

**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 12/2022 (XI.23.) 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) Kialakult előkert

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

„(10) Pergola

Oszlopokból és gerendákból álló kerti építmény”

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

„(12) Monostor

Hitéleti tevékenységhez kötődő szolgáltatás, vendéglátás, szállás, lakás, iroda használati módra létesített épület”

**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) E rendeletnek a legkisebb kialakítható telekméretekre vonatkozó előírásaitól akkor lehet eltérni, ha a szabályozási terven a javasolt telekhatár szerinti telekalakítás történik.”

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

„(12) Magánút

- a) legfeljebb egy telek kiszolgálása céljából legalább 4,0 m széles,
- b) legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4,5 m széles,

”

## **12. §**

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

„A 40 méteres beépíthetőségi határon túl legfeljebb 10 m<sup>2</sup> területű tárolóépítmény létesíthető, melynek legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérve 3,5 m lehet.”

## **13. §**

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

„(2) Az előkertben és az oldalkertben nem lehet a kerítéssel egybeépített hulladéktárolón kívül tároló építményt létesíteni.”

## **14. §**

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.”

## **15. §**

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

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

## **16. §**

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

„(9) Lakóterületen új lakás létesítéskor 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 közlekedési területről közvetlen beállást biztosítva kell kialakítani.”

## **17. §**

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, kápolna, ravatalozó, monostor, tároló, fenntartást biztosító épület.”

## **18. §**

(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 „négyenél 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 „Négyenél 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**

### **19. §**

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 3. § (6) bekezdése,
- b) 8. § (1) bekezdése,
- c) 37. § (4) bekezdése.

## **Záró rendelkezések**

### **20. §**

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

Laboda Gábor  
polgármester

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina  
jegyző

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

a) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 67. sora után a következő 67/A sor kerül betoldásra:

	A	B.	C.	D.	E.	F	G.	H.	I.	J.	K.
67/A.	Z-5	közkert	zöldterület	fejlesztési	500	SZ	-	-	60	53. § szerint	-

b) 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 jele	Az övezet neve	A területfelhasználás jellege	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok	Rendeltetési mód korlátjai (az épületek számát a 38. § szabályozza)
78.	KbG-1	településüzemeltetési telep	különleges gazdasági telephely	kialakult	K	SZ	10	6,0	75	iroda, tároló, szociális helyiség	-
79.	KbA-1	kutyamenhely	különleges állattenhely terület	kialakult	6000	SZ	3	4,5	75	57. § szerint	-
80.	KbT-1	ortodox temető	különleges temetőterület	fejlesztési	10000	SZ	5	7,5	-	57. § szerint	-

- c) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor D. oszlop cellájában a „kialakult” szövegrész helyébe a „fejlesztési” szöveg lép.
- d) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor E. oszlop cellájában az „1500” szövegrész helyébe „800” szöveg lép.
- e) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor H. oszlop cellájában a „6,0” szövegrész helyébe a „10,0” szöveg lép.
- f) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 5. sor K. oszlop cellájában a „legfeljebb egy épület” szövegrész helyébe a „legfeljebb két épület” szöveg lép.
- g) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 56. sor E. oszlop cellájában a „2500” szövegrész helyébe a „2000” szöveg lép.
- h) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 56. sor M. oszlop cellájában a „30” szövegrész helyébe a „K” szöveg lép.
- i) A HÉSZ 1. melléklet táblázata 34, 35, 36, 37, 38, 39 sorok L oszlop celláiban a „35” szövegrész helyébe a „50” 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.

