

**Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2021. (XII. 14.)
önkormányzati rendelete**

Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról

Kozármisleny Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében 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 (továbbiakban: Elj.) 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények készítésének és módosításának partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 5/2017. (III.22.) önkormányzati rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítására a következőket rendeli el:

1. Általános szabályok

1. §

(1) Kozármisleny Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet (tovább: Rendelet) hatálya kiterjed Kozármisleny Város közigazgatási területére, az ott lévő ingatlanok, építmények, épületek, nyomvonalas létesítmények tulajdonosaira, bérlőire, használóira.

(2) A Rendelet hatálya alá tartozó területen belül területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni – a Rendelet és a tárgykör szerint érintett jogszabályok megtartása mellett a 1., 2., 3. számú Mellékletben foglaltak - együttes betartásával lehet.

(3) A Rendelet 3. sz. Mellékletének (Szabályozási terv, továbbiakban: SzT) elemei – kivéve az alábbi javasolt és tájékoztató szabályozási elemeket – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint előírt módosítási eljárás során változtathatók.

a) Javasolt szabályozási elemek:

aa) tervezett telekalakítás,

ab) A közterület-szabályozást nem igénylő közúti csomópont kialakításának javaslata,

ac) közterületen belül kialakult/tervezett burkolt (gépjármű, gyalogos, kerékpár forgalomra alkalmas) felület lehatárolása, irányadó nyomvonala.

b) Tájékoztató szabályozási elemek: a helyi védelem alatt álló építmények – a településképi védelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati rendelet szerinti - feltüntetése.

(4) A (3) bek. szerinti szabályozási elemek az Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében alakíthatók.

2. Fogalom meghatározások a tárgykör szerint alkalmazandó jogszabályok kiegészítéseként

2. §

(1) Újonnan kialakított építési telek: a telekalakítás darabszám növekedést eredményez.

(2) Új fejlesztési terület: olyan beépítésre szánt terület, ahol a telektömb vagy telekcsoporthoz beépítettség nem haladja meg a fejlesztési terület egészére vetített 10%-ot.

(3) Beültetési kötelezettségű területsáv: az építési övezetek építési telkein belül - a konkrét tevékenység kapcsán fellépő, környezetterhelésre rezisztens fajok elemeiből kialakított - min. 10m széles facsoport.

(4) Szabályozási szélesség: a szabályozási vonal(ak) által – más jogszabályi előírás hiányában lehatárolt - a közút, vasút egyéb közterület számára biztosítandó (építési) terület.

(5) Erdőterület: min. 5000m², átlagosan 20m szélességű terület.

(6) Javasolt szabályozási elem: a Rendeletben foglaltak szerinti irányadó tervezői javaslat.

(7) Telektömb: az SZT-n lehatárolt telekcsoporthoz, ahol a vonatkozó jogszabály (ÉTV 24. § (2) bek.) szerint beépíthetőség feltétele a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítása, az érintett telekcsoporthoz újraosztásával.

(8) A teljes közművesített építési telek: A közművesítettség mértékét, annak kritériumait és azok teljesíthetőségeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) definiálja.

(9) Az építési telek szélessége: az oldalhatárra állított merőleges szakasz hossza. Abban az esetben, ha a telekszélesség egyértelműen nem állapítható meg (pl. változó értékek), az építési övezeti előírás szerint kialakítható telekterület nagyságát kell figyelembe venni.

(10)¹ 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.

(11)² Főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.

3. A közterület alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) Közterületet alakítani – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. előírásai figyelembe vételével - az SZT-n jelöltek szerint lehet.

¹ A 2. § (10) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

² A 2. § (11) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

- (2) A közúti közlekedés célját szolgáló építési területek tervezett szélességét az SzT szerint kell kialakítani (szabályozási vonal, szabályozási szélesség).
- (3) Az újonnan kialakítandó – nyomvonalában, területében – módosuló, rekonstrukciós átépítéssel érintett közutak (magánutak) engedélyezési tervének tartalmaznia kell mindazon infrastrukturális elemeket (pl. közművek, járdaburkolatok, zöldsáv), melyek az SZT szerint lehatárolt szabályozási szélességen belül kialakítandók.
- (4) A fenti építési területek ütemezve is kialakíthatók, de
- a) Az első ütemben kialakítandó építési területet úgy kell méretezni, hogy biztosítható legyen valamennyi tervezett közműlétesítmény elhelyezése, a csapadékvíz elvezetése, a szabályos közlekedési rend kialakítása.
 - b) A tervezett úttal határos építési telken belül az előkert építési határvonalát az út számára véglegesen kialakítandó építési területének határvonalától, azaz a tervezett szabályozási vonaltól mérve kell meghatározni és az út területéhez tartozó telekrész nem vehető figyelembe a beépítettség és zöldfelületi fedettség számításánál.
- (5) Közterületen, közterület alatt/fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani és használni az OTÉK és Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló 29/2020. (IX.22.) számú önkormányzati Rendelete figyelembe vételével lehet.
- (6) Az SzT szerinti „Zkk” és „Zkp” jelű zöldterületeken, valamint a közlekedési területek „zöldfelületként” kialakítandó részein belül,
- a) Nyilvános WC épületek,
 - b) Telefonfülkék,
 - c) A legfeljebb 3,5 m épületmagasságú közműépítmények (szivattyú-; trafóházak, átemelők, nyomás-csökkentők, telefon alközpontok stb),
 - d) Köztárgyak.
 - e) Terepszint alatti építmények - 3,5m épületmagasságú – felépítményei helyezhetők el.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) A kulturális örökség fogalmkörébe tartozó nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírásokat a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény tartalmazza.
- (2) a régészeti lelőhelyek vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány szerinti lehatárolását az SzT ábrázolja.
- (3) A város sajátos településképe - ezen belül az SzT-n feltüntetett a - helyi értékek - védelmére vonatkozó előírásait Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati Rendelete tartalmazza.

5. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

- (1) A táj-; és a természeti környezet védelmének szempontjából kiemelten kezelendő területek az alábbiak:
- a) Országos Ökológiai hálózat magterületének övezete,
 - b) A természeti területek.

(2) A természeti területek:

- a) A természeti területek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény szerinti használata és fejlesztése során a történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítások figyelembe vételével kell biztosítani a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszerek, és egyedi tájértékek megóvását.
- b) A gyepterületek szakszerű fenntartását biztosítani kell első sorban a gyeptípushoz igazodó legeltetéssel, kaszálással, valamint a vegyi anyagok mérsékelt, természetkímélő használatával.
- c) Mocsaras területek- vizes élőhelyek:
 - ca) A vizes élőhelyek természetes növényállományát meg kell őrizni és védeni kell a terület ökológiai és látványértékeit.
 - cb) Vízfolyások és tavak természetes, és természetközeli állapotú partjait a vizes élőhelyek védelme érdekében meg kell őrizni.
- d) Vízfelületek:
 - da) A halastavak és egyéb vízfelület vizének természetes tisztaságát, ökológiai rendszerének stabilitását védeni kell. Bármilyen vegyi, vagy egyéb szennyező anyag vízbe nem juthat. A partvonal mentén hulladék nem rakható le – akár még átmenetileg sem.
 - db) A tavak környezetében a jelenlegitől eltérő típusú hasznosítás esetében csak a táj - és természetkímélő megoldás engedhető meg.

(3) A természeti területeken történő gazdálkodás - mező-erdő-nád-hal-vadgazdálkodás során - biztosítani kell a fenntartó használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét.

6. Környezetvédelmi előírások

6. §

(1) A környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény környezetvédelmi előírásainak figyelembe vételével kialakított tevékenységek (területhasználatok) nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek használati módját ellehetetlenítik.

(2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a vonatkozó jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatása, valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

(4) Az építési övezetek - kialakult/újjonnan kialakított - építési telkei beépítésének előfeltétele a – jelen Rendelet szerinti – az egyes építési övezetekre előírt – közművesítés feltételeinek teljesítése.

(5) A parti sávok, vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell a nagyvízi meder, parti sáv, a vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet szerint.

(6) A vizek és közcélú vízi létesítmények karbantartása során a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet előírásait érvényesíteni kell.

(7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

7. Környezetterhelési határértékek

7. §

(1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályi előírások szerinti környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

(2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. mellékletében rögzített zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

(3) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(4) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a (3) bek. szerinti zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

(5) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg a (3) bek. szerinti vonatkozó jogszabály szerinti határértékeket.

8. Speciális eljárási szabályok

8. §

(1) A „Gksz” építési övezeti jelű „kereskedelmi, szolgáltató területen”, belül állat kizárólag vagyonvédelem céljából tartható.

(2) Haszonállattartó építmény - egyházi épületek, temetők, bölcsődék, óvodák, iskolák, egészségügyi intézmények, közétkeztetési intézmények, élelmiszer üzletek és üzemek, vendéglátó egységek, sportlétesítmények - közötti telepítési távolsága legalább 50 m.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

(1) A területfelhasználás és építési tevékenység szempontjából veszélyeztetettek az alábbi – SzT-n lehatárolt – területek:

- a) Térségi övezetek
 - aa) Országos ökológiai hálózat (Magterület)
 - ab) Ásványi nyersanyag-vagyon területe
- b) Kedvezőtlen építésföldtani adottságú területek

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken belül területet felhasználni, építési tevékenységet folytatni a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020.(IV.22.) rendelete és e Rendelet 21. § (4) bekezdésében leírtak figyelembe vételével lehet.

10. Közművesítés és elektronikus hírközlés

10. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ac) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- b) magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
- b) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában kétoldali fasor telepítési igényét kell figyelembe venni,
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

(6)³ 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

11. Közművesítés mértéke

11. §

Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a jelen Rendelet szerinti építési övezetek közműellátási igénye,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

12. Vízellátás

12. §

Új közüzemű vízhalózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

13. Szennyvízelvezetés

13. §

(1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvizet, sem a tisztított szennyvizet közvetlenül nem lehet a talajba szikkasztani a település teljes területén.

(2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat) a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

³ A 10. § (6) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonna hálózat) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsonna csatlakozást.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A tervezett „B” jelű gyűjtőút mentén építményt elhelyezni - a közcsonna hálózat kiépítéséig - az OTÉK előírása szerinti részleges közművesítettség biztosítottsága esetén akkor lehet, ha
- a) a szennyvízgyűjtés-kezelésre a közműpótló alkalmazását egyéb korlátozás nem akadályozza.
 - b) a szennyvízgyűjtése kizárólag vízzáróan kivitelezett zárt tároló-medencébe történik és a szennyvíz, szippantással a kijelölt helyre szállítható.
 - c) a közcsonna hálózat kiépítését követően a közműpótlót fel kell számolni.
- (6) A közhálózati szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel a védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

14. Felszíni vízrendezés

14. §

Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a **középvízi** medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A **középvízi** meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

15. csapadékvíz elvezetés

15. §

(1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(2)⁴ 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

⁴ A 15. § (2) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

megkezdett 50 m² burkolt és/ vagy tetővel fedett felület után min.1 m³ helyi csapadékvíz tározó térfogatot kell kialakítani.

(3)⁵

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

- a) ⁶a kocsi behajtó **6 m**-nél szélesebb nem lehet, 3,5 m-nél szélesebb behajtó esetén a behajtó középvonalában tisztító nyílás létesítendő,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést burkolat/terepszint alatt lehet az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Villamos energia ellátás

16. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselőtestületének - a településkép védelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati Rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

17. Földgázellátás

17. §

Égéstermék elvezetésére szolgáló, utcai homlokzaton elhelyezendő kémény műszaki megoldására - az OTÉK, valamint a településkép védelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati Rendelet előírásai vonatkoznak.

18. Vezetékes elektronikus hírközlés

18. §

5 A 15. § (3) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 15. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

6 A 15. § (4) bekezdés a) pontja a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének - a településkép védelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati Rendelete szerint folytatható.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabad vezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

19. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

19. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének - a településkép védelméről szóló 24/2017 (XII.20.) számú önkormányzati Rendelete rögzíti.

20. A belterületi határ megállapítása

20. §

(1) A város - SzT –n feltüntetett belterületét alakítani a tényleges területfelhasználás szándékának belterületbe csatolásról szóló képviselő-testületi határozattal történő megerősítését, valamint a belterületbe vonáshoz szükséges földhivatali eljárás lefolytatását követően lehet.

(2) A fenti területek belterületbe történő vonása - a konkrét fejlesztési igényeknek megfelelően – szakaszosan, az SzT módosítása nélkül is végrehajthatók.

21. Az építés rendjére vonatkozó sajátos rendelkezések

21. §

(1) A jelen Rendelet hatálybalépése előtt épült és a jelen Rendelettel előírt építési övezeti, vagy övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek bővítése, átalakítása, korszerűsítése esetében jelen Rendeletet az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) Jelen Rendelet előírásainak megfelelően - vízszintes irányban bővíthetők a max. beépíthetőség mértékéig abban az esetben, ha a bővítés az építési helyen belül történik.
- b) Jelen Rendelet előírásainak megfelelően - függőleges irányban bővíthetők abban az esetben, ha a bővítés utáni állapot nem haladja meg a - jelen Rendelet - által megengedett beépítési magasságot,
- c) Az SzT szerint lehatárolt építési övezetek azon kialakult építési telkei akkor is beépíthetők jelen Rendelet által előírt építési övezeti előírások szerint, ha a telekterületük nem felel meg jelen Rendelet által előírtaknak.

(2) Ásványvagyon gazdálkodási követelmények:

- a) Kozármisleny Város közigazgatási területén az alábbi – SzT-n „B” jellel, „ásványi nyersanyag lelőhely területe”- ként lehatárolt - ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület található: „Kozármisleny I. agyag” nevű megkutatott építési agyag és közlekedésepítési agyag nyersanyaglelőhely, bezárt bánya megmaradt ásványvagyona.
- b) A fenti, bezárt, feltöltött bányaterületen belül az építési tevékenység geotechnikai szakvélemény alapján folytatható.

(3) Az SZT-n – „Fm”- jellel jelölt „kedvezőtlen építésföldtani adottságú területen” belül az érintett telkeken új építmény létesítése, meglévők bővítése, átalakítása esetén az építési engedélyezési tervek földtani megalapozásaként – geotechnikai, mérnökföldtani szakértő által készített - geotechnikai, mérnökgeológiai szakvéleményt kell készíteni. A szakvélemény – építéssel kapcsolatos – feltételeit, kijelölt védőtávolságait, az építészeti tervnél figyelembe kell venni.

(4) A 15°-nál meredekebb dőlésű vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

(5) Új fejlesztési területek beépítésének feltétele, hogy a felszíni vizek eróziómentes és akadálytalan elvezetése megoldott legyen

(6) A beépítésre szánt területeken belül:

- a) ha a szabályozási vonal meglévő - nem lakófunkciójú - épületen halad keresztül, a meglévő építmény biztonságos használatához szükséges építési-szerelési munkálatok végezhetők,
- b) a meglévő lakóépület felújítható, bővíthető abban az esetben, ha a szabályozási vonal megegyezik a tervezett közterületre néző homlokzati falsíkja terepcsatlakozásának vonalával. A bővített épületrész közlekedési célú közterületbe és a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet,
- c) amennyiben a meglévő épületet, lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási vonaltól mért előkerterti méretet figyelembe véve kell az építési helyet (a közterület felé eső építési határvonalát) meghatározni.

(7) A fenti (6) bekezdés a-c) pontjaiban felsorolt esetekben, valamint ha a tervezett szabályozási vonal nem érint meglévő épületet, akkor az építési engedély feltétele, hogy az építési telek lehatárolása - az SZT szerinti közterület-szabályozásnak megfelelően - rendezett legyen.

(8)⁷ Egy telekhez egy közterületi csatlakozás alakítható ki.

22. Telekalakítás

22. §

(1) Telket alakítani úgy lehet, hogy a telekalakítással érintett telkek a telekalakítást követően megfeleljenek - vagy nem megfelelés esetén a korábbinál jobb helyzetbe kerüljenek - a Rendelet 1. és 2. Mellékletében leírtaknak.

(2) A „A „Gksz” építési övezeti jelű „kereskedelmi, szolgáltató területen”, valamint a „G” építési övezeti jelű „általános gazdasági területen” belül a a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8) FVM rendelet figyelembe vételével nyeles telek nem alakítható.

(3)⁸ 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.

7 A 21. § (8) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

8 A 22. § (3) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

(4)⁹ 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)¹⁰ Közforgalom előtt nyitott magánút minimum 10 m-es szélességgel, gazdasági terület esetében minimum 12 m-es szélességgel alakítható ki.

23. Építmények elhelyezése, kialakítása

23. §

(1) Építményeket elhelyezni az OTÉK figyelembe vételével lehet.

(2) Azon építési telkek esetében, ahol feltüntetésre kerültek az elő-, oldal, vagy hátsókerti építési határvonalak, azaz ezzel meghatározásra került az építési hely lehatárolása, ott ezeket a határvonalakat kell figyelembe venni

(3)¹¹ 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 telkek esetében az építési hely lehatárolásánál az (1) bek. szerinti, vonatkozó jogszabály szerinti előkert méretet kell figyelembe venni.

(3a)¹² 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)¹³ Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épületet, építményt a beépítendő telekhatártól mért 80 cm-re kell elhelyezni. Az ereszt maximum 30 cm-t nyúlhat bele ebbe a 80 cm-es sávba.

(3c)¹⁴ Szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert mértéke a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének a fele.

(4) Az „Lke-1” jelű építési övezetben kialakítandó hátsókert mélysége: 0,0 m.

(5) Az „Lke-1” jelű építési övezetben a hátsókert határvonalától (telekhatárától) számított 5m-en belül melléképületként kizárólag egy darab - fa szerkezetű, max. 2,5m épületmagasságú, az építési övezetben előírt beépíthetőség 3% -át meg nem haladó alapterületű, kerti pavilon vagy szerszámtároló létesíthető.

9 A 22. § (4) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

10 A 22. § (5) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

11 A 23. § (3) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

12 A 23. § (3a) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.

13 A 23. § (3b) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.

14 A 23. § (3c) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.

(6) Az SZT-n jelölt beültetési kötelezettségű területsávban – az építési telken létesített épület használatba vételi engedélyét megelőzően - ki kell alakítani. a jelen Rendelet 2. § (3) bek.-ben leírt kötelező facsoportot.

(7) Közterületen építményt elhelyezni e Rendelet 3. §. -ban leírtak szerint lehet.

(8) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül – figyelembe véve a (12)bekezdést - terepszint alatt elhelyezhető:

- a) önálló pince,
- b) jármű-; és egyéb tároló,
- c) közmű becsatlakozás építménye.

(9) Terepszint alatti építmény az építési helyen belül létesíthető, abban az esetben, ha

- a) Nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok,
- b) Nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

(10) Az építési telkek területének – az övezeti előírásokban %-ban – meghatározott hányadát zöldfelületként kell kialakítani, melynél a terepszint alatti építmények feletti zöldfelület az OTÉK szerint vehető számításba.

(11) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

(12)¹⁵

(13) Azokon a területeken, ahol a terv szerint megváltozik a területfelhasználás vagy az építési övezet, telekalakítás és építési tevékenység – kivéve az élet-, vagyon-, közbiztonság vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkákat - a változásnak megfelelően, vagy annak irányába ható esetekben engedélyezhető.

24. Járművek elhelyezése

24. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges – az OTÉK szerint előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét - biztosítani kell.

(2) Az OTÉK előírásait figyelembe véve lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után 1db személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell.

24/A.¹⁶ 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

¹⁵ A 23. § (12) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 15. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁶ A 24/A. alcímet (24/A. §-t) a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 7. §-a iktatta be.

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.

25. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

25. §

A településrendezési tervek készítésénél, módosításánál a 105/2003/EK irányelvvel módosított 96/82/EK Seveso II. irányelv 12. cikkével összhangban készült iránymutatást kell figyelembe venni.

26. A beépítésre szánt építési övezetek előírásai

26. §

(1) Az építési telkek

- a) kialakítható területének,
- b) szélességének,
- c) beépíthetőségének,
- d) a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányának,
- e) az elhelyezhető épület beépítési módjának és beépítési magasságának szabályozási előírásait e Rendelet 1. számú Melléklete tartalmazza.

(2) Az elhelyezhető épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetre előírt épületmagasság értékét

(3) A város beépített és beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

- a) Lakóterületek, ezen belül:
 - aa) Kisvárosias (Lk),
 - ab) Kertvárosias (Lke),
 - ac) Falusias (Lf)
- b) Településközpont terület (Vt),¹⁷
- c)
- d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- e) általános gazdasági terület (G)
- f) Üdülőházas terület (Üh-..):
- g) Különleges területek, ezen belül
 - ga) Temető „K-T”
 - gb) „Szabadidő központ” területe „K-Sz”
 - gc) Megújuló energia – naperőmű park „K-En”

¹⁷ A 26. § (3) bekezdés c) pontját a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 15. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

(4) A (3) bekezdés szerinti területfelhasználási egységek építési övezetekre tagolódnak, melyekben építési tevékenység a Rendelet 1. Melléklete szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat figyelembe véve folytatható.

(5) A területfelhasználási egységek építési övezeteiben alkalmazandó beépítési módok:

- a) „sz” jelű szabadon álló,
- b) „o” jelű oldalhatáron álló,
- c) „z” jelű zárt sorú
- d) „ikr” ikres beépítési mód

(6) Az építési övezeteken belül, az „o” jelű beépítési mód esetében:

- a) az újonnan kialakított telektömbökben az építési helyet a telkek É-Ék-K-i oldalán lévő határvonala mellé kell illeszteni,
- b) a már részben beépült telektömbökben az építési hely – kialakult állapothoz illeszkedő - határvonal mellé is illeszthető abban az esetben, ha a szomszédos telkek kialakult építési módja nem teszi lehetővé az a) pont szerinti építési hely kijelölését.

27. A kisvárosias lakóterület

27. §

(1) A területfelhasználási egység -- az OTÉK szerinti több, max. 10 önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) igazgatási, iroda rendeltetést is tartalmazhat

(3) A lakóterületen belül – az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt melléképítmények közül - elhelyezhetők az alábbiak:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni az OTÉK előírása szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.

(5) A Területfelhasználási egységen belül az új építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

28. A kertvárosias lakóterület

28. §

(1)¹⁸ Kertvárosias lakóterület építési övezetein belül álló – az OTÉK szerint laza beépítésű, összefüggő nagy kertes – építési telkeken 1 főépület létesíthető, legfeljebb két rendeltetési egységgel.

(2)¹⁹ Az (1) bekezdés alól kivételek a 693-700 és 849-861 hrsz építési telkek, ahol a megengedett lakásszám 4 db.

(2a)²⁰ 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 kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) a 693-861 hrsz és a 863-886 hrsz építési telkeken belül a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú – szálláshely rendeltetést is tartalmazhat

(4) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni – kivéve az „Lke-5” és „Lke-6” jelű építési övezeteket - az OTÉK előírása szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.

(5) az „Lke-5” és „Lke-6” jelű építési övezetekben – figyelembe véve e Rendelet 13. § (5) bek.- ben leírtakat építmény elhelyezhető az OTÉK előírása szerinti részleges közművesítettség esetén is.

(6) az „Lke-4” jelű építési övezetben építményt elhelyezni az OTÉK előírása szerinti teljes közművesítettség esetén lehet. Az építési övezeten belül, azon kialakult/kialakítandó építési telkeken melyek közúti és infrastrukturális feltárása az Újtelep utcáról történik, épületet elhelyezni az „Lke-6” építési övezeti jelű előírásoknak megfelelően részleges közművesítettség esetén is lehet.

(7) A lakóterületen belül – az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt melléképítmények közül - elhelyezhetők az alábbiak:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény.
- f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(8) A Területfelhasználási egységen belül az új építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

18 A 28. § (1) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

19 A 28. § (2) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

20 A 28. § (2a) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdése iktatta be.

(9)²¹ 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.

29. A falusias lakóterület

29. §

(1) A területfelhasználási egység – az OTÉK szerinti – – max.2 lakásos - lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető max. (1 főépület + 1 melléképület), melyek a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK szerinti – rendeltetéseket is tartalmazhat.

(3) A lakóterületen belül – az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt melléképítmények közül - elhelyezhetők az alábbiak:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény.
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni az OTÉK szerinti részleges közművesítettség esetén lehet.

(5) Az Öregszőlő dűlő (tervezett „B” jelű gyűjtőút) mentén építményt elhelyezni jelen Rendelet 13. § (5) bek. leírt – közműellátással összefüggő - követelmények szerint lehet (6) A Területfelhasználási egységen belül az új építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

(6)²² 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)²³ A nem utcafronti, nem lakó rendeltetésű új épületek esetében az övezetre előírt általános oldalkert méret helyett minimum 4 m-es oldalkert tartandó.

30. A településközpont terület

30. §

(1) A területfelhasználási egység – az OTÉK szerinti – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

21 A 28. § (9) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése iktatta be.

22 A 29. § (6) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

23 A 29. § (7) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

(2)²⁴ A József Attila utcával határos Vt-3 és Vt-6 építési övezetekbe sorolt telkeken lakást, lakófunkciót tartalmazó épületek József Attila utcára néző földszintjein lakás és lakást kiszolgáló egyéb helyiségek az érintett szint hasznos alapterületének maximum 75 %-án helyezhetők el.

(3) Településközpont területen - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt melléképítmények közül - elhelyezhetők az alábbiak:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni az OTÉK szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.

(5) A Területfelhasználási egységen belül – a „Vt-4” jelű építési övezetet kivéve – a kialakítandó építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

(6) A „Vt-4” jelű építési övezet esetében a vonatkozó kormányrendelet szerint meghatározott számú - az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges – személygépkocsi elhelyezésének lehetősége a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakítható.

(7)²⁵ Vt-8 jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8)²⁶ Vt-9 jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

31.²⁷

31. §

32. A kereskedelmi, szolgáltató terület

32. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület - az OTÉK szerint elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt - alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,

24 A 30. § (2) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

25 A 30. § (7) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. §-a iktatta be.

26 A 30. § (8) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. §-a iktatta be.

27 A 31. alcímet (31. §-t) a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 15. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni - az OTÉK előírása szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.

(4) A Területfelhasználási egységen belül a kialakítandó építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

(5)²⁸ A kereskedelmi, szolgáltató területen egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás alakítható ki gazdasági épületen belül.

33. Az általános gazdasági terület

33. §

(1) A „G” építési övezeti jelű „általános gazdasági terület” kiemelt fejlesztési terület, mely - az OTÉK szerinti építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen az alábbi - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt - melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni - az OTÉK előírása szerinti - teljes közművesítettség esetén lehet.

(4) A Területfelhasználási egységen belül a kialakítandó építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete - az OTÉK előírása szerint az építési telken belül biztosítandó

(5) Az építési övezetek kialakítandó építési telkein belül - a konkrét tevékenység kapcsán fellépő környezetterhelésre rezisztens növényzet elemeiből - speciális szerkezetben telepített sávok alakítandók,

(6)²⁹ Az általános gazdasági területen belül egy szolgálati lakás alakítható ki gazdasági épületen belül.

34. Az üdülöházak terület

34. §

(1) Az „Üh” építési övezeti jelű üdülöházak területen - az OTÉK szerint – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el.

28 A 32. § (5) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.

29 A 33. § (6) bekezdése a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

(2)) Az „Üh” építési övezeti jelű üdülőházas területen az alábbi - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint - felsorolt melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni - az OTÉK előírása szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.

(4) A Területfelhasználási egységen belül a kialakítandó építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete e Rendelet 24. §-ban leírtak figyelembe vételével az építési telken belül biztosítandó.

(5) A Területfelhasználási egységen belül építményt elhelyezni „Geotechnikai és mérnökgeológiai” tárgyú szakvélemény alapján lehet.

35. A különleges beépítésre szánt terület

35. §

(1) A különleges beépítésre szánt területen belül a vonatkozó jogszabály (68) szerinti épületek helyezhetők el.

(2) A különleges beépítésre szánt területen belül - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint felsorolt melléképítmények közül – a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó, vagy a működéshez közvetlenül szükséges melléképítmények helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre szánt területek beépíthetőségükre vonatkozó előírásokat a Rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(4) A különleges beépítésre szánt területek:

- a) a „**K-T**” építési övezeti jelű terület a temető területe, ahol a vonatkozó jogszabályok, valamint a temetők és temetkezések rendjéről szóló 18/2017.(IX.21.) számú önkormányzati Rendelet szerinti építmények helyezhetők el.
- b) a „**K-Sz**” építési övezeti jelű terület a „Szabadidő központ” területe, ahol a rekreáció, sport és vendéglátás célját szolgáló építmények (uszoda, strand, sporthotel stb.) helyezhetők el.
- c) a „**K-En**” építési övezeti jelű terület a „Megújuló energia – naperőmű-park” területe, ahol a megújuló energia (napelem) előállítását szolgáló építmények helyezhetők el.

36. A beépítésre nem szánt területek előírásai

36. §

(1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül
 - aa) Közúti közlekedési terület „Köu”
 - ab) Kötöttpályás – vasút - terület „KÖk”
- b) Zöldterület, ezen belül
 - ba) közkert „Zkk”
 - bb) Közpark „Zkp”

- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi „Ev”
 - cb) gazdasági „Eg”
 - cc) egészségügyi, szociális, turisztikai „Ek” rendeltetésű
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) kertes „Mk”
 - db) általános „Má”
- e) Vízgazdálkodási terület „V”
- f) Természetközeli terület, ezen belül: mocsár „Tk”
- g) Különleges, beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - ga) ³⁰Középhullámú rádióadó és távközlési adótorony „Kb-An”
 - gb) Gázátadó szakaszoló állomás „Kb-G”
 - gc) Fásított köztér „Kb-Kt”

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben újonnan kialakítandó telkek minimális méreteit és beépíthetőségét a Rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

37. A közlekedési és közműterület

37. §

- (1) A közlekedési és közműterületek területi lehatárolását (szabályozási szélességeit) az SzT tartalmazza.
- (2) A közlekedési és közműterületen belül a vonatkozó jogszabály (71) szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Kötőtpályás (**KÖk**) jelű övezet a Pécs-Villány Mohács vasúti mellékvonal terület.
- (4) A közúti közlekedés területe (**Köu**), ezen belül (közút megnevezése - kategória - településszerkezeti jelentősége):
 - a) Köu-1 - M-60 autópálya - külterületi gyorsforgalmi út, autópálya - Településszerkezeti jelentőségű közút
 - b) Köu-2 -
 - ba) 57.sz. Mohács–Pécs főút - külterületi II. rendű főutak - Településszerkezeti jelentőségű közút
 - bb) 578.sz. Pécs–Kozármisleny főút - külterületi II. rendű főutak - Településszerkezeti jelentőségű közút
 - c) Köu-3 -
 - ca) 5711.j.Pécs–Újpetre-Siklós összekötő út külterületi szakasza - külterületi mellékút, összekötő út - Településszerkezeti jelentőségű közutak
 - cb) 5716. j.Pécsudvard–Kozármisleny összekötő út - külterületi mellékút, összekötő út - Településszerkezeti jelentőségű közutak
 - cc) 57601 j.út M60 Kozármisleny csomópont déli ág - külterületi mellékút, bekötő út - Településszerkezeti jelentőségű közutak
 - d) Köu-4 -
 - da) Nagypádra vezető út - külterületi mellékút, egyéb út - Egyéb külterületi úthálózat
 - db) Mezőgazdasági utak - külterületi mellékút, egyéb út - Egyéb külterületi úthálózat

³⁰ A 36. § (1) bekezdés g) pont ga) alpontja a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja szerint módosított szöveg.

- e) Köu-5 - Külterületi kerékpárút - Térségi jelentőségű
- f) Köu-6 - 5711. j. út belterületi szakasza - belterületi II. rendű főút - Településszerkezeti jelentőségű közút
- g) Köu-7 - gyűjtőúthálózat - belterületi mellékút, helyi gyűjtőút - Településszerkezeti jelentőségű közúthálózat
- h) Köu-8 - kiszolgáló úthálózat - Egyéb belterületi úthálózat
- i) Köu-9 - Önálló kerékpárút, közös gyalog és kerékpárút - Egyéb belterületi kerékpárút
- j) Köu-10 - Önálló gyalogút - Egyéb belterületi gyalogút

38. A zöldterület

38. §

(1) A zöldterület (Z), több funkciót (sportolást, rekreációt) szolgáló, állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterület. Ezen belül:

- a) A közkert területe (Zkk),
- b) A közpark területe (Zkp).

(2) A zöldterület kialakításának, az elhelyezhető építmények rendeltetésének leírását az OTÉK tartalmazza.

39. Az erdőterület

39. §

(1) Az erdőterület (E), erdő céljára szolgáló terület. Ezen belül:

- a) A védelmi erdő területe (Ev),
- b) A gazdasági erdő területe (Eg),
- c) A közjóléti erdő területe (Ek),

(2) Az erdőterület kialakításának, az elhelyezhető építmények rendeltetésének leírását az OTÉK tartalmazza.

40. A mezőgazdasági terület

40. §

(1) A mezőgazdasági terület (M), ezen belül

- a) Kertes (Mk),
- b) Általános (Má).

(2) A mezőgazdasági területen belül az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A Mezőgazdasági övezetben lakás nem létesíthető.

(4) A mezőgazdasági művelésű területet érintő területfelhasználás módosítása esetén mezőgazdasági művelést kell folytatni mindaddig, amíg az eltérő tevékenység engedélyezése és az esetleges beruházások beindulása nem történik meg.

(5)³¹

41. A vízgazdálkodási terület

41. §

(1) A vízgazdálkodási terület (V) a vízfelületek (V).

(2) A vízgazdálkodási területen belül az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

42. A természetközeli terület

42. §

(1) A természetközeli terület (Tk) a mocsas terület.

(2) A természetközeli (Tk) – övezeti jelű mocsár területén belül az OTÉK szerinti épületek nem helyezhetők el.

(3) A tavak környezetében a jelenlegitől eltérő típusú hasznosítás esetében csak a táj - és környezetkímélő megoldás engedhető meg.

43. A különleges beépítésre nem szánt terület

43. §

(1) A Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

(2) A Különleges beépítésre nem szánt területen belül az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A Különleges beépítésre nem szánt területen belül - az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontjában felsorolt Melléképítmények közül – a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó, vagy a működéshez közvetlenül szükséges melléképítmény helyezhető el.

(4) A Különleges beépítésre nem szánt területek beépíthetőségükre vonatkozó előírásokat a Rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(5) Különleges beépítésre nem szánt területek:

- a) ³²„Kb-An” övezeti jelű Középhullámú rádióadó és távközlési adótorony területe
- b) „Kb-G” övezeti jelű Gázátadó szakaszoló alállomás területe
- c) „Kb-Kt” övezeti jelű Fásított köztér területe, ahol építményt elhelyezni jelen Rendelet 3. § szerint lehet.

44. §³³

45. §

31 A 40. § (5) bekezdését a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 15. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

32 A 43. § (5) bekezdés a) pontja a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja szerint módosított szöveg.

33 A 44. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

46. §³⁴

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

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva 2026. május 4. napján.



dr. Gondócz András
jegyző

34 A 46. §-t a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 13. §-a iktatta be.

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

35 Az 1. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (VIII. 17.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

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

³⁶ A 2. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

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

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

37 A 3. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 11.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

