

2. melléklet a/2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai
A TÁBLÁZATOKBAN HASZNÁLTOS JELÖLÉSEK ÉS AZOK ÉRTELMEZÉSE

0. sz. táblázat

	A	B	C	D
1.	<i>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</i>		<i>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</i>	
2.	<i>lakóterület</i>		<i>kösterület</i>	
3.	Ln	nagyvárosias	KÖu	a közlekedés és közműterület
4.	Lk	kisvárosias	Zlk	zöldterület közkert
5.	Lke	kertvárosias	<i>erdő terület</i>	
6.	Lf	fahusias	Ev	védelmi erdőterület
7.	<i>vegyes terület</i>		Evh	honnvédelmi célú véderdő
8.	Vt	településközpont	Eg	gazdasági erdőterület
9.	Vi	intézményi		
10.	<i>gazdasági terület</i>		Ek	közföldi erdőterület
11.	Gks	kereskedelmi, szolgáltató	<i>mezőgazdasági terület</i>	
12.	Gip	egyéb ipar	Mk	kertes mezőgazdasági terület
13.	<i>különleges beépítésre szánt terület</i>		Má	általános mezőgazdasági terület
14.	K-Sp	különleges – sport terület	<i>vízgyűjtőterület</i>	
15.	K-Re	különleges – rekreációs terület	V	vízgyűjtőterület
16.	K-Rh	különleges – rehabilitálandó terület	<i>különleges beépítésre nem szánt terület</i>	
17.	K-Vá	különleges – vasútállomás terület	Kb-Sp	különleges – sportolási célú terület
18.	K-Mü	különleges – mezőgazdasági üzemi terület	Kb-Re	különleges – rekreációs célú terület
19.	K-En	különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület	Kb-Bo	különleges – borszási célú terület
20.			Kb-Lo	különleges – lovassport terület
21.			Kb-T	különleges – temető területe
22.			Kb-Km	különleges – közműszolgáltató terület
23.			Kb-B	különleges – nyersanyag kitermelés (bányászat) céljára szolgáló terület
24.			Kb-Hv	különleges – honvédelmi terület
25.			Kb-Hv/B	különleges – honvédelmi – nyersanyag kitermelés (bányászat) céljára szolgáló terület
26.	<i>BEÉPÍTÉSI FORMA</i>		<i>KÖZMŰVESÍTHETISÉG</i>	
27.	O	oldalhatáron álló /közös oldalhatáron álló	T	teljes
28.	SZ	szabadon álló	R	részleges
29.	SZ-u	úszó telkes		

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
2	Ln/1	SZ-u	K/40*	40	4000	20	K**	- ** tovább nem növelhető
3	Ln/g	SZ-u	K/100***	-	K/100	-	3,5	eltérési engedéllyel

SZ-u = üszótelkes; * lásd 35. § (5) bekezdés a) pontját; *** az OTÉK 111.§-a (2) bekezdés szerint

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	Lk/1	SZ	35	40	1.400	40	6,0	3,5	
3	Lk/2	SZ	35	40	1.500	40	7,5	3,5	

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)		
2	Lke/1	O	*K/30	35	K/700	50	6,0	3,0	*K _{max} feltételhez kötve
3	Lke/2	O	**K/35	40	400	45	6,0	3,0	**K _{max} = 40% eltérési engedéllyel.
4	Lke/3	O	25	30	700	60	6,0	3,0	

4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

4. sz. táblázat

	A	B		C	D	E	F	G	H	I	
1	Az építési övezet jele		Az építési telek						A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság			
				(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)		
2	Lf/1	O		K/20	25	1.200	50	K/5,0	4,5		
3	Lf/2	O		K/30	35	800	40	K/5,0	4,5		

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A fő- épület	A mellék- épület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legki- sebb mértéke	A megengedett legnagyobb épü- letmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		(m)	
2	Vt/1	SZ	100*	K	K	-	K	-	* eltérési enged- ménnyel
3	Vt/2	O/SZ	40 (*30)	40 (*30)	K/900	30 (*40)	7,5 (*6,0)	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
4	Vt/3	O/SZ	35 (*30)	40 (*35)	K/900	35 (*40)	6,0	4,5 (*3,0)	* csak lakórendelte- tés esetén
5	Vt/4	O/SZ	K/40	40	K	35	6,0	-	

5/a INTÉZMÉNYI TERÜLET

5/a. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A főépület	A melléképület	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	(m)	
2	Vi/1	SZ	35	35	8000	40	9,0	4,5	

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb területe	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gkszl	*O/SZ	35	35	K/2.000	30	6,0	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód
3	Gkszl/2	SZ	35	35	3.000	30	6,0**	** eltérés 40. § (6) bekezdés szerint
4	Gkszl/3	SZ	35	35	5.000	30	K/7,5**	** eltérés 40. § (6) bekezdés szerint
5	Gkszl/4	SZ/O*	40	40	5.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható ** eltérés 40. § (6) bekezdés szerint

7. EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

7. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	Gip/1	SZ	40	40	10.000 (1 ha)	25	7,5**	** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint
3	Gip/2	SZ/O*	40	40	3.000	25	7,5**	* csak meglévő, kialakult esetben alkalmazható oldalhatáron álló beépítési mód ** eltérés 41. § (5) bekezdés szerint

8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezeti jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5	
3	K-Re	SZ	30	K*/40	2.500	40	5,5	*a kialakult borpincékre tekintettel
3/a	K-Re/2	SZ	25	25	10.000	40	6,5	
4	K-Rh	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló terepszint alatti
5	K-Vá	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mű/1	SZ	25	25	4.000	40	6,5	
7	K-Mű/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5	
8	K-En	SZ	10	0	10.000	40	5,0	

9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	
1	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mért.	A megengedett épületmagasság	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m) (K = kialakult)	
				%	%	m		
2	országos fő- és mellékút						belterületen	külterületen
3	1. sz. főút, 1121 j. összekötő út (024 hrsz., Petőfi Sándor utca, 040/1 hrsz.)	KÖu/1	-	0	SZT szerint	-	K/14-17	K/38
4	helyi gyűjtő utak						szabályozási szélesség meglévő	
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-	0			K	16
6	Táncsics M. utca			0			K	-
7	Paulini Béla utca			0			18,0	16
8	Római út			0			K	-
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			0			K	-
10	Bartók Béla u. tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Külterületi 060 hrsz.			0			-	10
12	Hegyi út Szőlőhegyi út		-	0				K/22; K/10

8. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezeti jele	Az építési telek					A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
		A beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Kialakítható telek legkisebb terület	Zöldfelület legkisebb mértéke		
			(%)	(%)	(m ²)	(%)		
2	K-Sp	SZ	40	40	3.000	40	7,5	
3	K-Re	SZ	30	K*/40	2.500	40	5,5	*a kialakult borpincékre tekintettel
3/a	K-Re/2	SZ	25	25	10.000	40	6,5	
4	K-Rh	SZ	40	40 (10*)	3.000	40	K	*önálló terepszint alatti
5	K-Vá	SZ	40	40	3000	40	12	
6	K-Mű/1	SZ	25	25	4.000	40	6,5	
7	K-Mű/2	SZ	35	35	5.000	40	6,5	
8	K-En	SZ	10	0	10.000	40	5,0	

9. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	
1	az út megnevezése/kategóriája	övezeti jele	beép. mód	beép. legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mért.	A megengedett épületmagasság	szabályozási szélesség meglévő és tervezett (m) (K = kialakult)	
				%	%	m		
2	országos fő- és mellékút						belterületen	külterületen
3	1. sz. főút, 1121 j. összekötő út (024 hrsz., Petőfi Sándor utca, 040/1 hrsz.)	KÖu/1	-	0	SZT szerint	-	K/14-17	K/38
4	helyi gyűjtő utak						szabályozási szélesség meglévő és tervezett	
5	Tóvárosi út	KÖu/2	-	0			K	16
6	Táncsics M. utca			0			K	-
7	Paulini Béla utca			0			18,0	16
8	Római út			0			K	-
9	Gerecse utca Ny-i szakasz			0			K	-
10	Bartók Béla u. tervezett É-i szakasza			0			K	14
11	Külterületi 060 hrsz.			0			-	10
12	Hegyi út Szőlőhegyi út		-	0				K/22; K/10

12. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

12. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Az épület legmagasabb pontja	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Mk/1	-	-	0,0	0,0	-	-	belterületi kertek, csak ideiglenes építmény helyezhető el
	Mk/2	O	720 - 1.500 között	3,0	3,0	4,0	7,0	egy gazdasági épület alatta pince
			1500-tól	3,0	3,0	4,0	7,0	- gazdasági épület + önálló pince - egy tömegben legfeljebb 200 m ² alapterület
3	Mk/3	O	K	6,0 ⁺	6,0 ⁺	5,0	8,0	Eszterházy kispince övezete + közösségi célra

13. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

	A	B	D	E	F	G		H
1	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb gazdasági épületmagasság	A megengedett legnagyobb lakóépület magasság	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Má/1	SZ	50.000 (5 ha)	1,0	1,0	6,0	-	csak gazdasági épület (egy tömegben legfeljebb 500 m ²)
			100.000 (10 ha)			6,0	5,0	gazdasági épület és lakóépület (egy tömegben legfeljebb 500 m ²) ²
3	Má/2	SZ	50.000 (5,0 ha)	1,0	1,0	5,0	-	csak gazdasági épület (egy tömegben legfeljebb 300 m ²)
			100.000 (10,0 ha)			5,0	5,0	gazdasági épület és lakóépület (egy tömegben legfeljebb 300 m ²)
4	Má/3	SZ	50.000 (5,0 ha)	2,0	2,0	6,0	-	csak gazdasági épület
5	Má/4	SZ	300.000 (30 ha)	0,5	0,5	5,0	-	csak gazdasági épület (egy tömegben legfeljebb 300 m ²)
6	Má/5	SZ	K	3,0	3,0	5,0	5,0	gazdasági és lakóépület

K=kialakult nem változhat

14. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

14. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	H
1	Övezet Jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(m)	
2	V	-	-	0	-	

15. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G		I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható és beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb épületmagasság	Zöld-felület legkisebb mértéke	Közművesítettség mértéke	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)		
2	Kb-Sp	SZ	K	10	0	5,5	60	T	
3	Kb-Re/1	SZ	50.000	2	2	4,5	50	R	
4	Kb-Re/2	SZ	2.500	10	0	5,5	40	T	
5	Kb-Re/3	SZ	20.000	2	2	4,5	80	R	
6	Kb-Re/4	-	500	0	0	-	70	-	
7	Kb-Bo	O	2000	6	10	5,0	70	R	
8	Kb-Lo/1	SZ	10.000	3	5	5,5	70	R	
9	Kb-Lo/2	SZ	4.000	3	5	5,5 (15,0**)	80	R	**kikötő létesítése esetén
10	Kb-Lo/3	SZ	8.000	5	7	6,5	70	R	
11	Kb-T	SZ	K	2	2	7,5	70	T	
12	Kb-B	SZ	K	K	K	K	K	R	
13	Kb-Hv/1	SZ	10.000	2	2	7,5	70	R	
14	Kb-Hv/2	-	-	0	0	-	-	-	
15	Kb-Hv/B	SZ	K	1	0	4,5	40	R	
16	Kb-Km	SZ	K	10	10	K/5,0	50	T	

Közművesítettség: T = teljes; R = Részleges