



## **CSOLNOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**9/2019. (X. 10.)** rendelete a  
**4/2008.(IV. 11.)** Önk. rendelettel megállapított  
**CSOLNOK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

**JOVAHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ**

**2019. OKTÓBER**

**Csolnok Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
9/2019. (X. 10.) rendelete  
Csolnok Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
4/2008.(IV. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Csolnok Község Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a Kormányrendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, továbbá a 7/2017- (V. 04.) számú önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Módosuló rendelkezések**

**1. § (1)** Csolnok Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2008.(IV. 11.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **1. § (2) bekezdés b) pontjának** helyébe a következő rendelkezés lép:

”

b) A szabályzat szöveges és rajzi mellékletei:

- |     |   |                  |            |
|-----|---|------------------|------------|
| ba) | 1. melléklet: A CSÉSZ kiegészítő előírásainak önkormányzati rendeletei /a szabályozási terv módosításainak listája/ |                  |            |
| bb) | 2. melléklet: Értelmező rendelkezések /Fogalom-meghatározások/  |                  |            |
| bc) | 3. melléklet: Csolnok községi Önkormányzat javára Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke                  |                  |            |
| bd) | 4. melléklet: Szabályozási terv Beépítésre nem szánt területek  | <b>SZ-1</b>      | M=1:10.000 |
| be) | 5. melléklet: Szabályozási terv Beépítésre szánt területek  | <b>SZ-2</b>      | M=1:2.000  |
| bf) | 6. melléklet: Fedvénytervek   |                  |            |
|     | 6.1. melléklet: Pollus hegy   | <b>SZ-2/m</b>    | M=1:2.000  |
|     | 6.2. melléklet: Három helyszínen történő módosítás  | <b>SZ-2/m2</b>   | M=1:2.000  |
|     | 6.3. melléklet: Módosítás 5 esetben   | <b>SZ-2/m3</b>   | M=1:2.000  |
|     | 6.4. melléklet: Módosítás 5 esetben jelmagyarázat   | <b>SZ-2/m3-J</b> |            |
| bg) | 7. melléklet: Korlátozó tényezők  | <b>SZ-2/m1</b>   | M=1:8.000  |

**(2)** A Rendelet **6. § (8) bekezdése** helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális telekméretetek tartandók be:

- a) Lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen
- aa) min. **4,0 m**, ha legfeljebb **2 db** lakást szolgál ki,
- ab) min **6,0 m**, ha legfeljebb **6 db** lakást szolgál ki,
- ac) min. **8,0 m**, ha legfeljebb **9db** lakást szolgál ki,
- ad) min. **10,0 m**, ha legfeljebb **12 db** lakást szolgál ki,
- ae) min. **12,0 m**, ha **12-nél több** lakást szolgál ki.
- b) Gazdasági területen a magánút
- ba) min. **10,0 m** lehet egy telek kiszolgálása esetén,
- bb) min. **12,0 m** lehet, ha legfeljebb **4 db** telket szolgál ki,

- bc) min. 14,0 m lehet, ha legfeljebb 8 db telket szolgál ki,  
bd) min. 16,0 m lehet, ha 8db-nál több gazdasági telket szolgál ki."

(3) A Rendelet 15. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az Lke/9 jelű kertvárosias lakóövezet

a) szabályozási tervi jelölése

Lke/9	Z	25	Z=50
	max 5,0 min 3,5	1000/600	

b) az építési telken

- ba) zárt sorú, vagy kialakult beépítési móddal,  
bb) 25%-os beépítési mértékig,  
bc) legfeljebb 5,0m és minimum 3,5m építménymagassággal,  
bd) legalább 50%-os zöldfelület biztosításával lehet építeni,

c) minimálisan kialakítható telek 1000 m<sup>2</sup>, a beépíthető telek legalább 600 m<sup>2</sup> kell, legyen."

(4) A Rendelet 19.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Gksz/4 jelű kereskedelmi gazdasági övezetben

a) a szabályozási tervi jelölés

Gksz/4	O	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	1000/1000	

b) az építési telken

- ba) oldalhatáron állóan,  
bc) 30%-os beépítési mértékig,  
bd) legfeljebb 5,0m és minimum 3,5m építménymagassággal,  
be) legalább 40%-os zöldfelület biztosításával lehet építeni,

c) a minimálisan kialakítható és beépíthető építési telek 1000 m<sup>2</sup> legyen.

(5) A Rendelet 31.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) a) A kertés mezőgazdasági területek az alábbi övezeti besorolást kapják:

- aa) **Mk/k és Mk/k1** – általános kertművelésű mezőgazdasági övezet,  
ab) **Mk/já** – állattartásra is igénybe vehető kertés övezet,  
ac) **Mk/t1** – település- és tájképvédelmi okból figyelemre méltó kertés övezet,  
ad) **Mk/t2** - település- és tájképvédelmi okból érzékeny kertés övezet,  
ae) **Mk/t3** – település- és tájképvédelmi okból különösen érzékeny kertés övezet,  
af) **Mk/t4** - természeti szempontból különösen érzékeny kertés övezet,  
ag) **Mk/b1** – korlátozott beépítésű belkertes övezet,  
ah) **Mk/b2** – csak szint alatti beépítési lehetőségű belkertes övezet.

b) Az **Mk/k** jelű általános kertművelésű övezetben:

ba) a szabályozási tervi jelölés

Mk/k	SZ	2
	4,5	1500/2500

bb) a kialakítható minimális telekterület **1500m<sup>2</sup>**, a maximális **1ha**,

bc) elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, stb.)

bd) Gazdasági épületet létesíteni a legalább **2500 m<sup>2</sup>**-t elérő és legalább **20m** széles telken lehet,

be) max. **4,5m**-es építménymagassággal és legfeljebb **2%** beépítés mértékig, a terepszint alatt további **1%-os** beépítési mértékkel kiegészülve.

c) Az **Mk/k1** jelű általános kertművelésű övezetben

ca) a szabályozási tervi jelölés

Mk/k1	SZ	-/2/3
	4,5/5,5	1500/2500/7500

cb) a kialakítható legkisebb földrészlet **1500m<sup>2</sup>**, melyen építményt elhelyezni nem lehet,

cc) **1500m<sup>2</sup>** és **2500 m<sup>2</sup>** közötti földrészleten a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó terepszint alatti építményt lehet építeni **2 %-os** mértékben,

cd) ha legalább **2500 m<sup>2</sup>** nagyságú a beépíteni kívánt földrészlet, akkor szabadon állóan legfeljebb **2%-os** felszíni és legfeljebb **2%-os** felszín alatti beépítési mértékkel, **4,5 m**-es megengedhető építménymagassággal lehet a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építményt építeni,

ce) ha a földrészlet eléri a **7.500 m<sup>2</sup>** nagyságot, akkor legfeljebb **3%-os** felszíni és **5%-os** felszín alatti beépítéssel szabadon állóan **5,5 m**-es építménymagassággal lehet létesíteni gazdasági és lakórendeltetésű épületet, melyek elhelyezésekor a csúszásveszélyes telekadottságra tekintettel kell lenni,

cf) a lakóépület a gazdasági rendeltetést megelőzően is kialakítható,

cg) a földrészletek legmagasabban fekvő részén, - a keleti oldalán - a közterülettől mért **10,0 méteres** sávban a terepfelzínén épületet létesíteni nem lehet,

ch) a beépítéssel érintett földrészlet határán, ha a rendeltetés megkívánja (vagyonvédelem, vadkár elleni védelem), akkor a településképi rendeletben megfogalmazottak szerinti kerítés építhető,

ci) az építmények elhelyezésekor a csúszásveszélyes telekadottságra tekintettel kell lenni.

d) Az **Mk/á** jelű állattartásra is igénybe vehető kertes övezetben

da) a szabályozási tervi jelölés

Mk/á	SZ	3
	4,5/5,5	1ha/1ha/2ha

db) szabadon állóan,

dc) legalább **1ha** (10.000m<sup>2</sup>) alapterületű kialakítható és beépíthető és minimum **20m** széles telken,

dd) **3%-os** beépítési mértékkel épülhet állattartásra, azon belül nagyszámú, illetve nagyméretű állattartásra is hasznosítható gazdasági épületet,

de) a legalább **2ha**-os alapterületű és **40m**, széles telken a gazdasági épület mellett lakó épület is létesülhet,

df) gazdasági épületek esetében maximum **4,5m**, lakóépület esetében maximum **5,5m** építménymagassággal,

dg) a terepszint alatt **0,5%-os** mértékű lehet a kiegészítő beépítés.

- dh) Ha a gazdasági- és lakóépület együttes alapterülete a bruttó 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési igénnyel rendelkezik, akkor rész-szabályozási tervben kell az építés egyéb feltételeit (építési helyet, épületek számát) meghatározni.
- e) Az **Mk/t1** jelű tájképvédelmi okból figyelemre méltó kertes övezetben
- ea) a szabályozási tervi jelölés
- |              |           |              |
|--------------|-----------|--------------|
| <b>Mk/t1</b> | <b>SZ</b> | 1            |
|              | 4,5       | 2000/1ha/2ha |
- eb) szabadon állóan,  
 ec) legalább 1 ha (10.000m<sup>2</sup>) alapterületű és minimum 30m széles telken  
 ed) legfeljebb 1% beépítés mértékkel, maximum 4,5m-es építménymagassággal,  
 ee) legfeljebb 1%-os terepszint alatti beépítéssel kiegészítve,  
 ef) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén, kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.  
 eg) Ha a telek alapterülete legalább 2ha (20.000m<sup>2</sup>) és a telek kisebb mérete eléri az 40m-es értéket lakófunkció is létesülhet a beépítési mérték 50%-án.  
 eh) A kialakítható minimális telek mérete 2000 m<sup>2</sup>.

- f) **Mk/t2** jelű település- és tájképvédelmi okból érzékeny kertes övezetben
- fa) a szabályozási tervi jelölés

<b>Mk/t2</b>	<b>SZ</b>	0,5
	4,5	2000/8000

- fb) szabadon állóan,  
 fc) legalább 8000 m<sup>2</sup> alapterületű és minimum 30m széles telken  
 fd) legfeljebb 0,5% beépítési mértékkel,  
 fe) legfeljebb 4,5m-es építménymagassággal,  
 ff) legfeljebb 0,5%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,  
 fg) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,  
 fh) lakófunkció kizárása mellett,  
 fi) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.  
 fj) A kialakítható minimális telek 2000m<sup>2</sup>.
- g) Az **Mk/t3** jelű település- és tájképvédelmi szempontból különösen érzékeny kertes övezetben
- ga) a szabályozási tervi jelölés

<b>Mk/t3</b>	<b>SZ</b>	0,5
	4,5	2000/1,2ha

- gb) szabadon állóan,  
 gc) legalább 1,2 ha (12.000m<sup>2</sup>) alapterületű és minimum 30m széles telken  
 gd) legfeljebb 0,5%-os beépítési mértékkel,  
 ge) maximum 4,5m-es építménymagassággal,  
 gf) legfeljebb 0,5%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,  
 gh) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,  
 gi) lakófunkció kizárása mellett,  
 gj) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.  
 gk) A kialakítható minimális telek 2000m<sup>2</sup>.
- h) Az **Mk/t4** jelű természeti szempontból különösen érzékeny kertes övezetben

ha) a szabályozási tervi jelölés

Mk/t4	SZ	1
	4,5	2000/2ha

hb) szabadon állóan,

hc) legalább 2ha (20.000m<sup>2</sup>) alapterületű és minimum 30m széles telken

hd) legfeljebb 1%-os beépítési mértékkel,

he) maximum 4,5m építménymagassággal,

hf) legfeljebb 1%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,

hg) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,

hh) lakófunkció kizárása mellett,

hi) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.

j) Az **Mk/b1** jelű korlátozottan beépíthető belkertes övezetben

ia) a szabályozási tervi jelölés

Mk/b1	SZ	2
	3,5	800/1500

ib) legalább 800 m<sup>2</sup> a kialakítható és 1500 m<sup>2</sup> a beépíthető telek, melyen

ic) szabadon állóan és minimum 20m széles telken,

id) legfeljebb 2%-os beépítési mértékkel,

ie) maximum 3,5m építménymagassággal,

if) legfeljebb 1%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,

ig) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,

ih) lakófunkció kizárása mellett,

ij) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.

j) g) Az **Mk/b2** jelű csak terepszint alatti beépítési lehetőségű belkertes övezetben

ja) a szabályozási tervi jelölés

Mk/b2	-	Terep alatt 0,5
	-	800/2000

jb) legalább 800 m<sup>2</sup> a kialakítható és 2000 m<sup>2</sup> a beépíthető telek, melyen,

jc) ha minimum 20m széles telek

jd) legfeljebb 0,5%-os terepszint alatti beépítési mértékkel

je) termény-, bortároló pincét lehet építeni.

2. § (1) A Rendelet I. melléklete a következő 4-5.sorral egészül ki.

4.	2/2017	SZ-2/m2	Három helyszínen történő módosítás	12/2017. (VII. 27.) ök. rendelet	
5.	3/2019	SZ-2/m3	Módosítás 5 esetben	.../2019. (x. x) ök. rendelet	

3.§ A Rendelet

(1) 11.§ (1) bekezdés a) pontjában a „Lke/1-8” szövegrész helyébe a „Lke/1-9” szövegrész,

(2) 11.§ (2) bekezdés d) pontjában az „Mk/k” szövegrész helyébe az „Mk/k, Mk/k1” szövegrész,

(3) 31. § (2) bekezdésben az „lakás csak” szövegrész helyébe az „- eltérő övezeti előírás hiányában – lakás” szövegrész,

(4) 31. § (7) bekezdés c) pontjában az „Mk/k” szövegrész helyébe” az „Mk/...” szövegrész, lép.

4. § Hatályát veszti a Rendelet 13. § (8) bekezdés d) pontja és (19) bekezdése, a 16.§ (6) bekezdés c) pontja.

5. § (1) A Rendelet 6. melléklete kiegészül jelen rendelet 1. mellékletével és 2 mellékletével.

(2) A Rendelet kiegészül jelen rendelet 3. melléklet szerinti 7. melléklettel.

6. § (1) A Rendelet F-1 függelékének 2. számú táblázata a következő sorral egészül ki.

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték*	Legnagyobb	Legkisebb		
		Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret	Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret					
(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)			
Lke/9	Z	1000	16	600	12	25	K/5,0	3,5	50	

(2) A Rendelet F-1 függelékének 11. számú táblázata a „Hagyományos kiskertes övezeten belül” a következő sorral egészül ki.


Övezet neve	Övezet jele	A beépítés jellemző módja	Kialakítható telek terület	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek min		Legkisebb beépíthető telekszélesség		Legnagyobb beépítési-mérték				Megengedett legnagyobb építmény-magasság	
				Gazd. Épület	Lakó +gazd. épület *	Gazd. épület Lakó	Lakó +gazd épület	Terepszint felett		Terepszint alatt		Gazd. épület	Lakó +gazd. épület
								(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)		
Hagyományos kiskertes övezet	Mk/k1	SZ	1.500	2.500	7.500	20	100	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	5,5

## 2. Záró rendelkezés

8. § (1) A rendelet 2019. X. 11. napon lép hatályba.

  
 Kolonics Péterné  
 Csolnok Község polgármestere



  
 Pöczéné dr. Csorba Erika  
 Csolnok Község jegyzője

Záradék:


A rendelet 2019. X. 11.-én kihirdetésre került



  
 Pöczéné dr. Csorba Erika jegyző



2. melléklet: Csolnok Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2008. (IV. 11.) önkormányzati rendeletet módosító 9/2019. (X. 10.) önk. rendelethez  
 „4/2008. (IV. 11.) önkormányzati rendeletet 6.4. melléklete: Módosítás 5 esetben  
 Jelmagyarázat”



**Szabályozási Tervi  
módosítással érintett  
területek**

Övezeti jele	beépítési mód		max. beépítés %		leírás
	max. építmény mag.	max. építmény mag.	max. tetőterület / területi hányad	max. szelvény %	
<b>Lk/1</b>	Zh 5,0	30-40 500/150	40-20		lakóterület - kivárosítás
<b>Lke/4</b>	SZ 5,0	25 1000/400	35		lakóterület - kerítvárosítás
<b>Lke/9</b>	Z 5,0	25 1000/400	35		lakóterület - kerítvárosítás
<b>Lf/1</b>	O 5,0	30 1000/400	40		lakóterület - falusias
<b>Lf/2</b>	O 5,0	30 700/400	40		lakóterület - falusias
<b>Gksz/4</b>	O 5,0	30 1000/1000	40		gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
<b>Gksz/5</b>	SZ 4,0	15 3000/3000	40		gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
<b>KÖu/2</b>	közlekedési terület - közút (közlekedési út)				
<b>KÖu/4</b>	közlekedési terület - közút (közterületi mag-út)				
Övezeti jele	beépítési mód		max. beépítés %		leírás
	max. építmény mag.	max. építmény mag.	max. területi hányad / szelvény hányad	max. területi hányad / szelvény hányad	
<b>Ee</b>	SZ 3,5	0,5 1ha/10ha			erdőterület - egészségügyi, lobbizikai
<b>Má/á</b>	SZ 5,0/4,5	1/2 -/3ha/7ha			mezőgazdasági terület - általános
<b>Mk/k</b>	SZ 4,5	2 1500/2500/.			mezőgazdasági terület - keres (kiskert)
<b>Mk/k1</b>	SZ -/4,5/5,5	-/2/3 1500/2500/7500			mezőgazdasági terület - keres (kiskert)
<b>Mk/b2</b>	-	0,5 1terep alatti 600/2000/.			mezőgazdasági terület - keres (belferületi kert)

Jelmagyarázat	
meglévő	tervezett
	tervezési terület határa
ALAPTÉRKEPI ELEMEK	
	közigazgatási határ
	belferület határ
	telekhatár
	művelési határ
	villamos légvezeték
	színtvonal (5 m-ként)
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	szabályozási vonal (közterületi határvonal)
	építési övezet, övezet határa
	Lk/1 építési övezet, övezet jele
	megszüntetendő jel
	szabályozási szélesség
	építési hely
	beépítési kötelezettségű terület határa
	hádkert határa
	nem beépíthető terület
	kerékpárút
	magánút
VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Natura2000 (SCI) terület határa
	erősítő érzékeny terület határa
	védőterület, védőövezet
	partfal
A 9/2019. (X. 10.) CSKÖKT rendelet 2. melléklete	
<b>Csolnok</b> Módosítás 5. esetben Szabályozási terv - Jelmagyarázat	
Csolnok Község Önkormányzata PRO TERRA Kft. Urbanisztika Ügyműködés 112. sz. Budapesti Csalánok utca 11. 1071. Budaörs, a csok városközpontja sz.	
Tervező: Földmérő és Építési Mérnök (T-1) C-1-5386 Tervező: Csizmadia Csaba	
Szeged, Csilla SZT-2.m3-J M=1:50.000 2019.10.	