



**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

**JÓVÁHAGYANDO MUNKARESZEK**

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

*Prima! Kft*

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, hid 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 zavartalanlansága 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 hulladék tárolón 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 területől 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 ormfalas 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, kegyeszerúsító.