

**Gáborján község Önkormányzatának
10/2004. (VIII.12) sz. rendelete¹**

Gáborján Önkormányzatának Képviselő-testülete “az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§.(3) bekezdése szerinti hatáskörben, “az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében “a helyi önkormányzatokról” szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. /1/ bekezdésében foglalt jogkörben és az 1990 LXV. Tv. 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az alábbi rendeletet alkotja.

**GÁBORJÁN KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya az 1.§. (5) pontjában felsorolt területek kivételével, a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

1.sz. melléklet	Sz-1m	Külterület szabályozási terv	M= 1:10 000
2. sz. melléklet	Sz-2	Belterület szabályozási terv	M= 1: 2 880
3.sz. melléklet	Az Ökológiai hálózat térségi övezeteinek lehatárolás A/3		
- (5) A szabályozási tervlapokon a kötelező elemeken kívül alaptérképi vonalak találhatóak.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

2.§.

- (1) A község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

L lakóterületek

¹ 12/2011.(VIII.31.), 3/2015.(IV.29.), 7/2015.(VII.16.), 13/2016.(XI.24.), 6/2017.(III.13.), 11/2023.(IX.20.) rendeletekkel módosítva

V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

3.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.
- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4.§. (hatályát veszette 2023.09.25.)

- (1) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (2) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- (3) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével, két kategóriában határozza meg.
- a) Előkert nélküli beépítés
 - b) Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3,0 - 5,0 méter.
- (4) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:
Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (5) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:
- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni.
 - b) Az Lf, lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegekben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.

Ez alól kivételt képeznek az utcavonalon helyi hagyományoknak megfelelően, a lakóépületek mellett elhelyezett gazdasági épületek, melyek a kerítéssel egybeépítve,

az építési oldallal szemben lévő telek oldalhatárától legalább 2,0 m-re is elhelyezhetők. Az épület hosszúsága, az utcával párhuzamosan legfeljebb 6,0 m lehet.

Ezen épület funkciója a lakóépület kiegészítő helyiségein és a hagyományosan kialakult mezőgazdasági terménytárolón kívül, gépkocsi tároló is lehet, de annak bejárata az utcafronton nem nyílhat. Az épület funkciója – külső megközelítésű – üzlet is lehet.

Az épület csak nyeregtetővel fedhető, melynek héjalása a lakóépületével meg kell, hogy egyezzen.

Az épület utcai felőli homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

A lakóépület és az így kialakított „második” épület között legalább 4,0 m-es távolságot kell kialakítani kocsibejáró részére. épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

- c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- d) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- e) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- f) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5.§.

2.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek beépítése:

- a) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
 - aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
 - ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
 - ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.

ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6/A.§.

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterület méretet jelenti.
- (3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
 - (a) földszintes épület tető héjazataul cserép, pala, nád vagy zindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémlemezzel történő fedése megengedett.
 - (b) Gksz, Gip- jelű gazdasági övezetekben, és a Vt-2 építési övezetben megvalósuló, közösségi célú épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 15°-45° közötti dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható.
- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.
- (5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
 - a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
 - b) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.
 - c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

6/B.§.

- (1) Az országos – és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, a Hész. 3. sz. melléklete tartalmazza. Vonatkozó általános előírásait az Országos területrendezési terv tartalmazza.
- (2) A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai:
- a) A magterület térségi övezetében
- a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani.
- Ennek értelmében:
- Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, olyan mezőgazdasági építmények helyezhetők el, melyek épülettömegükben az Alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza.
- Az épületek homlokzati képében a fehér meszelt falazat és a héjazat aránya 1:1,8-2, míg az épületek hossza a magasságukhoz mintegy 3-5:1 arányú.
- A héjazat anyaga égetett cserép vagy nád lehet.
- Az épületek szélességi méretei elérhetik a 10m-t, hosszúságuk az 50m-t.
- Az épületek nyílászárói jellemzően kis felületűek, a légcserre és a közlekedés céljaira funkcionálisak.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.
 - Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- b) Az ökológiai folyosó és pufferterület térségi övezetében az OTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.
- c) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezetében a magterületre meghatározott épület elhelyezési és kiegészítő építészeti szabályokat is be kell tartani. Tájképet zavaró építménynek nevezhető és nem helyezhető el azok az épületek, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktereket hordoznak, a hagyományokkal teli tájból erőteljesen kiemelkednek.
- d) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében az OTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.
- e) A Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetében az OTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.

A lakóterületek tagozódása

7.§.

I. LAKÓTERÜLETEK

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1	Falusias lakóterület (karaktervédett)
Lf-2	Falusias lakóterület (általános)

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások.

8.§.

- (1) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként, eltérő módon határozza meg.
- (3) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható minimális telekterületet jelenti.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (5) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el.

Lf-1 építési övezet

Falusias (karaktervédett) lakóterület

9.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1 -el jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,0 m-es építménymagasságú épületek, maximum 7,5 m-es építménymagasságú mezőgazdasági építmények, elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- Lakóépület
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Kézműipari épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény

Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telkek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség %	
Oldalhatáron álló	Lf-1	800	14	50	30	<4,0

(5) A telkek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

Lf-2 építési övezet
Falusias (általános) lakóterület
10.§.

(1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-2 -el jelölt lakóterületek tartoznak.

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek, és maximum 7,5 m-es építménymagasságú mezőgazdasági építmények, elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z építési tel e k						Előírt max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség e %	
Oldalhatáron* Álló	Lf-2	560	14	40	30	<4,5

Amennyiben az építési tel e k szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

- (6) A tel e k területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

II. V E G Y E S T E R Ü L E T E K

Általános előírások

11.§.

- (1) Gáborján területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

Vt-1 Településközpont vegyes terület, oldalhatáron álló beépítéssel.

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:
- A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.
 - Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
 - A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.
 - A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

Vt-1,2 építési övezet

Településközpont vegyes terület

12.§.

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli

beépítéssel, a Bethlen utca és a református templom közötti utcaszakaszon, a Hrsz: 50-63 közötti ingatlanokon pedig előkert nélküli beépítéssel.

- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség %	
Oldalhatáron álló*	Vt-1	700	16	40	35	4,5
Oldalhatáron álló*	Vt-2	700	16	40	45	4,5-6,0 ***

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, az építési oldalt jelentő telekhatárától minimum 3,0 m oldalkert biztosításával.

*** A 4,5 m minimális építménymagasság csak az utcafronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

III. G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K

Általános előírások 13.§.

- (1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gip: Ipari gazdasági terület

Gmg: Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület
került kijelölésre.

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 4.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 - b) A beépítési mód szabadonálló.
 - c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
 - d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

„Gksz-1” építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
14.§.

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep, raktárúházak, stb.) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsé ge %	
Szabadonálló	Gksz-1	1000	25	50	30	<6,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

**„Gip-1” építési övezet
ipari terület
15.§.**

- (1) Az övezet a lakóterületek gazdasági célú ipari építmények, elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben csak a szomszédos lakóterületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k					Előírt max homlokzat magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gip	1000	20	30	<6,0

- (5) A telek minimális zöldterületi fedettsége 30 %.
- (6) A (3) bekezdésnek megfelelően a meglévő ipari területeken kívül újabb lakóterületek közé ékelődő ipari gazdasági területek nem alakíthatók ki. A meglévő telek rendezése, megosztása során a kialakuló telek méreteit jelen szabályzat előírásait alapul véve kell meghatározni.
- (7) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, a közmű építmények kivételével, csak az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

**„Gmg” építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület
16.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k	Előírt max
-----------------------------	------------

Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legnagyobb Beépítettsége %	építmény magasság (m)
Szabadonálló	Gmg	1000	40	<6,0

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25 m magasságig.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince és pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül, pinceszint nem építhető.
- (6) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, a közmű építmények kivételével, csak az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

17.§.

- (1) A város területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

- Ksp Sportolási célú terület
- Ktem Temető terület (kegyeleti parkok, emlékparkok területe)
- Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- Klig Liget Rekreációs célú különleges terület

„Ksp” építési övezet

Sportolási célú terület

18.§.

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.
- (2)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 - c) Telekalakítás szempontjából a telekterület kialakultnak tekintendő.
 - d) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

„Ktem” építési övezet
Temető területe
19.§.

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 - e) Az alakítható legkisebb telekterület „kialakult” m².
 - f) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

„Ksz” jelű övezet
Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére
szolgáló területek.
20.§.

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére,(folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

**„Klig” Liget- Rekreatív terület
építési övezet**

21.§.

- (1) Az övezetbe az SZ-2 jelű tervlapon jelzett területek tartoznak.
- (2) A rekreációs terület elsősorban passzív, kis téréngényű pihenést, szórakozást és kulturális funkciókat magába foglaló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
c) Az alakítható legkisebb telekterület „kialakult” m².
d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül, a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül pinceszint nem építhető.
- (5) A telek területének min. 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

V . K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K

A közlekedési területek általános előírásai.

22.§.

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

GYORSFORGALMI ÚT „X” m*

- M4 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala

*A gyorsforgalmi utat, kiegészítő közlekedési területeit (csomópont, pihenőhely, felüljárók, csatlakozó párhuzamos mezőgazdasági utak) területét a szabályozási terv tünteti fel. A szükséges telekalakítás ennek megfelelően történhet.

Az út tengelyétől számított 100-100 méteres védőtávolság biztosítandó, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. törvény 42/a §. előírásaiban foglalt, ill. egyéb hatályos rendeletekben meghatározott korlátozásokkal. A gyorsforgalmi út megvalósulásáig az út tengelyétől mért 250- 250 méteres területsávra a 2003. évi CXXVIII. tv. 17.§ (1) pontjában (ill. a mindenkor hatályos jogszabályokban) foglalt korlátozásokat is érvényesíteni kell.

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :
- közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények

VI. ZÖLD TERÜLETEK

Általános előírások **23.§.**

- (1) A község területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:

„Z” Közpark

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Z övezet *Közparkok területe* **24.§.**

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
 - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhető el.
- (5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

VII. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások
25.§.

- (1) A község igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Eg gazdasági célú erdő
övezetek kerültek megkülönböztetésre.

„Ev” övezet
Védelmi rendeltetésű erdők
26.§.

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
(2) Területükön épület nem helyezhető el.

„Eg” övezet
Gazdasági erdők
27.§.

- (1) A 10 000 m² -t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
(3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.

VIII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások
28.§.

- (1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- Mk-1 kertgazdálkodásra szolgáló terület
Mk-2 kertgazdálkodásra szolgáló terület (Távlati üdülőterület)
Msz-1 többségében szántó művelésű terület
Mgy-1 többségében gyeperővel, legelő művelésű terület

- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

„Mk-1” és „Mk-2” övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület
29.§.

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrésztelkek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben, a 720 m² –t meghaladó nagyságú telken, a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) A 720 m²-t el nem érő nagyságú telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (4) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.
- (5) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (6) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrésztelken elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (7) Az Mk-2 jelű övezet távlati üdülőterületi fejlesztésre szánt, emiatt, a (6) bekezdés szerinti építmények itt nem helyezhetők el.

„Msz-1” övezet
Mezőgazdasági terület jellemzően szántó műveléssel
30.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás 29.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 300000 m² (3,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabaddonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

„Msz-2” övezet
„Vízjárta” Mezőgazdasági terület jellemzően szántó műveléssel
31.§.

- (1) Az övezetbe a Berettyó folyó belterülettel határos szakaszának déli oldalán lévő azon árvíz ellen védtelen mezőgazdasági területek tartoznak, melyeket áradáskor gyakorta borít víz.
- (2) Az övezetben az árvízvédelemmel, vízgazdálkodással kapcsolatos és közmű építményeken kívül, más építmény nem helyezhető el.

„Mgy” övezet
Mezőgazdasági terület jellemzően legelő-gyep műveléssel
32.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhető el.
- (3) Épületeket jelen előírás 29.§.(3) figyelembevételével a legalább 10 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabaddonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el. Az épületek, tömbösített formában helyezendőek el.

IX. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-1és V-2 övezetek
Vízgazdálkodási területek
33.§.

X. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az épített környezet védelme 34.§.

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.
 - a) A település műemléki védelem alatt álló épülete:
 - Református templom
- (2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokoló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

A Helyi értékvédelmi szabályozás két önálló rendeletből áll:

- 1.) Az építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai.
- 2.) Helyi területi és egyedi védelem. (Részletes épületenként előírások.)

X I . ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

35.§.

- (1) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. előírásait kell alapul venni.
- (2) Telken belüli ökológiai zölddel érintett telek:

Bajcsy Zs. út déli oldalán lévő ingatlanok hrsz.469-473, és 504-521 hrsz. közötti ingatlanok, Fő utca déli oldalán, az 522-558 hrsz közötti ingatlanok.

- (3) A településszerkezeti védelemre és a településkarakter védelemre jelölt terület telkeinek részletesebb építési feltételeit korlátait, támogatási-és megvalósítási formáit a Helyi Értékvédelmi Rendelet szabályozza.

XII. Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

36.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2004. szeptember hó 1. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg az 5/1996. (V.23) sz. rendelettel jóváhagyott Általános Rendezési Terv és Építési Szabályzat hatályát veszti.

Gáborján, 2004. augusztus 12.

Majosi Gyula
polgármester

Illés Tóth József
címzetes főjegyző

Záradék

E rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3.§-ával összhangban az Európai Közösségeknek jogszabályaival összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Majosi Gyula
polgármester

Illés Tóth József
címzetes főjegyző