

9.

**Üröm Község Önkormányzat Főépítész**  
**2096.Üröm, Iskola u.10.**

---

**Üröm Község Főépítésének tájékoztatója a településrendezési eszközök változásairól, azok hatályosulásának tapasztalatairól Üröm településen. Javaslattétel a HÉSZ felülvizsgálatának elrendelésére**

Tisztelt Képviselő-testület !

2021.évben módosultak a településrendezést szabályozó jogszabályok:

- > az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényen kívül (Étv)
- > a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (rég R) és
- > a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új R)

A fenti jogszabályok 2022. január 8-i módosítása szerint ez év június 30-ig a régi R. eljárási rendjében kell a településrendezési eszközöket módosítani. (új R 78. § (1) a) pont)

Jelenleg a településen hatályos Üröm helyi építési szabályzata (HÉSZ) a tavaly június 14-én meghozott rendelettel módosított 13/2017 (VI.29.) önkormányzati rendelet.

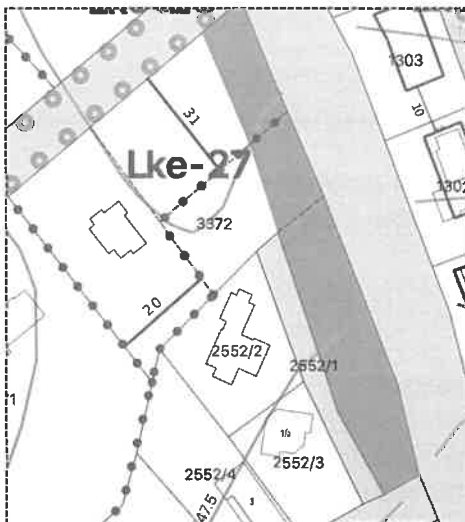
A HÉSZ módosítása 2022. évben is szükséges az alábbi indokok miatt.

- 1 A 2021. évi módosításba az állami főépítész jogszabályi kifogása miatt („a módosítás tervezete nem tartalmazta a kérelmeket”) nem lehetett belefoglalni az egyeztetési eljárás folyamán érkezett kéréseket. Ezeket az Önkormányzat már pozitívan fogadta, de csak a most kezdeményezett módosítás tudja azokat tartalmazni.
- 2 A 2021. évi módosításba a biológiai aktivitásérték számításának a megyei főépítész által meghatározott értelmezése miatt nem lehetett belefoglalni a 3372 hrsz telken az erdősáv törlését. Az Önkormányzat által 2019. január 15-én kötött településrendezési szerződésben (Bana Zoltán, Borzák Zoltán) vállalt módosítást a most kezdeményezett módosítás tudja tartalmazni.
- 3 A 2021. évi módosítás óta eltelt időszakban is szükségessé váltak korrekciók a HÉSZ-ben, melyeket a most kezdeményezett módosítás tud tartalmazni.

Ad 1.

- a A gyümölcsösök területén engedélyezett 3%-os beépítettségen felül max. 50 m<sup>2</sup> nyitott szín legyen építhető.
- b A zajt keltő berendezések – pl. hőszivattyú, medencéhez tartozó vízgépészet, klímaberendezés – elhelyezését korlátozni kell. Csak építési helyen belül, épületen belül vagy terepszint alatt.
- c A magánutak szélességét szabályozni kell a rájuk csatlakozó telkek, a hosszuk függvényében.
- d Meredek terepen – pl. az Ürömi út dél-keleti oldalán – az átlagmagassági számítási elv következtében túl magas utcai homlokzatok alakíthatók ki. Erre szükséges korlátozást bevezetni.
- e Az oldalhatáros épület elhelyezésre vonatkozó előírás pontosítása szükséges (a hagyományos területeken legfeljebb csurgótávolságra szabad ezután helyezni az épületet, mert újabban a bontás utáni új épületeket oldalhatáros beépítési szabály esetében is – széles telken – akár 3 méterre helyezik, amivel a kétlakásos házak kialakítása vonzó lehetőséggé válik és a falukép tönkre megy)
- f A szintterületi mutató újra fogalmazása szükséges, mert egyrészt az OTÉK definíciója megváltozott, másrészt jelenleg a hagyományos faluszövetben nem marad lehetőség pince építésére.

Ad 2.



Az erdősáv törlése a 3372 hrsz telken

Ad 3.

- a Kocsibeálló létesítése az úttól lejtő telken
- b Kerítés építése legyen lehetséges mezőgazdasági- és erdőterületen, különleges beépítésre nem szánt területen
- c A kutyaemenhely szabályozása a jelenlegi mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre nem szánt területként
- d Az építési hely definíciója az OTÉK-ban megváltozott, ehhez kell illeszteni a helyi szabályokat
- e A lakóterületen létesíthető, lakástól eltérő rendeltetési módokat szabályozni kell pontosabban és érthetőbben, mint ahogyan most szerepel a HÉSZ-ben

A tisztelt Képviselő-testület határozata szükséges, hogy a fenti módosításokkal és a véleményezési dokumentáció kiküldéséig esetlegesen érkező és befogadandó módosításokkal a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) módosítását a régi R. 37. §-a szerinti teljes eljárásban az előzetes tájékoztatási szakasszal megindítja.

Javaslom továbbá, hogy a HÉSZ módosítással érintetten a kerüljön módosításra a 77/2017 (VI.28.) Kt sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv is.

2022-01-25

Városv Péter települési főépítész

Határozati javaslat:

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete ... szavazattal úgy határozott, 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.§.(1)bekezdés a) pontja szerint megindítja a többször módosított 13/2017 (VI.29.) önkormányzati rendelet Üröm Község helyi építési szabályzatának módosító eljárását.

Az eljárásban módosításra kerül a 77/2017 (VI.28.) Kt sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv is.

Felkéri a település főépítészt az eljárás előkészítésére, a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester, Főépítész, Jegyző

Határidő azonnal és folyamatos