

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete
10/2022(IX.22) önkormányzati rendelettel módosított 4/2018. (III.29.) önkormányzati
rendelete Üröm településkép védelméről
egységes szerkezetben

Üröm Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2013. (III. 28.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1.§

A rendelet célja azoknak a helyi szabályoknak a megállapítása, amelyek Üröm Község építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek figyelembe vételével, a településkép megőrzésének és formálásának igényes alakítása, valamint védelme érdekében, a településképi illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése érdekében meghatározzák – a helyi adottságok figyelembe vételével – a településkép védelmének elemeit és szabályait.

2. A rendelet alkalmazása és hatálya

2.§

- (1) Jelen Rendelet hatálya Üröm Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletet (továbbiakban: Tkr.), valamint a helyi építési szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A Rendelet településképi követelményeit minden építési tevékenység esetében alkalmazni kell, függetlenül attól, hogy az engedélyköteles vagy nem.
- (4) Jelen rendelet mellékletei:
 1. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek térképe
 2. melléklet: Helyi területi és egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke
 3. melléklet: Helyi egyedi védelemre javasolt értékek jegyzéke
 4. melléklet: Műemlékek, műemléki környezet

3. Értelmező rendelkezések

3.§

1. *tűzfal jellegű homlokzat*: nyílászáró nélküli homlokzat és tetőfedést megszakító, a tetőfedés síkja fölé nyúló falszakasz.
2. *cégtábla*: a telken, vagy az épületben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező cég nevét és címét vagy logóját, az épületen belüli elhelyezkedését tartalmazó tábla.
3. *CityLight formátumú eszköz*: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cm x 175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72"-90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik.
4. *enyhe lejtésű tető*: az a tető, melynek hajlásszöge 25 foknál kisebb.
5. *értékvizsgálat*: olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték történeti, esztétikai és műszaki jellemzőit.
6. *funkcionális célokat szolgáló utcabútor*: olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;
7. *helyi védett érték*: helyi területi vagy helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem, műtárgy, utcasor.
8. *helyi védett épületek, építmények*: a képviselőtestület által egyedi védelem alá helyezett olyan épületek, építmények, amelyek építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások. A védett épület, építmény védelemre érdemes alkotórészét – ideértve az eredeti állapot térrendszerét, homlokzati kialakítását, a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket – védelem illeti.
9. *helyi védett utcasor*: a képviselőtestület által területi védelem alá helyezett olyan utcasor, amely a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős.
10. *helyi védett érték károsodása*: minden olyan esemény vagy beavatkozás, ami a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének értékcsökkenését eredményezi.
11. *információs célú berendezés*: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz;
12. *közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
13. *közérdekű reklámfelület*: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;
14. *magastetős tetőforma*: eltérően a magastetőtől az a tető, melynek hajlásszöge legalább 25 fok.
15. *enyhe lejtésű tető*: az a tető melynek hajlásszöge 10 és 25 fok között van

16. *oromfalas jellegű homlokzat*: Nyeregtetővel lefedett épület, épületrész homlokzati fala, amely lehatárolja a padlásteret vagy a beépített tetőteret, elmetszve a tetőgerincet vagy elérve közvetlenül a tetőszerkezetet.
17. *önkormányzati faliújság*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
18. *önkormányzati hirdetőtábla*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
19. *útbaigazító hirdetés*: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;
20. *üzletjelzés*: az üzletfelirat, üzlettábla, cégér gyűjtőfogalma, mely a rendeltetési egység – általában valamely közhasználatú funkcióját –, az abban folyó tevékenység megnevezését, (nevét), a tulajdonosát, vagy az ott tevékenykedő jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és vállalkozások megnevezését, jelképét, lógóját, címerét, az alapítás évét tartalmazó felirat, a rendeltetési egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken. (épület falára, homlokzatára rögzített fényreklám, hangreklám, zászló, kifeszített drapéria, mozgó reklámeszköz, hirdetés céljára szolgáló ábrázolás, stb.).
21. *manzard tető*: metszetében kétféle lejtésű tető, melynek alsó tetősíkja meredekebb, mint a felső tetősík.
22. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény: ömlesztett anyag-, folyadéktároló, állattartó építmény, ól.¹

II. Fejezet Helyi védelem

4. A helyi védelem célja, fajtái

4.§

- (1) A település helyi védett értékei – az aktuális tulajdonformára tekintet nélkül – a község kulturális kincsének részei, ezért fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk, megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. Ezért a helyi védett értékek védelme a községben működő minden szervezet és Üröm minden polgárának kötelessége.
- (2) A helyi értékvédelem feladata különösen:
 - a) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, építészettörténeti, településtörténeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes épületek, építmények, épületrészek, műtárgyak, szobrok, épületegyüttesek, (együtt: helyi védett érték) körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a széles körben történő megismertetése;
 - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásuk és megújulásuk elősegítése.
- (3) A rendelet hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

¹ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

5.§

- (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.
- (2) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi az 2. mellékletben meghatározott területeket és utcatorokat.
- (3) Az önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat, értékeket.

5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

6.§

- (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.
- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
 - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot, és
 - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
 - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik.
- (5) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
 - a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
 - b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
 - c) a kezdeményezőket,
 - d) az illetékes építésügyi hatóságot.
- (6) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról írásban értesíteni kell az (5) bekezdésben meghatározott érdekeltet.
- (7) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

7.§

- (1) A helyi védelem alá helyezésre, vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálatnak és a 6. § (5) bekezdésben meghatározott érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül benyújtott észrevételeinek is.
- (2) A Képviselő-testület dönt a helyi védelem alá helyezésről vagy annak megszüntetéséről.
- (3) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított tizenöt napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.
- (4) Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

6. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

8.§

- (1) A helyi védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) A helyi védett érték külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát megkezdeni és végezni, valamint a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak településképi véleményezési illetve településképi bejelentési eljárás során az önkormányzati főépítész ajánlása szerint lehet.

7. A helyi védett értékek nyilvántartása

9.§

- (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a helyi védett érték megnevezését,
 - b) a helyi védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - c) a helyi védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése, létrehozásának ideje)
 - d) a védelem fajtáját,
 - e) a helyi védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, épület, emelet, ajtó, helyszínrajz) és
 - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
 - g) a helyreállítási javaslatot.
- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzati főépítész gondoskodik.

III. Fejezet

Településképi követelmények

8. A helyi védelem alatt álló területre, utcatorokra, helyi egyedi értékekre vonatkozó területi építészeti követelmények

10.§

- (1) A közterületek kialakult rendszerét meg kell őrizni.
- (2) A telkek kialakult rendszerét meg kell őrizni, a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonás - amennyiben a meglévő telekszélesség az övezeti előírás minimuma alatt van - a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása nélkül.
- (3) A telkeken épületet a kialakult beépítési módnak megfelelően kell elhelyezni.
- (4) Az épületek csak a hátsókert irányában, és az oldalhatár mentén hosszirányban bővíthetők.
- (5) Abban az esetben, ha a beépítés tekintetében/szemponyjából mértékadó oldalhatárral szemközti telekhatáron is áll épület, akkor azon az épületen kizárólag annak bővítését nem eredményező, állagmegóvást, illetve újjáépítést szolgáló építési tevékenység végezhető.
- (6) A meglévő kőkerítés, kőfal megtartandó, újjáépíthető.
- (7) Bontás esetén utcaképeben azonos épületet kell újjáépíteni.²

² Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

9. A helyi védelem alatt álló területekre, utcatorokra, helyi védett értékekre és védelemre alkalmas értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11.§

- (1) A helyi védelem alatt álló területekre, helyi védett értékekre és védelemre alkalmas értékekre vonatkozó előírások:
- a) A tetőfedés anyaga égetett agyagcserép, hagyományos korcolt fémlemez lehet.
 - b) A homlokzatképzés legalább 70%-ban vakolt legyen. Természkő a lábazatoknál használható, a lemez-szerű, ragasztott kivétel kivételével.
 - c) A nyílászárók faanyagúak lehetnek, színük fehér, zöld vagy barna lehet.
 - d) Ha a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek bővítése udvari keresztzárnyal is történhet, a keresztzárny az utcai homlokzati síktól 5 méteren belül nem állhat. A keresztzárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és kizárólag azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregterítővel fedhető.
 - e) Az épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos 2-2 épület számtani középátlójától legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb épületmagasság ellenére sem építhető.
 - f) Csak tengelyesen szimmetrikus oromfalas vagy csonka konttyal képzett tetőidom építhető.
 - g) Az oromfalban terasz vagy erkély nem alakítható ki.
 - h) Tetőfelépítmény nem létesíthető, tetőablak kizárólag tetősík-ablak formájában létesíthető.
 - i) Homlokzatra szerelve klímaberendezés külső egységei, szellőző-, és kéménycsővek, vezetékek nem helyezhetők el, azokat épületszerkezettel takartan kell kialakítani
 - j) Épülethomlokzatokon elhelyezett üzletjelző nem takarhat el épületdíszítő tagozatot.
- (2) A helyi területi védett **utcasorokra** vonatkozó előírások:
- a) Az oromfalban terasz vagy erkély nem alakítható ki.
 - b) Épületgépészeti, elektromos berendezések, vezetékek csak takartan, az épület tömegébe integráltan helyezhetők el.
 - c) Épület felújítás esetében a tetőformát, nyílásrendszert meg kell őrizni vagy az utcában kialakult rendhez illeszkedve kell módosítani.
 - d) Új épület esetében az utcaszakasz (szomszédos 3-3 ingatlan) fésűs oromfalas vagy utcával párhuzamos ereszvonalú beépítéséhez kell illeszkedni.
- (3) Átalakítás során az oromfalat meg kell tartani, az álló téglalap alakú ablakosztásokat meg kell tartani, az ablakok megváltoztatása esetén álló téglalap alakú ablakosztásokat kell alkalmazni.

10. A község egész területére vonatkozó szabályok

12.§

- (1) Homlokzatok felújítása, színezése a homlokzati felület egy részére nem megengedett.
- (2) A telken belüli fás szárú növények és cserjék minimális telepítési távolsága az ingatlan oldalsó- és hátsó telekhatártól:
- a) a jellemzően 2,50 méternél magasabbra nem növény díszcserje, sövény, örökzöld, gyümölcsbokr, szőlő esetén 0,50 méter,
 - b) a jellemzően 3,00 méternél magasabbra nem növény gyümölcsfa, díszfa vagy örökzöld esetén 1,50 méter,
 - c) a 3,00 méternél magasabbra növény díszfa esetén 5,00 méter,

- d) a különösen nagyra növő díszfánál (pl.: platán, vadgesztenye, hársfa, stb.) 7,00 méter.

13.§

(1) Közterületi telekhatáron

- a) a közterületi oldalról nézve legfeljebb 2,00 m magas kerítés építhető.
- b) a tömör lábazat legfeljebb 60 cm magas lehet kivéve a terméskőből rakott kőfalat, melyből 1,60 méter magasságig megépíthető a kerítés,
- c) a kerítés lábazata fölötti rész kizárólag nem tömör kialakítással építhető, kivéve, ha az fából készül.
- d) kerítést kizárólag kő, téglá, beton, fa, drótháló, acélpálca anyaghasználattal lehet építeni.
- e) támfal tetejére épített kerítés, mellvéd legfeljebb 1,0 méter magas, nem tömör kialakítású lehet.

(2) Szomszédos telek felé eső telekhatárra legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető.

(3) A telek oldalsó- és hátsó telekhatára mentén tömör, kerítésszerű sövény magassága nem haladhatja meg a 2,50 m-es magasságot.

(4) Telken belül

- a) kizárólag nem tömör kerítés építhető,
- b) legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető.

(5) Meglévő állapot esetén a tömör kerítés megtartható.

14.§

A támfalgarázs homlokzatát terméskőből vagy nyerstéglaburkolattal kell kialakítani 2,70m-es magasságig, felette faanyagú burkolat alkalmazható.

15.§ (1)

- a) A kialakult geomorfológiai formákat meg kell őrizni.
- b) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni kizárólag a (2) bekezdés korlátozásai szerint szabad, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.”

(2) A tereprendezés általános szabályai:

- a) A telek semely részén nem lehet a feltöltés a telekhatár legmagasabb pontjánál magasabban.
- b) A terep lejtését úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvizet a telken belül lehessen hasznosítani.
- c) A beépítés és a telekhatár között - a telekhatára merőleges terepmetszetben mérve - a telekhatár szintjéig lehet a terepet rendezni.
- d) Oldalkertben vagy hátsókertben és az ezekhez csatlakozó beépítetlen építési helyeken - a c) pontban jelzett feltöltésen kívül - akkor lehet legfeljebb 1 méteres feltöltést kialakítani, ha az a szomszéd telkek csatlakozó oldal- vagy hátsókertjeiben egyszerre valósul meg.
- e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi - legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható.³
- f) Az épület körül legfeljebb 1 méter távolságban legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható burkolt vagy burkolatlan járda számára.

- g) Terasz az építési helyen belül átlagosan 60 cm-es, maximálisan 1 méteres feltöltéssel, építési helyen kívül feltöltés nélkül alakítható ki.⁴
 - h) Az e) és f) pontoknak megfelelő esetben legfeljebb akkora feltöltést lehet alkalmazni, mint, amekkora a bevágás⁵
- (3) Lejtős terepen a rendezett terepet úgy kell kialakítani, hogy a feltöltés és a bevágás egyensúlyban legyen vagy a feltöltés földtömege és az eredeti terepszinttől való eltérése ne legyen nagyobb, mint a bevágásé⁶

16.§

(1) Egy épületen

- a) különböző anyagú nyílászárók alkalmazása nem megengedett, az általános helyzetű nyílászáróktól eltérés lehetséges a tetőablak, a kerítéskapu, a gépkocsi tároló kapu tekintetében,
 - b) azonos jellegű nyílászárók különböző színezése nem megengedett,
 - c) különböző rendszerű redőnyszekrény alkalmazása nem megengedett,
 - d) azonos helyzetű tetőkön csak azonos fedés alkalmazása megengedett, az általános helyzetű tetőktől eltérés lehetséges az előtetők, tetőfelépítmények, tetőablakok, eltérő dőlésszögű tetősíkok tekintetében,
 - e) belül nem lehet tűzfal jelleggel homlokzatrészeket kialakítani.
 - f) nem szabad belül a közhasználatú területről látható tetőfelületet tűzgátló fallal, osztófallal megszakítani⁷
- (2) E rendelet hatálybalépése után megkezdett kivitelezési tevékenység esetében a redőnykialakítás nem lehet takart, beépített kialakítástól eltérő.
- (3) Manzárd tető nem építhető kivéve, ha a szomszédos épület manzárd tetős kialakítású.
- (4) Az Üröm Község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletben mezőgazdasági övezetbe sorolt területeken
- a) nem építhető 25 és 45 fokos dőlésszögű nyeregtetőkből szerkesztett tetőformától eltérő tető,
 - b) az a) pont szerint épített épület tetőfelületének 35%-án enyhe lejtésű tető kialakítható.

11. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó szabályok

17.§

(1) A történeti településmagban

- a) csak 35-45 fok közti hajlásszögű magastető építése megengedett,
- b) a beépítettség 25%-án enyhe lejtésű tető, terasz kialakítható,
- c) az oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége 7,50 méternél szélesebb nem lehet,
- d) a nyeregtető hajlásszöge 35 foknál kisebb nem lehet,
- e) a gépkocsi tároló bejáratát a telek homlokvonalától legalább 5 méterre kell helyezni.

(2) A Kölcsey utca = Kinizsi utca részterületen

⁴ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

⁵ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

⁶ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

⁷ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

- a) utcára merőleges tetőgerinc kialakítása esetén kizárólag oromzatos, vagy csonka kontyos utcai homlokzat építése megengedett,
- b) a tetőhéjalás anyaga kizárólag vörös agyagcserép lehet,
- c) a homlokzatokon kizárólag a kő, fa, vakolat, üveg anyaghasználat megengedett.

18.§

(1) Az **átalakuló falusias lakóterületekre** vonatkozó szabályok:

- a) csak 35-45 fok közti hajlásszögű magastető építése megengedett,
- b) a beépítettség 35%-án enyhe lejtésű tető, terasz kialakítható.
- c) Az oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége 7,50 méternél szélesebb nem lehet, a nyeregtető hajlásszöge 35 foknál kisebb nem lehet.
- d) Új épület létesítése esetén a gépkocsi tároló bejáratát a telek homlokvonalától legalább 5 méterre kell helyezni.

19.§

(1) A **lakóparkos** területeken

- a) csak magastetős tetőforma építhető, kivéve a Péter-hegyi lakópark és Völgyliget területét,
- b) a beépített terület 35%-án a magastetőtől el lehet térni,
- c) a vakolt homlokzatfelület 80%-án színezésként a terrakotta, egyéb földközeli árnyalatok (bézs, barna, szürke) és fehér színeken kívül más szín nem alkalmazható.

(2) **Völgyliget** lakópark részterületen

- a) az ikerház két részét – abban az esetben is, ha nem egyidejűleg épülnek – egységes építészeti és szerkezeti kialakítással kell megvalósítani.
- b) a legközelebbi szomszédos beépített ingatlanon kialakult tetőformához kell illeszkedni. Lapostetős épület esetében lapostetős épületet kell építeni, magastetős épület esetében 10 fokkal lehet eltérni a jellemző tetőformával. Magastetős épület beépített területe 35%-án enyhe lejtésű tető, terasz kialakítható.

(3) **Völgypark** területén:

- a) Az épület meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat érintő homlokzatán oromfalas jellegű homlokzatot kell kialakítani.
- b) Az épület jellemző tetőformáját nyeregtetősen kell kialakítani.
- c) Az épület koordinátarendszerének egyik irányát a telek hosszoldalaival párhuzamosan kell kialakítani. Az előírást eltérő formájú saroktelek esetében nem kötelező alkalmazni.

(4) **Péter-hegyi lakópark** területén:

- a) a legközelebbi szomszédos beépített ingatlanon kialakult tetőformához kell illeszkedni. Lapostetős épület esetében lapostetős épületet kell építeni, magastetős épület esetében 10 fokkal lehet eltérni a jellemző tetőformával. Magastetős épület beépített területe 35%-án enyhe lejtésű tető, terasz kialakítható.

(5) Kizárólag lapostetős épület építhető az 1. mellékletben meghatározott lapostetős lakóterületeken.

(6) Lapostetős épület beépített területe 35%-án egy tömegű nyeregtetős rész kialakítható⁸

20.§

⁸ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

- (1) A Sadove területét kivéve külső megjelenésében faház típusú épület létesítése a történeti településmagban, és lakóterületeken nem megengedett.

12. Üzletjelzések elhelyezésére vonatkozó szabályok

21.§

- (1) Telken belül, telekhatáron legfeljebb annyi üzletjelzés helyezhető el, ahány telephely vagy székhely az ingatlanon engedélyezett. Egy hirdetőtábla mérete legfeljebb 1 m² lehet. A hirdetőtábla semelyik része sem lehet telekhatáron kívül.
- (2) Nem helyezhető el cégér, cégtábla, cégfelirat, hirdetés vagy egyéb hirdető- és reklámfelület az emeleti szintek nyílászáróira szerelten, ragasztottan, sem kívülről, sem belülről.
- (3) Egy ingatlanon belül kizárólag azonos rendszerben és azonos megjelenéssel helyezhetők el üzletjelzések.

13. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak, elhelyezésére vonatkozó előírások

22.§

- (1) Nem alkalmasak a vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény (távközlési, adatátviteli berendezés) elhelyezésére a következő területek:
 - a) történeti településrész területe,
 - b) a játszóterek területe,
 - c) a zöldterületek területe,
 - d) az Üröm Község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletben tájképvédelmi területként megjelölt terület.
- (2) Elsősorban alkalmas a vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény (adótorony, átjátszó torony, átjátszó-állomás) közterületi elhelyezésére az Üröm Község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletben lehatárolt gazdasági területek.

IV. Fejezet

Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó szabályok

14. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen, valamint a településszerkezeti terv alapján meghatározott területen

23.§

Üröm közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településképről szóló törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), valamint a Tvtv. felhatalmazása alapján kiadott, a településképp védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

24.§

- (1) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.
- (2) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.
- (3) Egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán száz méterenként legfeljebb egy reklámhordozó helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.

- (4) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.
- (5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.
- (6) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

25.§

- (1) Tájképvédelmi területen, belterületen és belterület határától számított 50 méteren belül nem tehető közzé reklám, illetve nem helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el.

15. A funkcionális célokat szolgáló utcabútorokra vonatkozó szabályok

26.§

- (1)
- (2) Az 25.§ (1) bekezdésben meghatározott területen létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.
- (3) A funkcionális célú utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváróban és a kioszkon elhelyezett CityLight formátumú eszköz kivételével – nem helyezhető el.
- (4) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületén tehető közzé reklám.

27.§

- (1) Üröm közigazgatási területén kizárólag olyan utasváró létesíthető, amely megfelel az alábbi technológiai feltételeknek:
 - faszerkezet, üvegszerkezet kő-, beton-, téglalábazaton,
 - fémlemez- vagy cserépfedés.
- (2) Üröm közigazgatási területén kizárólag olyan kioszk létesíthető, amely megfelel az alábbi technológiai feltételeknek:
 - faszerkezet, üvegszerkezet kő-, beton-, téglalábazaton,
 - fémlemez- vagy cserépfedés.
- (3) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:
 - a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
 - b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
 - c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
 - d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
 - e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;
- (4) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada a (3) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

28.§

A közérdekű reklámfelület, az utasváró és a kioszk kivételével a reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozón kialakítható reklámfelület legalább egyharmadán Üröm Önkormányzata az információs célú berendezésekre megállapított információk közzétételére jogosult.

29.§

Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el

16. Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében

30.§

- (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.
- (2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.
- (3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

V. Fejezet

Tájékoztatás és szakmai konzultáció

31.§

- (1) A településképp védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és a Korm. rendelet szerinti szakmai konzultációt biztosítja a településképi követelményekről.
- (2) A főépítész szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az építési engedélyhez, az Étv. 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében.⁹
- (3) Helyi védett érték esetén vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelésen túl, hogy a tervezett építési tevékenység nem eredményezi-e a helyi védett érték károsodását, előnytelen megváltozását.
- (4) A kötelező szakmai konzultáció papír alapú vagy személyes kérelemre indul.
- (5) A konzultációról a főépítész emlékeztetőt készít. Az emlékeztető tartalmazza:
 - a) a kérelmező (építtető) adatait,
 - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását
 - c) az érintett ingatlan címét és a telek helyrajzi számát, építési övezeti besorolását,
 - d) az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb lényeges információt,
 - e) a főépítész tájékoztatását, nyilatkozatát, szakmai javaslatát.

VI. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

17. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

32.§

- (1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:
 - a) új építmény építésére,
 - b) meglévő építmény szintterület növekedését eredményező bővítésére – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve),

⁹ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

c) meglévő építmény külső megjelenését érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

18. A településképi véleményezés eljárási szabályai

33.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető vagy a tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelemhez csatolni kell egy példány papíralapú építészeti-műszaki tervdokumentációt.
- (2) A polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapozza meg.
- (3) A településképi véleménynek tartalmaznia kell a vélemény indokolását.
- (4) Amennyiben a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a véleményezési eljárás után módosításra kerül, az építési engedélyezésre való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.
- (5) A településképi véleményezésre való benyújtás előtt a kérelmező tervekonzultációt kezdeményezhet az önkormányzati főépítésznél.

34.§

- (1) Az 33.§ (1) bekezdése szerinti a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a) a műszaki leírás – grafikus adatok esetén a helyszínrajz – a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításával, az építmény rendeltetési adataival, létszám és forgalmi viszonyainak ismertetésével (járművekkel való megközelítés, intenzitás, jogszabálynak megfelelő gépkocsik és kerékpárok elhelyezése),
 - b) helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, lejtős terep esetében geodéziai felmérés szintvonalainak és a tervezett szintvonalaknak a megkülönböztetett ábrázolásával, a szélső értékek helyének, értékének, HÉSZ-nek való megfelelésének kimutatásával, a homlokzatsíkokban felvett terepmetszetekkel, az eredeti és a tervezett szintek, a szintkülönbségek méretezett bemutatásával, a szélső értékek esetében a HÉSZ előírásainak való megfelelés igazolásával,¹⁰
 - c) helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, lejtős terep esetében terepmetszettel is be kell bemutatni,
 - d) eltérő szintek alaprajzai,
 - e) legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,
 - f) az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv,
 - g) utcakép a két-két szomszédos ingatlan ábrázolásával,
 - h) amennyiben az építmény a település távoli pontjairól látható, az illeszkedés, a rálátás bemutatására távlati terveket kell készíteni,
 - i) a tereprendezeit – lejtős terep esetében az eredeti és a tervezett szintvonalak megkülönböztethető ábrázolásával –, a növénytelepítést, a burkolt- és zöldfelületeket kertépítészeti terven kell bemutatni,
 - j) a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést részekre bontott, követhető idomtervekkel, összehasonlító táblázattal kell bemutatni,

¹⁰ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

- k) az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezéseket, azok takarását, beillesztését az épületszerkezeti rendszerbe ábrázolni kell az azokra való rálátási körülményekkel, lehetőségekkel együtt,
 - l) feltöltés alkalmazása esetén látványterveket a szomszédos telkeken álló épületek bemutatásával együtt, melyből a tervezett épület környezetéhez képest történő kiemelése megállapítható.
- (2) A 33.§ (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentáció formai megfogalmazása tetszés szerinti lehet (pl. szabadkézi rajz, montázs, fénykép) tartalmilag azonban az (1) bekezdésnek megfelelően teljesnek kell lennie.

19. A településképi véleményezés szempontjai, a településképi illeszkedési követelmények

35.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:
- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) az építmény szintjeivel, szinteltolásaival illeszkedik-e az esetlegesen lejtős terephez, telepítésével a kiemelés nem haladja-e meg a bevágás mértékét,
 - d) a terep megváltoztatása az épület megközelítéséhez és a telek használatához minimálisan szükséges mértékű-e,
 - e) a terep rendezett állapota és a kertépítészeti kialakítás összhangban van-e, épített támfalak csak a legszükségesebb mennyiségben és zöldfelületi megoldásokkal kombinálva vannak-e tervezve,
 - f) nem korlátozza-e, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - g) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, az építmények kilátását,
 - h) több építési ütemben egy telken különálló épületek létesítése, ikerházas beépítés egyik felének megvalósítása, meglévő építmény bővítése esetén
 - ha) biztosított lesz-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további, csatlakozó beépítés,
 - hb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképi követelményeinek.
- (3) Az épület tömegformálásának, anyaghasználatának, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakteréhez,
 - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, a homlokzati színhasználat és anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével, használatának sajátosságaival, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakterével,
 - c) az építészeti kialakítás elkerüli-e a tájtól, településképtől, kortól idegen és érték nélkül bonyolult formajegyeket, részletképzéseket, anyaghasználatokat,
 - d) külterületi építkezés esetén illeszkedik-e a táji, természeti, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási környezetbe,

- e) a környezetéhez képest kontrasztot képező építészeti megformálás esetében létrehoz-e új építőművészeti értéket,
 - f) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések településrendezési eszköznek megfelelő és a környezettel való összhangban történő elhelyezésére és kialakítására,
 - g) az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezések épületszerkezetekkel való takarása megoldott-e, az azokra való rálátás nem befolyásolja-e kedvezőtlenül a településképet, az épített környezettel, a tájjal való összhangot,
 - h) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns épített környezet adottságaihoz.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy az építmény rendeltetése, a közterülethez közvetlenül kapcsolódó építményrészek, azok használata
- a) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - b) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.

VII. Fejezet

A településképi bejelentési eljárás

20. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

36.§

(1) E rendelet előírásai szerint az építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz, az egyszerű bejelentéshez nem kötött tevékenységek, az Étv. 57/F § hatálya alá nem tartozó rendeltetésmódosítások, épületgépészeti berendezések telken történő elhelyezése megkezdéséhez kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni¹¹

1. építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
2. meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
3. új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
4. az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
5. épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
6. kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
7. nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
8. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

¹¹ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

9. emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
10. park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
11. megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
 - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - d) ideiglenes fedett lovarda,
 - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése,
12. a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
13. támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
14. kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
15. napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése,
16. építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése,
17. utasváró fulke építése.

(2)

a) A polgármester kérelemre, amennyiben az építmény az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak megfelel, szükség szerint helyszíni szemle alapján – az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából – rendeltetést is igazoló hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, 2012. december 31. után épített építmény felépült.

b) Az a) pont szerinti kérelemhez csatolni kell a jogosultsággal rendelkező építészmérnök felmérési terveit, nyilatkozatát a dokumentáció hitelességéről, igazolását az építés idején hatályos országos és helyi jogszabályoknak való megfeleléséről.

c) A polgármester kérelemre, amennyiben a rendeltetésmódosítás az örökségvédelmi vagy a rendeltetésmódosítási hatóság engedélyéhez nem kötött, és az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység az országos építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelel, – az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából – hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásáról.

d)Az c) pont szerinti kérelemhez csatolni kell a jogosultsággal rendelkező építésmérnök felmérési terveit, nyilatkozatát a dokumentáció hitelességéről, igazolását az építés idején hatályos, az új rendeltetésre vonatkozó országos és helyi jogszabályoknak való megfeleléséről.¹²

(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le- ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik- reklám , reklámhordozó, valamint reklámot tartó berendezés elhelyezését megelőzően.

21. A településképi bejelentési eljárás szabályai

37.§.

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul.
- (2) A polgármester a bejelentés elbírálásához az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját kikéri.
- (3) A polgármester a megtiltás esetében indokait ismerteti és figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire.
- (4) A tudomásul vételről kiadott hatósági határozat annak keltétől számított egy évig érvényes.
- (5) Építési reklámháló kihelyezése az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől az építési tevékenység időtartamára, de legfeljebb 12 hónapra adható.
- (6) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (5) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (5) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.
- (7) Amennyiben a polgármester 15 napon belül a tudomásul vételről nem ad ki igazolást vagy nem tiltja meg a bejelentett tevékenységet, a bejelentést tudomásul vettnek kell tekinteni.
- (8) A településképi bejelentési eljárás kezdeményezése előtt az ügyfél vagy megbízottja konzultációt kezdeményezhet az önkormányzati főépítésznél.

1/A .bek

a) Több tulajdonos esetében valamennyi tulajdonos közösen teszi meg a bejelentést.

b) Társasház esetében a közös képviselő teszi meg a bejelentést.¹³

38.§

- (1) A településképi bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervnek az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a) műszaki leírás,
 - b) helyszínrajz
 - c) meglévő és tervezett állapot alaprajzai – rendeltetés változás és új építmény építése esetén,
 - d) metszetek,
 - e) homlokzatok,
 - f) látványterv,
 - g) részletrajzok.

22. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai, a településképi illeszkedési követelmények

39.§.

¹² Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

¹³ ¹³ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

- (1) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység, illetve reklám
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
 - c) illeszkedik-e a településképhe.
- (2) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a tervezett építési tevékenység, illetve reklám
 - a) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - b) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.
- (3) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetés-változás
 - a) illeszkedik-e a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz,
 - b) azok, valamint a határoló közterületek rendeltetészerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza-e.

VIII. fejezet

Településképi kötelezés és önkormányzati ösztönző rendszer

40.§

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le
 - a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,
 - b) a településképi bejelentéstől eltérően megvalósított építési tevékenység,
 - c) a polgármester településképi bejelentést elutasító döntése, felszólítása ellenére megvalósított, településképi bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén.
- (2) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági határozatban rendelkezik.
- (3) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre, melynek menete:
 - a) helyszíni szemle,
 - b) a szabálytalansággal érintett ingatlan tulajdonosának tájékoztatása, felszólítása,
 - c) településképi kötelezés,
 - d) ¹⁴
- (4) A településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a kötelezettet a polgármester településképi bírsággal sújthatja, melynek kiszabása ismételhető.
- (5) A településképi bírság mértéke:
 - a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása 100.000 forint,
 - b) a polgármester elutasító döntése ellenére végzett építési tevékenység esetén legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,
 - c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén, az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,
 - d) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként 500.000 forint.
- (6) A polgármester döntését a Műszaki és Főépítési Iroda készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatálytalan:2022.X.10.napjától

41.§

- (1) A helyi védelemben részesített építmények – magánszemély esetében – tulajdonosai és kezelői helyi adó kedvezményben vagy adómentességben részesíthetők. A kedvezmény mértékét, az adómentességet a helyi adókról alkotott önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- (2) A védett érték tulajdonosa az érték megóvása érdekében kérelemre önkormányzati támogatásban részesülhet.

IX.fejezet

Záró rendelkezések

23. Hatálybalépés

42.§.

- (1) E rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

24. Módosuló és hatályon kívül helyező rendelkezések

43.§.

- (1) Hatályát veszti:
 - a) a településképi véleményezési eljárásról szóló 5/2013. (II. 21.) önkormányzati rendelet,
 - b) a településképi bejelentési eljárásról szóló 11/2013. (III. 28.) önkormányzati rendelet,
 - c) a helyi védelemről szóló 4/2001. (II. 22.) önkormányzati rendelet,
 - d) a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről, a településképi bejelentési eljárásról szóló 19/2017. (XI. 30.) önkormányzati rendelet.

Laboda Gábor sk.
polgármester

dr. Halász Mónika sk.
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása 2022. október 07. napján megtörtént.

Üröm, 2022. október 07.















Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

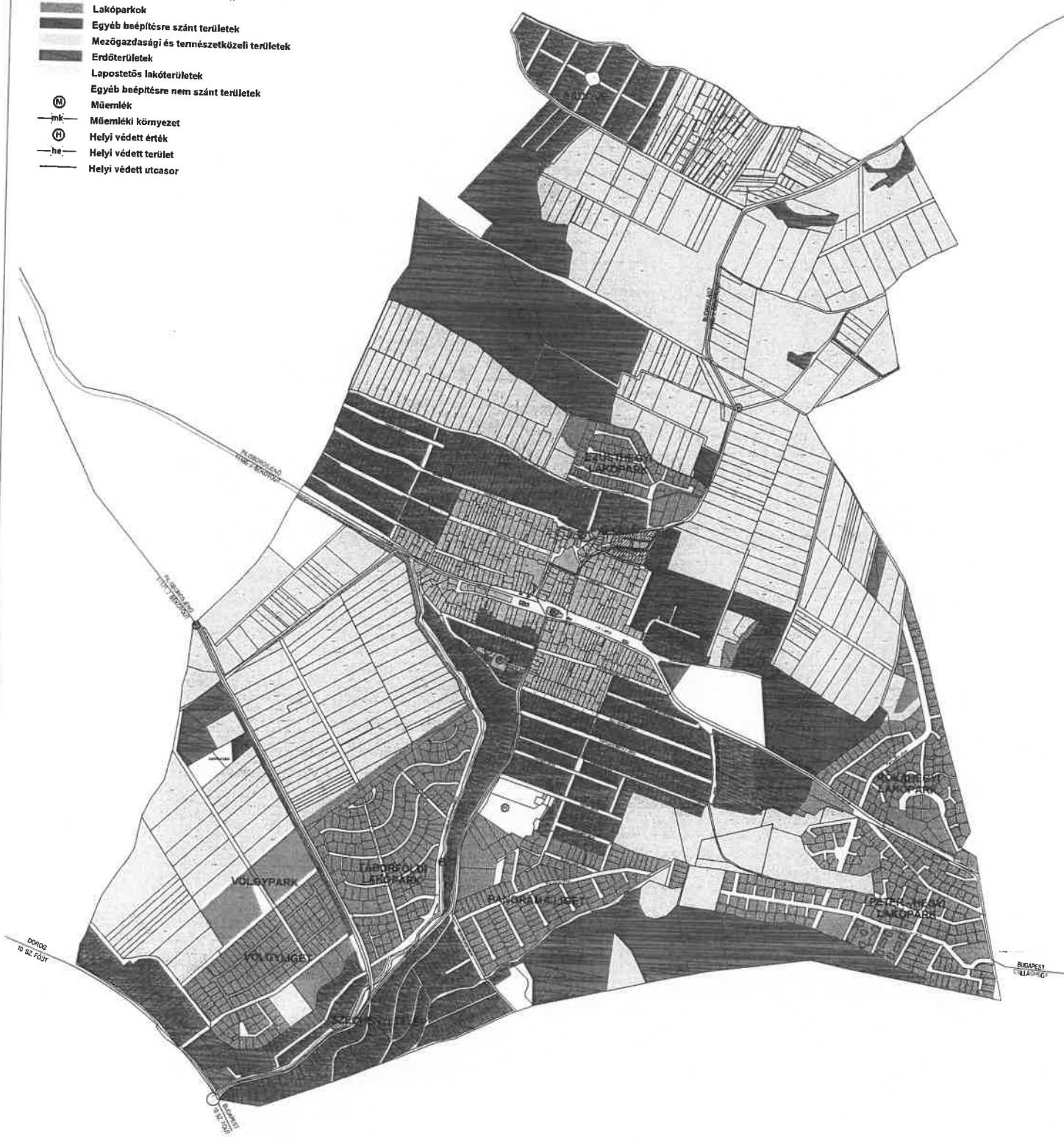


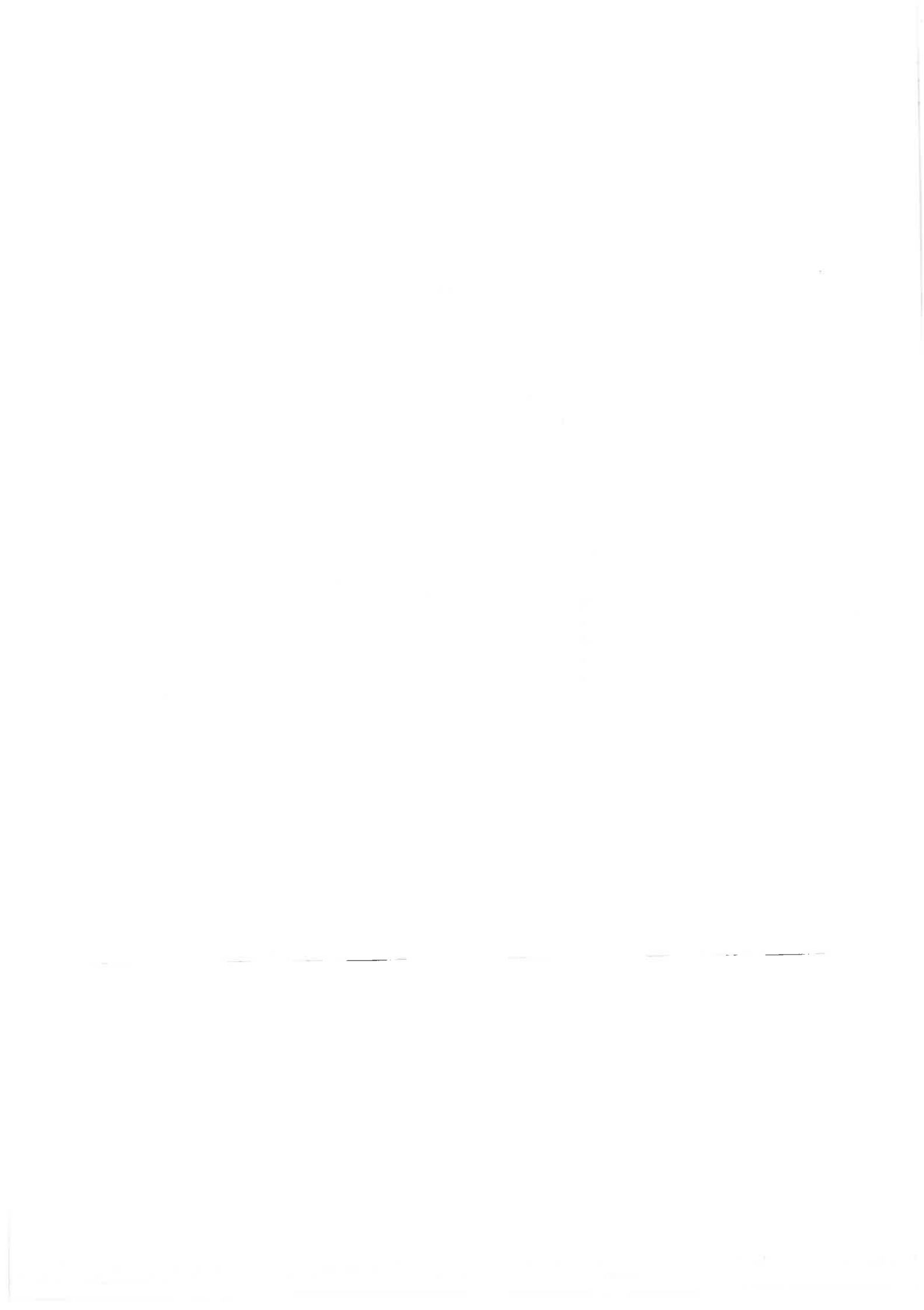
1. melléklet a 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelethez¹⁵
Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

¹⁵ ¹⁵ Módosította 10/2022(IX.22) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022.X.10.napjától

Jelmagyarázat

-  Történelmi településrész
-  Kötősegy utca - Kintsi utca részterület
-  Átalakuló falusias lakóterületek
-  Lakóparkok
-  Egyéb beépítésre szánt területek
-  Mezőgazdasági és természetközeli területek
-  Erdőterületek
-  Lapostetős lakóterületek
-  Egyéb beépítésre nem szánt területek
-  Műemlék
-  Műemléki környezet
-  Helyi védett érték
-  Helyi védett terület
-  Helyi védett utcásor





2. melléklet a 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelethez
Helyi területi és egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke

Helyi egyedi védett értékek

- | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. | Kálvária – 14 stáció, 3 kereszt | Dózsa György út
Hrsz. 320/2 |
| 2. | Szőlőhegyi kegykápolna | Jókai Mór utca
Hrsz. 1175 |
| 3. | Lakóház – egykori paplak | Patak utca 7.
Hrsz. 436/5 |
| 4. | Lakóház – egykori kápolnaőr ház | Pavlovna köz
Hrsz. 438 |
| 5. | Kereszt, XVIII. sz. vége, felirata:
Gelebt sei Jesus Christus alle
ewigkeit. | Budakalászi út
Hrsz. 065 |
| 6. | Kereszt | Üröm és Pilisborosjenő határán
Hrsz. 018 |
| 7. | Pincék | Jókai Mór utca 13.
Hrsz. 629/4 |
| 8. | Pince | Jókai Mór utca
Hrsz. 638 |
| 9. | Présház | Jókai Mór utca 17.
Hrsz. 631/1 |
| 10. | Építési tábla „1925” | Jókai Mór utca 19.
Hrsz. 631/4 |
| 11. | kőhid – Cigány-árok felett | Cigány-árok
Hrsz. 016 |

Helyi területi védelem

1. Iskola utca – Jókai Mór utca – Budakalászi utca – Diófa utca által határolt terület
2. Görögkeleti sírkápolna ex-lege műemléki környezete
3. Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete

Helyi védett utcasorok

1. Ady Endre utca páros oldala Dózsa György utcától a Radnóti Miklós utcáig.
Ady Endre utca páratlan oldala Dózsa György utcától a Radnóti Miklós utcáig.
2. Diófa utca páratlan oldala Diófa utca 1-től 7-ig
3. Dózsa György utca páros oldala Fő utcától a Táncsics Mihály utcáig.
Dózsa György utca páratlan oldala Fő utcától a Patak utcáig.
4. Fő utca páros oldala Fő utca 8-tól a Dózsa György utcáig, és Fő utca 96-tól Fő utca 108-ig
Fő utca páratlan oldala Fő utca 7-től Fő utca 101-ig.
5. Iskola utca páros oldala a Fő utcától a Diófa utcáig
Iskola utca páratlan oldala a Fő utcától a Kossuth utcáig
6. József Attila utca páros oldala Radnóti Miklós utcától József Attila utca 20-ig
József Attila utca páratlan oldala Radnóti Miklós utcától József Attila utca 21-ig
7. Kossuth utca páros oldala az Iskola utcától a Kossuth utca 50-ig.
Kossuth utca páratlan oldala az Iskola utcától a Kossuth utca 39-ig.
8. Kölcsey utca páros oldala a Budakalászi utca és a 064/11 hrsz. út között
Petőfi Sándor utca páros oldala Radnóti Miklós utcától a Fő utcáig.
Petőfi Sándor utca páratlan oldala Radnóti Miklós utcától a Fő utcáig.

3. melléklet a 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelemre javasolt értékek jegyzéke

1.	Lakóépület	Ady Endre utca 5.	hrsz. 410
2.	Lakóépület	Ady Endre utca 17.	hrsz. 404
3.	Lakóépület	Ady Endre utca 26.	hrsz. 138
4.	Lakóépület	Diófa utca 7.	hrsz. 15
5.	Lakóépület	Diófa utca 12.	hrsz. 27/1
6.	egykori Schiessl vendéglő	Dózsa György utca 18.	hrsz. 149
7.	Lakóépület	Fő utca 19.	hrsz. 49
8.	Lakóépület	Fő utca 33.	hrsz. 39
9.	Lakóépület	Fő utca 45-47.	hrsz. 10
10.	Lakóépület	Fő utca 72-74.	hrsz. 452/4
11.	Lakóépület	Fő utca 73.	hrsz. 486/2
12.	Lakóépület	Fő utca 77.	hrsz. 488/1
13.	Lakóépület	Fő utca 81.	hrsz. 490
14.	Lakóépület	Fő utca 82.	hrsz. 455/11
15.	Lakóépület – utcai homlokzat	Fő utca 101.	hrsz. 502
16.	Művelődési ház	Iskola utca 4.	hrsz. 4
17.	egykori présház	Jókai Mór utca 1.	hrsz. 649
18.	pince és egykori présház	Jókai Mór utca 3.	hrsz. 650
19.	Lakóépület	József Attila utca 12.	hrsz. 174
20.	Lakóépület	József Attila utca 19.	hrsz. 190
21.	Lakóépület	Kossuth utca 18.	hrsz. 572/1
22.	Lakóépület	Kossuth utca 24.	hrsz. 570/1
23.	Lakóépület	Kossuth utca 50.	hrsz. 552/2
24.	Lakóépület	Patak utca 6.	hrsz. 420
25.	Lakóépület	Petőfi Sándor utca 32.	hrsz. 155
26.	írott kőkonzol	Rákóczi Ferenc utca 17.	hrsz. 609/3
27.	Lakóépület	Rákóczi Ferenc utca 35.	hrsz. 601/1
28.	Lakóépület	Rákóczi Ferenc utca 57.	hrsz. 590/9

4. melléklet a 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek

MTSZ: 7401 [7478]

Görögkeleti sírkápolna
(Alexandra Pavlovna sírkápolnája)

Pavlovna köz
(Dózsa György út)
Hrsz.: 438

MTSZ: 7400 [7479]

Római katolikus templom

Fő tér
Hrsz.: 1

Műemléki környezet

1. Görögkeleti sírkápolna ex-lege műemléki környezete

- Hrsz. 426 Patak utca 18.
- Hrsz. 436/1
- Hrsz. 436/5 Patak utca 7.
- Hrsz. 439
- Hrsz. 440/1 Patak utca 5.
- Hrsz. 441 Patak utca 1.
- Hrsz. 434/1 Patak utca
- Hrsz. 443 Dózsa György utca 5.
- Hrsz. 444 Pavlovna köz
- Hrsz. 445 Dózsa György utca 3.
- Hrsz. 449/6 Doktor utca 10.
- Hrsz. 449/7 Doktor utca 12.
- Hrsz. 450/2 Doktor utca 14.
- Hrsz. 451/1 Doktor utca 16.
- Hrsz. 452/6 Doktor utca 18.

2. Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete

- Hrsz. 9
- Hrsz. 10 Fő utca 45-47.
- Hrsz. 11 Fő utca 43.
- Hrsz. 12/1 Fő utca 41.
- Hrsz. 12/2 Fő utca 39.
- Hrsz. 17 Budakalászi utca
- Hrsz. 107 Fő utca 48.
- Hrsz. 108 Fő utca 50.
- Hrsz. 111/1 Fő utca 54.
- Hrsz. 112 Fő utca 52.
- Hrsz. 413 Dózsa György utca
- Hrsz. 446/3 Fő utca 56.
- Hrsz. 469/1 Fő utca (áruház)
- Hrsz. 469/2 Fő utca
- Hrsz. 473 Fő utca

