



## Gátér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

### 8/2024. (XI.29.) önkormányzati rendelete

#### Gátér Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 10/2005. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gátér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési feladatkörében eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Gátér Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 10/2005. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani építési munkát végezni e rendelet és alábbi mellékletei szerint lehet:

- a) 1. melléklet: Külterület (SZ-1) jelű szabályozási terve
- b) 2. melléklet: Belterület (SZ-2) jelű szabályozási terve
- c) 3. melléklet: 451. sz. út menti terület (SZ-3 ) jelű szabályozási terve
- d) 4. melléklet: Régészeti lelőhelyek.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, a településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 121.-122. §-ainak figyelembevételével.”

#### 2. §

A Rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „5. §

(1) Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

(2) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

- b) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti vagy építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határ telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.
- c) Ha megosztásra kerül a telek a szabályozási vonal, az övezethatár (építési övezet határ) mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyságra, legnagyobb beépítettségre, legkisebb zöldfelületre, elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírás.
- d) Beépítésre szánt területen az építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt beépíthető, ha mérete az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületnek legalább 70%-a és egyéb építési szabályok teljesülnek.
- e) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
  - ea) szélessége: közforgalom előtt elzárt legalább 4m, közforgalom előtt el nem zárt legalább 6 m
  - eb) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható.

(3) Kialakítható legkisebb telek mezőgazdasági területen: 800m<sup>2</sup>, erdőterületen min 1500m<sup>2</sup>.”

### 3. §

A Rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „9. §

Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete 4m.”

### 4. §

A Rendelet 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „(3) (Gksz-1) építési övezet

- a) Telek:
  - aa) szélessége: min 20,0m,
  - ab) mélysége: min 50 m
  - ac) területe: min 1000m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonálló 5m-es elő-, oldal-, és hátsókerttel a szabályozási terv szerinti fásítási (beültetési) kötelezettséggel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %”

### 5. §

A Rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „(4) (Gip-1) általános övezet

- a) Telek:
  - aa) szélessége: min 20,0 m
  - ab) mélysége: min 50 m
  - ac) területe: min 1000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonálló 5m-es elő-, oldal-, és hátsókerttel
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 25%”

## 6. §

(1) A Rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) (KÖu-1) országos közutak övezete
- b) (KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete
- c) (KÖu -3) egyéb utak övezete
- d) (KÖk -1) vasút övezet
- e) (KÖu-4) övezet
- f) (KÖu-5) övezet”

(2) A Rendelet 20. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) (KÖu-1) országos közutak övezete

- a) az övezetbe tartozik:
  - aa) 451.számú Kiskunfélegyháza-Csongrád-Szentesi másodrendű főút
  - ab) 4503.jelű Pálmonostora-Gátéri összekötőút
  - ac) 4518.jelű Gátér-Tömörkényi összekötőút
- b) a forgalmi adatok szerint járdával vagy kerékpárúttal alakítandó ki.”

(3) A Rendelet 20. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) (KÖu-4) övezetben

- a) önálló kerékpárút alakítandó ki
- b) szabályozási szélessége SZ-3 jelű terv szerint.

(11) (KÖ-5) övezetben

- a) 451. sz. főúttal párhuzamos szervízútként alakítandó ki
- b) szabályozási szélessége SZ-3 jelű terv szerint.”

## 7. §

A Rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (Má-1) általános övezet
- b) (Má-2) védelmi övezet.”

## 8. §

A Rendelet 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „27. §

(1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 4. mellékletben felsoroltak és a szabályozási terven ábrázoltak.

(2) A régészeti lelőhelyekre az általános előírások vonatkoznak.”

## 9. §

A Rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „29. §

(1) Gátér Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) útépítési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) településrendezési kötelezések, amely:
  - ca) beépítési kötelezettség
  - cb) beültetési kötelezettség
- d) kisajátítás.

(2) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

(3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási terv szerinti (KÖu-2) lehatárolt területek.

(4) Beépítési kötelezettség vonatkozik a belterület kialakított építési telkeire, amelynek a telek megszerzéstől vagy az épület bontásától számított 3 éven belül kell eleget tenni.

(5) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven jelölt telekrészekre.

(6) Önkormányzati érdeken túli - térségi közúthálózat - fejlesztési érdekből - kisajátítandók a szabályozási terv szerinti (KÖu-1), (KÖu-4) és (KÖu-5) övezetbe tartozó területek.”

## 10. §

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Rendelet a 3. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

(4) A Rendelet a 4. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.


## 11. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

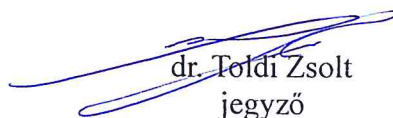
(2) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 4. § (3) bekezdése,
- b) 23. § (7) bekezdése.

Gátér, 2024. november 28.

  
Pálné Dakó Eszter Anikó  
polgármester



  
dr. Toldi Zsolt  
jegyző

GÁTÉR Településrendezési terve  
 Igazgatási terület szabályozási terve m=1:10000



**Jelmagyarázat**

- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- Környezeti határ
  - - - - - Belterületi határ
  - ..... Eredményes szabályozási terv határa
  - ..... Övezethatár
  - Közfelületi határ
  - Székhelyi terület
  - Fűvelőterület
  - Vízgazdálkodási terület

- Védelem, utalmak**
- Természetvédelmi terület határa
  - Természetvédelmi "ex lege" terület határa
  - Védelem alá tartozó mezőgazdasági terület
  - Építési utalmak határa (szomszédokkal összehangoltan)
  - Régiósági terület
  - Védőterület, védőkiszáradás (szomszédokkal összehangoltan)
  - VI. Helyi népi emlékek, emlékművek, történelmi

- ÖVEZETEK (Belsőterületi szabályozás szerinti)**
- Tervezési terület
  - Tervezési terület (Környezeti terület, Környezeti terület, Környezeti terület)

- ÖVEZETEK (Belsőterületi szabályozás szerinti)**
- Építési terület (Környezeti terület, Környezeti terület, Környezeti terület)
  - Helyi népi emlékek, emlékművek, történelmi

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK JELE**

- ALTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI**
- Má-1 Általános övezet
  - Má-2 Régiósági övezet

**GÁTÉR**  
 Településrendezési terv  
 Igazgatási terület szabályozási terve  
 SZ - 1





## Régészeti lelőhelyek

Lelőhely			
azonosító szám	név	HRSZ	
31406	1	Vasútállomás mellett	14/7, 14/2, 33/1, 32, 34/1, 34/2, 14/3
31407	2	Gyula major	094/12
59137	3	Nagy Téglás	0153/51, 0153/56, 0153/3, 0153/54, 0152/2, 0135/45, 0135/46
59138	4	Kis Téglás	0151/28, 0151/29, 0151/30, 0151/31, 0138, 0128/29, 0128/36, 0128/37
31408	5	Tömörkényi út mente I., Nagymajor-dűlő É	0133/15, 0133/2, 0133/18, 093/15, 0133/14, 0133/7, 0133/3, 0133/5, 0133/6, 0129, 0134/19, 089/10, 089/11, 088/9, 0134/3, 0134/16, 0134/17, 0134/4, 0102/2, 0133/24, 0133/26, 0133/20, 0134/9, 0133/22, 0133/28, 0133/30, 0133/17, 093/11, 0135/1, 0134/15, 0134/14, 0134/13, 0134/18, 0134/12, 0134/31, 0134/8, 0134/25, 093/10, 093/9, 093/7, 0134/45, 0134/2, 0134/46, 0134/7, 0134/44, 0134/43, 0134/41, 0134/23, 0134/42, 093/20
83895	6	Tömörkényi út mente II.	0132/33, 0132/34, 0132/32, 0132/28, 0132/27
83897	7	Rehák-tanya Kelet	013, 047/1, 044/31, 044/6, 044/25, 044/5, 044/32, 044/17, 044/29, 044/28, 044/33, 044/34, 044/35
83899	8	Pálmonostorai út mente	0132/21, 0132/20, 0132/23, 0132/24, 0131/2, 0132/22, 0132/19, 0132/7, 0130/5
83901	9	Mészáros J.-tanya	0100/3, 0100/6, 0100/5, 0100/8, 0100/13, 0100/14, 0100/15, 0100/16, 0100/17, 0100/18, 0100/21, 0100/22
83903	10	Fehér-tó Ny	024, 029/9, 015/2, 023/29, 0122/21
83905	11	Dezsőffy Ottóné-dűlő	056, 061/6, 061/5, 054, 053, 061/2, 055/2, 061/3
83907	12	Gémes-tanya Dél	047/1, 044/31, 044/25, 046/7, 046/40, 046/38, 046/41
83909	13	Kiss-tanya	046/40, 046/38, 046/41, 046/22, 046/4, 046/3, 046/5, 046/35, 046/39, 046/36
85163	14	Keserű-tanya	028, 062/1, 026/10
100311	16	Bagi-Sváb-dűlő	04/2, 04/4, 05, 06/11, 06/12, 06/13, 06/14, 06/15, 06/18, 06/19, 06/20, 06/21
100313	17	Temetőtől D-re	082/1, 083/1, 083/20, 083/26, 083/27, 083/28, 083/29, 083/31, 083/34