

Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete

Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosítás célja, hogy az 57/2025. (V.13.) sz. önkormányzati határozat szerinti módosítási igények a településrendezési eszközökön, településképi rendeletben átvezetésre kerüljenek.

[2] Kozármisleny Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 11. melléklete szerint érintett véleményezésre jogosult államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Melléképület: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.”

(2) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.”

2. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Középhullámú rádióadótorony szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül az 1. és 2. mellékletben meghatározott beépítési és telekalakítási paraméterek az alábbi korlátozással alkalmazhatók, amennyiben az itt meghatározott érték alacsonyabb az 1. és 2. mellékletben található értéknél:

- a) 0 – 120: a közműszolgáltatót építményeit kivéve építmény nem helyezhető el
- b) 120 - 150m: max. épületmagasság 6m
- c) 150m - 300m: : max. épületmagasság 10m
- d) 300m - 450m: max. épületmagasság 20m”

3. §

(1) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a telken új beépítés, beépítés növekedés vagy 25 m²-nél nagyobb burkolt felület létesül, zárt csapadékvíz tározót kell létesíteni. A csapadékvíz tározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt és/ vagy tetővel fedett felület után min.1 m³ helyi csapadékvíz tározó térfogatot kell kialakítani.”

(2) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 15. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy)

„a) a kocsik behajtó **6 m**-nél szélesebb nem lehet, 3,5 m-nél szélesebb behajtó esetén a behajtó középvezetékében tisztító nyílás létesítendő.”

4. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Egy telekhez egy közterületi csatlakozás alakítható ki.”

5. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (3)–(5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Nyúlványos telek Lke-4 jelű építési övezet telkein abban az esetben alakítható ki, ha a kialakuló nyúlványos telek nyúlvány nélkül az építési övezetre előírt minimálisan kialakítandó telekméret 1,5-szeresét eléri. Egy telek maximum 3 részre osztható, melyből maximum 2 alakítható ki nyúlványos telekként.

(4) Közforgalom elől elzárt magánút legalább 2, legfeljebb 4 telek megközelítését szolgálhatja. Magánút minimum 6 m-es szélességgel, gazdasági terület esetében minimum 8 m-es szélességgel alakítható ki.

(5) Közforgalom előtt nyitott magánút minimum 10 m-es szélességgel, gazdasági terület esetében minimum 12 m-es szélességgel alakítható ki.”

6. §

(1) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Azon építési telkek esetében, ahol az SzT nem ábrázol építési határvonalat, vagy nem ír elő konkrét az előkert kialakítására vonatkozó értéket

a) beépített építési telek esetén megegyezik a szomszédos 5-5 telken kialakult állapottal,

b) beépítetlen építési telek esetében az építési hely lehatárolásánál az (1) bek. szerinti, vonatkozó jogszabály szerinti előkert méretet kell figyelembe venni.”

(2) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3a)–(3c) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Amennyiben az övezet, építési övezet egyedi előírásai vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) az övezetben az előírt maximális épületmagasság értéke,
- b) kialakult, 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,

(3b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épületet, építményt a beépítendő telekhatártól mért 80 cm-re kell elhelyezni. Az eresz maximum 30 cm-t nyúlhat bele ebbe a 80 cm-es sávba.

(3c) Szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert mértéke a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének a fele.”

7. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„24/A. Terepalakításra vonatkozó előírások

24/A. §

(1) Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az előkert kivételével a telekhatárok 1,0 m-es környezetében átalakítani nem lehet, kivéve, ha az egybeesik az építési hely területével. Építési helyen kívül, a telekhatártól mért 1,0 m és az építési hely határa közötti területen belül, legfeljebb 1,0 m-rel lehet eltérni az eredeti terepszinttől, e területen támfal nem létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül terepet alakítani csak az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához, valamint az épület vagy a telek megközelítését szolgáló, 2,0 m-nél nem szélesebb lépcső létesítés érdekében lehet.

(3) Amennyiben a természetes terepadottság nem állapítható meg, a tereppel csatlakozni kell a szomszédos természetes terepszintekhez.”

8. §

(1) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 28. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetein belül álló – az OTÉK szerint laza beépítésű, összefüggő nagy kertes – építési telkeken 1 főépület létesíthető, legfeljebb két rendeltetési egységgel.

(2) Az (1) bekezdés alól kivételek a 693-700 és 849-861 hrsz építési telkek, ahol a megengedett lakásszám 4 db.”

(2) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az Lke-9 jelű övezet telkei, és az Lke-8 jelű övezet 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3222, 3223, 3224, 3225, 3234, 3235, 3237, 3238, 3239, 3240, 3243, 3244, 3245, 3246, 3248, 3249, 3255, 3263, 3269, 3270, 3272, 3273, 3274, 3275, 3281, 3282. 3283, 3284 helyrajzi számú, és az ezekből telekalakítással kialakult telkek az (1) bekezdés alól kivételek, ahol a megengedett rendeltetési egységek száma: 1.”

(3) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Lke-2 jelű építési övezetben, a Gárdonyi Géza, Munkácsy Mihály, Móra Ferenc és Ady Endre utcák mentén található ingatlanok esetében főépület a kizárólag gyalogos megközelítést szolgáló utcák mentén helyezhető el.”

9. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Falusias lakóterület építési övezet telkein a telkeken hagyományosan keresztben álló nem lakó rendeltetésű épületek felújíthatók és építési helyen belül bővíthetők. Az építési helyen kívül álló nem utcafronti épületek rendeltetését megváltoztatni nem lehet.

(7) A nem utcafronti, nem lakó rendeltetésű új épületek esetében az övezetre előírt általános oldalkert méret helyett minimum 4 m-es oldalkert tartandó.”

10. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Vt-8 jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8) Vt-9 jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

11. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 32. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás alakítható ki gazdasági épületen belül.”

12. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az általános gazdasági területen belül egy szolgálati lakás alakítható ki gazdasági épületen belül.”

13. §

A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 43. alcíme a következő 46. §-sal egészül ki:

„46. §

E rendelet 7/2026. (V.4.) rendelettel megállapított rendelkezései – az építető kérésére – a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatóak.”

14. §

(1) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

15. §

Hatályát veszti a Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet


- a) 15. § (3) bekezdése,
- b) 23. § (12) bekezdése,
- c) 26. § (3) bekezdés c) pontja,
- d) 31. alcíme,
- e) 40. § (5) bekezdése.

16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

17. §

E rendelet rendelkezései – az építető kérésére – a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatóak.


Dr. Pohl Marietta
polgármester




Dr. Göndöcz András
jegyző



Záradék: A rendeletet a képviselő-testület 2026. 04. 28. napján tartott ülésén fogadta el, kihirdetésére 2026. 05.04. napján került sor.


Dr. Göndöcz András
jegyző



1. melléklet a 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 2 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 3 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítás célja, hogy az 57/2025. (V.13.) sz. önkormányzati határozat szerinti módosítási igények a településrendezési eszközökön, településképi rendeletben átvezetésre kerüljenek.

1. melléklet a .../2026 (.....) Önkormányzati rendelethez

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTHETŐSÉGI ELŐÍRÁSAI

KATEGÓRIA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	ÉPÍTÉSI TELEK		BEÉPÍTHETTSÉG max%				ÉPÜLET- MAGASSÁ G (Ém) max/min m	ZÖLD- FELÜLET min%
		TERÜLETE min/max. m ²	SZÉLESSÉ GE min/max. m	SZ	O	Z	IK R		
Lakóterület kisvárosias	Lk	1200	35,0	30	-	-	-	6,5	55
Lakóterület kertvárosias	Lke-1	800/1600	20,0	25	-	-	-	5,0	60
	Lke-2	600/1700	16,0	-	30 (15)	-	-	5,0 (1)	50
	Lke-3	600/1800	16,0	-	30	-	-	8,0	50
	Lke-4	700	14,0-30,0	-	25 (2)	-	-	5,0	70
	Lke-5	600	14,0-30,0	-	25	-	-	5,0	60
	Lke-6	700	14,0-30,0	-	25	-	-	5,0	60
	Lke-7	800/1600	20,0	-	-	-	25	4,5	50
	Lke-8	600/1400	18,0-40,0	25 (3)	-	-	-	5,0	60
	Lke-9	800	-	25	-	-	-	5,0	60
	Lke-10	500/1700	16,0	-	-	30-35 (16)	-	-	5,0 (1)
Lakóterület falusias	Lf-1	800	14,0	-	30 (4)	-	-	5,0	60
	Lf-2	800	-	-	30	-	-	6,5	60
	Lf-3	1600	-	30	-	-	-	6,5	60
Település- központ	Vt-1	600	15,0	-	-	35 (5)	-	7,5/6,0 (6)	50 (7)
	Vt-2	1000	20,0	40	-	-	-	8,0 (8)	40
	Vt-3	1400	30,0	35	-	-	-	10,5 (9)	40
	Vt-4	1500	30,0	50	-	-	-	11,0	30
	Vt-5	1400	36,0	-	-	40	-	7,5/6,0	40
	Vt-6	1400	25,0	30	-	-	-	9,0/6,5	40
	Vt-7	1000	20,0	-	45	-	-	8,0	30
	Vt-8	1500/-	30,0	60	-	-	-	10,5	20
	Vt-9	1500/-	30,0	-	50	-	-	9,0	30
	Vt-10	1500/-	30,0	50	-	-	-	9,0	30
Gazdasági terület, kereskedelmi , szolgáltató	Gksz-1	1000/4000	20,0	60	-	-	-	6,0	20
	Gksz-2	1000	-	60(10) 50 (11)	-	-	-	6,0	25
	Gksz-3	1500	-	50	-	-	-	9,0	25
	Gksz-4	4000/-	-	60	-	-	-	7,5	20

Általános gazdasági terület	G	2000	-	70+10 (12)	-	-	-	20,0	25-5 (13)
Üdülõházas üdülõterület	Üh	800	-	15 (14)	-	-	-	6,0	70
Különleges területek	K-T Temetõ	Kialakult	-	10	-	-	-	6,0	70
	K-SZ Szabadidõ központ	5000	-	30	-	-	-	11,0	50
	K-En Megújuló energia – naperõmû park	Kialakult	-	10	-	-	-	6,0	70

(1) Beépíthetõség

- a Pécsi út menti 25m-es sávban a kialakult állapotnak megfelelõen

- egyéb teleksávban: max. 5,0 m

(2) Beépíthetõség: max 25%, kivéve azon saroktelkeket, melyeknek – az É-D irányú kiszolgáló utakkal határos – telekhatára rövidebb 20 m-nél, ott a beépíthetõség 30%

(3) Beépíthetõség: max 25%, de max 300 m²

(4) Beépíthetõség:

- Kialakult állapot esetében, ha meghaladja a 30%-ot, egyenlõ a kialakult állapotnak megfelelõ értékkel, de max. 45%

- Egyéb esetekben: max. 30%

(5) Beépíthetõsége: max. 35%, saroktelteken max. 75%

(6) Épületmagasság: min. 6,0 m – max. 7,5 m, kivéve 2903-2906 és 2928/3-2928/8 hrsz-ú építési telkeket, ahol min. 4,5- max 6,0 m, valamint a 3359, 3360, 3361 hrsz-ú építési telkeket, ahol min. 3,0m – max. 7,5m

(7) A kialakítható zöldfelület: min. 50%, kivéve saroktelkeket, ahol min. 10%

(8) A 2928/10-14 hrsz-ú építési telteken kialakított épületek – Jácint utcára nézõ – homlokzatmagassága – a fenti közút tengelyvonalától számítva max. 4,5 m

(9) Épületmagasság: max 10,5 m, kivéve a 2988 hrsz-ú építési telket, ahol max 5,0 m

(10) Beépíthetõsége 4000 m²-ig max 60%

(11) Beépíthetõsége 4000 m² felett max 50%

(12) Baranya Megyei Önkormányzat Közgyûlésének 4/2020. (IV.22.) Baranya Megye Területrendezési Tervérõl szóló rendelete 7.§ (1) bek. alapján kiemelet fejlesztési területként: a beépíthetõség: max. 70+10=80%

(13) Baranya Megyei Önkormányzat Közgyûlésének 4/2020. (IV.22.) Baranya Megye Területrendezési Tervérõl szóló rendelete 7.§ (1) bek. alapján kiemelet fejlesztési területként: a kialakítandó zöldfelület_ min: 25-5=20%

(14) Beépíthetõsége: max. 15%, de max. 120 m²

(15) Beépíthetõsége: 1 400 m² telekméretig 30%, 1 400 m² telekméret felett maximum 420 m² bruttó alapterület.

(16) Beépíthetõsége: 800 m² vagy az alatti telekméret esetén 35%

2. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 2 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2026 (.....) Önkormányzati rendelethez

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTHETŐSÉGI ELŐÍRÁSAI

KATEGÓRIA	ÖVEZET	TELEK TERÜLETE min/max. m2	BEÉPÍTETTSÉG max%			BEÉPÍTÉSI MAGASSÁ G max/min m	ZÖLD- FELÜLE T min%
			SZ	O	Z	ÉPÜLET m	
Kö Közlekedési és közmu-terület	Köu Közúti közlekedés Köu (1-10)	Az övezetben építményt kialakítani a vonatkozó jogszabályok (1) szerint lehet.					
	Kök Vasúti közlekedés						
Z Zöldterület	Zkk Közkert	-	3,0	-	-	4,5	60
	Zkp Közpark	10000	3,0	-	-	6,0	70
E Erdőterület	Ev Védelmi	5000	-	-	-	-	-
	Eg Gazdasági	5000	0,5	-	-	-	-
	Ek Közjóléti	5000	5,0	-	-	-	-
M Mező- gazdasági	Mk Kertes	1000/-	5	-	-	6,0	-
	Má Általános	5000/-	5	-	-	6,0	-
V Vízgazdálko- dási terület	V Vízgazdálkodási terület	Az övezetben építményt kialakítani a vonatkozó jogszabályok (4) szerint lehet.					
Tk Természet- közeli terület	Tk Mocsár	Az övezetben épületet kialakítani nem, építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok (5) szerint lehet.					
Kb Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb-An Középhullámú rádióadó és távközlési adótorony	Az övezetben építményt kialakítani a vonatkozó ágazati jogszabályok szerint lehet.					
	Kb-G Gázátadó szakaszoló alállomás						
	Kb-Kt Fásított köztér	2000	5	-	-	3,0	20

