

CSERKESZŐLŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

19/2002 (VII. 12.) önkormányzati 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) ^{1;2}a jelen rendelet 1. számú mellékletében szereplő SZ-1/M4 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv),
 - e) ^{3;4;5}a jelen rendelet 2. számú mellékletében szereplő SZ-2/M7 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
 - g) ⁶a jelen rendelet 4. számú mellékletében szereplő Régészeti lelőhely lista szerint szabad.
- (3) Az SZ-1 és SZ-2 terven szereplő alaptérképi és vizsgálati jelölések nem kötelező érvényűek.

¹ Módosította: Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. és 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

² Beiktatta: Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

³ Módosította: Cserkeszölő Községi Önkormányzat 6/2016. (III.30.) önkormányzati rendelete

⁴ Módosította: Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

⁵ Módosította: Cserkeszölő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete

⁶ Beiktatta: Cserkeszölő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) 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)⁷,
- 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.

⁷ 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 telekcsoporthoz szabályozásnak megfelelő kialakítása és művelésből való kivonása megvalósult,
 - c) az érintett terület közterületei akadálymentesen kapcsolódnak a községi úthálózathoz,
 - d) az új építési telket illetve telekcsoporthoz 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) ⁸A 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 ingatlannyilvántartásban.
- (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 §⁹

- (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.

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

⁹ 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:

- ¹⁰1. FL rendeltetésű területen 40 %, kivéve az L2* építési övezetet, ahol a zöldfelületi fedettség értéke a 3. mellékletben kerül megállapításra.
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 %

5/A. §

¹¹Cserkeszlő építési övezeteinek részletes előírásait a 3. melléklet tartalmazza.

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 („Üdülőtérlet, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része”)
- (2) A település területére vonatkozó levegővédelmi követelmények a mindenkor érvényes országos előírások szerint érvényesítendőek.
- (3) ¹²Az SZ-1 tervben “szélerózióknak kitett terület”-be sorolt területen belül
 - a) az erdőművelésben nyilvántartott földrészetek művelési ága – a szabályozási tervnek megfelelő művelésből való kivonás kivételével – nem változtatható meg,

¹⁰ Módosította: Cserkeszlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete

¹¹ Kiegészítette: Cserkeszlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete

¹² Beiktatta Cserkeszlő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

- b) az erdőterületeken természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg, ültetvényyszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet
 - c) a mezőgazdasági művelésű 10,0 hektárnál nagyobb telkeken a mesgye fa- és cserjesorral ültetendő körül.
- (4) ¹³A község igazgatási területe vízminőség-védelmi területnek minősül, ezért a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.
- (5) ¹⁴A gyógyhelyen és annak környékén tevékenységet csak a vonatkozó jogszabály előírásainak figyelembevételével lehet végezni.

Beültetési kötelezettség

7. §

- (1) Az SZ-2 tervben –Ü–Ü– jellel körülvett telekrészek fával és cserjével telepítendőek be a szomszédos közüttől való esztétikai leválasztás és védelem érdekében.
- (2) Az (1) szerinti növénytelepítés az érintett telken történő építés engedélyezésekor írandó elő, s megvalósítása a használatba vétel feltételül szabandó.¹⁵

Elővásárlási jog

8. §

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

- 1. ¹⁶Belterület 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. ¹⁷
- 3. ¹⁸
- 4. Külterület 069/31 és 0113/32,33,34 helyrajzi számon felvett telkei jelentős régészeti lelőhely védelmére.¹⁹

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület (FL)

9. §

- (1) A területen az OTÉK 14. § (2) 8. pontja szerinti üzemanyag-töltő létesítmény nem helyezhető el.
- (2) ²⁰A terület építési övezetei az L1, L2, L2*, L3, és L4 jelű lakóövezetek.

Településközpont vegyes terület (TV)

¹³ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

¹⁴ Kiegészítette Cserkeszölő Községi Önkormányzat 6/2016.(III.30.) önkormányzati rendelete

¹⁵ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

¹⁶ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

¹⁷ Hatályon kívül helyezte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

¹⁸ Hatályon kívül helyezte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

¹⁹ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

²⁰ Módosította: Cserkeszölő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete

10. §

(1) A területen az OTÉK 16. § (2) 7. pontja szerinti üzemanyagöltő létesítmény nem helyezhető el.

(2)²¹ A terület építési övezetei a V1, V2, V3, V4, V5, V5*, V6 jelű vegyes övezetek.

(3) ²²A V5 és V5* vegyes övezet lakóövezettel szomszédos telkeinek beépítése során megfelelő tömegformálással, vagy az alacsonyabb épületek övezeti határ menti telepítésével törekedni kell arra, hogy az építménymagasság ne ugrásszerűen, hanem lépcsőzetesen növekedjen.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG)

11. §²³

A terület telkei az OTÉK 19. § szerinti rendeltetési kategóriába tartoznak, építési övezetük a G1, G2 és KG jelű gazdasági övezet. A G2 övezetben előírt zöldfelületi fedettség területén háromszintes növénykiültetés valósítandó meg.

Ipari terület (IG)

12. §²⁴

(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.

Üdülőházas üdülőterület (ÜÜ)

13. §

A terület telkei az OTÉK 22. § szerinti rendeltetési kategóriába tartoznak, építési övezeteik az Ü3, Ü4, és Ü5 üdülőövezetek.²⁵

Hétfélig 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.

²¹ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. és 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

²² Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

²³ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

²⁴ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

²⁵ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

15. §

- (1) ²⁷
- (2) a)²⁸ Az EK jelű *különleges egészségügyi (vízgyógyászati)* területen a termál-gyógyfürdő és -strand építményei, s a közvetlenül hozzátartozó idegenforgalmi jellegű (termálkemping, szállásszolgáltató illetve vendéglátó) létesítmények, valamint a vízmű üzemi 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, edzőtermek) 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) ²⁹Az SZ-2 tervben jelölt „Temetkezési emlékhely” az egyéb jogszabályokban foglaltak szerint használható a kijelölt célra, 100 m-es védőkörzetében lakóépület nem létesíthető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közműterület (K)

16. §

A közúti közlekedési és közműterületen a kifejtetten 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 valósítandó 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,

²⁶ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

²⁷ Törölte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

²⁸ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

²⁹ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

- 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^x telkekre az alábbi szabályok vonatkoznak:
- a) a 720-1500 m² területnagyságú telken – a nádas, a gyepek 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 m²-nél. Gazdasági épületrész nélküli önálló lakóépület nem építhető.
- b) az 1500-3000 m² területnagyságú telken építmény, gazdasági épület az OTÉK szerint, egy lakó-gazdasági épület – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartott

^x Fogalom meghatározás: meglévő, kialakult telek: a Helyi Építési Szabályzat hatályba lépésének a napján fennálló állapot

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 m²-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) ³⁰
- (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 alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 9,0 m-es magasságot,
 - 35-45 ° hajlású magastető fedje az épület fő tömegét
 - az építmények műanyag mellőzésével készüljenek, az épületek szilikát anyagú, vagy fa falazattal, nád-, vagy cserépfedéssel, fa anyagú, vagy fával borított nyílászárókkal létesítendő.
- (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 alaprendeltetését 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)³¹ A mezőgazdasági terület alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási ellátását, valamint a tanyasi szálláshely-szolgáltatást biztosító létesítmények beleértendők a „mezőgazdasági hasznosítás” rendeltetési körbe, s bármely mezőgazdasági övezetben elhelyezhetők az OTÉK 29. § és jelen rendelet 19. § lakóépületekre vonatkozó szabályai szerint.

³⁰ Törölte Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

³¹ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

20. §

- (1) ³³Az SZ-1 és SZ-2 tervben VT jellel megkülönböztetett területek (tavak, közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízmű-terület, termálvízlevezető-csatorna) vízgazdálkodási területnek minősülnek.
- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot 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. §³⁴

- (1) A BK jelű *különleges homokbánya-terület* 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.

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.

³² Címet módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

³³ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. és 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

³⁴ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

- (4) 50,0 méternél nem nagyobb átlagos hosszúsági méretű telken a hátsókert legalább 6,0 méter legyen, vagy – tűzfalas 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 gépjármű-közlekedésre 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 határán 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) a korábbi beépítés nem előkertes, és a helyi adottságok az állapot fenntartását továbbra is indokolják, ekkor az épület utcavonalra helyezhető,
 - ³⁵b) a 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.

³⁵ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

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.
- (4) A felszín alatti vízkészlet-gazdálkodás tekintetében a 15 m-nél nem mélyebb (talajvizet kitermelő) kút létesítése során – ha országos jogszabály másként nem rendeli – a következő szabályok tartandók be:
 - a) a kivitelezés során a csőpalást mögötti, kavicsszűrő feletti részt 0-8 m között cementezéssel kell szigetelni;
 - b) építményektől a következő távolság biztosítandó:
 1. lakóépület 10 m
 2. melléképület 5 m
 3. istálló 10 m
 4. szigeteletlen trágyatárolótól 15 m
 5. ürögdrös árnyékszéktől 15 m
 6. szikkasztó aknától 15 m
 7. azonos réteget beszűrőző szomszéd kúttól 25 m.

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 körbetelepítendők.
- (4) A felszín alatti vízkészlet-gazdálkodás tekintetében a 15 m-nél nem mélyebb (talajvizet kitermelő) kút létesítése során – ha országos jogszabály másként nem rendeli – a következő szabályok tartandók be:

- a) a kivitelezés során a csőpalást mögötti, kavicsszűrő feletti részt 0-8 m között cementezéssel kell szigetelni;
- b) építményektől a következő távolság biztosítandó:
 - 1. lakóépület 10 m
 - 2. melléképület 5 m
 - 3. istálló 10 m
 - 4. szigeteletlen trágyatárolótól 15 m
 - 5. ürögdrös árnyékszéktől 15 m
 - 6. szikkasztó aknától 15 m
 - 7. azonos réteget beszűrőző szomszéd kúttól 25 m.

Tájképvédelem³⁶

24/A. §³⁷

A szabályozási tervben lehatárolt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en belül az épületek külső megjelenésében kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkélt, feltűnő színek (pl. kék, lila, rózsaszín). Homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és vakolatokra jellemzők.

Járműelhelyezés

25. §³⁸

Az OTÉK 42. § (11) bekezdésben foglalt előírások helyi alkalmazásakor a 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.³⁹

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 közüemi vízműutak és a hozzájuk kapcsolódó ivóvíztárolók 100 m-es körzetén belül az állattartás tilos.
- (4) Az MK jelű kertes mezőgazdasági övezet telkén legfeljebb 100 négyzetméter beépített területen helyezhető el állattartó épület.

³⁶ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

³⁷ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

³⁸ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 12/2009. (IV.7.) Ör. számú rendelete

³⁹ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete

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
 - a) csak baleset és életveszély esetén vágható ki,
 - b) lombja által fedett területen csak a legszükségesebb földmunkát szabad végezni,
 - c) csak kézi földmunka alkalmazható
 - d) lombját érintő légvezeték nem létesíthető.

Közterület építési szabályai

29. §

- (1) Kiszolgáló utak létesítésekor max. 10 db telek nem zsákutcás megközelítéséhez, méretezett útminta-keresztzelvény alapján, legalább 8,0 méter, egyéb esetben legalább 12,0 méter szélesség biztosítandó.
- (2) A közterület kiterjedését az SZ-1 és SZ-2 terv ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:
 - a) A terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy az új út, utca kialakításakor milyen minimális szélességű területsávot kell kialakítani.
 - b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közterület fejlesztésére milyen szélességű sávot kell közterületként kisajátítani illetve lejegyezni.
 - c) Az SZ-1 tervlap mindkét oldali utcaszélesítési bejegyzése esetén az utca két oldalán azonos szélességű sávokat kell közterületként kisajátítani illetve lejegyezni.
 - d) 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
 - a) kisajátításra illetve lejegyzésre jelölt részén meglévő építményekben építési engedélyköteles értéknövelő beavatkozás csak a későbbi kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető,
 - b) új építmény nem létesíthető,
 - c) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
 - d) 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.

A kulturális örökségvédelem országos érvényű szabályait a 4. mellékletben szereplő *Régészeti lelőhely lista* figyelembevételével kell alkalmazni.

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 sk.
polgármester



Fülöpné Dr. Sisák Zsuzsanna sk.
jegyző

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

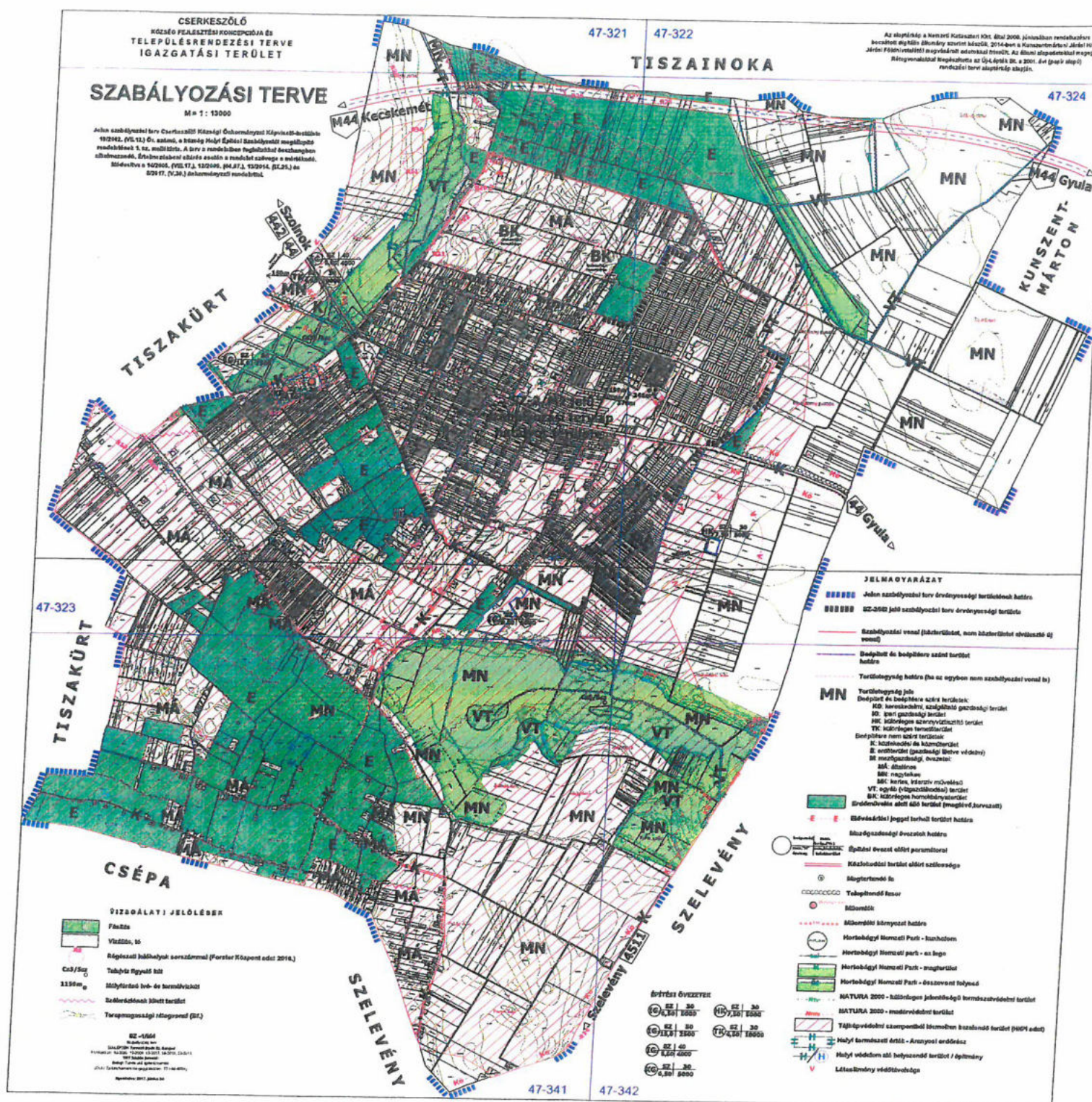
Egységes szerkezetbe foglalva: 2017.május 31.

Módosítva: 4/2019.(II.27.)

Egységes szerkezetbe foglalva: 2019. február 27.

⁴⁰ Beiktatta Cserkeszlő Községi Önkormányzat 14/2005. (VIII.17.) Ör. számú rendelete, módosította a 13/2014. (IX.25.) számú rendelet

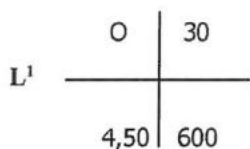
SZ-1/M4 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv



Rajzszám	Rajz megnevezése
SZ-2/M7	Cserkeszőlő Község Fejlesztési Konceptiója és Településrendezési terve Belterület és Beépítésre szánt környéke Szabályozási terve



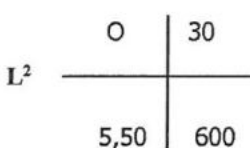
⁴¹ Módosította: Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete

Beépítési előírások**Lakóövezetek előírásai**

Cserkeszőlő belterület K-i részén kialakult lakótelek-tömbök és az új lakóterületek többségének építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:
Max. beépítettség:
Max. építménymagasság:
Előírt telekméretek:

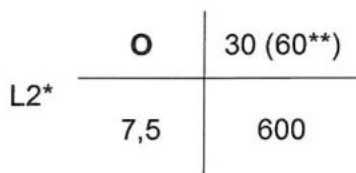
oldalhatáron álló
 30 %
 4,50 m
 terület min. 600 m²
 átlagszélesség min. 15 m
 átlaghosszúság min. 35 m



Cserkeszőlő belterület központjában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:
Max. beépítettség:
Max. építménymagasság:
Előírt telekméretek:

oldalhatáron álló
 30 %
 5,50 m
 terület min. 600 m²
 átlagszélesség min. 15 m
 átlaghosszúság min. 35 m



Cserkeszőlő belterület központjában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:
Max. beépítettség:
Max. építménymagasság:
Legkisebb zöldfelület:
Eltérés lehetősége:

oldalhatáron álló
 30% (**60%)
 7,50 m
 40% (**20%)
 ** a) Az építési övezetben előírt telekterület kétszeres mértéknek megléte esetén a legnagyobb beépítettség: 60 % és a legkisebb zöldfelületi fedettség: 20 % lehet a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (3) bekezdése alapján az állami főépítész JN/40/00002-4/2019. ügyiratszámú eltérő szabályozáshoz való hozzájárulása szerint.
 b) A Dózsa György utca közterületi határán fekvő szélsőtelek esetében az előkert mértéke 0,0 m.

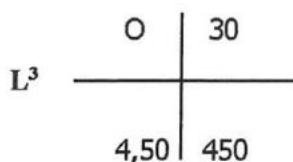
Előírt telekméretek:

terület min. 600 m²
 átlagszélesség min. 15 m
 átlaghosszúság min. 35 m

⁴² Módosította Cserkeszőlő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

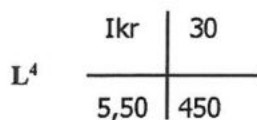
⁴³ Módosította Cserkeszőlő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

⁴⁴ Módosította Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelete



Cserkeszölő belterület Ny-i részén kialakult lakótelek-tömbök és a csatlakozó új lakóterületek építési övezeti kategóriája

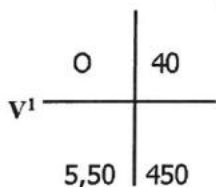
Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	4,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 450 m ²
	átlagszélesség	min. 13 m
	átlaghosszúság	min. 30 m



Cserkeszölő belterületen a József Attila utcában kialakult lakótelektömb építési övezeti kategóriája

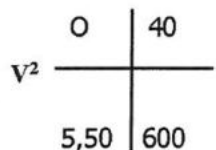
Előírt beépítési mód:	ikres	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	5,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 450 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 30 m

Vegyes rendeltetésű övezetek előírásai



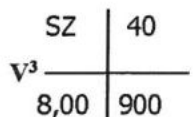
Cserkeszölő belterület Ny-i részén lévő telektömbök beépített sávjainak vegyes rendeltetésű építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	40 %	
Max. építménymagasság:	5,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 450 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 30 m



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

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	40 %	
Max. építménymagasság:	5,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 600 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 35 m



Cserkeszölő településközpont vegyes rendeltetésű telektömbjeinek építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	40 %	
Max. építménymagasság:	8,00 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 900 m ²
	átlagszélesség	min. 30 m
	átlaghosszúság	min. 60 m

V ⁴	Ikr	40
	5,50	450

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

Előírt beépítési mód:

ikres

Max. beépítettség:

40 %

Max. építménymagasság:

5,50 m

Előírt telekméretek:

terület	min. 450 m ²
átlagszélesség	min. 14 m
átlaghosszúság	min. 30 m

V ⁵	SZ	40
	6,00; 12,50	2000

*Cserkeszőlő 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 ²
átlagszélesség	min. 35 m
átlaghosszúság	min. 50 m

V ^{5*}	SZ	60
	12,50	2000

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

Előírt beépítési mód:

szabadon álló

Max. beépítettség:

60 %

Max. építménymagasság:

12,50 m

Előírt telekméretek:

terület	min. 2000 m ²
átlagszélesség	min. 35 m
átlaghosszúság	min. 50 m

V ⁶	SZ	60
	7,00	900

*Cserkeszőlő fürdő melletti vegyes rendeltetésű
telekcsoport építési övezeti kategóriája*

Előírt beépítési mód:

szabadonálló

Max. beépítettség:

60 %

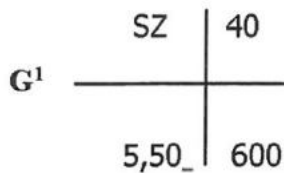
Max. építménymagasság:

7,00 m

Előírt telekméretek:

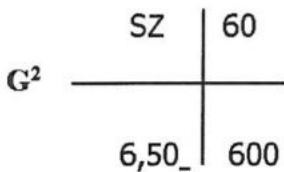
terület	min. 900 m ²
átlagszélesség	min. 30 m
átlaghosszúság	min. 30 m

Gazdasági övezetek előírásai



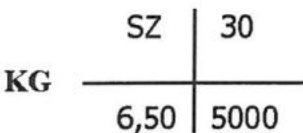
Cserkésző belterület és környéke kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeinek építési övezeti kategóriája

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



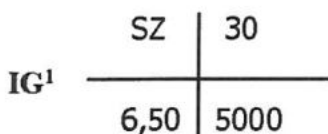
Cserkésző belterület és környéke kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeinek intenzív beépítésű építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	60 %	
Max. építménymagasság:	6,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 600 m ²
	átlagszélesség	min. 16 m
	átlaghosszúság	min. 35 m



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 ²
	átlagszélesség	min. 50 m
	átlaghosszúság	min. 80 m



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 ²
	átlagszélesség	min. 50 m
	átlaghosszúság	min. 80 m

SZ	50
15,0	2500

IG²

*Cserkészőző 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 ²
	átlagszélesség	min. 25 m
	átlaghosszúság	min. 50 m

Üdülőövezetek előírásai

O	20
3,60	350

Ü¹

*Cserkészőző 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 ²
	átlagszélesség	min. 13 m
	átlaghosszúság	min. 25 m

Ikr	20
3,60	350

Ü²

*Cserkészőző hétvégi házas üdülőterületeinek
építési övezeti kategóriája*

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

SZ	30
3,60	250

Ü³

*Cserkészőző meglévő üdülőházas üdülőterületeinek
építési övezeti kategóriája*

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	3,60 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 250 m ²
	átlagszélesség	min. 12 m
	átlaghosszúság	min. 20 m

Z	30
Ü ⁴	
3,60	200

Cserkeszőlő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája

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

SZ	30
Ü ⁵	
3,60	350

Cserkeszőlő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája

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

Különleges övezetek előírásai

SZ	15
K ¹	
7,00	10000

Cserkeszőlő 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 ²
	átlagszélesség	min. 80 m
	átlaghosszúság	min. 100 m

SZ	30
K ²	
7,00	2000

Cserkeszőlő meglévő különleges sportterületének építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	7,00 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 2000 m ²
	átlagszélesség	min. 35 m
	átlaghosszúság	min. 50 m

	SZ	1
BK	3,50	10000

Cserkészőlő meglévő különleges homokbányaterületének építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	1 %	
Max. építménymagasság:	3,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 10000 m ²
	átlagszélesség	min. 80 m
	átlaghosszúság	min. 100 m

	SZ	30
HK	7,50	5000

Cserkészőlő meglévő különleges szennyvízkezelő területének építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	7,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 5000 m ²
	átlagszélesség	min. 50 m
	átlaghosszúság	min. 80 m

	SZ	5
TK	4,50	10000

Cserkészőlő meglévő különleges temetőterületének építési övezeti kategóriája

Előírt beépítési mód:	szabadonálló	
Max. beépítettség:	5 %	
Max. építménymagasság:	4,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 10000 m ²
	átlagszélesség	min. 80 m
	átlaghosszúság	min. 100 m

4. sz. melléklet^{45;46} a 19/2002. (VI. 12.) Ör. rendelethez

Régészeti lelőhelyek

	A	B	C	D
	Szám/ azonosító	Név	Koordi- náták	Helyrajzi szám
1	2 30255	Szőlők	x736732 y172009	035, 031/5, 032, 033, 036, 037/8, 037/12, 037/11, 037/10, 037/9, 037/2, 037/1, 037/5, 037/4, 037/3
2	3 30256	Csörge-halom	x739044 y167407	0113/39, 0113/36, 0113/35, 0113/34, 0113/33, 0113/32, 067/2
3	4 30257	Peres	x736355 y167859	0207, 0205/22
4	5 30258	Peres	x736430 y168021	0208/10, 0208/11, 0208/2, 0206, 0205/19, 0205/21, 0205/22
5	6 30259	Peres	x736761 y168018	0131/11
6	7 30260	Peres	x736796 y168340	0236/7, 0235, 0234/1, 0234/12, 0210, 0208/7
7	8 30261	Bagi-homoki dűlő	x736683 y168465	0236/10, 0236/8, 0236/7
8	9 30262	Bagi-homoki dűlő	x736511 y168518	0238/7, 0238/8, 0237, 0236/12, 0236/11, 0210, 0208/14, 0208/8
9	10 30263	Bagi-homoki dűlő	x736161 y168528	0242/35, 0242/36, 0209, 0208/14
10	11 30264	Bagi-homoki dűlő	x736561 y168718	0238/15, 0238/16, 0238/17, 0238/18, 0238/12, 0238/11, 0237, 0236/4, 0236/6
11	12 30265	Határ út	x734844 y169443	0254, 0255/11, 0255/12, 0255/13, 0256, 0257/3, 0257/4, 0255/2
12	13 30266	Nyomás-dűlő	x734402 y169473	0252/25, 0252/52, 0252/53, 0252/54, 0252/31, 0252/32, 096, 0109, 0104/7, 0104/2
13	14 30267	Nyomás-dűlő	x734676 y169171	0252/33, 0252/34, 0252/35, 0252/36, 0252/37, 0252/38, 0252/39, 0252/72, 0252/41, 0252/42
14	15	Kisasszony-szőlő-dűlő	x736788	031/5, 031/9, 031/6, 030

⁴⁵ Beiktatta Cserkeszölő Községi Önkormányzat 13/2014. (IX.25.) számú rendelete

⁴⁶ Módosította Cserkeszölő Községi Önkormányzat 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete

	30268		y171702	
15	16 30269	Kisasszony-szőlők	x737335 y171780	069/43, 069/44, 069/63, 069/62, 069/61, 069/60, 069/26, 069/64
16	17 30270	Kisasszony-szőlők	x737241 y171800	069/43, 069/63, 069/62, 069/61, 069/60, 069/59
17	18 30271	Homokbánya	x737072 y171923	038/18, 038/17, 038/16, 038/15, 038/14, 038/13, 038/12, 038/11, 038/10, 038/9, 038/8, 038/7, 038/6, 039, 040, 067/7, 563/1, 563/2, 565, 561, 562, 560, 559/2, 556, 557/1, 557/2, 558/1, 558/2, 559/1, 555, 553, 554, 055/3, 054, 053/4, 069/54, 069/53, 069/52, 069/51, 069/50, 069/49, 069/48, 069/47, 066, 065/9, 069/60, 067/3, 067/2, 068, 067/8, 067/9, 067/6, 069/59, 069/58, 069/57, 069/56, 069/55, 065/42, 065/43, 038/5, 069/62, 069/63, 069/61, 069/43, 038/2, 038/4
18	19 30272	Kisasszony-szőlők	x737009 y171426	065/9, 062, 064/3, 064/4, 064/5, 064/6
19	20 30273	Kisasszony-szőlők	x736820 y171210	054/15, 031/8, 041
20	21 30274	Kisasszony-szőlők	x736651 y170805	052/23, 052/16
21	22 30275	Kisasszony-szőlők	x736754 y171035	053/2, 054/9, 054/2, 054/10, 054/11, 054/6, 054/15, 041, 031/8, 030, 029/1, 028
22	23 90785	Tiszainoka, Göboly-Járás- puszta	x739888 y171692	046/15, 046/12, 076/13, 046/14
23	24 30276	Strandfürdő	x738203 y169750	47, 48, 616/3
24	25 32926	Bába-halom	x737405 y171713	069/36, 069/69, 069/70, 069/64, 069/44
25	26 38276	Román-Magyar Barátság TSz központja	x735511 y169697	0266, 0264/72, 0264/73, 0264/74, 0264/75, 0264/76, 0264/77, 0264/78, 0264/79, 0264/80, 0264/81, 0264/82, 0264/83, 0264/84, 0264/85, 0264/86, 0264/87, 0264/88, 0264/89,

				0264/90, 0264/119, 0264/14, 0264/115, 0265/2, 0265/3, 0264/39, 0264/40, 0264/38
26	27 72749	Kisasszony-szőlő III.	x737514 y171908	069/44, 069/35, 053/4, 069/43
27	28 72751	Kisasszony-szőlő IV.	x737916 y171905	069/16, 069/11, 053/6
28	29 72753	Kisasszony-szőlő V.	x738152 y171856	069/14, 069/15, 069/9
29	30 66086	Bába-tó I.	x736224 y171933	025/14
30	31 66090	Bába-tó II.	x736412 y171521	025/14
31	32 66092	Bába-tó III.	x736421 y171379	025/14
32	14 30164	Peres II.	x737933 y165180	038, 048/4, 048/3, 0136/24

