

## MEGHÍVÓ

**Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. március 27-én (kedd) 17.00 órakor  
tartandó rendkívüli ülésére**

Az ülés helye: Városháza, tanácskozóterem (Kozármisleny, Pécsi u. 124.)

Napirendi pontok:

- 1.) *Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés***  
*Előterjesztő: dr. Biró Károly, polgármester*

Kozármisleny, 2018. március 23.

dr. Biró Károly sk.  
polgármester



## Jegyzőkönyv

Készült Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. március 27. napján (kedden) 17:30 órakor tartott rendkívüli üléséről

**Jelen vannak:** dr. Biró Károly, polgármester  
Szolga Antal, alpolgármester  
Varga Éva bizottsági elnök, képviselő  
Tuza Julianna bizottsági elnök, képviselő  
Wichmann József, helyi képviselő

**Tanácskozási joggal megjelent:**  
dr. Korossy Ildikó, jegyző

**Tanácskozási jog nélkül megjelent:**  
Szabó Miklós, műszaki ügyintéző  
dr. Hermes Katalin, jogi referens  
Almási Richárd, jegyzőkönyv-vezető

*Dr. Biró Károly köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy az ülés határozatképes. Javaslatára a képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodási szavazati aránnyal) Varga Évát és Szolga Antalt választotta meg jegyzőkönyv-hitelesítőnek.*

A képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodási szavazati aránnyal) egyhangúan elfogadta az alábbi napirendek tárgyalását:

### **Napirendi pontok:**

**1.) Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés**  
Előterjesztő: dr. Biró Károly, polgármester

**1. Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés**

### **Dr. Biró Károly**

Megadta a szót Szabó Miklósnak

### **Szabó Miklós**

Részletesen tájékoztatott az előterjesztés tartalmáról.

### **Dr. Biró Károly**

Feltette szavazásra a határozati javaslatot.

***Kérdés, hozzászólás nem volt, a Képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazati aránnyal) egyhangúlag elfogadta az alábbi határozatot:***

### **47/2018. (03. 27.) Ök.sz. határozat**

Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület támogatja, és elhatározza az 1. számú mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak tekintetében:

1. szabályozási vonal kialakult állapothoz való igazítása,
  2. övezeti jel pontosítása
  3. telekalakítási terv készítésének (TATK felirat) törlése a szabályozási tervről,
  4. vonatkozó HÉSZ és rajzi rendelkezések magasabb rendű jogszabálynak való megfeleltetése.
- 2) A Képviselő-testület, az állami főépítésszel történt előzetes egyeztetés alapján megállapítja, hogy a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a alapján a módosítást állami főépítési eljárásként lehet lefolytatni.
- 3) A Képviselő-testület a településrendezési eszközök partnerekkel történő egyeztetésének szabályait az 5/2017. (III.22.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kívánja lefolytatni, és utasítja a települési Főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
- 4) Képviselő-testület úgy dönt, hogy abban az esetben, amennyiben észrevétel nem érkezik, utasítja a települési Főépítészt, hogy az anyagot az állami Főépítészhez beterjessze.
- 5) A Képviselő-testület utasítja a települési Főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Felelős: dr. Biró Károly, polgármester  
Határidő: Értelem szerint

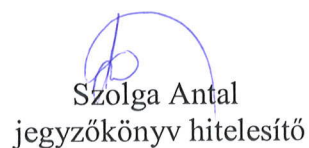
*Több kérdés, hozzászólás nem volt, dr. Biró Károly Polgármester Úr az ülést 17:15 órakor bezárta.*

Kozármisleny, 2018. március 28.

  
Dr. Biró Károly  
polgármester

  
Dr. Korossy Ildikó  
jegyző

  
Varga Éva  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Szolga Antal  
jegyzőkönyv hitelesítő

## JELENLÉTI ÍV



Készült a Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. március 27. napján (kedden) 17:00 órakor tartott rendkívüli ülésén

dr. Biró Károly	polgármester	
Szolga Antal	alpolgármester	
Feleki Attila	helyi képviselő	.....
Jámbor Attila	helyi képviselő	.....
Pohl Imre	helyi képviselő	.....
Tarcsay Gyöngyvér	helyi képviselő	.....
Tuza Julianna	helyi képviselő	
Varga Éva	helyi képviselő	
Wichmann József	helyi képviselő	

### Tanácskozási joggal megjelent:

dr. Korossy Ildikó	jegyző	
--------------------	--------	--

### Tanácskozási jog nélkül:

Szabó Miklós	műszaki ügyintéző	.....
Dr. Hermes Katalin	jogi referens	
Almás Richárd	jegyzőkönyv-vezető	

.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## Jegyzőkönyv

Készült Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. március 27. napján (kedden) 17:30 órakor tartott rendkívüli üléséről

**Jelen vannak:**  
dr. Biró Károly, polgármester  
Szolga Antal, alpolgármester  
Varga Éva bizottsági elnök, képviselő  
Tuza Julianna bizottsági elnök, képviselő  
Wichmann József, helyi képviselő

**Tanácskozási joggal megjelent:**  
dr. Korossy Ildikó, jegyző

**Tanácskozási jog nélkül megjelent:**  
Szabó Miklós, műszaki ügyintéző  
dr. Hermes Katalin, jogi referens  
Almási Richárd, jegyzőkönyv-vezető

*Dr. Biró Károly köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy az ülés határozatképes. Javaslatára a képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodási szavazati aránnyal) Varga Évát és Szolga Antalt választotta meg jegyzőkönyv-hitelesítőnek.*

A képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodási szavazati aránnyal) egyhangúan elfogadta az alábbi napirendek tárgyalását:

### **Napirendi pontok:**

***1.) Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés***  
Előterjesztő: dr. Biró Károly, polgármester

***1. Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés***

### **Dr. Biró Károly**

Megadta a szót Szabó Miklósnak

### **Szabó Miklós**

Részletesen tájékoztatott az előterjesztés tartalmáról.

### **Dr. Biró Károly**

Feltette szavazásra a határozati javaslatot.

***Kérdés, hozzászólás nem volt, a Képviselő-testület (5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazati aránnyal) egyhangúlag elfogadta az alábbi határozatot:***

### **47/2018. (03. 27.) Ök.sz. határozat**

Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület támogatja, és elhatározza az 1. számú mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak tekintetében:


1. szabályozási vonal kialakult állapothoz való igazítása,
  2. övezeti jel pontosítása
  3. telekalakítási terv készítésének (TATK felirat) törlése a szabályozási tervről,
  4. vonatkozó HÉSZ és rajzi rendelkezések magasabb rendű jogszabálynak való megfeleltetése.
- 2) A Képviselő-testület, az állami főépítéssel történt előzetes egyeztetés alapján megállapítja, hogy a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a alapján a módosítást állami főépítési eljárásként lehet lefolytatni.
- 3) A Képviselő-testület a településrendezési eszközök partnerekkel történő egyeztetésének szabályait az 5/2017. (III.22.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kívánja lefolytatni, és utasítja a települési Főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
- 4) Képviselő-testület úgy dönt, hogy abban az esetben, amennyiben észrevétel nem érkezik, utasítja a települési Főépítészt, hogy az anyagot az állami Főépítészhöz beterjessze.
- 5) A Képviselő-testület utasítja a települési Főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Felelős: dr. Biró Károly, polgármester  
Határidő: Értelem szerint

*Több kérdés, hozzászólás nem volt, dr. Biró Károly Polgármester Úr az ülést 17:15 órakor bezárta.*

Kozármisleny, 2018. március 28.

  
Dr. Biró Károly  
polgármester

  
Varga Éva  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Dr. Korossy Ildikó  
jegyző

  
Szolga Antal  
jegyzőkönyv hitelesítő



Tisztelt Képviselő-testület!

**Előterjesztés az 1. napirendi ponthoz**  
**Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2018. március 27-i**  
**rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Településrendezési tervek 2018 évi 2. számú módosítása – Településfejlesztési döntés**

Előzmények: Kozármisleny hatályos településrendezési tervei az M60 autótút kialakítása előtt készültek. A hatályos rendezési tervek a tervekészítéskor ismert úttervek nyomvonalait és szabályozási szélességeit tartalmazzák. Az M60 autótút, és kapcsolódó közlekedésfejlesztési beruházásai az elmúlt években elkészültek. A megvalósult állapot, és a szabályozási terven rögzített, tervezett állapot között eltérés van. A rendezési terv alaptérképi állapota ugyan egy, korábbi módosítás alkalmával frissítésre került, de az érintett utakhoz tartozó szabályozási vonalak pontosítása nem történt meg. E tekintetben jelentős eltérés mutatkozik az 5711. sz. (Pécsudvard – Újperthe) útvonal tekintetében, elsősorban ezen út, és a Kossuth Lajos utca külterületi szakaszának csatlakozásánál. Ezen eltérés a szomszédos, érintett (Kozármisleny Önkormányzata tulajdonában álló) gazdasági területeket kedvezőtlenül érinti.

A hatályos szabályozási tervi kivonatot, és az eltérés mértékét az 1. melléklet mutatja be.

Előzőek alapján a településrendezési tervek módosítása indokolt.

A hatályos szabályozási tervet áttekintve a szabályozási vonalak pontosításán túl a továbbiak módosítása is indokolt:

1. Övezeti jel pontosítása

A hatályos terv az érintett területre vonatkozóan a 'Gksz-2' és a 'Gip' övezeti jelet is tartalmazza. A HÉSZ 11.§ (1) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

- (1) Azon telektömbök, melyek az SZT szerint - alternatív lehetőségként - kereskedelmi, szolgáltató („Gksz”) vagy ipari területként („Gip”) hasznosíthatók, az első beruházó által meghatározott terület-felhasználási kategória (építési övezet) szerint alakíthatók ki, azaz a tömbökön belül vegyes építési övezet nem jöhet létre.

A rendelkezés ugyan rögzíti a két övezet közötti választás szempontjait, de az alkalmazott megoldás településrendezési szempontból egyedi és ritka, jogbizonytalanságot okozhat. A szakmai elvárás az, hogy egy területe egy övezetet kell meghatározni.

Az övezeti jel pontosítása indokolt, javasolt a Gip övezet rögzítése.

2. TATK felirat törlése

A szabályozási terv az érintett területen TATK feliratot tartalmaz, mely a jelmagyarázat szerint: telekalakítási terv készítendő. Az elvárás részleteit a HÉSZ nem tartalmazza, országos jogszabály 2009-ig tartalmazta, rögzítve a készítés kötelezőségeinek eseteit is. 2009-től, a vonatkozó FVM rendelet megváltozásával a telekalakítási terv szerepe, jogosult készítője megváltozott. Korábbi elvek szerint ez egy településtervező által készített terv volt, mely bizonyos esetekben, a megjelenő fejlesztési szándékok esetén a javasolt telekalakításra tett volna javaslatot. A vonatkozó rendelet megváltozásával ez a szándék, elvárás is megszűnt. Szerepeltetése jogbizonytalanságot kelt, törlése javasolt.

3. HÉSZ előírásainak pontosítása



HÉSZ 11.§ (8) bekezdés az alábbiakat tartalmazza:

Az építési övezetek kialakítandó építési telkein belül - az építési engedélyezési terv részeként – tereprendezési és kertépítészeti terv készítendő, mely tartalmazza legalább M=1:500ma-ban:

- a kiinduló állapot felvételét (terepszintek és növényzet),
- a durva tereprendezési munkákat (szintvonalas ábrázolással),
- a be nem épített telekrész tervezett funkcionális egységeit,
- az épített elemeket (támfal, burkolatok, lépcsők, stb.),
- a fontosabb telepítendő növényzetet és annak lombkoronáját,
- a növénysszintek meglévő és tervezett növényzet alapján számított zöldfelület nagyságát és arányát.

Az építési engedély tartalmát országos jogszabály rögzíti. Abban rögzített esetektől eltérően bizonyos esetekben látványterv és geológiai munkarész írható elő pluszban HÉSZ-ben, tereprendezési és kertépítészeti terv nem. A rendelkezés nincs összhangban a magasabb rendű jogszabályokkal, hatályon kívül helyezése szükséges.

A HÉSZ, egyéb, az övezetre vonatkozó előírásait a 2. melléklet tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások egyrészt magasabb rendű jogszabálynak való megfeleltetés, másrészt szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő ábrázolása, a településrendezési tervek módosítására választható leggyorsabb eljárás, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a (6a) alapján **állami főépítészeti eljárásként lefolytatható**. Az eljárás szabályait a rendelet 42/A.§ tartalmazza (3. melléklet)

A módosítás várható határidejei:

1. Tervező elkészíti a szükséges munkarészeket: 7 nap
2. Partnerségi egyeztetés honlapon keresztül: javasolt min. 8 nap.
3. *partnerségi egyeztetést lezáró testületi döntés: 2 nap (itt hozható olyan döntés előzetesen, most, hogy amennyiben nem érkezik észrevétel, akkor a testület már most egyetért azzal, hogy menjen az anyag az állami főépítészhöz)*
4. állami főépítész záró véleménye: max. 15 nap.
5. elfogadó területi döntés
6. hatálybalépés: elfogadást követő nap.

A településrendezési eszközök módosításának elhatározására, illetve az eljárás elindítására a határozati javaslatban megfogalmazott településfejlesztési döntés meghozatala szükséges.

A módosítási eljárás során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2017. (III.22.) önkormányzati rendelete rögzíti.

#### **Melléklet:**

1. melléklet: a módosítással érintett terület lehatárolása a hatályos szabályozási terven és a közlekedési terület kialakult és tervezett határa közötti eltérést bemutató térkép.
2. melléklet: HÉSZ vonatkozó övezetének előírásai
3. melléklet: Módosítási eljárás szabályait tartalmazó rendelkezések



Határozati javaslat:

...../2018. (III.27.) Ök. sz. határozat

Kozármisleny Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület támogatja, és elhatározza az 1. számú mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak tekintetében:
  1. szabályozási vonal kialakult állapothoz való igazítása,
  2. övezeti jel pontosítása,
  3. telekalakítási terv készítésének (TATK felirat) törlése a szabályozási tervről,
  4. vonatkozó HÉSZ és rajzi rendelkezések magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetése.
- 2) A Képviselő-testület, az állami főépítésszel történt előzetes egyeztetés alapján megállapítja, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a alapján a módosítást állami főépítési eljárásként lehet lefolytatni.
- 3) A Képviselő-testület a településrendezési eszközök partnerekkel történő egyeztetésének szabályait az 5/2017. (III.22.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kívánja lefolytatni, és utasítja a települési Főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
- 4) Képviselő-testület úgy dönt, hogy abban az esetben, amennyiben észrevétel nem érkezik, utasítja a települési Főépítészt, hogy az anyagot az állami Főépítészhez beterjessze.
- 5) A Képviselő-testület utasítja a települési Főépítészt, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Felelős: dr. Biró Károly, polgármester

Határidő: Értelem szerint

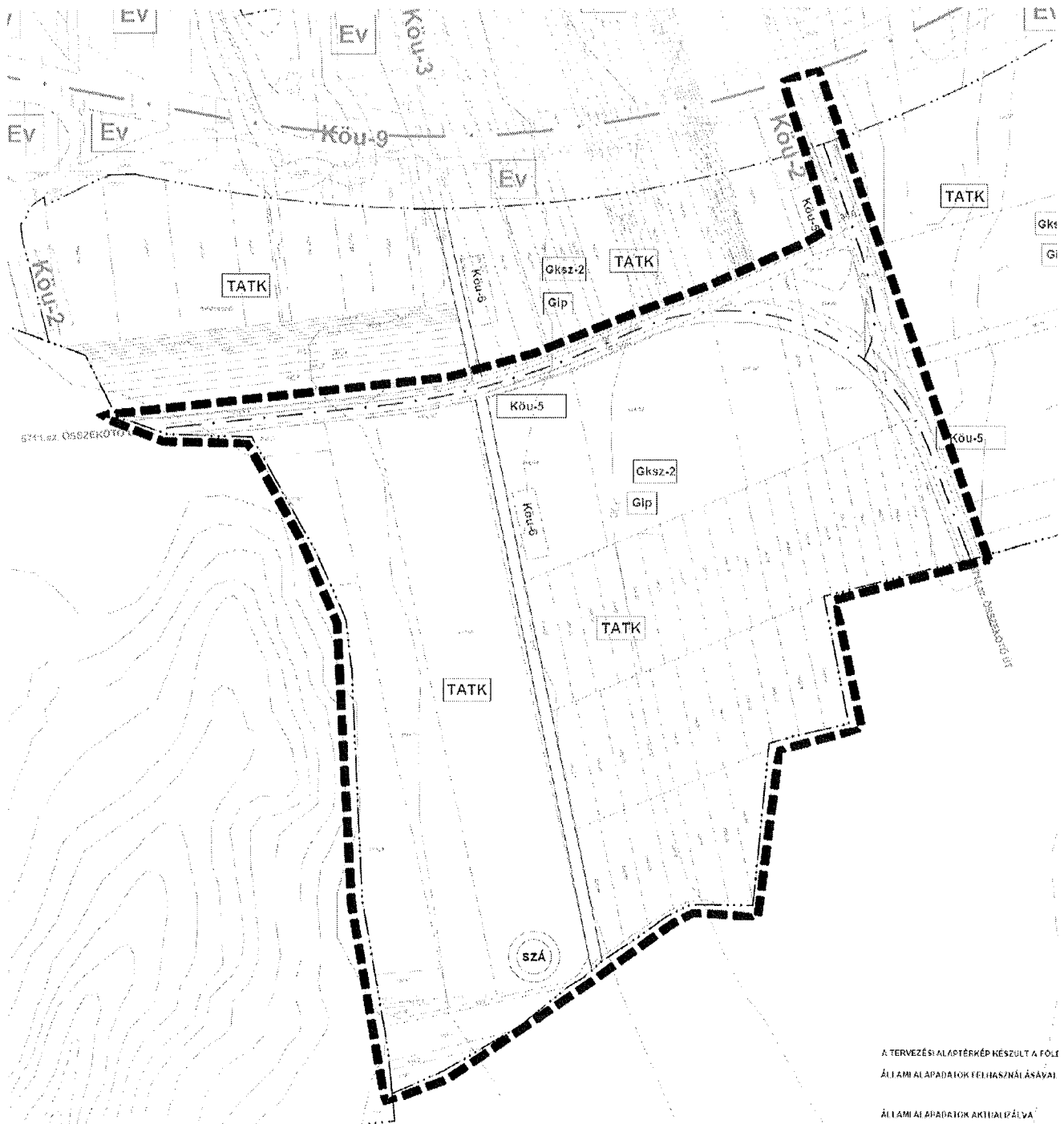
Kozármisleny, 2018. március 26.

dr. Biró Károly sk.  
Polgármester



# 1.sz. Melléklet

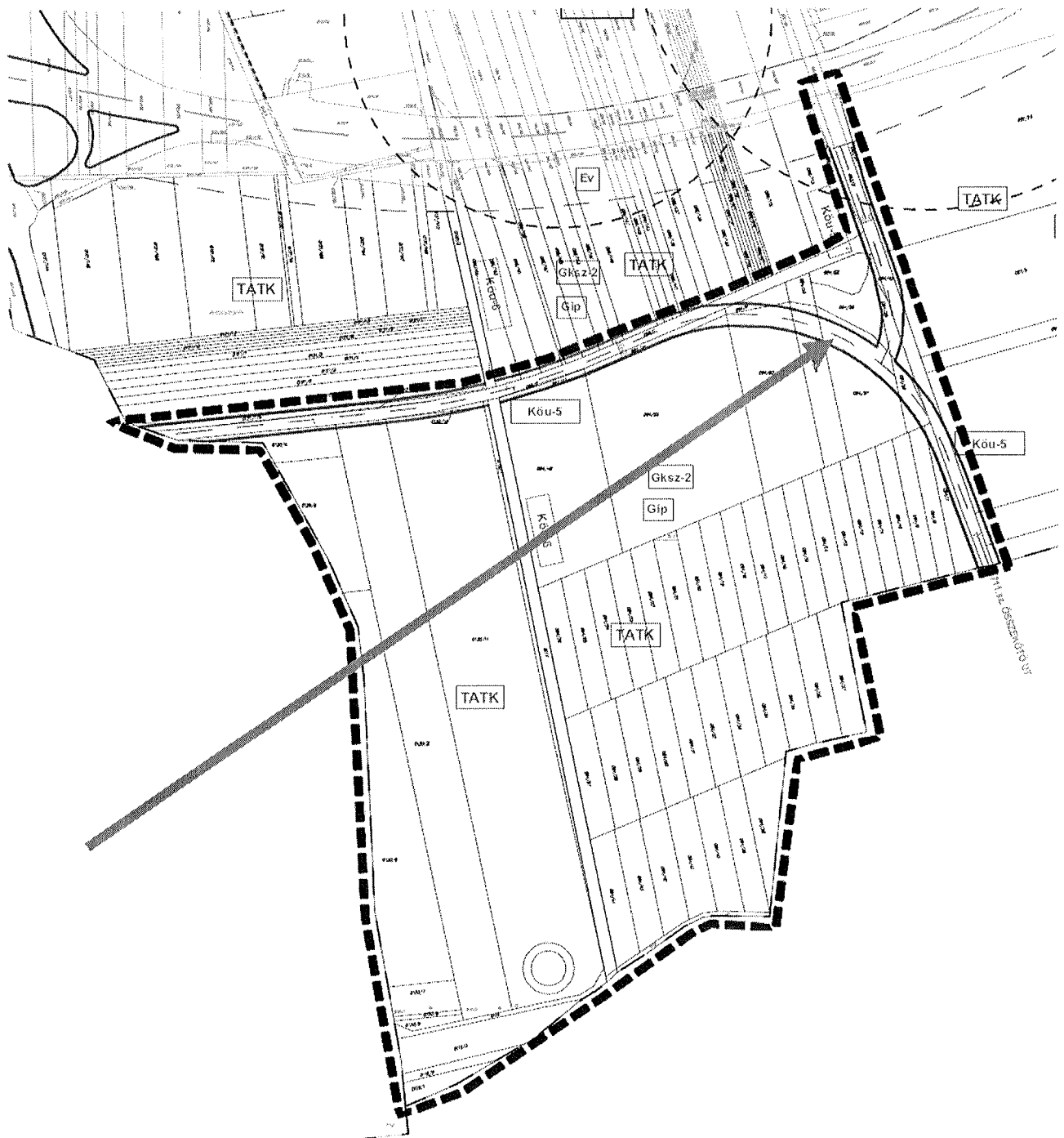
Kivonat a hatályos szabályozási tervből, a módosítással érintett terület megjelölésével:







A közlekedési terület kialakult és szabályozási terven tervezett határa közötti eltérést bemutató térkép (sárga színű a kialakult állapot).





## 2. melléklet: HÉSZ vonatkozó övezetének előírásai

### A gazdasági terület

#### 11.§

- (2) Azon telektömbök, melyek az SZT szerint - alternatív lehetőségként - kereskedelmi, szolgáltató („Gksz”) vagy ipari területként („Gip”) hasznosíthatók, az első beruházó által meghatározott területfelhasználási kategória (építési övezet) szerint alakíthatók ki, azaz a tömbökön belül vegyes építési övezet nem jöhet létre.
- (3) A Területfelhasználási egység építési övezetein belül épületet elhelyezni az OTÉK vonatkozó előírása<sup>i</sup> szerinti teljes közművesítettség esetén lehet.
- (4) A Területfelhasználási egység építési övezetein belül nyeles telek nem alakítható.
- (5) Az építési telkeken belül az OTÉK vonatkozó előírásaiban<sup>ii</sup> felsoroltak közül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - Közmű becsatlakozási műtárgy
  - Hulladéktartály-tároló,
  - Önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
  - Kerti építmény,
  - Szabadonálló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- (6) A Területfelhasználási egység építési övezetein belül az építmények, önálló rendeltetési egységek járműtároló és várakozó szükséglete jelen HÉSZ 3.§. (5-6) és (25).bek- nek megfelelően biztosítandó.
- (7) A területfelhasználási egység építési övezetein belül állat kizárólag vagyonvédelem céljából tartható.
- (8)
- (9) Az építési övezetek kialakítandó építési telkein belül - az építési engedélyezési terv részeként – tereprendezési és kertépítészeti terv készítendő, mely tartalmazza legalább M=1:500ma-ban:
  - a kiinduló állapot felvételét (terepszintek és növényzet),
  - a durva tereprendezési munkákat (szintvonalas ábrázolással),
  - a be nem épített telekrész tervezett funkcionális egységeit,
  - az épített elemeket (támfal, burkolatok, lépcsők, stb.),
  - a fontosabb telepítendő növényzetet és annak lombkoronáját,
  - a növénysszintek meglévő és tervezett növényzet alapján számított zöldfelület nagyságát és arányát.

### Az ipari terület

#### 13.§

- (1) A „Gip” jelű Terület felhasználási egységre vonatkozó előírások
  - 1.1 Az „egyéb ipari terület” építési telkeken belül olyan - az OTÉK vonatkozó előírásának<sup>iii</sup> megfelelő gazdasági célú ipari építmények létesíthetők, melyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
  - 1.2 Az építési telkeken belül az OTÉK vonatkozó előírásaiban<sup>iv</sup> felsoroltak közül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
    - Közmű becsatlakozási műtárgy
    - Hulladéktartály-tároló,
    - Önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
    - Kerti építmény,
    - Szabadon álló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop
- (2) Az építési övezeten belül telket alakítani az alábbiak szerint lehet:

Az építési telek

  - a) telekszélessége : min.30m



- b) területe: min.2000m<sup>2</sup>,
- (3)Az építési telken belül épületet (építményt) elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
- a) Építési hely: az SZT szerinti építési határvonalon belül
  - b) beépítési mód : szabadon álló
  - c) építménymagasság : max. 12,0m
  - d) beépíthetősége (az építési telekterület %-ában): max. 50 %,
  - e) Terepszint alatti építmény (az építési helyen belül, az építési telekterület %-ában): max. 50 %,
  - f) A kialakítandó zöldfelület (az építési telekterület %-ában): min. 25 %

---

<sup>i</sup> OTÉK 8.§. (2).bek. a) pontja szerint

<sup>ii</sup> OTÉK 1.sz. Melléklete 67. a), c)-e), pontjaiban, valamint – antenna oszlopot kivéve - j) pontjában leírtak

<sup>iii</sup> Az OTÉK 20.§. (1).bek. és (2).bek. 2. pontjának megfelelő építmények

<sup>iv</sup> OTÉK 1.sz. Melléklete 67. a), c)-e), j) pontjaiban leírtak

### **3. melléklet: Módosítási eljárás szabályait tartalmazó rendelkezések**

#### **30/A. Az állami főépítési eljárás**

**42/A. § (1)** Az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell

a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,

b) a településrendezési eszköz tervezetét, és

c) a tervezett módosítás rövid összefoglaló indokolását és az alátámasztó javaslatot.

(4) Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

