



ÜRÖM KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA - ÜR/2022/1

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti általános eljárásban

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MEGBÍZÓ

ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELI: LABODA GÁBOR POLGÁRMESTER
2096 ÜRÖM, ISKOLA UTCA 10.
TEL: +3626 350054

TERVEZŐ

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A
TEL: +36 1 7822413; +36 20 388 1931

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-1734
CZEIZ ZSUZSANNA OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK

Pomsár András

A TEREVEZÉSI MUNKÁT KOORDINÁLTA ÜRÖM KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE
VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK VEZETŐ TERVEZŐ É/1 01-2320
TEL: +36 20 427 2745

2023. FEBRUÁR

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

HATÁROZATTERVEZET

**Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2023 (....) Kt. számú határozata
a 77/2017. (VI. 28.) Kt. számú határozattal jóváhagyott
Üröm Község településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT) módosításáról.**

1.

A TSZT 2. számú melléklete e határozat 1. számú melléklete szerint módosul.

2.

A TSZT 1. számú melléklete – területfelhasználás és területi mérleg beépítésre szánt területek – táblázata 4, 7, 37, 38. sora helyébe a következő sorok lépnek:

4.	Kisvárosias lakóterületek		1,0	4,14	
7.	Kertvárosias lakóterületek		0,6	108,00	
37.	Sportterület (Budai út)	fejlesztési terület	R	0,5	0,36
38.	Beépítésre szánt terület összesen:			302,10	

3.

A TSZT 1. számú melléklete – területfelhasználás és területi mérleg beépítésre nem szánt területek – táblázata 18, 29, 41, 48. sora helyébe a következő sorok lépnek:

18	Zöldterületek			13,12*
29.	Erdőterületek			81,35
41	Általános mezőgazdasági területek			224,18
48.	Beépítésre nem szánt terület összesen:			362,90

4.

A TSZT 1. számú melléklete – területfelhasználás és területi mérleg beépítésre nem szánt területek – táblázata 47. sora után a következő sorok kerülnek betoldásra:

47/a.	Állatmenhely (Budai út)			1,01
47/b	Telephely (volt mg. központ)			0,74

5.

A jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosított rendelkezései a megállapítást követő 30. napon lépnek hatályba.

Laboda Gábor sk.
polgármester

dr. Bartholomaei Krisztina sk.
jegyző

1. melléklet a számú Képviselő testületi határozathoz
A 77/2017. (VI. 28.) Kt. határozat 2. melléklete módosítása a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

RENDELETTERVEZET

**Üröm Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 13/2017. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Üröm Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
- 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. § előírásainak megfelelően az érintett államigazgatási, önkormányzati szervek, valamint a 7/2017 (III.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Módosító rendelkezések

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 13/2017. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. számú melléklete e rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

2. §

A HÉSZ 2. számú melléklete e rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

3. §

A HÉSZ 3. §-a következő (9), (10), (11), (12) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) Nyárikonyha

A főépítménnyel szemben lévő oldalhatáron álló meglévő, gazdasági funkciójú épület.”

„(10) Kialakult előkert

Az utca beépített telkein jellemző, a telek homlokvonala és az utcai homlokzat közötti távolság.”

„(11) Pergola

Oszlopokból és gerendákból álló építmény, épületrész, a szerkezetek keresztmetszeti mérete a 15 cm-t nem haladhatja meg, a pár-huzamos gerendák távolsága legalább 50 cm, mely átlátszó felülettel sincs fedve, ettől eltérő, zártabb szerkezet kerti tetőnek minősül”

„(12) E rendeletben a gépkocsi behajtó és a gépkocsi beálló azonos fogalmak.”

4. §

A HÉSZ 7. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Kialakult telekméret esetében kizárólag

a) telekhatár rendezés,

b) szabályozási vonal, övezethatár, belterületi határ menti telekosztás végezhető.”

5. §

A HÉSZ 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakás rendeltetési mód igazolása esetében a kialakult állapotra való tekintettel 10 évnél régebben épült jogszerűtlen lakóépület az építési hely szempontjából szabályosnak tekintendő akkor is, ha az e rendelet szerint meghatározott elő-, oldal-, vagy hátsókerthbe nyúlik épületrésze, bővítése kizárólag az építési helyen belül végezhető.”

6. §

A HÉSZ 10. § (3) e) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, az épülettől mért legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi – legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható.”

7. §

A HÉSZ 10. § (3) i) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„i) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – a beépítés helyén mért - 10 %-os eredeti tereplejtés felett 30 cm-rel el lehet térni.”

8. §

A HÉSZ 10. § (3) j) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„j) Az e) és f) pontoknak megfelelő esetben legalább akkora bevágást kell alkalmazni, mint, amekkora feltöltés.”

9. §

A HÉSZ 12. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„f) A közterülettől 20 %-nál jobban lejtő terep esetében, amennyiben az épület nem kerül 6 méternél távolabb a telek homlokvonalától, a telekhatár és az épület között bejárat, gépkocsi beálló, gépkocsi behajtó számára feltöltés, híd kialakítható, mely a közterület szintjénél nem lehet magasabban.”

10. §

A HÉSZ 18. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A patak partvonalától számított 20 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető. Jelen előírás nem vonatkozik a közterületekre és azon építési telkekre, melyeket közterület választ el a pataktól.”

11. §

A HÉSZ 25. §-a a következő (12), (13) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Vízgépészeti berendezés kizárólag építési helyen belül, terepszint alatt vagy az elsődleges rendeltetésű épületen belül helyezhető el.

(13) Zajt keltő műtárgyat kizárólag akusztikai számítással méretezett zajvédelmi létesítménnyel takartan lehet létesíteni.”

12. §

A HÉSZ 30. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Magánút

a) legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4,5 széles,

b) két teleknél több ingatlan kiszolgálása céljából legalább 6 méter széles lehet.”

13. §

A HÉSZ 30. § a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) A 078/61 magánút és a 078/26 ingatlan között létesíthető magánutat az északról határos ingatlanoktól kerítéssel elválasztani nem szabad a gazdasági forgalom zavartalanága érdekében.”

14. §

A HÉSZ 31. § a következő (13), (14), (15) bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Szabadlépcső kizárólag tereplépcső, előlépcső céljára létesíthető.”

„(14) Kerti tető létesítése esetén annak 10 m²-t meghaladó alapterületével a beépíthető területet csökkenteni kell.”

„(15) Új építés, bővítés esetében a telken álló jogszerűtlen, nem lakás célú építményeket el kell bontani.”

15. §

A HÉSZ 31. § (4) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A 40 méteres beépíthetőségi határon túl legfeljebb 10 m² beépített területtel tároló épület létesíthető, melynek legmagasabb pontja 3,5 lehet.”

16. §

A HÉSZ 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az előkertben nem lehet kerti tetőt, pergolát, a kerítéssel egybeépített hulladéktárolón kívül tároló építményt létesíteni.”

17. §

A HÉSZ 33. §-a a következő (5), (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a telek beépített oldalától legfeljebb 1 méterre lehet helyezni az épületet”

„(6) Tároló építmény az oldalkertben nem helyezhető el.”

18. §

A HÉSZ 36. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Kerti tető létesítése esetén annak 10 m²-t meghaladó alapterületével a beépíthető területet csökkenteni kell.”

19. §

A HÉSZ 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az épületmagasság megállapítása során a lejtő felé néző homlokzatfelület magassága legfeljebb két méterrel haladhatja az övezetben, építési övezetben, előírt legnagyobb épületmagasság értékét.”

20. §

A HÉSZ 39. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő rendeltetési módú épület létesíthető, amely legfeljebb 6 db OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezéssel jár”

21. §

A HÉSZ 39. §-a a következő (9), (10), (11) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) Lakóterületen új lakás létesítésekor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m²-es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával”

„(10) Lakóterületen a lakástól eltérő használati mód számára az OTÉK által előírt parkolóhelyeket telken belül, a kerítésen kívül, a közlekedési területről közvetlen beállást biztosítva kell kialakítani.

A szállítási forgalom esetében a személygépkocsi parkoló területen felül kell a tehergépjárművek telken belüli megállását, megfordulását biztosítani.”

„(11) Az Lf-1, Lf-1v, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 építési övezetben a szintterületi mutatóba – az OTÉK-ban meghatározott területeken kívül - nem számít bele

- a) az oromfalas épületek, épületrészek tetőtér beépítése,
- b) a pince, mint terepszint alatti építmény,
- c) a nyárikonyha területe.”

22. §

A HÉSZ 57. §-a a következő (3), (4) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) A KbA-1 beépítésre nem szánt különleges állatmenhely övezetben elhelyezhetők az állatmenhely működtetéséhez szükséges építmények, legfeljebb egy szolgálati lakás.

„(4) A KbT-1 beépítésre nem szánt különleges temető övezetben elhelyezhetők a temetkezéssel kapcsolatos építmények, különösen, de nem kizárólag sírhelyek, síremlékek, kápolna, ravatalozó, hűtőhelyiség, monostor lakószobákkal, vendégszobákkal, kiszolgáló helyiségekkel, műhely, tároló, kegyeszerárusító.

23. §

(1)

A HÉSZ 32. cím helyébe a következő szöveg lép:

„32. Lakóterületekre vonatkozó előírások”

(2)

A HÉSZ 3. § (4) bekezdésében az „Olyan tervfajta...” szövegrész helyébe a „Tájépítész által készített terv...” szöveg lép.

(3)

A HÉSZ 3. § (8) bekezdésében a „A terepmetszet a terep esésvonala irányában van felvéve.” szövegrész helyébe a „A terepmetszetek az épület homlokzatsíkjaiban vannak felvéve.” szöveg lép.

(4)

A HÉSZ 9. § (7) bekezdésében a „10 méternél keskenyebb ...” szövegrész helyébe a „négynél több telket feltáró 10 méternél keskenyebb...” szöveg lép.

(5)

A HÉSZ 25. § (9) bekezdésben a „kerítéssel...” szövegrész helyébe a „közterületi kerítéssel ...” szöveg lép.

(6)

A HÉSZ 27. § (6) bekezdésében a „kell építeni minden építési övezet...” szövegrész helyébe a „kell létesíteni minden telek...” szöveg lép.

(7)

A HÉSZ 30. § (4) bekezdésében a „Zsákutcák...” szövegrész helyébe a „Négynél több telket feltáró zsákutcák...” szöveg lép.

(8)

A HÉSZ 38. § (6) bekezdésében a „legfeljebb 7,5 m széles...” szövegrész helyébe a „kialakult falusias lakóterületeken legfeljebb 7,5 m széles...” szöveg lép.

Hatályon kívül helyező rendelkezések

24. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 3. § (6) bekezdése,
- b) 30. § (16) bekezdése,
- c) 37. § (4) bekezdése.

Záró rendelkezések

25. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Laboda Gábor
polgármester

Dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

1. melléklet a/2023 (.....) önkormányzati rendelethez

a) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 77. sora után a következő 78, 79, 80. sorok kerülnek betoldásra:

A	B.	C.	D.	E.	F	G.	H.	I.	J.	K.
61	Az övezet neve Az övezet településüzemeltetési telep	A területfelhasználás jellege	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépíttség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok	Rendeltetési mód körtáji (az épületek számát a 38. § szabályozza)
78.	KbG-1	különleges gazdasági telephely	kialakult	K	sz	10	6,0	75	iroda, tároló, szociális helyiség	-
79.	KbA-1	különleges állatmenhely terület	kialakult	6000	sz	3	4,5	75	57. § szerint	-
80.	KbT-1	különleges temetőterület	fejlesztési	10000	sz	5	7,5	-	57. § szerint	-

b) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor D. oszlop cellájában a „kialakult” szövegrész helyébe a „fejlesztési” szöveg lép.

c) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor H. oszlop cellájában a „6,0” szövegrész helyébe a „10,0” szöveg lép.

d) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor K. oszlop cellájában a „legfeljebb egy épület” szövegrész helyébe a „legfeljebb két épület” szöveg lép.

e) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 56. sor E. oszlop cellájában a „2500” szövegrész helyébe a „2000” szöveg lép.

f) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 56. sor M. oszlop cellájában a „30” szövegrész helyébe a „K” szöveg lép.

2. melléklet a/2023 (.....) önkormányzati rendelethez

A 13/2017. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete módosítása a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.