet,
  - c) nem helyezhető el olyan közműfelépítmény, amely nem közvetlenül a zöldterület rendeltetését szolgálja (pl. trafó, légvezeték).

### *Erdőterület (E)*

#### 18. §

- (1) A község erdőterületeinek az elsődleges rendeltetését az érvényes körzeti erdőterv és üzemterv szerint kell *védelmi* (védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló), *gazdasági* (termelési, szaporító, vadgazdálkodási), *egészségügyi-szociális, turisztikai és oktatási-kutatási* kategóriába besorolni.
- (2) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő és oktatási-kutatási erdő csak honos fajtákból álló vegyes faállománnyal létesíthető.
- (3) Az SZ-1 terven erdőterületbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban mezőgazdasági művelési ágban vagy nádasként nyilvántartott, 2,0 hektárnál nem nagyobb, erdőterülettel övezett telek az MÁ jelű általános mezőgazdasági terület szabályai szerint is hasznosítható.

- (4) Az erdőterületek által közrezárt, művelésből kivett, jelen rendelet hatályba lépésekor a földhivatali nyilvántartásban önálló alrészleten felvett „udvar”-ként szereplő, meglévő, beépített ingatlan a közterületi kapcsolat megléte esetén önálló telekké alakítható, s azon a meglévő mezőgazdasági tanyákra vonatkozó, a jelen rendelet 19. § (1) pontjában szereplő helyi szabályok szerinti építés engedélyezhető.

*Mezőgazdasági terület (MN, MÁ, MK)*

19. §

- (1) MK jelű mezőgazdasági területen meglévő, kialakult<sup>x</sup> telkekre az alábbi szabályok vonatkoznak:
- a) a 720-1500 m<sup>2</sup> területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) OTÉK szerint, egy lakó-gazdasági épület 5 %-os beépítettséggel helyezhető el, azonban ezen belül a bruttó lakóterület nem lehet nagyobb 50 m<sup>2</sup>-nél. Gazdasági épületrész nélküli önálló lakóépület nem építhető.
  - b) az 1500-3000 m<sup>2</sup> területnagyságú telken építmény, gazdasági épület az OTÉK szerint, egy lakó-gazdasági épület – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével – 5 %-os beépítettséggel helyezhető el, azonban az épületen belül a lakás által elfoglalt terület nem haladhatja meg a beépítettség 2/3-át,
  - c) a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területnagyságú telken az OTÉK szerinti építmény-elhelyezés megengedett.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti meglévő telkek lakó-gazdasági épülettel beépített, művelésből kivont udvarának belső határa mentén fasor telepítendő nemes, honos, a termőhelyi adottságokat jól tűrő fafajok egyedeiből. A fák kiültetését a telket érintő, építési engedélyezéshez kötött tevékenység feltételül kell szabni.
- (3) Az SZ-1 terven mezőgazdasági területbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, 2,0 hektárnál nem nagyobb, mezőgazdasági területtel övezett telek az erdőterület szabályai szerint is hasznosítható, kivéve a védett természeti területet.
- (4) Trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület szomszédos telek huzamos tartózkodásra szolgáló épületétől legalább 20 méterre helyezendő el.
- (5) <sup>17</sup>
- (6) Az MN jelű *nagytelkes mezőgazdasági övezetben* a telekalakítás és építés szabályai a következők:
- a telek 3 %-os beépíthetősége mellett az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
  - szabadon álló beépítési mód tartandó,
  - az építménymagasság nem lépheti túl a 4,5 métert illetve a terület alaprendel-tetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 9,0 m-es magasságot,
  - 35-45 ° hajlású magastető fedje az épület fő tömegét
  - az építmények műanyag mellözésével készüljenek, az épületek szilikát anyagú, vagy fa falazattal, nád-, vagy cserépfedéssel, fa anyagú, vagy fával borított nyílászárókkal létesítendőek.

<sup>x</sup> Fogalom meghatározás: meglévő, kialakult telek: a Helyi Építési Szabályzat hatályba lépésének a napján fennálló állapot

<sup>17</sup> Törölte Cserkeszőlő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

- (7) Az MÁ jelű *általános tanyás mezőgazdasági övezetben* a telekalakítás és építés szabályai a következők:
- az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
  - szabadon álló beépítési mód tartandó,
  - az építménymagasság nem lépheti túl a 4,5 métert illetve a terület alaprendel-tetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 18,0 m-es magasságot.
- (8) Az MK jelű *kertes mezőgazdasági övezet* a telekalakítás és építés szabályai a következők:
- új lakóépület a 16 m szélességet elérő telken helyezhető el,
  - a különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
  - szabadon álló beépítési mód tartandó, de oldalhatáron álló kialakult beépítés esetén a meglévő állapot szerinti épületelhelyezés is engedélyezhető.
- (9)<sup>18</sup> A mezőgazdasági terület alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási ellátását, valamint a tanyasi szálláshelyszolgáltatást biztosító létesítmények beleértendők a „mezőgazdasági hasznosítás” rendeltetési körbe, s bármely mezőgazdasági övezetben elhelyezhetők az OTÉK 29. § és jelen rendelet 19. § lakóépületekre vonatkozó szabályai szerint.

*Vízgazdálkodási terület (VT)*<sup>19</sup>

20. §

- (1) Az SZ-1 tervben VT jellel megkülönböztetett területek (tavak, közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízműterület) vízgazdálkodási területnek minősülnek.<sup>20</sup>
- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- gyorsítsa meg a község beépített területeire hulló záporok vizének levezetését,
  - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
  - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

*Beépítésre nem szánt különleges terület (BK)*

20/A. §<sup>21</sup>

- (1) A BK jelű *különleges homokbányaterület* a rendeltetésének megfelelő területhasználat befogadására, a homokbánya építményeinek elhelyezésére szolgál az alábbi övezeti szabályok szerint:
- a) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 1 %-ot,
  - b) szabadon álló beépítési mód tartandó,
  - c) az építménymagasság nem lépheti túl a 3,5 métert.
- (2) Új bánya mezőgazdasági területen a településrendezési terv módosítása nélkül is nyitható, ha az érintett területen a bányászatról szóló mindenkor hatályos törvény alapján megállapított bányatelek van, a bányászati tevékenység egyidejűleg 5 hektárnál kisebb területet vesz igénybe, továbbá a bányászati tevékenységgel igénybe vett terület rekultiválás, tájrendezés során 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy a kivett hely megnevezése szerinti használatba visszakerül.

<sup>18</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>19</sup> Címet módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>20</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

<sup>21</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

### III. Fejezet

## ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### *Általános beépítési szabályok*

#### 21. §

- (1) Az egyes építési övezetek telkein a szabályozási tervben és a jelen rendelet 3. számú mellékletét képező „Beépítési előírások”-ban foglalt előírások tartandók be.
- (2) Az építési övezetben előírt beépítési módtól eltérően fennálló állapot esetén a meglévő beépítési mód szerinti bővítés, átépítés is engedélyezhető, ha a helyi adottságok ezt a módot indokolják.
- (3) Oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett, ha a telek átlagos szélessége eléri a 18,0 métert.
- (4) 50,0 méternél nem nagyobb átlagos hosszúsági méretű telken a hátsókert legalább 6,0 méter legyen, vagy – tűzfalassal kialakítással - telekhatárra is lehet építeni..
- (5) 50,0 méter, vagy annál nagyobb átlagos hosszúsági méretű telken legalább 6,0 méter hátsókert tartandó, a 6,0 méteren belül meglévő épület, épületrész felújítható.
- (6) Az SZ-2 terven az adott telekre bejegyzett építési vonaltól csak elvi engedély alapján lehet eltérni, amennyiben igazolódik, hogy a szomszédságban meglévő épületek elhelyezéséhez az eltérő megoldás szerint jobban lehet utcaképben és telekhasználatban illeszkedni.
- (7) Az SZ-1 terv érvényességi területén lévő telkeken és az SZ-2 terv hatályos területén lévő, építési vonallal nem szabályozott telken az építési hely közterület felőli határvonala az építési vonal.
- (8) Az épület határoló fala vetületi hosszának legalább 50 %-ával, de nem kevesebb, mint 3,0 méteres szakaszával, rá kell, hogy épüljön a telek építési vonalára.
- (9) A V5 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságra két érték vonatkozik: max. 6,0 m építménymagasságú lehet az építési hely előkerttel határos 8,0 méter szélességű sávjában álló épületrész, az épület többi részére számított építménymagasság pedig max. 12,5 m.
- (10) Az SZ-2 terven jelölt „közlekedési használatú telekrész” telken belüli gyalogos- és gépjárműközlekedésre használandó, melyen belül köztárgyak, a telken belüli közlekedés és közműellátás építményei, a terepszintből legfeljebb 30 cm-re kiemelkedő burkolt teraszok, s a területtel határos épületekhez kapcsolódó napvédő- és esőtetők helyezhetők el.
- (11) A (10) bekezdés szerinti „közlekedési használatú telekrész” határán a szomszédos telek nyílásokkal tagolt épülethomlokzata állhat.
- (12) a) Lakóterület illetve V1, vagy V2 jelű építési övezet építési telkén a terület alaprendeltetésének megfelelő második és további épület akkor létesíthető, ha az építési vonalon már áll ilyen épület.  
b) Az a) bekezdés szerinti második és további épület előírt építménymagassága megegyezik az övezetre megszabott értékkel, ha építési vonala az építési hely közterület felőli határvonala fekszik, más esetben legfeljebb 3,5 méter lehet.

## *Előkert*

### 22. §

- (1) A lakóterület és településközpont vegyes terület előkertes beépítésű, vagy beépítetlen oldalszomszédokkal határos telkein, valamint minden, ezektől eltérő rendeltetésű építési övezet telkén legalább 5 méteres, a kialakult utcaképhez illeszkedő méretű előkert alkalmazandó, kivéve, ha a korábbi beépítés nem előkertes, és a helyi adottságok az állapot fenntartását továbbra is indokolják, ekkor az épület utcavonalra helyezhető,<sup>22a</sup> meglévő közintézmény akadálymentesítése vagy korszerűsítése miatt az épület közterület felőli bővítése szükségessé válik, ekkor az előkert csökkenthető, vagy elhagyható.
- (2) Külterületen a telkek közterület felőli határvonalától legalább 8,0 méterre kell az épületeket elhelyezni.

### *Építmények közötti legkisebb távolság, terepszint alatti építmények*

### 23. §

- (1) Túlnyomórészt beépített telektömbben lévő szomszédos telkeken a D és E tűzveszélyességi osztályba tartozó lakó- és üdülőépületek homlokzatai közötti távolság 4 m-ig csökkenthető, ha homlokzatmagasságuk nem haladja meg a 4,50 métert, és ha a nyílások legalább az egyik homlokzaton nem nagyobbak az OTÉK 37. § (4) bekezdés szerinti méreteknél.
- (2) Az SZ-2 terv érvényességi területén állattartási épület a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 6 méterre helyezendő el.
- (3) A terepszint alatti építmények minden építési övezetben a telek építési helyén belül, a következő területi korlátozás szerint létesíthetők:  
épület részét képező elhelyezés esetén az övezetre előírt beépítettség mértékéig,  
épülettől független, különálló elhelyezés esetén a telek 10 %-os beépítettség mértékéig.

### *Településkép védelme*

### 24. §

- (1) Távközlési torony elhelyezésének helyi szabályai:  
Meglévő építményen belül, a közterületről nem láthatóan, bárhol építhető.  
Meglévő építmény legfeljebb 6,0 méter magas felépítményeként a védett és nem védett természeti területek kivételével bárhol létesíthető.  
Önálló építményként az SZ-1 terv hatályos területén belül a védett és nem védett természeti területek és 500 méteres körzetük kivételével bárhol elhelyezhető.
- (2) Az SZ-2 tervlap érvényességi területén lévő lakó-, vegyes és üdülőterületen létesülő, a terület alaprendeltetésének megfelelő épület fő tömegét tekintve 30-45°-os hajlású magastetővel fedendő, manzárdtetőnél a 45°-nál meredekebb tetővel fedett alapterület a tető alapterületi vetületének legfeljebb 1/3-át teheti ki.
- (3) Az ipari gazdasági területbe tartozó telkek a mesgye mentén legalább egy fa- és cserjesorral körbetelepítendőek.

---

<sup>22</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

### *Járműelhelyezés*

#### 25. §<sup>23</sup>

Az OTÉK 42. § (11) bekezdésben foglalt előírások helyi alkalmazásakor az EK és SK jelű területek telkeinek személygépjármű-elhelyezési igénye 50 %-ban közterületen is kielégíthető, a helyi parkolási rendeletben megállapított szabályok szerint.

### *Hulladékelhelyezés*

#### 26. §

A község területén veszélyes hulladék lerakó nem létesíthető.<sup>24</sup>

### *Védőterületek*

#### 27. §

- (1) Az SZ-1 terven „szennyvíztisztító-telep védőterülete” jellel körülvett területen belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület nem létesíthető.
- (2) A SZ-1 terven „különleges létesítmény (temető) védőterülete” jellel körülvett területen belül lakóépület, szállásépület, oktatási, egészségvédelmi vagy vendéglátó létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A közüzemi vízműutak és a hozzájuk kapcsolódó ivóvíztárolók 100 m-es körzetén belül az állattartás tilos.
- (4) Az *MK jelű kertés mezőgazdasági övezet* telkén legfeljebb 100 négyzetméter beépített területen helyezhető el állattartó épület.

## **IV. Fejezet**

### **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

#### *Természeti értékek védelme*

#### 28. §

- (1) Az SZ-1 terven „helyi védelem alá helyezendő terület – Bába-tó”-ként megkülönböztetett területen csak a terület jelenlegi művelésének fenntartásához szükséges nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, valamint fából és nádból épített esőtető és fedett-nyitott tárolóépítmény helyezhető el.
- (2) Az SZ-1 és SZ-2 terven „megtartandó fa” jelöléssel ábrázolt faegyed csak baleset és életveszély esetén vágható ki  
lombja által fedett területen csak a legszükségesebb földmunkát szabad végezni, csak kézi földmunka alkalmazható  
lombját érintő légvezeték nem létesíthető.

#### *Közterület építési szabályai*

#### 29. §

- (1) Kiszolgáló utak létesítésekor max. 10 db telek nem zsákutcás megközelítéséhez, méretezett útminta-keresztmetszvény alapján, legalább 8,0 méter, egyéb esetben legalább 12,0 méter szélesség biztosítandó.

<sup>23</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

<sup>24</sup> Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

- (2) A közterület kiterjedését az SZ-1 és SZ-2 terv ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:
- A terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy az új út, utca kialakításakor milyen minimális szélességű területsávot kell kialakítani.
  - A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közterület fejlesztésére milyen szélességű sávot kell közterületként kisajátítani illetve lejegyezni.
  - Az SZ-1 tervlap mindkét oldali utcaszélesítési bejegyzése esetén az utca két oldalán azonos szélességű sávokat kell közterületként kisajátítani illetve lejegyezni.
  - Amely területre a terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közterületsáv szélessége nem csökkenthető.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő utcanyitással, illetve közterületszélesítéssel érintett („leszabályozott”) telkek
- kisajátításra illetve lejegyzésre jelölt részén meglévő építményekben építési engedélyköteles értéknövelő beavatkozás csak a későbbi kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető,
  - új építmény nem létesíthető,
  - kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
  - új közműbekötés a szabályozási vonal, mint utcai telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (4) Az SZ-2 terven „közterületi parkoló elhelyezése” jellel elkülönített közterületeken a község parkolási rendelete alapján parkolóállások építhetők, illetve vehetők igénybe a jelen rendelet 25. szakaszában szereplő parkolási igények kielégítésére.

*Régészeti értékvédelem*

30. §<sup>25</sup>

A község egész belterületén, továbbá az alábbiakban felsorolt telkeken építési és földmunka során régészeti leletek előkerülése várható, a kulturális örökségvédelem országos érvényű szabályait ennek megfelelően kell rájuk alkalmazni; a külterületi telkeken a földmunkával járó építés engedélyezésébe a KÖH szakhatóságként bevonandó:

Szám	Dűlőnév	Lelőhely jellege	Intézkedés	EOV Térkép-lap	Koordináták	Helyrajzi szám
1	Szőlők, Gombártanya	Telep Temető	Megelőző feltárás	47-323	x=737080 y=171660	067/3
2	Szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-321	x=736730 y=172070	037/3,4,5,9,10, 11,12
3	<b>Csörge-halom</b>	<b>Halom</b>	<b>Feltétlenül kikerülendő</b>	47-342	x=739040 y=167410	0113/32,33,34
4	Peres	Telep	Megelőző feltárás	47-341	x=736630 y=167850	0131/8,12, 0205/22, 0207
5	Peres	Telep Temető	Megelőző feltárás	47-323	x=736410 y=168030	0205/22, 0206, 0207, 0208/9,10,11

<sup>25</sup> Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005 (VIII. 17.) Ör. számú rendelete

6	Peres	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736740 y=168020	0131/11, 0212
7	Peres, Tanya-földek	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736800 y=168340	0234/1,4,12 0235
8	Bagi-Homoki-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736680 y=168450	0236/7,8
9	Bagi-Homoki-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736500 y=168530	0236/11,12, 0237, 0238/7
10	Bagi-Homoki-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736160 y=168530	0208/12,13, 0210, 0241/22
11	Bagi-Homoki-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736550 y=168740	0236/4,6,12, 0237 0238/11,12,14, 15,16,17,18,19
12	Határút	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=734820 y=169430	0255/11,13 0256, 0267/1-5 0258/1-3
13	Nyomás-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=734410 y=169460	0252/25,52,53,
14	Nyomás-dűlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=734680 y=169180	0252/10,17- 21,23,32-39, 41,42,72
15	Kisasszony-szőlő	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=735810 y=171720	031/5-7
16	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=737340 y=171780	069/26
17	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=737240 y=171800	069/31
18	Homokbánya	Telep Temető	Megelőző feltárás	47-321	x=737720 y=172080	038/8-13, 038/15-18, 039
19	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=737010 y=171440	062, 064/3-5, 065/9
20	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736810 y=171210	029/1, 031/7
21	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736640 y=170790	052/23
22	Kisasszony-szőlők	Telep	Megelőző feltárás	47-323	x=736760 y=171030	041, 052/23, 053/2, 054/9,10,11,15
23	Gyógyfürdő	Telep Szórvány	Megelőző feltárás	47-324	x=738210 y=169750	616/3,4
24	<b>Bába-halom</b>	<b>Halom</b>	<b>Feltétlenül kikerülendő</b>	47-323	x=737400 y=171710	069/31
25	Román-Magyar Barátság Tsz. Kp.	Temető	Megelőző feltárás	47-323	x=735510 y=169700	0265/38-47

## V. Fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 31. §

- (1) Jelen rendelet az 1-3. számú mellékleteiben szereplő tervekkel és előírásokkal együtt alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépés után indított ügyekben alkalmazni kell. A kihirdetés a helyben szokásos módon történik. A kihirdetésről a polgármesteri hivatal jegyzője gondoskodik.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésekor érvényét veszíti a „Csongrád Megyei Tanácsi Tervező Vállalat 89-0841/1” munkaszámú Összevont Rendezési Terv.

Szokolai Lajos  
polgármester

Fülöpné Dr. Sisák Zsuzsanna  
jegyző

Jelen rendeletet Cserkeszölő Község Képviselőtestülete a 2002. július 12-i ülésén alkotta meg.

Cserkeszőlő Községi Önkormányzat képviselőtestületének 14/2005 (VIII. 17.) és 12/2009. sz. Önk rendeletekkel módosított 19/2002. (VI. 12.)sz. rendeletéhez

### **Beépítési előírások:**

#### *Lakóövezetek előírásai*

	O	30	
<b>L<sup>1</sup></b>			<i>Cserkeszőlő belterület K-i részén kialakult lakótelek-tömbök és az új lakóterületek többségének építési övezeti kategóriája</i>
	4,50	600	
<b>Előírt beépítési mód:</b>			oldalhatáron álló
<b>Max. beépítettség:</b>			30 %
<b>Max. építménymagasság:</b>			4,50 m
<b>Előírt telekméretek:</b>			terület min. 600 m <sup>2</sup>
			átlagszélesség min. 15 m
			átlaghosszúság min. 35 m
	O	30	
<b>L<sup>2</sup></b>			<i>Cserkeszőlő belterület központjában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája</i>
	5,50	600	
<b>Előírt beépítési mód:</b>			oldalhatáron álló
<b>Max. beépítettség:</b>			30 %
<b>Max. építménymagasság:</b>			5,50 m
<b>Előírt telekméretek:</b>			terület min. 600 m <sup>2</sup>
			átlagszélesség min. 15 m
			átlaghosszúság min. 35 m
	O	30	
<b>L<sup>3</sup></b>			<i>Cserkeszőlő belterület Ny-i részén kialakult lakótelek-tömbök és a csatlakozó új lakóterületek építési övezeti kategóriája</i>
	4,50	450	
<b>Előírt beépítési mód:</b>			oldalhatáron álló
<b>Max. beépítettség:</b>			30 %
<b>Max. építménymagasság:</b>			4,50 m
<b>Előírt telekméretek:</b>			területe min. 450 m <sup>2</sup>
			átlagszélesség min. 13 m
			átlaghosszúsága min. 30 m

Ikr 30  
L<sup>4</sup>  
5,50 450

*Cserkeszölő belterületen a József Attila utcában kialakult lakótelektömb építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** ikres  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 5,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 450 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 15 m  
átlaghosszúság min. 30 m

*Vegyes rendeltetésű övezetek előírásai*

O 40  
V<sup>1</sup>  
5,50 450

*Cserkeszölő belterület Ny-i részén lévő telektömbök beépített sávjainak vegyes rendeltetésű építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** oldalhatáron álló  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 5,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 450 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 15 m  
átlaghosszúság min. 30 m

O 40  
V<sup>2</sup>  
5,50 600

*Cserkeszölő belterület központi részén lévő vegyes rendeltetésű telektömbök és a D-i részen kialakuló területrészt építési*

*övezete*

**Előírt beépítési mód:** oldalhatáron álló  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 5,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 600 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 15 m  
átlaghosszúság min. 35 m

SZ 40  
V<sup>3</sup>  
8,00 2000

*Cserkeszölő D-i fejlesztési terület vegyes rendeltetésű telektömbjeinek építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 8,00 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 2000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 30 m  
átlaghosszúság min. 60 m

Ikr 40  
V<sup>4</sup>

*Cserkeszölő belterületen a Szinyei Merse Pál utcában lévő  
vegyes  
rendeltetésű telektömb építési övezeti kategóriája*

5,50 450

**Előírt beépítési mód:** ikres  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 5,50 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 450 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 14 m  
átlaghosszúság min. 30 m

SZ 40

V<sup>5</sup>

6,00; 12,50 2000

*Cserkeszölő Ny-i és D-i fejlesztési és rekonstrukciós terület  
vegyes rendeltetésű telektömbjeinek építési övezeti*

*kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadon álló  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 6,00 m az építési hely közterület felőli 8,0 méter  
széles sávjában, 12,50 m az építési hely többi  
részén  
**Előírt telekméretek:** terület min. 2000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 35 m

átlaghosszúság min. 50 m

SZ 60

V<sup>6</sup>

7,00 900

*Cserkeszölő fürdő melletti vegyes rendeltetésű  
telekcsoport építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 60 %  
**Max. építménymagasság:** 7,00 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 900 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 30 m

átlaghosszúság min. 30 m

*Gazdasági övezetek előírásai*

SZ 40

G<sup>1</sup>

5,50 600

*Cserkésző belterület és környéke kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeinek építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadon álló  
**Max. beépítettség:** 40 %  
**Max. építménymagasság:** 5,50 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 600 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 16 m  
átlaghosszúság min. 35 m

SZ 30

KG

6,50 5000

*Cserkésző külterületi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadon álló  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 6,50 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 5000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 50 m  
átlaghosszúság min. 80 m

SZ 30

IG<sup>1</sup>

6,50 5000

*Cserkésző külterület meglévő ipari egyéb terület építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadon álló  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 6,50 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 5000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 50 m  
átlaghosszúság min. 80 m

SZ 50

IG<sup>2</sup>

15,0 2500

*Cserkeszölő külterület új ipari egyéb terület  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadon álló  
**Max. beépítettség:** 50 %  
**Max. építménymagasság:** 15,00 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 2500 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 25 m

átlaghosszúság min. 50 m

*Üdülőövezetek előírásai*

O 20

Ü<sup>1</sup>

3,60 350

*Cserkeszölő hétvégi házas üdülőterületeinek  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** oldalhatáron álló  
**Max. beépítettség:** 20 %  
**Max. építménymagasság:** 3,60 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 350 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 13 m  
átlaghosszúság min. 25 m

Ikr 20

Ü<sup>2</sup>

3,60 350

*Cserkeszölő hétvégi házas üdülőterületeinek  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** ikres  
**Max. beépítettség:** 20 %  
**Max. építménymagasság:** 3,60 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 350 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 12 m  
átlaghosszúság min. 25 m

SZ 30

Ü<sup>3</sup>

3,60 250

*Cserkeszölő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 30 %

**Max. építménymagasság:** 3,60 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 250 m<sup>2</sup>  
 átlagszélesség min. 12 m  
 átlaghosszúság min. 20 m

Z 30

Ü<sup>4</sup> 3,60 200 *Cserkészőllő meglévő üdülőházak üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** zárt sorú  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 3,60 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 200 m<sup>2</sup>  
 átlagszélesség min. 10 m  
 átlaghosszúság min. 20 m

SZ 30

Ü<sup>5</sup> 3,60 350 *Cserkészőllő meglévő üdülőházak üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 3,60 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 350 m<sup>2</sup>  
 átlagszélesség min. 14 m  
 átlaghosszúság min. 20 m

### Különleges övezetek előírásai

SZ 15

K<sup>1</sup> 7,00 10000 *Cserkészőllő meglévő különleges egészségügyi (vízgyógyászati) területének építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 15 %  
**Max. építménymagasság:** 7,00 m  
**Előírt telekméretek:** terület min. 10000 m<sup>2</sup>  
 átlagszélesség min. 80 m

átlaghosszúság min. 100 m

SZ 30

K<sup>2</sup>

7,00 2000

*Cserkeszőlő meglévő különleges sportterületének  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 7,00 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 2000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 35 m  
átlaghosszúság min. 50 m

SZ 1

BK

3,50 10000

*Cserkeszőlő meglévő különleges homokbányaterületének  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 1 %  
**Max. építménymagasság:** 3,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 10000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 80 m  
átlaghosszúság min. 100 m

SZ 30

HK

7,50 5000

*Cserkeszőlő meglévő különleges szennyvízkezelő területének  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 30 %  
**Max. építménymagasság:** 7,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 5000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 50 m  
átlaghosszúság min. 80 m

SZ 5

TK

4,50 10000

*Cserkeszőlő meglévő különleges temetőterületének  
építési övezeti kategóriája*

**Előírt beépítési mód:** szabadonálló  
**Max. beépítettség:** 5 %  
**Max. építménymagasság:** 4,50 m  
**Előírt telekméret:** terület min. 10000 m<sup>2</sup>  
átlagszélesség min. 80 m  
átlaghosszúság min. 100 m