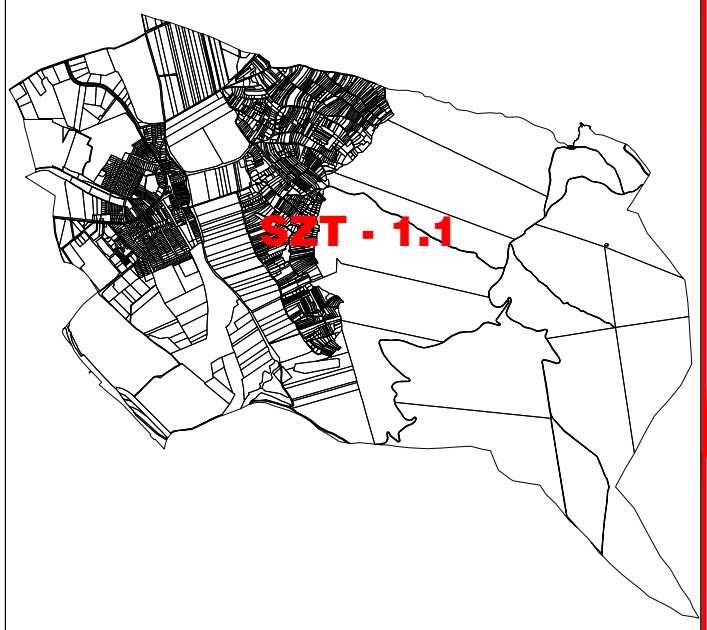
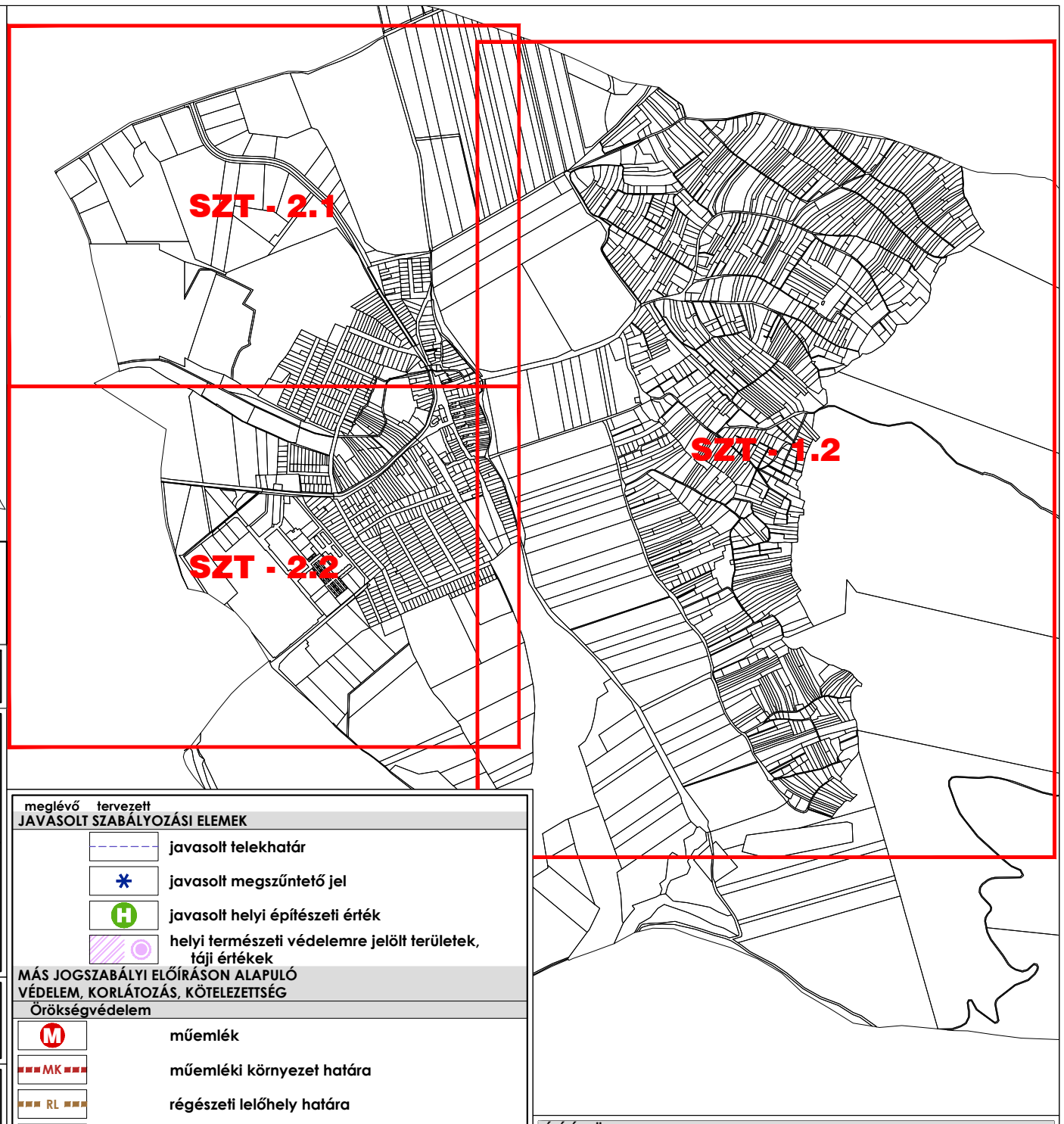



**1.1 melléklet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez egységes szerkezetben**
***módosítva a 7/2025. (VI. 24.) önkormányzati rendelettel és a 8/2025. (VII. 04.) önkormányzati rendelettel***

**Készült az állami alapadatok felhasználásával.**
**Szintvonalak 2,5m-ként**
**Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.**

Munka megnevezése:

# Baj
## Településrendezési eszközök

Munkarész: **Szabályozási Terv - Jelmagyarázat**

Megbízó: Baj Község Önkormányzata

Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség
1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0059, e-mail:proterra@proterra.hu

Felelős településrendező - tervező: S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, É 01-2609)

Rajzszám: **SZT-0/M1**

Tervező munkatárs: Szilágyi Csilla, Németh Gyula

Méretarány: -

Dátum: 2022-2025

| Tájrendezés, zöldfelületrendezés, környezetvédelem: | Közlekedéstervezés: | Közműtervezés: |
|---|---|---|
| Tóthné Pocsok Katalin (TT/1 01-5086) TOPOLAND Bt. | Szabóné Csernai Éva (MK:11-0536) | Hanczár Zsoltné (MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T) KÉSZ Tervező Kft. |

# Jelmagyarázat

meglévő tervezett

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

- közigazgatási határ
- belterület határ
- zártkert határ
- telekhatár
- épületek
- be nem mért épületek
- szintvonal (5m-ként)

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

- közterületi telekhatár / szabályozási vonal
- 8 szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- Gksz/3 építési övezet, övezet jele

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek

- kötelező megszűntető jel
- építési vonal
- telek be nem építhető része
- telek útfejlesztéssel érintett része
- megtartandó/telepítendő fasor
- megtartandó/kialakítandó zöldfelület

Egyéb szabályozási elemek

- KÖu/1 közlekedési terület-országos fő- és mellékút
- KÖu/2 közlekedési terület-gyűjtőút
- KÖu/3 közlekedési terület-kiszolgáló út
- KÖu/4 közlekedési terület-kerékpárút
- KÖu/5 közlekedési terület-kerékpár bázis
- közlekedési terület- jelentős mezőgazdasági kiszolgáló út
- közlekedési terület- szőlőhegyi egyéb kiszolgáló út
- hadiút
- P jelentős közhasználatú parkoló
- gyalogút
- kerékpárút, kerékpár nyomvonal
- Zkk zöldterület
- V vízgazdálkodási terület

**EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

- E E elővásárlási joggal érintett terület határa

meglévő tervezett

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- javasolt telekhatár
- javasolt megszűntető jel
- H javasolt helyi építészeti érték
- helyi természeti védelemre jelölt területek, táji értékek

**MÁS JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSON ALAPULÓ VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**

Örökségvédelem

- M műemlék
- MK műemléki környezet határa
- RL régészeti lelőhely határa
- H helyi építészeti érték

Táj- és természetvédelem

- SCI Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület határa
- SPA Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa
- F Gerecse Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
- Tk Gerecse Tájvédelmi Körzet területe
- ex lege védett forrás
- ex lege védett barlang
- barlang felszíni védőövezete (16/2009. (X. 18:) KvVm rendelet)
- mag ökológiai hálózat magterületének övezete
- pf ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tkv tájképvédelmi terület övezete
- erdőtervezett erdő

Egyéb korlátozó tényezők

- hidrogeológiai "B" védőterület (felszín alatt)
- VM vízminőség-védelmi terület határa
- nyílt karszt
- felszíni víz parti sávja
- bányatelek határa
- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Közművek és hírközlés korlátozásai

- V V regionális ivóvíz vezeték
- SZÁ SZÁ szennyvízátemelő 150m-es és 20m-es védőtávolsággal
- Gfk középnyomású földgázvezeték
- E132 132kV-os villamosenergia főelosztó hálózat a szélső áramvezetőtől mért 13-13m-es biztonsági övezettel
- 22kV 22kV-os villamosenergia elosztó hálózat a szélső áramvezetőtől mért 5-5m-es biztonsági övezettel
- VT 22/0,4kV-os transzformátor
- hírközlési hálózat (föld felett)
- adótorony

**EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

- vízfelület
- vízfolyás
- közlekedési terület - magánút
- közúti híd
- kötöttpályás közlekedés nyomvonala

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELE**

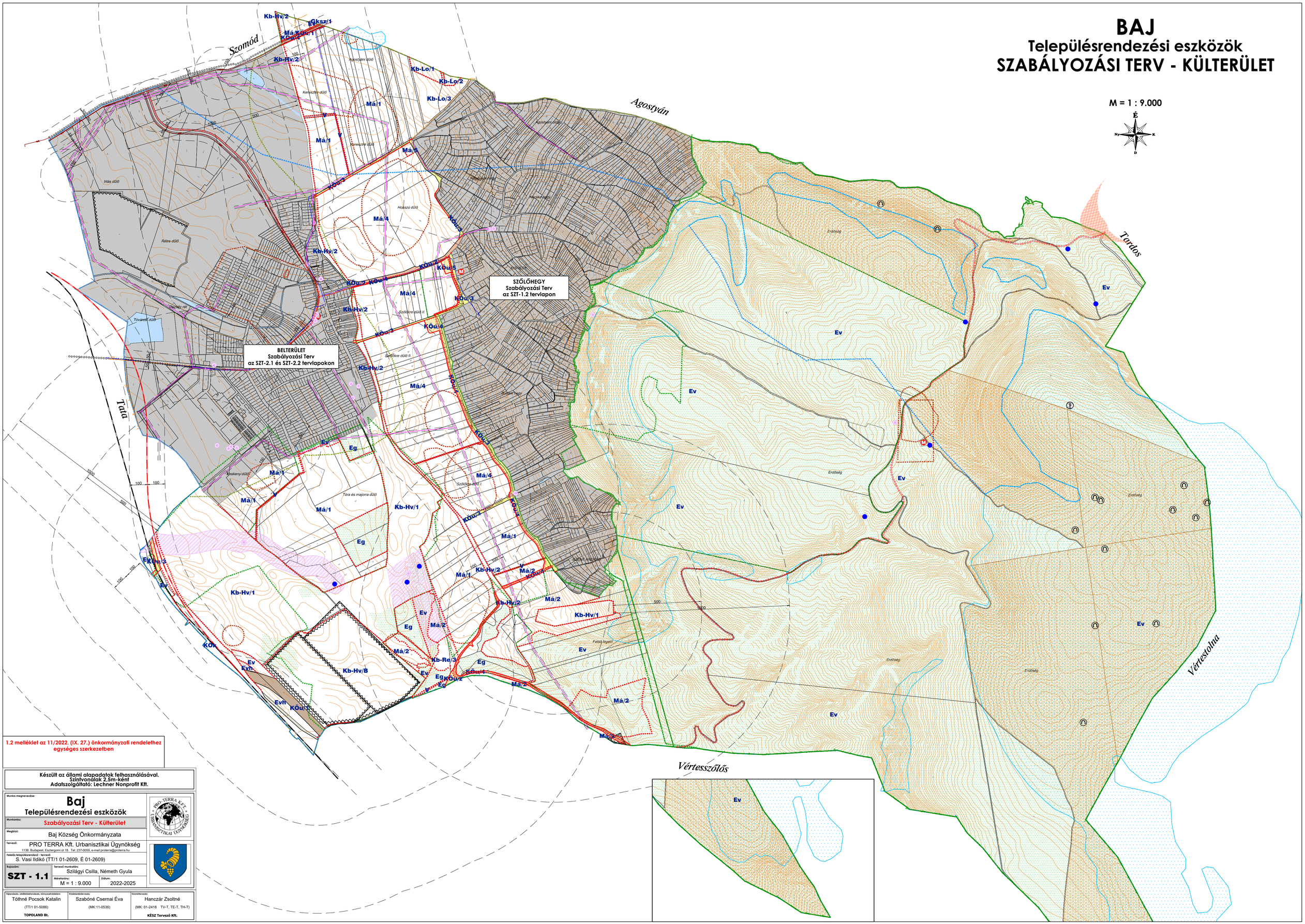
| | |
|---|---|
| Ln | nagyvárosias lakóterület |
| Lk | kisvárosias lakóterület |
| Lke | kertvárosias lakóterület |
| Lf | falusias lakóterület |
| Vt | településközponti vegyes terület |
| Vi | intézményi vegyes terület |
| Gksz | kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |
| Gip | ipari gazdasági terület |
| K-Sp | különleges-sport célú terület |
| K-Re | különleges-rekreációs célú terület |
| K-Rh | különleges-rehabilitálandó terület |
| K-Vá | különleges-vasútállomás területe |
| K-Mü | különleges-mezőgazdasági üzemi terület |
| K-En | különleges-energiatermelő terület |

**ÖVEZETEK JELE**

| | |
|---|---|
| KÖu | közúti közlekedési terület |
| KÖz | közlekedési zöldfelületek |
| KÖk | kötöttpályás közlekedési terület |
| Zkk | közkert zöldterület |
| Ev | védelmi erdőterület |
| Evh | honvédelmi célú védő erdőterület |
| Eg | gazdasági erdőterület |
| Ek | közjóléti erdőterület |
| Mk | kertes mezőgazdasági terület |
| Má | általános mezőgazdasági terület |
| V | vízgazdálkodási terület |
| Kb-Sp | különleges beépítésre nem szánt-sport célú terület |
| Kb-Re | különleges beépítésre nem szánt-rekreációs célú terület |
| Kb-Bo | különleges beépítésre nem szánt-borászati terület |
| Kb-Lo | különleges beépítésre nem szánt-lovassport célú terület |
| Kb-T | különleges beépítésre nem szánt-temető területe |
| Kb-B | különleges beépítésre nem szánt-bánya területe |
| Kb-Hv | különleges beépítésre nem szánt-honvédelmi célú terület |
| Kb-Km | különleges beépítésre nem szánt-közműszolgáltatói terület |

# BAJ
## Településrendezési eszközök
## SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M = 1 : 9.000




1.2 mellékelet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez egységes szerkezetben

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Szintvonalak 2,5m-ként
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.

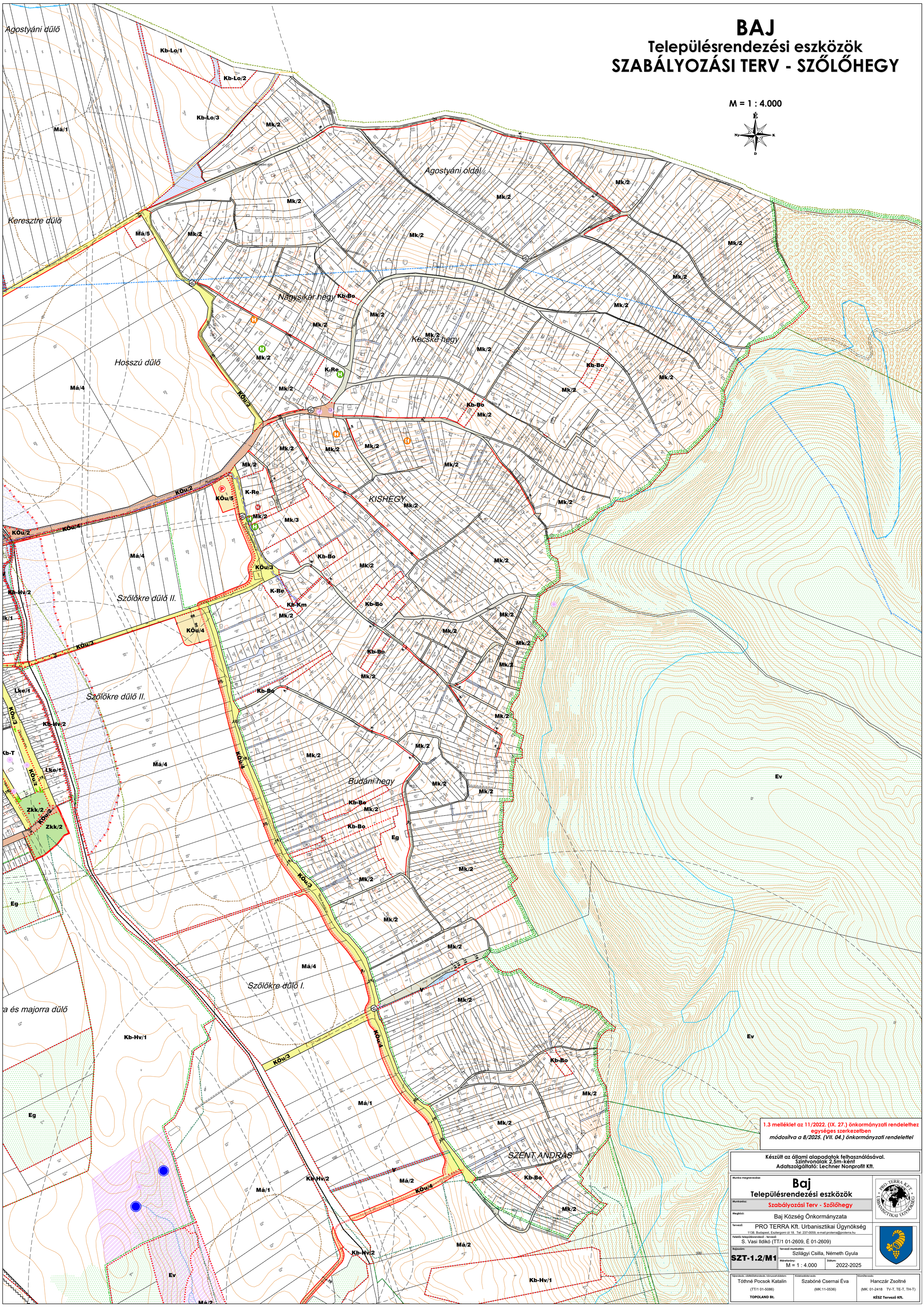
| | |
|---|---|
| Munka megnevezése: | **Baj** Településrendezési eszközök |
| Munkarész: | Szabályozási Terv - Külterület |
| Megbízó: | Baj Község Önkormányzata |
| Tervező: | PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség<br>1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel. 237-0059, e-mail:protterra@protterra.hu |
| Feletős településrendező - tervező: | S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, É 01-2609) |
| Rajzszám: **SZT - 1.1** | Tervező munkatársai: Szilágyi Csilla, Németh Gyula |
| | Méretarány: M = 1 : 9.000 — Dátum: 2022-2025 |

| Tájrendezés, zöldfelületrendezés, környezetvédelem: | Közlekedéstervezés: | Közműtervezés: |
|---|---|---|
| Tóthné Pocsok Katalin<br>(TT/1 01-5086)<br>**TOPOLAND Bt.** | Szabóné Csernai Éva<br>(MK:11-0536) | Hanczár Zsoltné<br>(MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T)<br>**KÉSZ Tervező Kft.** |

# BAJ
## Településrendezési eszközök
# SZABÁLYOZÁSI TERV - SZŐLŐHEGY

M = 1 : 4.000

É
Ny K
D




**1.3 melléklet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez egységes szerkezetben**
*módosítva a 8/2025. (VII. 04.) önkormányzati rendelettel*

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Szintvonalak 2,5m-ként
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.

| | |
|---|---|
| Munka megnevezése: | **Baj** Településrendezési eszközök |
| Munkarész: | Szabályozási Terv - Szőlőhegy |
| Megbízó: | Baj Község Önkormányzata |
| Tervező: | PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség<br>1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0059, e-mail:proterra@proterra.hu |
| Felelős településrendező - tervező: | S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, É 01-2609) |
| Rajzszám: | SZT-1.2/M1 |
| Tervező munkatárs: | Szilágyi Csilla, Németh Gyula |
| Méretarány: | M = 1 : 4.000 |
| Dátum: | 2022-2025 |

| Tájrendezés, zöldfelületrendezés, környezetvédelem: | Közlekedéstervezés: | Közműtervezés: |
|---|---|---|
| Tóthné Pocsok Katalin<br>(TT/1 01-5086)<br>TOPOLAND Bt. | Szabóné Csernai Éva<br>(MK:11-0536) | Hanczár Zsoltné<br>(MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T)<br>KÉSZ Tervező Kft. |

Munka megnevezése:

# Baj

## Településrendezési eszközök

Munkarész: Szabályozási Terv - Belterület-Észak

Megbízó: Baj Község Önkormányzata

Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség
1138 Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0509, e-mail:proterra@proterra.hu

Felelős településrendező - tervező: S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, É 01-2609)

Rajzszám: **SZT-2.1/M1**

Tervezői munkatársak: Szilágyi Csilla, Németh Gyula

Méretarány: M = 1 : 2.500

Dátum: 2022-2025

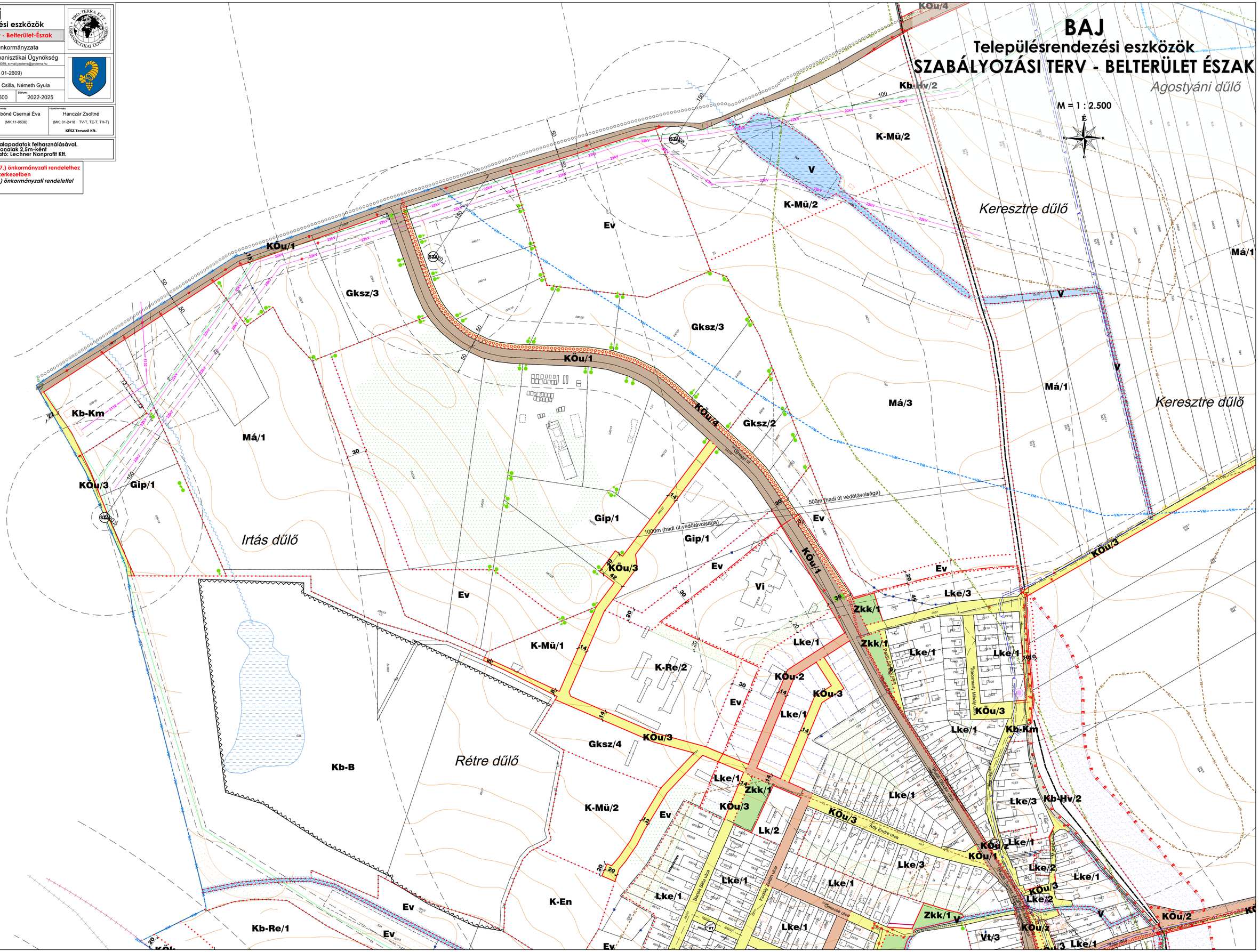
| Ügyvezető, utólag felelősmenedzs, könyvvezetőmérnök: | Közlekedéstervező: | Közművezető: |
|---|---|---|
| Tóthné Pocsok Katalin (TT/1 01-5086) TOPOLAND Bt. | Szabóné Csernai Éva (MK:11-0536) | Hanczár Zsoltné (MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T) KÉSZ Tervező Kft. |

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Szintvonalak 2,5m-ként
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.

1.4 melléklet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez
egységes szerkezetben
*módosítva a 7/2025. (VI. 24.) önkormányzati rendelettel*

# BAJ
## Településrendezési eszközök
## SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET ÉSZAK

M = 1 : 2.500



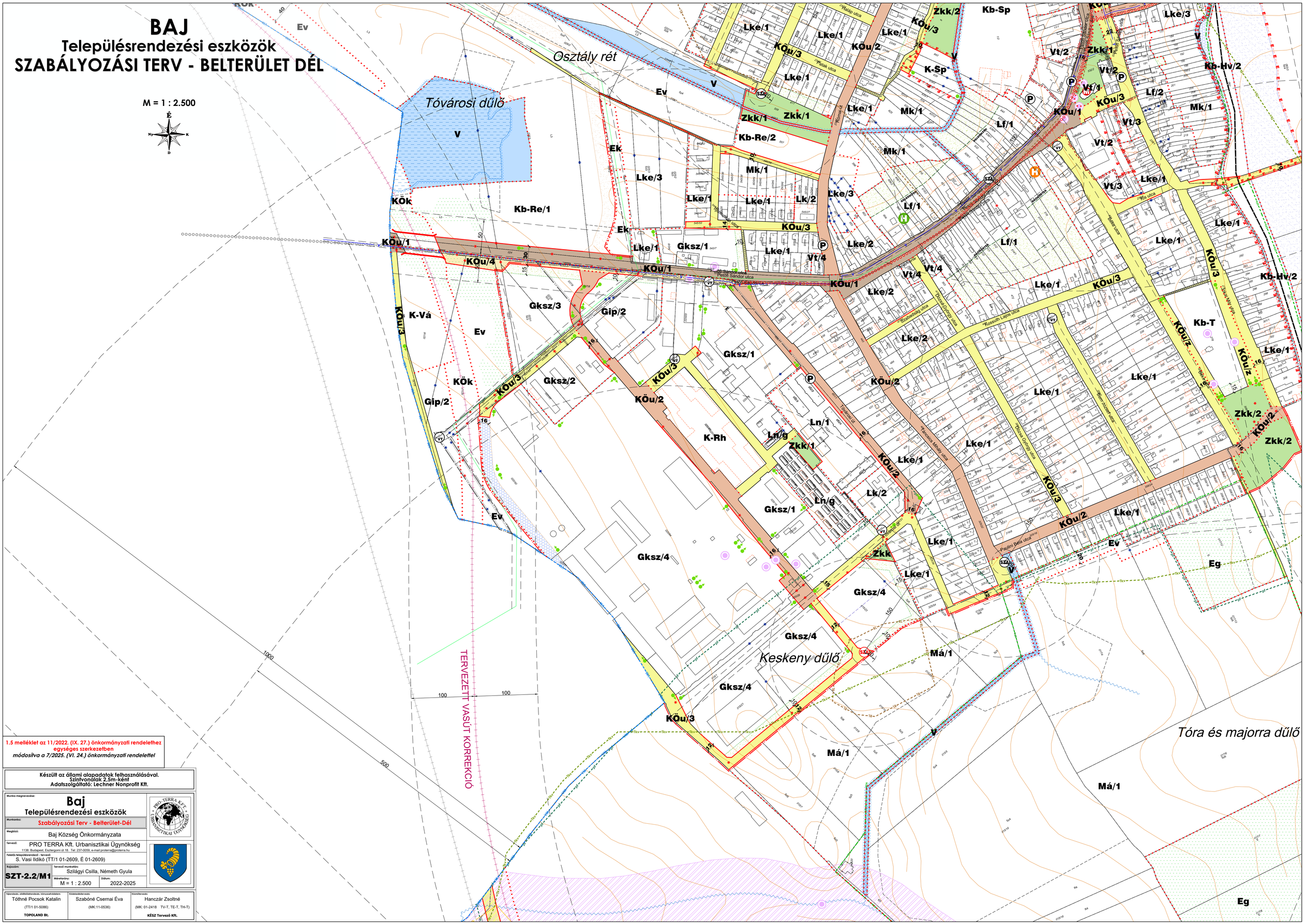
# BAJ

## Településrendezési eszközök

## SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET DÉL

M = 1 : 2.500

É
Ny K
D




1.5 melléklet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez
egységes szerkezetben
módosítva a 7/2025. (VI. 24.) önkormányzati rendelettel

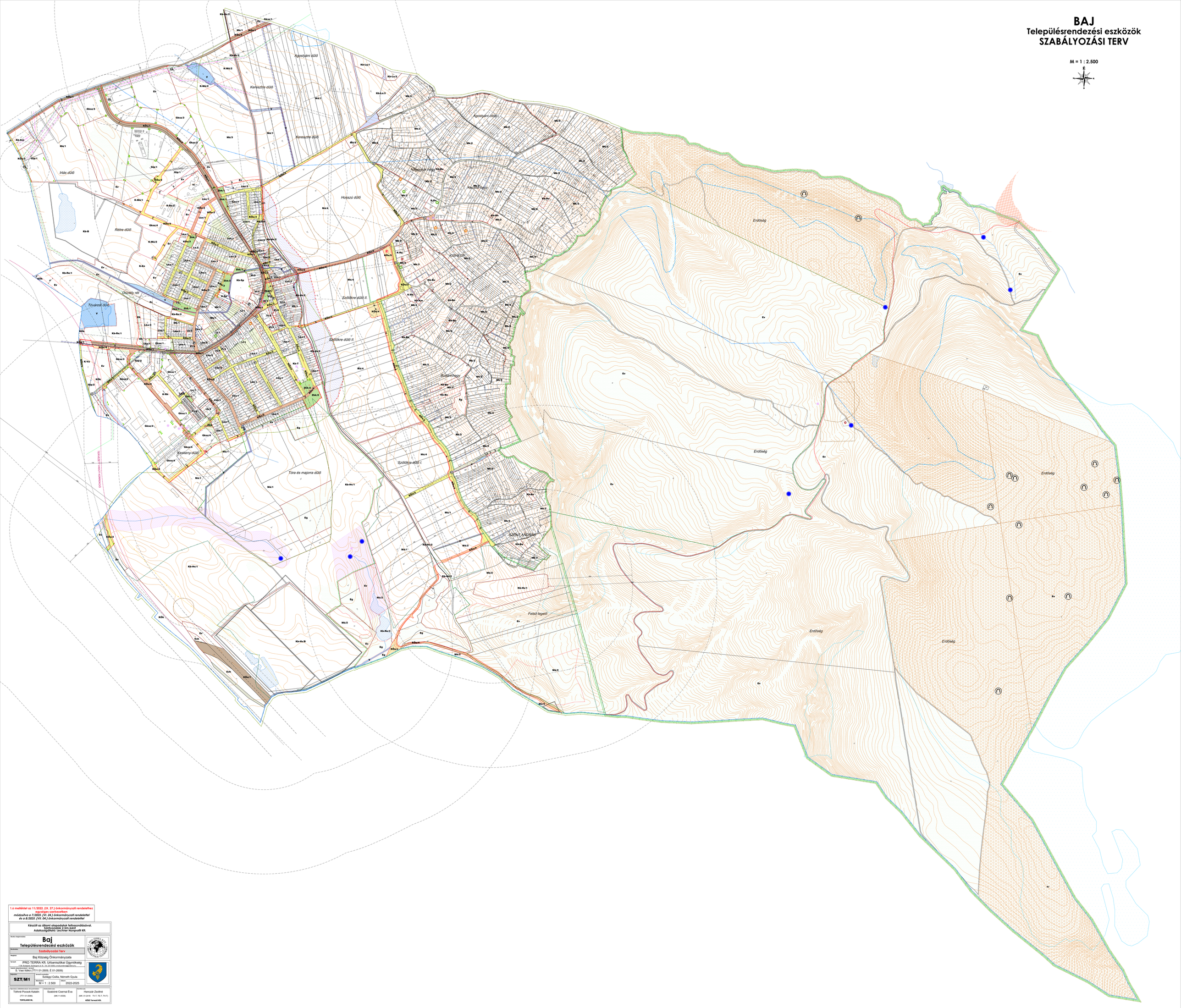
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Színvonalak 2,5m-ként
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.

| | |
|---|---|
| Munka megnevezése: | **Baj** Településrendezési eszközök |
| Munkarész: | Szabályozási Terv - Belterület-Dél |
| Megbízó: | Baj Község Önkormányzata |
| Tervező: | PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség<br>1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0059, e-mail:proterra@proterra.hu |
| Felelős településrendező - tervező: | S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2609, É 01-2609) |
| Rajzszám: SZT-2.2/M1 | Tervező munkatársa: Szilágyi Csilla, Németh Gyula |
| | Méretarány: M = 1 : 2.500 — Dátum: 2022-2025 |

| Tájrendezés, zöldfelületrendezés, környezetvédelem: | Közlekedésfejlesztés: | Közműtervezés: |
|---|---|---|
| Tóthné Pocsok Katalin<br>(TT/1 01-5086)<br>TOPOLAND Bt. | Szabóné Csernai Éva<br>(MK:11-0536) | Hanczár Zsoltné<br>(MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T)<br>KÉSZ Tervező Kft. |

# BAJ
## Településrendezési eszközök
## SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1 : 2.500




1.6 melléklet az 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez
egységes szerkezetben
módosítva a 7/2023. (VI. 24.) önkormányzati rendelettel
és a 8/2025. (VII. 04.) önkormányzati rendelettel

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Szintvonalak 2,5m-ként
Adatszolgáltató: Lechner Nonprofit Kft.

Munka megnevezése:
**Baj**
**Településrendezési eszközök**

Munkaszám: Szabályozási Terv

Megrend.: Baj Község Önkormányzata

Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség
1126 Budapest, Szilvapuszta tér 16., Tel: 372-6099, e-mail:protera@protera.hu,

Tervezői jogosultság szám: Ü. Vasi Ildikó (TT/11-01-2609, É-01-2609)

Rajzszám: **SZT/M1**

Tervező munkatársak: Szilágyi Csilla, Németh Gyula

Méretarány: M = 1 : 2.500

Időtáv: 2022-2025

Felelős vezető, műszaki igazgató: Tóthné Pocsok Katalin (TT/11-01-0080) TOPOLAND Bt.

Felelős tervező: Szabóné Csernai Éva (MK/ 11-0538)

Ellenőrzött: Hanczár Zsoltné (MK- 01-2418 - Tv-7, TE-7, TH-7) KÉSZ Tervező Kft.