



Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2002. (VII. 12.) önkormányzati rendelete

Cserkeszölő Község Építési Szabályzatáról (HESZ) 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: OTEK) 2. § (1) bekezdésben biztosított felhatalmazással élve - az Új-Lépték Tervező Iroda által 19-2000 munkaszámon készített dokumentáció alapján - e rendelettel megállapítja Cserkeszölő helyi építési szabályzatát (HESZ) 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, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni

- a) az OTEK előírásai,
- b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
- c) a jelen rendeletben foglalt helyi építési szabályok, továbbá
- d) ¹a jelen rendelet 1. számú mellékletében szereplő SZ-1 és SZ-2 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: szabályozási terv),
- e) ²
- f) a jelen rendelet 3. számú mellékletében szereplő Beépítési előírások szerint szabad,
- g) ³

(2a)⁴ A régészeti lelőhelyek listáját a 4. számú melléklet tartalmazza.

(3) Az SZ-1 és SZ-2 terven szereplő alaptérképi és vizsgálati jelölések nem kötelező érvényűek.

1 Az 1. § (2) bekezdés d) pontja a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
2 Az 1. § (2) bekezdés e) pontját a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja hatályon kívül helyezte.
3 Az 1. § (2) bekezdés g) pontját a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja hatályon kívül helyezte.
4 Az 1. § (2a) bekezdését a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

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) 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.

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 telekcsoportot a községi közlekedési hálózathoz kapcsoló feltáró út (utak) tagozatai földmunkával, az átlagos időjárási viszonyok között gépjárművel járhatóan elkészültek,
- e) a d) szerinti feltáró út mentén csapadékvíz-levezető, vagy -szikkasztó árok létesült,
- f) a telek terepszintje oly módon rendezett, hogy csapadékvizei az e) szerinti árokba jutnak.

(2)⁵ 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 kapcsolódó 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 ingatlan nyilvántartásban.

(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. §⁶

(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.

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.

5 Módosítva: 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

6 Beiktatva 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

Zöldfelület legkisebb mértéke

5. §

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

1. ⁷FL 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. §⁸

Cserkeszlő 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 („Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része”)

(2) A település területére vonatkozó levegővédelmi követelmények a mindenkor érvényes országos előírások szerint érvényesítendők.

(3)⁹ Az SZ-1 tervben "szélerózióknak kitett terület"-be sorolt területen belül

- a) az erdőművelésben nyilvántartott földrészeket művelési ága - a szabályozási tervnek megfelelő művelésből való kivonás kivételével - nem változtatható meg,
- b) az erdőterületeken természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg, ültetvényeszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet
- b) a mezőgazdasági művelésű 10,0 hektárnál nagyobb telkeken a mesgye fa- és cserjesorral ültetendő körül.

(4)¹⁰ A 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

7 Módosítva 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelettel

8 Kiegészítve 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelettel

9 Beiktatva: 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

10 Kiegészítve 13/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe

(5)¹¹ A 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)¹² Az (1) szerinti növénytelepítés az érintett telken történő építés engedélyezésekor írandó elő, s megvalósítása a használatbavétel feltételül szabandó.

Elővásárlási jog

8. §¹³

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

- I. Belterület 51/2; 54-56; 58-61; 619-623 és alátörései, 625-630 és alátörései, 632-634 és alátörései, 639-647; 654/1; 728-737; 740- 751 és alátörései, 754-767; 813-815 helyrajzi számon felvett telkei - termálstrand távlati bővítésére
2. ¹⁴
3. Külterület 069/31 és 0113/32,33,34 helyrajzi számon felvett telkei jelentős régészeti lelőhely védelmére.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, Falusias lakóterület (FL)

9. §

(1) A területen az OTÉK 14. § (2) 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő létesítmény nem helyezhető el.

(2)¹⁵ A terület építési övezeti az L1, L2, 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)¹⁶ A terület építési övezetei a V1, V2, V3, V4, V5, V5*, V6, V7, V8 jelű vegyes övezetek.

11 Beiktatva: 6/2016.(III.30.) önkormányzati rendelettel

12 Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

13 Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

14 8/2017.(V.30.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezve

15 Módosítva 4/2019.(II.27.) önkormányzati rendelettel

16 A 10. § (2) bekezdése a Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(3)¹⁷ A 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. §¹⁸

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

(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. §²⁰

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

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.

Különleges terület (EK²¹, HK, SK, TK)

15. §

(1a)²²

17 Beiktatva 8/2017.(V.30.) önkormányzati rendelettel

18 Módosítva 13/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

19 Módosítva: 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

20 Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

21 Módosítva: 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

22 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezve

(1b)²³

(2)²⁴ Az EK jelű különleges egészségügyi (vízgyógyászati) területen a termál-gyógyfürdő és -strand építményei, s a közvetlenül hozzátartozó idegenforgalmi jellegű (termál kemping, szállásszolgáltató illetve vendéglátó) létesítmények, valamint a vízmű üzemi építményei helyezhetők el az EK jelű különleges építési övezet szabályai szerint.

(3) Az (2) bekezdésben foglaltaktól eltérő (lakó-, kereskedelmi-) rendeltetésű meglévő épület a telek beépítettségének növelése nélkül felújítható, bővíthető, helyben átépíthető az övezeti szabályok betartásával.

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

(5) 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.

(6) 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.

(7)²⁵ Az 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. §

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

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

(3)²⁶ Közlekedési területet a Köu-1 jelű szerkezeti jelentőségű utak és parkolók, valamint a Köu-2 jelű nem szerkezeti jelentőségű utak alkotják.

(4)²⁷ A közlekedési területek szélességét a szabályozási terv határozza meg.

23 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezve

24 Módosítva 13/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

25 Kiegészítve: 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

26 A 16. § (3) bekezdését a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

27 A 16. § (4) bekezdését a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

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

- 1. védelmi (védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló),
- 2. gazdasági (termelési, szaporító, vadgazdálkodási),
- 3. egészségügyi-szociális, turisztikai és
- 4. 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 ingatlan nyilvántartásban mezőgazdasági művelési ágba vagy nádasaként nyilvántartott, 2,0 hektárnál nem nagyobb, erdőterülettel övezett telek az MA 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, kialakult²⁸ telkekre az alábbi szabályok vonatkoznak:

- a) a 720-1500 m² terület nagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágba 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

²⁸ Fogalom meghatározás: meglévő, kialakult telek: a Helyi Építési Szabályzat hatályba lépésének a napján fennálló állapot.

lakásterület nem lehet nagyobb 50 m²-nél. Gazdasági épületrész nélküli önálló lakóépület nem építhető.

- b) az 1500-3000 m² terület nagyságú telken építmény, gazdasági épület az OTÉK szerint, egy lakó-gazdasági épület - a nádas, a gyepek 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 m²-nél nagyobb terület nagyságú telken az OTÉK szerinti építmény-elhelyezés megengedett.

(1a)²⁹ Az MK* jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai a következők:

- a) az övezetben elhelyezhető rendeltetések: gazdasági épület,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%,
- c) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m.

(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 ingatlan nyilvántartásban 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) A szélerózióknak kitett, homoktalajú terület 10,0 hektárnál nagyobb telkein a mesgye fa- és cserjesorral ültetendő körül.

(6) Az MN jelű nagytelkes mezőgazdasági övezetben a telekalakítás és építés szabályai a következők:

- a) a telek 3 %-os beépíthetősége mellett az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
- b) szabadon álló beépítési mód tartandó,
- c) az építménymagasság nem lépheti túl a 4,5 métert illetve a terület alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 9,0 m-es magasságot,
- d) ³⁰
- e) ³¹

(7) Az MÁ jelű általános tanyás mezőgazdasági övezetben a telekalakítás és építés szabályai a következők:

- a) az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
- b) szabadon álló beépítési mód tartandó,
- c) 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:

29 A 19. § (1a) bekezdését a Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

30 Hatályon kívül helyezve 3/2018.(II.13.) önkormányzati rendelettel

31 Hatályon kívül helyezve 3/2018.(II.13.) önkormányzati rendelettel

- a) új lakóépület a 16 m szélességet elérő telken helyezhető el,
- b) a különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- c) szabadon álló beépítési mód tartandó, de oldalhatáron álló kialakult beépítés esetén a meglévő állapot szerinti épületelhelyezés is engedélyezhető.

(9)³² A mezőgazdasági terület alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási ellátását, valamint a tanyasi szálláshelyszolgáltatást biztosító létesítmények beleértendő a "mezőgazdasági hasznosítás" rendeltetési körbe, s bármely mezőgazdasági övezetben elhelyezhetők az OTÉK 29. § és jelen rendelet 19. § lakóépületekre vonatkozó szabályai szerint.

Vízgazdálkodási terület (VT)

20. §

(1)³³ Az 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:

- a) gyorsítsa meg a község beépített területeire hulló záporok vizének levezetését,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

Beépítésre nem szánt különleges terület (BK)

20/A. §³⁴

(1) A BK jelű különleges homokbányaterület a rendeltetésének megfelelő területhasználat befogadására, a homokbánya építményeinek elhelyezésére szolgál az alábbi övezet szabályok szerint:

- a) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 1%-ot,
- b) a 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 megállapítható 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.

³² Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

³³ Módosítva 13/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

³⁴ Beiktatva 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

(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)³⁵ A hátsókert méretét az építési övezet és övezet előírásai határozzák meg, ennek hiányában:

- a) az 50,0 méternél kisebb mélységű telek esetében 6,0 méter, vagy - tűzfalas kialakítással - telekhatárra is lehet építeni,
- b) az 50,0 métert meghaladó mélységű telek esetében 6,0 m.

(5)³⁶

(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 utcaképpen és telekhasználatban illeszkedni.

(7)³⁷ Az építési hely előkert felőli határa egyben építési vonal, kivéve

- a) ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, valamint
- b) a V6 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben.

(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 telekrész¹” 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 (11) bekezdés szerinti „közlekedési használatú telekrész” határán a szomszédos telek nyílásokkal tagolt épülethomlokzata állhat.

(12a) Lakóterület illetve VI, 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,

(12b) Az (12a) 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.

35 A 21. § (4) bekezdése a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

36 A 21. § (5) bekezdését a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 7. §-a hatályon kívül helyezte.

37 A 21. § (7) bekezdése a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

Előkert

22. §

(1a)³⁸ Az előkert méretét az építési övezet és övezet előírásai határozzák meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(1b)³⁹ 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.

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:

- a) épület részét képező elhelyezés esetén az övezetre előírt beépítettség mértékéig,
- b) épülettől független, különálló elhelyezés esetén a telek 10 %-os beépítettség mértékéig.

(4)⁴⁰ 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 6 m
 - 3. istálló 10 m
 - 4. szigeteletlen trágyatárolótól 15 m
 - 5. ürögödrös árnyékszéktől 15 m
 - 6. szikkasztó aknától 15 m
 - 7. azonos réteget beszűrőző szomszéd kúttól 25 m

38 A 22. § (1a) bekezdése a Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

39 Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

40 36/2009.(XII.22.) önkormányzati rendelettel kiegészítve

Településképvédelme

24. §

(1)⁴¹

(2)⁴²

(3) Az ipari gazdasági területbe tartozó telkek a megye mentén legalább egy fa- és cserjesorral körbetelepítendőek.

Tájképvédelem

24/A. §⁴³

A szabályozási tervben lehatárolt "Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület"-en belül az épületek külső megjelenésében kerülendőek 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 vakolatok jellemzők.

Járműelhelyezés

25. §⁴⁴

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. §⁴⁵

A község területén veszélyes hulladék lerakó nem létesíthető.

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.

41 Hatályon kívül helyezve 3/2018.(II.13.) önkormányzati rendelettel

42 Hatályon kívül helyezve 3/2018.(II.13.) önkormányzati rendelettel

43 Beiktatva: 8/2017.(V.30.) önkormányzati rendelettel

44 Módosítva 12/2009.(IV.07.) önkormányzati rendelettel

45 Módosítva 14/2005.(VIII.17.) önkormányzati rendelettel

(4) Az MK jelű kertes 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

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

Közterület építési szabályai

29. §

(1) Kiszolgáló utak létesítésekor max. 10 db telek nem zsákutcás megközelítéséhez, méretezett útminta-keresztmetszelvény 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 közterülethez 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 közterület szélesítéssel érintett („leszabályozott”) telkek

- a) kisajátításra illetve lejegyzésre jelölt részen 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.

Régészeti értékvédelem

30. §⁴⁶

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

V. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30/A. §⁴⁷

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével készült és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

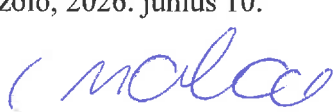
31. §

(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.

Cserkeszőlő, 2026. június 10.



Trabach Tibor Zoltán
polgármester



Vighné dr. Kupai Vanda
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2026. június 10.

Hatályos: 2026. június 10. napjától

46 Módosítva 13/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

47 Kiegészítve 29/2009.(IX.25.) önkormányzati rendelettel

Szabályozási tervlapok (SZ-1, SZ-2)

48 Az 1. melléklet a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

51 A 2. mellékletet a Cserkeszőlő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 17.) önkormányzati rendelete 3. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

(A melléklet szövegét a(z) Cserkeszolo_HESZ_2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

52 A 3. melléklet a Cserkeszölő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2026. (VI. 9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

2. melléklet a 19/2026.(VI.09.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 19/2002. (VII. 12.) önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Lakóövezetek előírásai

L^1	O	30	Cserkeszőlő belterület K-i részén kialakult lakótelektömbök és az új lakóterületek többségének építési övezeti kategóriája
	4,50	600	

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	4,50 m	
Előírt telekméret:	terület	min. 600 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 35 m

L^2	O	30	Cserkeszőlő belterület központjában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája
	5,50	600	

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	5,50 m	
Előírt telekméret:	terület	min. 600 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 35 m

L^{2*}	O	30(60**)	Cserkeszőlő belterület központjában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája
	7,5	600	

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Max. beépítettség:	30 % (**60%)	
Max. építménymagasság:	7,50 m	
Eltérés lehetősége:	** a) Az építési övezetben előírt telekterület kétszeres mértékének 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 telekméret:	terület	min. 600 m ²
	átlagszélesség	min. 15 m
	átlaghosszúság	min. 35 m

L^3	O	30	Cserkeszlő belterület Ny-i részén kialakult lakótelektömbök és a csatlakozó új lakóterületek építési övezeti kategóriája
	4,50	450	

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

L^4	lkr	30	Cserkeszlő belterület József Attila utcában kialakult lakótelektömbök építési övezeti kategóriája
	5,50	450	

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

V^1	O	40	Cserkeszlő belterület Ny-i részén lévő telektömbök beépített sávjainak vegyes rendeltetésű építési övezeti kategóriája
	5,50	450	

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

V^2	O	40	Cserkeszlő belterület központi részén lévő vegyes rendeltetésű tömbök és a D-i részen kialakuló területrész építési övezete
	5,50	600	

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

V^3	O	40	Cserkeszlő településközpont vegyes rendeltetésű telektömbjének építési övezeti kategóriája
	8,00	900	

Előírt beépítési mód:	oldalhatáron álló	
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	lkr	40	Cserkeszlő belterületen a Szinyei Merse Pál utcában lévő vegyes rendeltetésű telektömbjének építési övezeti kategóriája
	5,50	450	

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	Cserkeszlő Ny-i és D-i fejlesztési és rekonstrukciós terület vegyes rendeltetésű telektömbjének építési övezeti kategóriája
	12,50	2000	

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	Cserkeszlő Ny-i és D-i fejlesztési és rekonstrukciós terület vegyes rendeltetésű telektömbjének építési övezeti kategóriája
	12,50	2000	

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	Z	80	Cserkeszlő fürdő melletti vegyes rendeltetésű telekcsoporthoz tartozó építési övezeti kategóriája
	7,00	900	

Előírt beépítési mód:	zárt sorú	
Max. beépítettség:	80 %	
Max. építménymagasság:	7,00 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 900 m ²
	átlagszélesség	min. 30 m
	átlaghosszúság	min. 30 m
Előkert:	0 m	
Hátsókert:	0 m	

V⁷	SZ	40	Cserkészlő fürdő melletti vegyes rendeltetésű telekcsoport építési övezeti kategóriája
	12,50	1500	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	40 %	
Max. építménymagasság:	12,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 1500 m ²
	átlagszélesség	min. 30 m
	átlaghosszúság	min. 30 m

V⁸	SZ	40	Cserkészlő belterület Ny-i részén lévő telektömbök beépített sávjainak vegyes rendeltetésű építési övezeti kategóriája
	5,50	450	

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

Gazdasági övezetek előírásai

G¹	SZ	40	Cserkészlő belterület és környéke kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeinek építési övezeti kategóriája
	5,50	600	

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

G²	SZ	60	Cserkészlő belterület és környéke kereskedelmi, szolg. gazdasági területeinek intenzív beépítésű építési övezeti kategóriája
	6,50	600	

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

KG	SZ	30	Cserkészlő külterületi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti kategóriája
	8,50	2000	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	8,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 2000 m ²
	átlagszélesség	min. 50 m
	átlaghosszúság	min. 80 m

IG ¹	SZ	30	Cserkészlő külterület meglévő ipari egyéb terület építési övezeti kategóriája
	6,50	5000	

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

IG ²	SZ	50	Cserkészlő külterület új ipari egyéb terület építési övezeti kategóriája
	15,0	2500	

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

IG ³	SZ	40	Cserkészlő külterület új ipari egyéb terület építési övezeti kategóriája
	5,50	4000	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	40 %	
Max. építménymagasság:	5,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 4000 m ²
	átlagszélesség	min. 25 m
	átlaghosszúság	min. 50 m

Üdülőövezetek előírásai

Ü ¹	O	20	Cserkészlő hétvégi házas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája
	3,60	350	

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

Ü ²	lkr	20	Cserkészlő hétvégi házas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája
	3,60	350	

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

Ü ³	SZ	30	Cserkészlő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája
	3,60	250	

Előírt beépítési mód: szabadon álló
Max. beépítettség: 30 %
Max. építménymagasság: 3,60 m
Előírt telekméretetek:
terület min. 250 m²
átlagszélesség min. 12 m
átlaghosszúság min. 20 m

Ü ⁴	Z	30	Cserkészlő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája
	3,60	200	

Előírt beépítési mód: zárt sorú
Max. beépítettség: 30 %
Max. építménymagasság: 3,60 m
Előírt telekméretetek:
terület min. 200 m²
átlagszélesség min. 10 m
átlaghosszúság min. 20 m

Ü ⁵	SZ	30	Cserkészlő meglévő üdülőházas üdülőterületeinek építési övezeti kategóriája
	3,60	350	

Előírt beépítési mód: szabadon álló
Max. beépítettség: 30 %
Max. építménymagasság: 3,60 m
Előírt telekméretetek:
terület min. 350 m²
átlagszélesség min. 14 m
átlaghosszúság min. 20 m

Különleges övezetek előírásai

EK	SZ	15	Cserkészlő meglévő különleges egészségügyi (vízgyógyászati) területének építési övezeti kategóriája
	7,00	10000	

Előírt beépítési mód: szabadon álló
Max. beépítettség: 15 %
Max. építménymagasság: 7,00 m
Előírt telekméretetek:
terület min. 10000 m²
átlagszélesség min. 80 m
átlaghosszúság min. 100 m

SK	SZ	30	Cserkészlő meglévő különleges sportterületének építési övezeti kategóriája
	7,00	2000	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	30 %	
Max. építménymagasság:	7,00 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 2000 m2
	átlagszélesség	min. 35 m
	átlaghosszúság	min. 50 m

HK	SZ	30	Cserkeszőlő meglévő különleges szennyvízkezelő területének építési övezeti kategóriája
	7,50	5000	

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

TK	SZ	5	Cserkészlő meglévő különleges temetőterületének építési övezeti kategóriája
	4,50	10000	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	5 %	
Max. építménymagasság:	4,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 10000 m2
	átlagszélesség	min. 80 m
	átlaghosszúság	min. 100 m

BK	SZ	1	Cserkeszőlő meglévő beépítésre nem szánt különleges homokbánya területének övezeti kategóriája
	3,50	10000	

Előírt beépítési mód:	szabadon álló	
Max. beépítettség:	1 %	
Max. építménymagasság:	3,50 m	
Előírt telekméretek:	terület	min. 10000 m2
	átlagszélesség	min. 80 m
	átlaghosszúság	min. 100 m

Régészeti lelőhelylista

	A	B	C	D
	Szám/ azonosító	Név	Koordináták	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 30268	Kisasszony-szőlő-dűlő	x736788 y171702	031/5, 031/9, 031/6, 030
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, Göbölly-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