

**Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 27.) önkormányzati rendelete**

**Baj Építési Szabályzatáról**

Hatályos: 2025. 07. 15

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V.24.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság, Tatai Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; valamint a Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal, Területfejlesztési Vidékfejlesztési Főosztály, Területfejlesztési és Területrendezési Osztálya; Tata Város Önkormányzata; Szomód Község Önkormányzata; Tardos Község Önkormányzata; Vértesszőlős Község Önkormányzata; Vértestolna Község Önkormányzata; valamint Baj Község Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.30.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

*I. Fejezet*

*Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya és felépítése**

**1. § (1)** Baj építési szabályzata (a továbbiakban: BÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv hatálya Baj közigazgatási területére terjed ki.

(2) A BÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket megállapítja Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 3/2019. (II. 26.) önkormányzati rendelete melyet jelen rendelettel együtt kell alkalmazni.

**2. §<sup>1</sup>** A BÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: *Szabályozási tervlapok*
- aa) 1.1 melléklet: Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata **SZT-0/M1** jelű tervlap
- ab) 1.2 melléklet: Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 9000 **SZT-1.1** jelű tervlap
- ac) 1.3 melléklet: Szabályozási Terv – Szőlőhegy M = 1: 4000 **SZT-1.2/M1** jelű tervlap
- ad) 1.4 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület-Észak M = 1: 2500 **SZT-2.1/M1** jelű tervlap
- ae) 1.5 melléklet: Szabályozási Terv – Belterület Dél M = 1: 2500 **SZT-2.2/M1** jelű tervlap
- af) 1.6 melléklet: Baj szabályozási tervének egyesített és egybeszerkesztett állománya
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatai
- c) 3. melléklet: Kötelezően előkert nélküli beépítésű utcaszakaszok
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek térképi ábrázolása
- e) 5. melléklet: Az állattartó építmények védőtávolsága
- f) 6. melléklet: A BÉSZ védelmeket bemutató mellékletei
- fa) *6.1 melléklet:* Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- fb) *6.2 melléklet:* Országosan védett műemlékek jegyzéke
- fc) *6.3 melléklet:* Helyi jelentőségű védett építészeti értékek jegyzéke
- fd) *6.4 melléklet:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt értékek jegyzéke
- fe) *6.5 melléklet:* Nemzetközi és országosan védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- ff) *6.6 melléklet:* Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti területek és természeti értékek jegyzéke
- g) 7. melléklet: A BÉSZ korlátozó elemeket bemutató mellékletei
- ga) *7.1 melléklet:* Korlátozó elemek I. – kulturális örökségvédelem, védett és védelemre javasolt természeti területek és értékek, erdőtervezett területek térképi ábrázolása
- gb) *7.2 melléklet:* Korlátozó elemek-II. – környezetvédelem, műszaki létesítmények és azok védő területei és védősávja - térképi ábrázolás
- gc) *7.3 melléklet:* Honvédelmi területek védőterülete
- gd) *7.4 melléklet:* Tervezett közlekedési célú közterületek mintakeresztszelvényei
- ge) *7.5 melléklet:* Neszmélyi borvidéki termőhelyi kataszterbe tartozó területek térképi ábrázolása

## **2. Értelmező rendelkezések**

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés:** olyan létesítmény (építmény), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésre, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel segítségével végzi és biztosítja a szennyvizek szennyezőanyag-tartalmának jogszabályban előírt mértékű eltávolítását, akár felszíni víz, akár a földtani közeg a befogadó.

2. **Egyedi szennyvíztisztító kislétesítmény:** olyan létesítmény (építmény), amely a környezeti elemek terhelését csökkentve a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmet és életminőséget biztosít. a szennyezőanyagok lebontását energiabevitel nélkül végzi.

3. **Gépjárműbeálló:** kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló lábakon álló kerti tető.

4. **Háromszintes növényállomány:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

5.<sup>2</sup> **Kialakult állapot:** az állami ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt, vagy jogszerűen feltüntetett épület, építmény, telek, és az ezek figyelembevételével meghatározható beépítési paraméterek.

6. **Konténer:** könnyű vasvázas szerkezetű, acéllemez oldalfalú építmény, amely a vízi, légi, és szárazföldi kereskedelemben egyaránt alkalmazott, rendkívül strapabíró szállítási eszköz.

7. **Konténerház:** vasvázas szerkezetű, műanyag, fém vagy fa borítású acéllemez oldalfalú konténerből kialakított épület.

8. **Közös udvaros beépítés:** olyan beépítés, ahol a közös tulajdonban lévő telekre több önálló helyrajzi számmal rendelkező beépítetlen vagy akár 100 %-ban beépített apró területű telek nyílik. Egyes telkek közterületi kapcsolata csak a közös udvaron keresztül biztosított.

9.<sup>3</sup> **Megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület:** a szabályozási terven megjelölt olyan területrészek, amelynek legalább 50%-án három szintes növényállomány alakítandó ki és tartandó fenn, amennyiben az övezeti, építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

10.<sup>4</sup> **Melléképület:** a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.

11. **Mobilház:** Tengellyel és kerekkel ellátott acélváz szerkezetre épült mozgatható vagy szállítható lakóépület közműcsatlakozás nélkül. Amennyiben bármely közműre való csatlakozás (víz vagy áram vagy szennyvíz vagy infókábel) megtörténik, megszűnik a mobilház jelleg, épületként funkcionál, és annak is minősül

12.<sup>5</sup> **Önálló pince:** olyan földdel fedett önálló terepszint alatti építmény, amely a földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és a tereplejtő felőli homlokzatán egy bejárati ajtaja és legfeljebb 0,2 négyzetméter összfelületű szellőző nyílása van.

13. **Támfalépítmény:** olyan talajállékonyságot biztosító építmény, mely helyiséget is magába foglalhat, különösen ilyen a támfalgarázs. Gépjármű tároláson kívül befogadhat pincét egyéb tárolót, melynek megközelítése a lejtő felől biztosítható és melynek tetőfelülete legalább 80%-ban állandó zöldfelületet biztosító földborítással rendelkezik.

14. **Telepszzerű beépítés:** olyan épület elhelyezés, ahol egy tömbtelken belül úszótelkek vannak, melyeken önálló épület áll.

15.<sup>6</sup> **Telek mélysége:** a telek homlokvonalával szemközti oldalon lévő telekhatár és a telek homlokvonalá közötti távolság

### 3. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása

4. § (1) A szabályozási terven (a továbbiakban: SZT) ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

a) „kötelező szabályozási elemek” a szabályozás alapelemei, a szabályozás meghatározott másodlagos és egyéb elemei, továbbá az egyes sajátos jogintézmények: amelyek joghatás kiváltására alkalmasak, módosításuk a helyi építési szabályzat módosításával történhet,

b) „más jogszabályi előíráson alapuló szabályozási elemek” védelem, korlátozás, kötelezettség: amelyek kötelezően alkalmazandók, de joghatás kiváltására önmagukban nem, csak a vonatkozó jogszabályokkal együtt alkalmasak, változásukat az adott jogszabály előírásainak módosulása idézi elő,

c) „javasolt szabályozási elemek”, amelyek az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmasak,

d) „tájékoztató elemek”, amelyek valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, az a terv megértését segítik, de joghatás kiváltására nem alkalmasak.

(2) A SZT kötelező szabályozási elemei:

1. tervezett belterületi határ
2. szabályozási vonal, közterületi telekhatár
3. szabályozási szélesség
4. építési övezet, övezet határa
5. építési övezet, övezet jele
6. kötelező megszüntető jel
7. építési vonal
8. építési hely
9. telek be nem építhető része
10. a telek útfejlesztéssel érintett része
11. megtartandó, telepítendő fasor
12. megtartandó, kialakítandó zöldfelület
13. közlekedési terület különböző övezeteinek eltérő színnel való jelölése
14. hadiút jele
15. jelentős közhasználatú parkoló
16. gyalogút
17. kerékpárút, kerékpár nyomvonal
18. vízgazdálkodási terület színezett felülete
19. elővásárlási joggal érintett terület határa

(3) Más jogszabályi előíráson alapuló a SZT-en alkalmazott szabályozási elemek, védelem, korlátozás, kötelezettség, melyek módosulását más jogszabályi változás idézi elő

1. műemlék
2. műemléki környezet határa
3. régészeti lelőhely, nyilvántartásban vételre javasolt régészeti lelőhely határa
4. helyi építészeti érték
5. NATURA 2000 különleges természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület határa (SPA és SCI)
6. Gerecse Tájvédelmi Körzet határa, fokozottan védett terület határa
7. ex lege védett forrás és védőtávolsága
8. barlang felszíni védőövezete
9. országos ökológiai hálózat – magterületének határa, puffer területének határa
10. tájképvédelmi terület határa
11. erdőtervezett erdő területe
12. hidrogeológiai „B” védőterület felszín alatt
13. hidrogeológiai „B” védőterület felszín felett
14. fokozottan kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
15. nyílt karszt területe
16. felszíni víz parti sávja
17. bányatelek határa
18. ásványi nyersanyag-vagyon terület határa
19. védőtávolságok

(4) Javasolt szabályozási elemek a SZT-en:

1. javasolt telekhatár
2. javasolt megszüntető jel
3. javasolt villamosenergia földkábel
4. javasolt helyi jelentőségű építészeti érték
5. helyi természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa, javasolt táji érték

(5) Tájékoztató elemek a SZT-en

1. adó- vevőtorony, átjátszó állomás

2. regionális ivóvízvezeték
3. szennyvízáttemelő
4. földgázvezeték gerinc
5. villamosenergia főelosztó hálózat és gerinc elosztóhálózat
6. víztározó
7. meglévő és tervezett közúti híd
8. magánút – felületi jelölése
9. oszloptranzformátor
10. állandó vízfolyás medervonalának jele, vízfelület jele
11. hírközlési hálózat föld felett
12. közúti híd
13. tervezett külön szintű vasúti átjáró
14. kötött pályás közlekedés nyomvonal jele

#### **4. Sajátos jogintézmények**

**5. §<sup>7</sup>** A településrendezési feladatok megvalósítását az alábbi sajátos jogintézmények biztosítják, amelyeket a BÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

- a) telekalakítási követelmények,
- b) elővásárlási jog,
- c) kisajátítás,
- d) közterület-alakítás,
- e) településrendezési kötelezés.

**6. § (1)** Az építési övezetben, övezetben közműépítmények, településüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.

(2) Kialakult telek esetén a tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt szabályozási vonal érvényesítése akkor is végrehajtható, ha ezáltal a meglévő telek övezeti határértékei (területe, egyéb mérete, beépítettsége, zöldfelületi aránya) az előírtaktól eltér.

(3)<sup>8</sup> A telekhatár-rendezés esetén a kialakuló telek legkisebb szélessége és alapterülete a (8) és (9) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélességtől, valamint a 2. mellékletben szereplő legkisebb kialakítható telekterülettől legfeljebb 5%-os mértékben térhet el, kivéve, ha a közterület-alakításával együtt jár a telekalakítás, mely esetben korlátlan az eltérés.

(4) Telekalakítás (telekcsoport újra osztás, telek felosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken túl abban az esetben megengedett, ha:

- a) az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakul ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró új telekhatárok nem jönnek létre,
- b) nem alakul ki új nyúlványos (nyeles) építési telek,
- c) az új építési telek megközelítése legalább 8,0 m széles közútról, vagy legalább 4,0 m széles magánútról biztosítható,
- d) a szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetben az új telek megközelítése legalább 4,0 m széles közútról, vagy magánútról biztosítható.

(5) A nem szabályos geometriájú telekalakítás során a minimális telekszélességet legalább a telek megközelítését biztosító közterület felőli építési határvonalon kell biztosítani.

(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.

(7) Több övezetbe eső telek

- a) felosztásakor az új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz,
- b) építési igénye vagy rendeltetési mód változása esetén az övezethatárt telekhatárként kell értelmezni az érintett telek beépítési mértéke vagy építési hely határának meghatározása tekintetében.

(8) A minimálisan kialakítható telekszélesség – eltérő övezeti előírás hiányában –

- a) lakó- és településközpont vegyes területen 18,0 m, kivéve beépült tömb esetén, ha a kialakult lakótelek szélessége eléri a 32,0 métert, akkor a telek kettéosztható,
- b) kereskedelmi, szolgáltatói, valamint egyéb ipari gazdasági területen 30,0 m,
- c) különleges területen 50,0 m,
- d) kertes mezőgazdasági területen 12,0 m

(9) Lakóterületen a telek megközelítését biztosító közúttal határos kialakítható telekszélesség legfeljebb 40 m lehet, kivéve saroktelek egyik telekmérete.

(10) Kialakult nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások – a beépítésre szánt területen

a) az építési hely határának meghatározásakor az előkert a teleknyúlvány telek felé eső végétől mérendő,

b) a beépítésre szánt területen teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a 8,0 méter szélességet el nem érő közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító telekrész,

(11) Beépítésre nem szánt területen a teleknyúlvány legalább 4,0 méter szélességű és legfeljebb 100,0 méter hosszúságú lehet.

**7. § (1)** Baj Község Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg településrendezési feladatok végrehajtására és közösségi célú fejlesztésre. Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok térképi ábrázolása a 4. mellékletben található.

(2) A területen kisajátítási jog illeti meg Baj Önkormányzatot

a) a közutak és egyéb közterületek kialakítása érdekében,

b) intézményfejlesztés érdekében.

(3) A településképvédelmi rendeletben meghatározott esetekben a közterület-alakításáról műszaki terv készül. A KAT készítése során, a szabályozási terven meghatározott közterületi határokat kell figyelembe venni akkor is, ha az új köz- és a magánterület határa telekjogi értelemben még nem a szabályozási terv szerinti.

(4)<sup>9</sup> Településrendezési kötelezés keretében a rendelet 38. § (6) bekezdés b) pontjában megjelölt Lke/1 jelű lakóövezetbe tartozó telkek beépítési kötelezettséggel rendelkeznek. A beépítési kötelezettséget a települési önkormányzat hatósági döntésében rendeli el.

## *II. Fejezet*

### *Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások*

#### **5. Közterületekre vonatkozó előírások**

**8. § (1)** Belterületen új közúti közlekedési célú terület kialakítása során, vagy meglévő felújítása esetén a közlekedési rendeltetésű burkolatok kiépítésével egyidejűen ki kell alakítani a közlekedési zöldfelületeket, út menti fasorokat, biztosítani kell az akadálymentességet.

(2) A közlekedést szolgáló területeket csak a legszükségesebb nagyságú -forgalomtechnikai megoldással indokolt – burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

(3) Új utak létesítése során legalább egyoldali fasor telepítendő a település környezetvédelmi, klímavédelmi és zöld infrastruktúra céljainak megvalósítása érdekében.

#### **6. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások**

**9. § (1)** Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények, műtárgyak helyezhetők el:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak,  
b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,

c) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,

d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,

e) közkert és játszótér építményei, kerti építmények.

(2)<sup>10</sup> Az (1) bekezdés e) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy közhálózati csatlakozással biztosítva legyen.

(3) Gépjármű behajtók, garázskapuk kialakítása közterületre nyílóan:

a) a lakótelkek közterületi határán 1 db legfeljebb 3,5 méter széles gépjármű behajtó létesíthető,

b) előkert nélküli beépítés esetén a közterületre egy garázskapu nyílhat, melynek szélessége legfeljebb 5,0 méter lehet, de nem haladhatja meg a telek szélességének 1/3-át.

### **7. Magánutakra vonatkozó előírások**

**10. §** (1) A magánút kialakítása során

a) közterülethez kell, hogy csatlakozzon, magánútból nem nyitható újabb magánút,

b) a közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút, ha négynél több építési telkeket szolgál ki és 50 méternél hosszabb zsákutcaként alakul ki, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani,

c) zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

(2) Lakótelket kiszolgáló magánút telekszélessége:

a) 1 telek kiszolgálása esetén legalább 4,0 m,

b) 2 vagy 6 telek kiszolgálása esetében legalább 6,0 m,

c) 6-nál több telek kiszolgálása esetén legalább 8,0 m

kell, hogy legyen.

(3) Gazdasági területet, vagy birtokközpontot kiszolgáló magánút telekszélessége legalább 14,0 m kell, hogy legyen.

(4) Magánút esetén

a) a villamosenergia-ellátást, a víziközmű-ellátást, a szilád burkolatot, a gépjármű várakozóhelyeket, a gyalogjárdaikat, a térvilágítást, a csapadékvíz elvezető rendszert az út kialakításával egy időben kell megvalósítani,

b) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,

c) a csapadékvizek elvezetését a közterületekhez hasonlóan kell megoldani,

d) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.

### *III. Fejezet*

*Az épített környezet alakítására, a táj- és a természetvédelemre vonatkozó előírások*

### **8. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme**

**11. §** (1) Az országosan védett területi és egyedi védelem az alábbiakra terjed ki:

a) a műemléki értékekre és azok műemléki környezetére,

b) a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre

amelyeken a helyi építési szabályzat rendelkezései csak az országos védelemmel összhangban alkalmazhatók.

(2)<sup>11</sup> A SZT feltünteti, a BÉSZ 6. melléklete jegyzékben felsorolja, a 7. melléklete térképen bemutatja a műemlékeket és a műemléki környezetet, a helyi jelentőségű művi értékeket és tájértékeket, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,

a) az országos védelmű aktuális adatok megtalálhatók a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) honlapon,

b) a helyi jelentőségű művi értékek és tájértékek adatforrása Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 3/2019. (II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet).

(3) A régészeti lelőhelynek nem minősülő területen a földmunkák során, ha régészeti lelet vagy emlék kerül elő, értesíteni kell az illetékes múzeumot.

### **9. A táj- és a természet védelmének előírásai**

**12. §** (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

(2) A telek rendeltetés szerinti használata, beépítése során a meglévő fás növényzet megővéséről gondoskodni kell. Fát kivágni csak a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alapján lehet.

(3) A SZT-en egyedi tájértékként jelölt, egészséges állapotú, értékes faegyedek és fasorok egyedei nem vágathatók ki. Egészségi célú ifjításukról és a természetes módon elpusztult egyedek azonos fafajjal történő pótlásáról gondoskodni kell.

#### *IV. Fejezet*

#### *Környezetvédelmi előírások*

### **10. A levegő védelme, a földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme, továbbá a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem**

**13. §** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő bűzös építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, temető- sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, kertés mezőgazdasági területet.

**14. §** (1) Építmények elhelyezése, valamint a területhasználat oly módon folytatható, hogy a vízmedrek, árkok feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne zavarják, a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek tovább vezetését meg kell oldani.

(3) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezelése szükséges.

(4) A források és forrásfoglalások 20 méteres körzete védőterület.

(5) Szőlőhegyen a földrészletek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen előforduló terep bevágások, löszfalak állékonysága ne romoljon.

(6) A kialakult terepfelszín megbontása legfeljebb épületelhelyezéssel egyéb építmény létesítésével (különösen útépítéssel) összefüggésben, annak építési idejére történhet.

**15. §** Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

### **11. Hulladékok kezelése**

**16. §** (1) Baj közigazgatási területen települési (kommunális) hulladék, építési-bontási hulladék (inert hulladék) lerakóban való gyűjtése tilos.

(2) Valamennyi övezetben és építési övezetben elhelyezhető – ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – kommunális hulladék gyűjtése érdekében hulladéktartály tároló az alábbiak szerint:

a) lakóövezetekben és településközponti vegyes övezetben hulladéktartály melléképítményben történő tárolása az előkertben legfeljebb 6,0 m<sup>2</sup>-en és legfeljebb 2,20 m építménymagasságú építményben lehetséges,

b) gazdasági és különleges területen a hulladéktartály-tároló melléképítménye csak építési helyen belül alakítható ki.

(3) Bármely övezetben, építési övezetben épület, egyéb építmény csak úgy létesíthető, ha a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított

## **12. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások**

**17. § (1)** Lakóterületen, illetve lakó és intézményi rendeltetésű terület szomszédságában állattartó épület létesítése, - ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik – a 5.számú mellékletben lévő védőtávolságok betartásával a vonatkozó egyéb szabályok betartása mellett lehetséges.

(2) Külterületen – szabályozási terv egyéb rendelkezésének hiányában – állattartó épület, kifutó, trágyatároló a legalább 6,0 m széles út telekhatárától **10,0 méterre**, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább **13,0 méterre** lehet elhelyezni.

(3) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű állattartó épület, állattartó építmény és az 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények a belterületi határt 100,0 méterre közelíthetik meg, ha a határ mentén 30,0 m-es véderdősáv létesül, de ha véderdő nem létesül, akkor a védendő területfelhasználás, illetve védendő rendeltetésű létesítmény telekhatárától mérten 300,0 m távolságon belül nem helyezhetők el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen állattartó épület övezeti előírás szerint helyezhető el.

(5) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény csak a falusias lakó-, egyes különleges és mezőgazdasági övezetekben az övezeti előírások betartásával helyezhető el.

## *V. Fejezet*

### *Közműellátás és elektronikus hírközlés*

## **13. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai**

**18. § (1)** Új út építésénél, útrekonstrukciónál gondoskodni kell:

- a) a tervezett és a hiányzó közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen a köz- vagy a térvilágításról.

(2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

a) a 10,0 -14,0 m szabályozási szélességű utcákban elegendő hely biztosításával legalább egyoldali fasor vagy zöldsáv telepíthető legyen,

b) a 16,0 m-es és azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban zöldsávnak megfelelő hely biztosításával, vagy ültetőgödrös kialakítással kétoldali fasor telepíthető legyen.

(3) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása közművesítés szempontjából akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen az övezeti előírás szerinti közműellátás biztosított,

b) a beépítésre nem szánt területen huzamos tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosítható:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvíz,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvíz és csapadékvíz elhelyezésére és kezelésére vonatkozó előírásai teljesülnek,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

(4) Új beépítés, vagy használati mód megváltoztatása a beépítésre nem szánt területen, ha huzamos tartózkodás céljára szolgáló építmény nem létesül, akkor hiányos közművesítettség mellett is lehetséges.

## 14. Vízellátás

19. § (1) A település területén – Szőlőhegy területének kivételével -:

- a) új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói vízbekötés csak akkor létesíthető, ha a kiépült közüzemi csatornahálózata való rákötés megtörtént.

(2) A Szőlőhegyen közüzemű vízelosztó hálózatra csak akkor lehet rákötni, ha az ellátott ingatlanokon keletkező szennyvizek kezelése, elvezetése a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő módon és igazoltan megoldott.

## 15. Szennyvizek kezelése, elvezetése

20. § (1) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés kell építeni.

(3) A beépítésre nem szánt **vízminőség-védelmi területen** létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 150 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását, mintegy 5 m<sup>3</sup>) és 150 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállítani,

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását, mintegy 5 m<sup>3</sup>) és 150 m-nél nagyobb távolságban lehet a közcsatorna hálózatra rácsatlakozni, akkor helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha

ca) a vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (a vízminőség-védelmi területen a talajba tisztított szennyvíz nem szikkasztható),

cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

cc) a szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

d) a c) pontban leírtak szerinti egyedi szennyvíztisztító kisberendezés vagy kislétesítmény kialakításának akadálya merül fel, akkor ki kell építeni a szennyvíz-közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) A beépítésre nem szánt, a (3) bekezdés alá nem tartozó területen létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását, mintegy 5 m<sup>3</sup>) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását, mintegy 5 m<sup>3</sup>), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés és kislétesítmény is alkalmazható, ha az (3) bekezdés ca), cb), cc) alpontjait teljesíti,

d) a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésének akadálya esetén ki kell építeni a szennyvíz-közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek évszaktól független megközelíthetősége, a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánút kapcsolata úthálózati szinten biztosított.

(6) Új közterületi szennyvízátelő műtárgy csak zárt, zajszigetelt és szagtalanítóval ellátott kivitelben létesíthető.

(7) Meglévő szennyvízátelő védőtávolsága:

a) a (6) bekezdésben jelölt védelemmel el nem látott átelő állandó tartózkodásra szolgáló épülettől 150 m,

b) megfelelő védelemmel ellátva állandó tartózkodásra szolgáló épülettől 20 m,

c) egyéb esetben a környezetvédelmi engedélyben, vagy a környezeti hatásterület meghatározására alkalmas szakvélemény alapján egyedileg megállapított méretű.

(8) Szennyvízátelő védőtávolságán belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület nem építhető.

(9) Utólag kiépített szennyvíz közcsatorna esetén – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen

a) az építmény csatornahálózatát a közcsatorna-hálózatra rá kell kötni,

b) a használaton kívüli zárt szennyvíztárolót le kell zárni, vagy el kell bontani.

### **16. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

**21. §** (1) Közcélú csapadécsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezetten és késleltetéssel vezethetők be.

(2) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min. 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(3) Beépítésre szánt területen

a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását,

b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni,

c) a záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportároló túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe.

(4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti koci behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

(6) Nyílt vízvezető árok lefedése csak az árok tisztítását biztosítóan bontható módon alakítható ki.

(7) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadécsatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy az útburkolat vágás kialakításával kell megoldani.

(8) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

## 17. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

22. § Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, klímaberendezés kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár

a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb a szomszéd huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége homlokzati nyílászárójához,

b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy a zajhatás a telekhatárnál ne haladja meg a 10 dB-t, nem zavarhatja a szomszédos telkek rendeltetését.

### VI. Fejezet

#### Az építés általános szabályai

### 18. A telkek beépíthetőségére építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

23. § (1) A főépületnek mindig a telk megközelítését biztosító utca felől kell elhelyezkednie. Mellékrendeltetésű épületrész - különösen gépkocsi tároló, egyéb kiegészítő rendeltetés az utcafronti oldalon csak a főépülettel egybe építve alakítható ki.

(2) Az előkert mérete tekintetében a kialakult állapotot az érintett telekkel szomszédos legalább 3-3 telekre jellemzően kell meghatározni.

(3) Az építési helyen kívül eső, továbbá a kötelező zöldfelületként jelölt területen belül álló épület csak az élet és vagyonbiztonság érdekében újítható fel, hasznos alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető.

(3a)<sup>12</sup> Mk/2 jelű övezetben, ha a kialakult beépítés nem felel meg az övezetben meghatározott beépítésnek, és a megállapított építési hely nem csatlakozik a meglévő, kialakult épülethez, az előkert, oldalkert is kialakultnak tekintendő. A meglévő épületet bővíteni az illeszkedés és az utcakép figyelembevételével, a meglévő homlokvonalai épületszélesség megtartásával, az építési hely irányába lehet.

(4) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő telk beépíthető, ha a telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét az nem korlátozza.

(5) Beépítésre szánt területen nem építhető be a 200 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű telek, továbbá az olyan telek, melyen az övezeti határértékek betartásával 30 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

24. § (1)<sup>13</sup> Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok eltérő övezeti, építési övezeti előírás, vagy szabályozási tervi jelölés hiányában

a) csak a telk rendeltetésének megfelelő főépület építésével egyidejűleg, vagy annak megléte esetén létesíthető,

b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 40 %-át,

c) melléképület – a d) pont figyelembevételével – csak az építési helyen belül építhető,

d) a lakó rendeltetésű építési övezet hátsókertjében elhelyezhető legfeljebb 20,0 m<sup>2</sup> alapterületű lábakon álló oldal irányban nyitott fedett épület, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m.

(2) A melléképítmények közül állattartás számára építmény a rendelet 5. melléklete szerint a helyezhető el.

(3) Melléképítmény, közmű-becsatlakozási műtárgy és kerítés kivételével csak a főrendeltetésű épülettel egyidejűen, vagy azt követően építhető.

(4) A szabályozási terven a „telk be nem építhető része” jelölésű területen nem lehet elhelyezni épületet, terepszint alatti építményt.

(5) A szabályozási terven a „megtartandó, kialakítandó zöldfelület” jelölésű területen nem lehet elhelyezni

a) épületet,

b) a zöldfelület fennmaradását korlátozó egyéb építményt,

c) legalább 0,5 m földtakarás nélküli terepszint alatti építményt.

(6) A szabályozási terven „tervezett útfejlesztéssel érintett, be nem építhető területen”  
a) nem lehet olyan építési tevékenységet végezni, mely a tervezett út létesítését műszakilag, vagy gazdaságilag ellehetetlenítené,

b) erdő nem telepíthető.

**25. § (1)** A település közigazgatási területén

a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként,

b) nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.

(2) Konténer és mobilház állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, mobilház csak ideiglenes jelleggel felvonulási építményként, kizárólag az építkezéssel összefüggően, legfeljebb az építkezés időtartamára helyezhető el.

(3) Nem vonatkozik a (2) bekezdés tilalma a településképi rendeletnek megfelelően kialakított „álcázott” konténerre és mobilházra.

**26. § (1)** A Szőlőhegyen a telek beépítéssel érintett részén az utcavonalra merőleges lejtése függvényében az épület

a) lejtő felőli homlokzatának épületmagassági értéke a BÉSZ 2. melléklet táblázatában megengedett épületmagassághoz képest

aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,

ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,

b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán.

(2) A Szőlőhegyen, a telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően, meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint a közlekedési terület terepszintjéhez képest legalább 2,0 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalépítmény létesítésére igénybe vehető, amely

a) közterületi telekhatártól legalább 2,0 méterrel beljebb, helyezhető el,

b) a közterület felőli támfal és a tetőről való lebukás elleni védelem együttes magassága nem haladhatja meg a 3,4 métert.

(2a)<sup>14</sup> Az Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó telken az ingatlannyilvántartásban szereplő meglévő épületek és a kapcsolódó pinceépítmények kialakult állapotként kezelhetők, a 23. § (3a) bekezdés figyelembevételével bővíthetők.

(3) Épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb szinteltérése az építési helyen kívül sehol sem haladhatja meg a 1,2 métert.

(4) Az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó szomszédos telkek terepszintjéhez illeszkedően végezhető, támfal biztosítása mellett legfeljebb 0,8 m magassági eltéréssel alakítható.

**27. §** Helyhez kötött - terepbe süllyesztett - víz- és fürdőmedence nem helyezhető el

a) belterületen az elő- és oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-en belül,

b) beépítésre nem szánt területen, kivéve, ha a terület rendeltetéséhez szükséges.

**28. § (1)** Belterületen és beépítésre szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában - a kerítés teljes magassága legfeljebb 1,8 m lehet.

(2) Beépítésre nem szánt területen az általános mezőgazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – épület létesítése esetén legfeljebb 1,8 m-es magassággal, míg vadvédelmi és természetvédelmi okból legfeljebb 2,5 m magassággal építhető kerítés.

### **19. Telek beépítési módjának általános előírásai**

**29. § (1)** A rendelet megkülönböztet

a) oldalhatáron álló

- b) szabadon álló
  - c) úszótelkes
- beépítési módot.

(2)<sup>15</sup> Oldalhatáron álló beépítési mód

a) kialakult beépítésű utcaszakaszon az oldalhatáron álló építés a telekhatártól legalább 0,5 m-es csurgó távolságra, vagy a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re való építést jelent, kivéve a b) pontban leírtakat,

b) ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építési helyen belül eléri a 18,0 métert és az építési övezet sajátos előírásai másképpen nem rendelkeznek vagy a településképvédelmi rendelet azt nem tiltja, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető,

c) közös oldalhatáron csak kialakult esetben állhat a főépület, melynek újraépítése csak akkor lehetséges, ha az ellenkező oldalra való építése is a főépületek tekintetében közös oldalhatárt eredményezne.

(3)<sup>16</sup> Meglévő úszótelkes beépítési forma a nagyvárosias lakóterület tömbtelkén a gépkocsitárolók részére szolgál.

## 20. Az építési hely, az elő-, oldal és hátsóker általános előírásai

30. § (1)<sup>17</sup> Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy kialakult állapot miatt – nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint megállapított építési helynek, akkor a meglévő épületet bővíteni csak az előírt építési helyen belül lehet, amely alól kivétel az Mk/2 jelű kertés mezőgazdasági övezet 23. § (3a) bekezdés sajátos esete.

(2)<sup>18</sup> Az előkert legkisebb mérete – az előkert nélküli beépítésű esetektől eltekintve - lakó és településközpont vegyes terület építési övezeteiben, valamint a Szőlőhegy kertés mezőgazdasági övezeteiben az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

- a) új beépítésű utcában 6,0 méter,
- b) kialakult beépítésű utcában méretét a kialakult állapot határozza meg,
- c) saroktelek esetében az utcakép érdekében a szomszédos telkekhez illeszkedően kell kialakítani,
- d) ha a közterületre vagy magánútra merőleges telekmélység 20,0 m, vagy annál kevesebb akkor illeszkedés szerinti, vagy ha az illeszkedés nem igazolható, akkor legalább 3,0 m.

(3) Előkert nélküli beépítés esetén

a) ha a közterületi határvonal és az oldalsó telekhatár csatlakozása merőleges, akkor a közterületi határral megegyező építési vonalra illeszkednie kell az épület közterületi homlokzati hosszának legalább kétharmadán, ha nem merőleges a telekhatár csatlakozás, akkor elég, ha érinti az épület a közterületi határvonalat,

b) az utcára nyíló helyiség megközelítését szolgáló lépcső vagy rámpa a közterületen nemhelyezhető el.

(4) Az **oldalkert** legkisebb mérete lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben

a) szabadon álló beépítési mód esetén legalább 3,0 m lehet, mely távolság a melléképületre is vonatkozik, ha az övezeti előírás szerinti megengedett épületmagasság 6,0 m-nél nagyobb, az oldalkert mérete az épületmagasság legalább fele legyen,

b)<sup>19</sup> oldalhatáron és közös oldalhatáron álló beépítés esetén, ha az építésre igénybe vett területen,

- ba) a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor legalább 4,0 m,
- bb) a telekszélessége 18,0 méternél kevesebb, akkor legalább 3,0 m.
- c) kialakult 4,0 m-nél kisebb oldalkerti távolság a telek új épülettel történő beépítése, vagy meglévő bővítése esetén nem követhető,
- d) saroktelek beépítésekor el lehet térni az oldalhatáron álló beépítéstől, mely esetben a főépület elhelyezése határozza meg a melléképületek elhelyezésének módját.

(5)<sup>20</sup> A hátsókert legkisebb mérete lakó és településközponti vegyes terület építési övezeteiben, valamint a Szőlőhegy kertes mezőgazdasági övezeteiben az övezeti előírások, vagy az SZT egyéb rendelkezésének hiányában

- a) legalább 3,0 méter, ha 24,0 méter, vagy azt el nem érő a telekmélység,
  - b) legalább 6,0 méter, ha 24,0 métert meghaladó a telekmélység,
  - c) kiegészül a SZT-en jelölt „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” a hátsó telekhatártól mért 6,0 métert meghaladó részével,
  - d) területén nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület,
- (6) Az elő- oldal- és hátsókert legkisebb mérete egyéb területhasználat esetén az övezeti leírásokban található.

- (7) Az előkert és az oldalkert területén belül
- a) kerítés és terepszint alatti közműcsatlakozást szolgáló építmény elhelyezhető,
  - b) ha a telekszélessége nem éri el a 15,0 métert oldalt és felül nyitott - legfeljebb növényvel befuttatott - pergola gépjárműtárolás céljára létesíthető, olyan módon, hogy a hátsó telekrészre a gépjárművel történő bejutás biztosítva legyen,
  - c) támfalépítmény az előkertben a Szőlőhegy övezeteiben a 26. § (2) bekezdésében foglaltak szerint építhető,
  - d) tetővel fedett gépjárműbeálló nem helyezhető el.

(8) A kialakult előkert nélküli beépítések új beépítések esetén is megtartandók a 3. mellékletben megjelölt utcaszakaszokon az alábbi utcákban:

1. Petőfi Sándor utca jelölt szakaszai
2. Jókai Mór utca keleti oldalán
3. Béke utca jelölt szakasza
4. Kossuth Lajos utca jelölt szakaszai

### **21. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások**

**31. § (1)** A telek „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” jelölésű területének legalább 30 %-án háromszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

(2) A telek „megtartandó és kialakítandó zöldfelület” jelölésű területén épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint – közmű becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el.

### **22. A gépjárművek elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások**

**32. § (1)** A beépítésre szánt területeken az új építmények, vagy megváltozott rendeltetések esetében, azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani.

(2) A telken belüli kötelezően kialakítandó parkoló felület -burkolatától függetlenül - nem számítható be a telek minimális zöldfelületébe.

(3) A köz- és magánterületeken a járművek várakozására szolgáló legalább 4 férőhelyes parkoló csak fásítva alakítható ki. 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetendő.

(4) Ahol lakás létesítése megengedett ott a lakórendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül az egyéb rendeltetéshez szükséges gépkocsitároláson felül.

### **23. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás követelménye és a honvédelmi területekkel kapcsolatos sajátos előírások**

**33. §** A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitás-bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

**34. §** (1) Baj közigazgatási területén védőterülettel rendelkező hadiút és gyakorlótér található.

(2) Honvédelmi gyakorlótér telekhatárától számított 1000 m-es védőtávolságon belül tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes, vagy magas kockázatba sorolt új építmény nem helyezhető el.

## MÁSODIK RÉSZ

### Részletes övezeti előírások

#### VII. Fejezet

#### *Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások*

### **24. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások**

**35. §**<sup>21</sup> Az építési övezetek és övezetek határértékeinek táblázatában szereplő területek jelölései és megnevezései:

- a) Ln jelű nagyvárosias lakóterület
- b) Lk jelű kisvárosias lakóterület
- c) Lke jelű kertvárosias lakóterület
- d) Lf jelű falusias lakóterület
- e) Vt jelű településközpont vegyes terület
- f) Vi jelű intézményi vegyes terület
- g) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület
- h) Gip jelű egyéb ipari terület
- i) K-Sp különleges – sportterületek
- j) K-Re különleges – rekreációs terület
- k) K-Vá különleges – vasútállomás területe
- l) K-Mü különleges – mezőgazdasági üzemi terület
- m) K-En különleges – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára – szolgáló terület

### **25. Nagyvárosias lakóterületek építési előírásai**

**36. §** (1) Az **Ln/1** jelű nagyvárosias lakóövezetben jellemzően lakó rendeltetésű épületek telepszerű elhelyezésére szolgál, mely az épületen belül a lakórendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az **Ln/1** jelű lakóövezetben

- a) a meglévő többlakásos lakóépületek úszótelkes beépítési formában helyezkednek el, melyben további lakóépület nem létesíthető,
- b) az úszótelkes kialakítás megszüntethető, mely esetben a kialakítható legkisebb telek terület 4000 m<sup>2</sup>-es lehet,
- c) a melléképítmények közül elhelyezhető: terepszint alatti közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló, kerti építmény,
- d) a lakóházak épületmagassága kialakult, mely tovább nem növelhető,
- e) a tömbtelken, vagy telekosztással kialakított önálló telken legalább 40%-os aktív zöldfelület biztosítandó,
- f) a gazdasági rendeltetésű területekkel szomszédos telekhatár mentén fasor és cserjesor telepítése szükséges

(3) A nagyvárosi lakóterületen a 2. melléklet 1.számú táblázatának C oszlopában a beépítés legnagyobb mértéke K/40\* jelölésű, amely azt jelenti, hogy a kialakult úszótelkes tömbre

vetített beépítettség nem növelhető, épületekre osztott telekalakítás legfeljebb 40% beépítettség biztosításával történhet.

(4) Az **Ln/g** jelű lakóterületi garázs-övezet

a) a telepszerű lakóházakban lévő lakásokhoz, egyéb rendeltetésekhöz kapcsolódó gépjárművek tárolására alkalmas garázsépületek elhelyezésére szolgál,

b) a kialakult telken vagy úszótelken a kialakult beépítéssel és elrendezéssel legfeljebb 4 db gépkocsi elhelyezését biztosító egységek építhetők,

c) a garázs gépjárművek tárolásán kívül más rendeltetésre nem használható.

## **26. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások**

**37. § (1)** Az **Lk/...** jelű kisvárosias lakóterület amennyiben az egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek jellemzően lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely a lakórendeltetésen kívül

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben

a) a melléképítmények közül csak az alábbiak helyezhetők el:

aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ab) hulladéktartály-tároló,

ac) kerti építmény,

b) kiegészítő rendeltetésű építményként önálló járműtároló, kerti tárolóépület, pavilon csak építési helyen belül létesíthető.

(3) A telken elhelyezhető lakások száma a telekterület 350-nel való osztásával állapítandó meg. Egyéb rendeltetési egységenként a telekterületéből további 200 m<sup>2</sup> számítandó. Az osztással kapott együttes rendeltetési egységek értéke felfelé nem kerekíthető.

(4) Eltérő építési övezeti előírások hiányában

a) kereskedelmi szálláshely szolgáltató rendeltetés esetén a kialakítható vendégszobák számát a lakások és egyéb rendeltetési egységek megengedhető száma képezi,

b) kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés bruttó szintterülete a lakóépületben nem haladhatja meg a **80 m<sup>2</sup>**-t.

(5) A lakótelken belül lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(6) Az **Lk/1** jelű kisvárosias lakóövezetben

a) ha a telek terület legalább 1800 m<sup>2</sup> legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el rajta,

b) ha a telek területe eléri a 2100 m<sup>2</sup>-es területnagyságot, akkor két főépület és két melléképület helyezhető el rajta,

(7) Az **Lk/2** jelű kisvárosias lakóövezetben a telken egy főépület és legfeljebb kettő melléképület alakítható ki,

(8)<sup>22</sup>

## **27. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai és építési övezeteinek előírásai**

**38. § (1)** Az **Lke/..** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetei jellemzően kertes jellemzően lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely a lakórendeltetés mellett a helyi lakosság ellátását szolgálóan

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

egyéb rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Nem helyezhető el a kertvárosias lakóövezet telkén:

- a) közösségi szórakoztató rendeltetés,
- b) szabadtéri sportpályát igénylő sportépítmény,
- c) üzemanyagöltő állomás,
- d) a környezetre jelentős hatást gyakorló, a lakórendeltetést zavaró rendeltetés,
- e) a főrendeltetésű épület hiányában melléképület,
- f) a melléképítmények közül a lakórendeltetés mellett sem
  - fa) szennyvízkezelésre, - tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
  - fb) trágyatároló, komposztáló,
  - fc) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - fd) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) A lakótelken belül lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek

a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő már kialakult telken egy főépület és kettő melléképület építhető,

b) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő és a 18,0 m telekszélességet meghaladó telken két főépület és három melléképület építhető,

c) egy telken a telekterület nagyságától függetlenül kettőnél több főépület nem helyezhető el,

d) a telken elhelyezhető lakások és egyéb rendeltetési egységek együttes száma legfeljebb kettő lehet,

da) a telekterület 2 lakás esetén legalább 700 m<sup>2</sup>,

db) egy lakás és egy egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m<sup>2</sup> kell legyen,

e) a beépíthető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesülhet egyéb rendeltetés, mely kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés esetében nem haladhatja meg a bruttó 100 m<sup>2</sup>-t,

f) kereskedelmi szálláshely szolgáltatás az építési övezetben megengedett rendeltetési egységet meg nem haladó számú vendégszobával alakítható ki,

g) gépkocsitároló, fedett gépkocsi beálló önálló melléképületként a telek közterületi határától **legalább** 6,0 méterre építhető.

(5) A kertvárosias lakóterületen új lakóépület építésének, meglévő lakóépület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

(6)<sup>23</sup> Az Lke/1 jelű kertvárosias lakóövezetben

a) kialakult beépítésű telek esetében, ha a telek területe kevesebb, mint 700 négyzetméter és a kialakult beépítettsége meghaladja a 30%-ot, akkor legfeljebb 35 %-os mértékig megtartható, átalakítható, felújítható a meglévő épület, de újonnan csak 30 %-on építhető,

b) a Bartók Béla utca közkerttől keletre kiépülő szakasza menti és az arra kapcsolódó új kiszolgáló utca menti lakótelkeken

ba) legfeljebb egy főépület és abban legfeljebb kettő rendeltetési egység - egy lakás és egy egyéb rendeltetés - helyezhető el

bb) a főépületen kívül a főépület rendeltetését kiszolgáló egy melléképület építhető,

bc) a főrendeltetésű épület beépítési módja – a saroktelkek kivételével - kötelezően oldalhatáron álló, ahol az épület az oldalsó telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni,

bd) a hátsókert a hátsó telekhatártól számított 3,0 m-es sávban nem beépítheti, ezen sávól mérten a hátsókertben elhelyezhető mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület, amelyek szabadon állóan is elhelyezhetők,

be) a Bartók Béla utca és az arra kapcsolódó kiszolgáló út közötti „két előkert” telkeken a főépületnek a Bartók Béla utca felé kell elhelyezkednie 6,0 m-es előkert megtartása mellett, míg a másik előkertben az építési hely határa a közterülettől mérve legalább 6,0 méter legyen

(7) Az **Lke/2** jelű kertvárosias lakóövezetben

a) a telek új beépítése esetén a b) pontban megjelölt esetek kivételével a telek 35%-a építhető be,

b) ha a kialakult beépítettség jelen rendelet hatálybalépése előtt a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően a 35%-ot meghaladóan beépült, akkor újra beépítéskor legfeljebb a telek 40 % -a építhető be.

(8)<sup>24</sup> Az **Lke/3** jelű kertvárosias lakóövezetben, ha telek alapterülete nem éri el a 700 m<sup>2</sup>-t, akkor csak egy lakórendeltetés kialakítása és legfeljebb egy egyéb rendeltetés elhelyezése lehetséges.

## **28. Falusias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai**

**39. §** (1) Az **Lf/...** jelű falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális és

g) a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági rendeltetés hasznos alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet, továbbá csak akkor alakítható ki, ha telken belül megoldható a szükséges személy- és teher-gépjármű parkolás és a rakodás területigénye.

(3) A kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el.

(4) A kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület és kettő melléképület építhető.

(5) Egy telken elhelyezhető lakások és egyéb rendeltetési egységek együttes száma legfeljebb kettő lehet, ha a telekterület 2 lakás esetén legalább 700 m<sup>2</sup>, egy lakás és egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m<sup>2</sup>.

(6) Ha a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét eléri a telek területe

a) legfeljebb kettő főépület,

b) a két főépülettel rendelkező telken 3 db melléképület helyezhető el.

(7) Nem helyezhető el a falusias lakóterület övezeteiben:

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) technikai sport rendeltetés.

(8) Állattartó melléképület legfeljebb a beépíthető alapterület 30 %-án létesíthető.

(9) A falusias lakóterületen új lakóépület építésének, meglévő lakóépület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének feltétele a telek teljes közművesítettsége.

(10) Az **Lf/1** jelű építési övezetben

a) ha a beépítettség kialakult mértéke meghaladja a 20%-ot, akkor a meglévő épület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, de új beépítéskor legfeljebb a telek 20%-a építhető be,

b) a megengedett legnagyobb épületmagasság kialakult (K) magasságú, de új épület építése esetén legfeljebb 5,0 méter,

c)<sup>25</sup> a telkek homlokvonalától mért 60,0 métert meghaladó telekrészen épületet elhelyezni nem lehet, meglévő épület újra nem építhető és nem bővíthető.

(11) Az **Lf/2** jelű falusias lakóövezetben a – 182-188; 193-199/1; 203-208/5; 2017/2-233; helyrajzi számok között előforduló „közös udvaros” beépítés esetén

a) a közös udvar telke tovább nem osztható, területe nem csökkenthető,

b) a közös udvarban lévő, a hivatalos térképen ábrázolt épületek alapterülete, száma és térfogata nem növelhető,

c) a kialakult telekszerkezet csak telekösszevonás útján módosítható, épületbontás lehetséges,

d) a közös udvarban meglévő lakások megtarthatók, felújíthatók,

e) a közös udvar és az általa kiszolgált meglévő önálló helyrajzi számú telek egyetlen telekké való összevonása esetén az egyesített teleken kialakult meglévő épület megtartható (K) felújítható, de ha a 30%-ot meghaladja a meglévő beépítettség, akkor az a telek újra beépítéskor nem érvényesíthető.

### **29. Településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai**

**40. § (1) Vt/...** jelű településközpont területen elhelyezhető épület– amennyiben az építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek - a lakórendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Nem helyezhető el a településközpont területen

a) állattartó épület,

b) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Egy telken elhelyezhető lakások és egyéb rendeltetési egységek együttes száma legfeljebb kettő lehet, ha a telekterület 2 lakás esetén legalább 700 m<sup>2</sup>, egy lakás és egyéb rendeltetés esetén legalább 550 m<sup>2</sup>.

(4) A **Vt/2** jelű építési övezetben

a) meglévő közintézményi, közszolgáltatói rendeltetés esetén új lakórendeltetés nem helyezhető el,

b) a telken legfeljebb 1 db fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 db melléképület helyezhető el,

(5) A **Vt/3** jelű építési övezetben

a) a lakó és egyéb rendeltetés száma összesen három lehet, melyből lakórendeltetés legfeljebb kettő lehet,

b) lakórendeltetés mellett, vagy önállóan kereskedelmi, szolgáltatói egészségügyi, szociális rendeltetés megengedett,

c) a telken legfeljebb 1 db fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 db melléképület helyezhető el,

(6) A **Vt/4** jelű építési övezetben

a) a telken szabadtéri sportlétesítmény nem elhelyezhető el,

b) a telek területe kialakult tovább nem osztható, csak összevonható,

c) a telken egy épület helyezhető el legfeljebb kettő rendeltetési egységgel.

(7) Településközpont vegyes területen új főépület építésének, meglévő főépület alapterületének 30 %-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közművesítettség.

## 29/A.<sup>26</sup> Intézményi vegyes terület

**40/A. § (1)** Vi/...jelű intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, kulturális, nevelési, oktatási és sportolási rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben meghatározott elsődleges rendeltetéseken kívül, azzal egyidejű vagy azt követő elhelyezéssel –

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) sport,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott rendeltetéseket tartalmazó épületben telkenként összesen legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melyek együttes hasznos alapterülete legfeljebb 140 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) üzemanyag-töltő állomás.

(5) A telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – az építési hely az alábbiak szerint értendő:

- a) az elő-, oldal- és a hátsókert legkisebb mérete terepszint felett és alatt 6,0 m,
- b) a közműépítmények a telken csak a terepszint alatt helyezhetők el.

(6) A szabályozási terven megtartandó vagy kialakítandó zöldfelületként jelölt területen háromszintű növényállomány telepítendő.

### 30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai

**41. § (1)** A Gksz/.. jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál melyen elhelyezhető továbbá

- a) iroda,
- b) szolgálati lakás.

(2) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és legfeljebb kettő szolgálati lakás alakítható ki, melynek összes alapterülete legfeljebb 140 m<sup>2</sup> lehet.

(3) Nem helyezhető el az építési övezetben

- a) önálló lakóépület,
- b) közhasználatú üzemanyag-töltő állomás,
- c) állattartó épület.

(4) Új épület elhelyezésének, meglévő gazdasági rendeltetésű épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, feltétele a teljes közművesítés biztosítása.

(5) A gazdasági rendeltetésű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén az építési hely az alábbiak szerint értendő:

- a) az előkert és hátsókert legkisebb mérete 6,0 m,
- b) az oldalkertek közül az egyik legalább 10,0 méter, a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen, ha a telek területe kisebb, mint 3000 m<sup>2</sup>,
- c) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m<sup>2</sup>-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a d) pontban foglaltakat,

d) ha a kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m<sup>2</sup>-t, de a telek egyik szélessége, kevesebb, mint 35,0 méter, akkor az építési hely határa 6,0 m-re lehet a keskenyebb szélességi méretet adó telekhatártól.

(6) Az építmények az épületmagasság legnagyobb értékét a rendeltetéssel összefüggő technológiai berendezés magasságával meghaladhatják.

(7) A kerítés legfeljebb 2,2 méter magasságú lehet.

(8) A **Gksz/...** jelű építési övezetekben

a) új épület csak szabadon állóan létesíthető, kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, nem bővíthető,

b) az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület helyezhető el,

c) a SZT-en jelölt kialakítandó zöldfelületet legfeljebb 10,0 m szélességben egy alkalommal telekbehajító céljára meg lehet szakítani,

d) a SZT-en kialakítandó és megtartandó zöldfelülettel jelölt teleksáv legalább 1/3-án háromszintes növényállomány telepítendő,

e) a telkek SZT-en jelölt határa mentén fasor telepítendő, melynek, ha műszaki akadály van, akkor másik nem jelölt telekhatár mentén kell fasort létesíteni,

f) ha nem jelöl az SZT telepítendő fasort, akkor a gazdasági rendeltetésű telek beépítésekor legalább két határa mentén fasort kell telepíteni.

(9) A **Gksz/1** jelű építési övezetben

a) 020/76 hrsz.-ú telken folytatott építési tevékenység során a telken átvezető földalatti távfűtő-vezetékre figyelemmel kell lenni,

b) a Petőfi S. u. és a –Sport utca közötti gazdasági terület gazdasági forgalmú megközelítése csak a Petőfi utca irányából történhet,

c) lakótelekkel határos gazdasági telken 10,0 méteres teleksávban a SZT-en jelöltek szerint kötelező zöldfelület alakítandó ki,

d) a 020/53 és a 020/75 hrsz.-ú telkeken közcélú közműszolgáltatói rendeltetés – gázfogadó és hőközpont –tartandó fenn.

(10)<sup>27</sup> A **Gksz/4** jelű építési övezetben a 033/1 hrsz.-ú telek további osztásával kialakuló telkeken nem lehet teherfuvarozás telephelye, és nem lehet építőanyag szabadtéri árusítását végezni.

### **31. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai**

**42. §** (1) A **Gip/1** és **Gip/2** jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – a jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető

a) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási,

b) raktározási,

c) iroda,

d) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazó épület.

(2) Egy telken csak a gazdasági rendeltetésű épületen belül, legfeljebb 2 db együttesen legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szolgálati lakás alakítható ki.

(3) Nem helyezhető el az építési övezetben

a) önálló lakóépület,

b) állattartó épület,

c) közhasználatú üzemanyagtöltő állomás.

(4) Új épület elhelyezésének, meglévő gazdasági rendeltetésű épület alapterületének 30%-át meghaladó bővítésének, feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

(5) Az ipariterület építési övezetének telkén – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén az építési hely az alábbiak szerint értendő:

- a) az előkert és hátsókert legkisebb mérete 6,0 m,
- b) az oldalkertek közül az egyik legalább 10,0 méter, a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen, ha a telek területe kisebb, mint 3000 m<sup>2</sup>,
- c)<sup>28</sup> ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m<sup>2</sup>-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a d) pontban foglaltakat,
- d) ha kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m<sup>2</sup>-t, de a telek egyik szélessége kevesebb, mint 35,0 méter, akkor az építési hely határa 6,0 m-re lehet a keskenyebb szélességi méretet adó telekhatártól.

(6) Az építmények az épületmagasság legnagyobb értékét a rendeltetéssel összefüggő technológiai berendezés magasságával meghaladhatják.

(7) A kerítés legfeljebb 2,2 méter magasságú lehet.

(8) A **Gip/1** és **Gip/2** jelű építési övezetekben

- a) kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, új épület csak szabadon állóan létesíthető,
- b) az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető,
- c) a SZT-en jelölt kialakítandó zöldfelületet legfeljebb 10,0 m szélességben egy alkalommal telekbehajtó céljára meg lehet szakítani,
- d) a SZT-en kialakítandó és megtartandó zöldfelületként jelölt területsáv legalább 1/3-án háromszintes növényállomány telepítendő,
- e) a telkek SZT-en jelölt határa mentén fasor telepítendő, melynek, ha műszaki akadály van, akkor másik nem jelölt telekhatár mentén kell fasort létesíteni,
- f) ha nem jelöl az SZT telepítendő fasort, akkor a gazdasági rendeltetésű telek beépítésekor legalább két határa mentén fasort kell telepíteni,
- g) ha a telken erdőtervezett erdő megjelölés szerepel, akkor azon területész beépítése, vagy az erdőterület fennmaradását gátló területhasználati igény esetén az üzemtervezett erdőből való kivonásról gondoskodni kell.

(9) Új főépület építésének, meglévő főépület alapterületének 30 %-át meghaladó bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele a teljes közművesítettség.

### **32. Különleges területek általános előírásai**

**43. §** A különleges területek lehetnek a SZT-en jelölteknek megfelelően az alábbiak:

- a) Sport célú terület **K-Sp**
- b) Rekreációs célú terület **K-Re**
- c) Rehabilitálandó terület **K-Rh**
- d) Vasútállomás területe **K-Vá**
- e) Mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**

### **33. Különleges - Sport célú terület**

**44. §** (1) A **K-Sp** jelű sportolási célú beépítésre szánt különleges területen közhasználatú sportolással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén a sport rendeltetések céljára szolgáló építmények fedett sportpálya, sportcsarnok és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmények és
- d) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az építési hely határa valamennyi telekhatártól legalább 10,0 méterre van.

(5) Új épület építésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

### **34. Különleges – Rekreációs célú terület**

**45. § (1)** A **K-Re** jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges területen elsődlegesen a borturizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló rendeltetések befogadására alkalmas épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben

a) elhelyezhető

aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület,

ab) borkereskedelmet, bormúzeumot és bortárolást szolgáló boros pince,

ac) hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetést befogadó épület

ad) a főrendeltetéssel kapcsolatos legfeljebb nettó 120 m<sup>2</sup> alapterületű szolgálati, vagy tulajdonosi lakás,

ae) az aa) - ad) pontban felsoroltak üzemeltetéséhez szükséges építmények,

b) nem helyezhető el

ba) önálló lakóépület,

bb) a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület,

bc) üzemanyagtöltő állomás,

bd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.

(3) Épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni.

(4)<sup>29</sup> A **K-Re/2** jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges övezet

a) elsődlegesen a sportolás, a rekreációs szabadidős tevékenységek befogadására alkalmas épületek, egyéb építmények elhelyezésére szolgál,

b) az a) pontban foglaltakon kívül az épületek és építmények

ba) szállás jellegű és vendéglátás,

bb) szabadtéri sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló,

bc) ha a telekterület eléri a 2 hektárt sportolási és oktatási célú lótartás,

bd) az elsődleges rendeltetésű épületen belül, azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató

be) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás rendeltetést is tartalmazhatnak,

c) területén nem helyezhető el

ca) önálló lakóépület,

cb) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,

cc) technikai sportok számára építmény,

cd) parkolóterületet, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és

cf)) üzemanyagtöltő állomás.

(5)<sup>30</sup> A **K-Re/2** jelű építési övezet telkein

a) épületek, felszíni építmények legalább 15,0 méteres elő-, oldal- és hátsó kert megtartásával helyezhetők el a meglévő kialakult beépítés figyelembevételével. A meglévő építési helyen kívül álló épületek, épületrészek új beépítés során vissza nem építhetők az építési helyen kívül nem bővíthetők, de felújíthatók, használatukat segítően korszerűsíthetők.

b) a szabályozási terven megtartandó vagy kialakítandó zöldfelületként jelölt terület legalább kétharmadán háromszintes növényállomány telepítendő,

c) ivóvízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni.

### **35. Különleges – Rehabilitálandó terület**

**46. § (1)** A **K-Rh** jelű több rendeltetés befogadásra lehetőséget adó beépítésre szánt rehabilitálandó különleges övezetben a meglévő többszintes önálló épületek hasznosítása érdekében az alábbi rendeltetések külön-külön, vagy együttesen alakíthatók ki egy-egy épületben és hozzá rendelt telken:

- a) iroda,
- b) oktatás, továbbképzés, különösen a középfokú duális képzést adó rendeltetés,
- c) egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) diákszálló,
- e) kulturális rendeltetés,
- f) egyéb kereskedelmi gazdasági rendeltetés.

(2) Az övezetben csak olyan egyéb gazdasági rendeltetés alakítható ki, amely nincsen zavaró hatással az (1) bekezdés a) - e) pontjaiban felsorolt rendeltetésre.

(3) Az építési övezetben új épület csak a meglévő elbontása után annak helyén építhető, önálló terepszint alatti építmény elsősorban gépjárművek tárolására kialakítható.

(4) A kialakult beépítettséget az épület üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges építmények, kialakítása érdekében lehet megnövelni (különösen lift és lépcsőház).

(5) A kialakult épületmagasság megtartható, de a bontást követő új épület építés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 9,0 m lehet.

(6) Az épületek hasznosításának, vagy új épület létesítésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

### **36. Különleges – Vasútállomás területe**

**47. § (1)** A **K-Vá** jelű vasútállomás területének építési övezete a közlekedési eszközváltást kiszolgáló és ahhoz szorosan kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Vasútállomás területének építési övezetében a vasúti fogadó főépületen túl elhelyezhető

- a) a vasút üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó rendeltetéseket befogadó épület, építmény,
- b) a parkolás, valamint a közösségi közlekedés kiszolgálásához kapcsolódó egyéb építmények,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási rendeltetés csak a fő rendeltetésű épületen belül.

(3) Az épületek legalább 6,0 m előkert biztosításával helyezhetők el. A főépülettől függetlenül, vagy vele összefüggésben peront lefedő építmények kialakíthatók.

(4) A zöldfelület kialakítása során az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a) a gépjármű parkolók területén négy parkolóállásonként biztosítani kell 1 db lombos fa elhelyezését,

b) településrendezési megfontolásból, valamint a klímaváltozás hatásainak enyhítése érdekében fasort kell telepíteni az építési övezet közút és a vasút felé eső telekhatárán,

c) a telekterület legalább 10%-án egybefüggő háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) Épület építésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása.

### **37. Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület**

**48. §<sup>31</sup> (1)** A **K-Mü/...** jelű mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges övezetekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági üzemi célú, a vadgazdálkodással összefüggő, valamint a növénytermesztéssel és annak feldolgozásával kapcsolatos üzemi és raktározó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben meghatározott elsődleges rendeltetéseken kívül

- a) iroda, oktatási célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) helybeni állattartás kizárása mellett állati és növényi eredetű élelmiszert előállító,
- d) a rekreációval összefüggő vendéglátó és szálláshely,

e) az elsődleges rendeltetéssel kapcsolatos együttesen legfeljebb 120 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű szolgálati és tulajdonosi lakás rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A mezőgazdasági üzemi célú beépítésre szánt különleges területeken a 20. § (1) – (4) bekezdés figyelembe vételével lehet építeni, de nem helyezhető el

- a) önálló lakóépület,
- b) az elsődleges rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épületet,
- c) nagylétszámú állattartás építményei,
- d) parkolóterület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára és
- e) közhasználatú üzemanyag-töltő állomás.

(4) Épület, terepszint alatti építmény

- a) a közterületi telekhatártól legalább 15,0 m-re
- b) nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el
- c) az a) és a b) pontban megjelölt területsávban kialakult állapotában épület található akkor az megtartható, felújítható, használatát segítően korszerűsíthető, de elbontása után újra nem építhető.

(5) Ivóvízbekötéssel rendelkező és huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épületet teljes közművesítettség biztosítása mellett lehet építeni

### **37/A.<sup>32</sup> Különleges - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület**

**48/A. §** (1) A K-En jelű beépítésre szánt különleges területen a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el, különösen naperőmű.

(2) A **K-En** jelű építési övezetben

- a) legalább 1 hektáros telken, legfeljebb 10 %-os beépítési mértékkel és legfeljebb 5,0 méteres építménymagassággal lehet épületet, egyéb a rendeltetéssel összefüggő építményt elhelyezni,
- b) az építményeket szabadon állóan, a telekhatároktól legalább 10,0 méteres távolság megtartásával lehet elhelyezni,
- c) az építési övezeten belüli telkek megközelítésére legalább 6,0 m széles magánút létesíthető,
- d) a telkek, valamint a telken belüli erőműtelepek a technológiai biztonság által megkívánt nyomvonalon, legfeljebb 2,0 m magas 70%-ban áttört kerítéssel keríthetők be.

### *VIII. Fejezet*

#### *Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések*

### **38. Közlekedési és közműterület előírásai**

**49. §** (1) A közterületek, a közutak összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak.

(2) A közlekedési területek a SZT-en jelöltek szerint az alábbi övezetekre tagozódnak

- a) országos és helyi közút övezetei KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3,
- b) kerékpárút KÖu/4,
- c) gépjármű-várakozóhely (parkoló) és kerékpáros bázis övezete: KÖu/5,
- d) közlekedési zöldfelület övezete KÖz,
- e) övezetbe nem sorolta külterületi kiszolgáló utak színezéssel jelölve jelentősebb kiszolgáló és kiszolgáló utak megkülönböztetéssel.

(3) A **KÖu/1**, **KÖu/2**, **KÖu/3** és **KÖu/4** jelű közúti közlekedési övezetekben csak a közlekedéssel és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető, a vonatkozó jogszabályokban előírt fakivágási és fatelepítési előírások betartása mellett, az út

menti fasorok és egyéb növényzet telepítését az út kialakításával, vagy rekonstrukciós beavatkozásával egyidejűen kell megvalósítani.

(4) A **KÖu/1** jelű övezet az országos közúthálózat eleme melynek szabályozási szélessége változó a szabályozási terv szerint.

(5)<sup>33</sup> A **KÖu/2** jelű övezetbe tartoznak a helyi gyűjtő utak, melyek felsorolása és szabályozás szélessége a 2. melléklet 8. sz. táblázatban található.

(6) A **KÖu/3** jelű övezetbe a helyi belterületi kiszolgáló utak és a jelentősebb külterületi kiszolgáló utak tartoznak., melyek közül a Szent András út mentén vezető kerékpárút építésével járó földmunkák során a Szent András út mentén meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell.

(7) A **KÖu/4** jelű övezetbe tartoznak a már kialakított és a tervezett önálló külterületen vezetett kerékpárutak.

(8) A **KÖu/5** jelű közlekedési övezetben

a) gépkocsi parkoló és kerékpáros bázis alakítható ki,

b) turizmust szolgáló fogadóépület, tájékoztató központ létesíthető.

(9) A **KÖu/z** jelű övezet a közlekedésre szánt területek azon elsősorban gyalogosok által használható övezete, melyben

a) jellemző a zöldfelület,

b) kerti bútorok, kertberendezési tárgyak elhelyezhetők a közlekedésbiztonság figyelembe vétele mellett,

c) az övezettel érintkező telkek kapubehajtóihoz az övezeten átvezető útburkolat kiépíthető.

(10) **KÖk** jelű övezeti jelet kapott az egyéb közlekedési területbe tartozó meglévő és nyomvonalkorrekcióval tervezett vasúti terület.

(11) Önálló övezeti jellel el nem látott, de a SZT-en az Mk/2 jelű övezettől eltérő felülettel megjelölt mezőgazdasági utak melyek

a) a közlekedési területek részét képezik, amíg önálló földrészletek megközelítését biztosítják,

b) a SZT-en jelölt szabályozott helyeken a szélessége 4,0 m, 6,0 m és 9,0 m telekigényűek,

c) azokon a szakaszokon, ahol nem érik el a legalább 6 méteres használatra alkalmas szélességet

ca) a telekbehajtók engedélyezésekor a kapu előtti legalább 8,0 m hosszban és 2,0 m szélességben kerítés és kapu nem építhető,

cb) a telekbehajtók terepszintje az utca szintjén alakítandó ki – a két irányú forgalom lebonyolítása, a „kiálló helyek” biztosítása érdekében.

(12) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért, SZT-en jelölt 50-50 méteres védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhetők el.

(13) A SZT-en a külterületen megjelölt jelentősebb mezőgazdasági kiszolgáló utak mentén, ha kerítés létesítése megengedett, akkor azt az úttengelytől mérten legalább 5,0 m-re lehet elhelyezni.

### **39. Zöldterületre vonatkozó általános rendelkezések és övezeteinek előírásai**

**50. §** (1) A közkert övezetbe tartozó zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a mindennapi pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) A zöldterület övezetei a Zkk/1 és Zkk/2 jelű közkert melyekben elhelyezhető

a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárútvonal, pihenőhely, tornapálya, játszótér),

b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),

c) kerti építmények,

d) műtárgyak.

- (3) A **Zkk/1** jelű övezetben épület nem helyezhető el
- (4) A **Zkk/2** jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető
  - a) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
  - b) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
  - c) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
  - d) illemhely.
- (5) A **Zkk/2** jelű övezetben
  - a) a minimális zöldfelület legalább 50%-án fás növényállományt kell kialakítani,
  - b) vezetékes ivóvízzel ellátott épületet csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

#### **40. Erdőterület általános előírásai**

**51. §** (1) Az erdőterület területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével összhangban az alábbi övezetekbe tartozhat:

- a) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetei településképvédelmi, környezetvédelmi, természetvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek,
- b) **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület, honvédelmi célokat szolgáló védő erdőterületek,
- c) **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezete, ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés,
- d) **Ek** jelű közjóléti erdő olyan erdőterület sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, céljára kialakítható erdők övezete.

(2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Erdőterületen kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból, indokolt esetben vagyonvédelmi célból helyezhető el.

(4) Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető, újra nem építhető meg.

(5) Az (1) bekezdés c) és d) pontjában szereplő övezetekben épületet elhelyezni részleges közművesítettség biztosításával lehet.

#### **41. Védelmi erdőterület és a honvédelmi célú erdőterület**

**52. §** (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelően – az erdei kilátó, a magasles kivételével – építményt elhelyezni nem lehet.

(2) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetben bármilyen építmény kizárólag akkor alakítható ki, ha az az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozza.

(3) Az övezetben nem helyezhető el épület és gépjármű-várakozó hely.

**53. §** Az **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésnek megfelelően a honvédelmi célokat szolgáló építményt, épületet lehet elhelyezni.

#### **42. Gazdasági erdőterület**

**54. §** (1) Gazdasági erdőterületen a területfelhasználás céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, mely összhangban van a természetvédelemmel.

(2) Az **Eg** jelű gazdasági erdőövezetben elhelyezhető

a) vadászház, erdészház, az erdő-és a vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei,

- b) a vadászház, az erdészház rendeltetéssel összefüggésben állattartó épület,
  - c) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények,
  - d) közösségi 5,0 m magasságot meghaladó kilátó, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei,
  - e) szolgálati lakás, csak az a) pont építményeivel együtt létesíthető, legfeljebb bruttó 120 m<sup>2</sup>-en,
  - f) az épületek elhelyezésére szolgáló kivett udvarrész legfeljebb 4.000 m<sup>2</sup> lehet.
- (3) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb nettó 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.
- (4) Az övezetben épületet elhelyezni részleges közművesítettség biztosításával lehet.

#### **43. Közjóléti erdőterület**

**55. §** (1) Az *Ek* jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető

- a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, különösen: turista pihenőhely, erdei tornapálya,
  - b) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést és a természetvédelmet szolgáló épület, építmény.
- (2) Huzamos tartózkodásra szolgáló épület létesítése esetén részleges közművesítettség biztosítandó.

#### **44. Mezőgazdasági terület általános előírások**

**56. §** (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás céljára hasznosított terület, ahol ezen területhasználatot kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági területen belül az alábbi övezetek fordulnak elő:

- a) kertes mezőgazdasági terület **Mk/1** jelű belterületi kertes (a továbbiakban: belkertes) övezete,
- b) kertes mezőgazdasági terület **Mk/2** jelű hagyományos szőlőhegyi (a továbbiakban: szőlőhegyi kertes) övezete,
- c) kertes mezőgazdasági terület **Mk/3** jelű Eszterházy kispince övezete,
- d) általános mezőgazdasági terület **Má/1** jelű jellemzően szántó művelési ágú övezete,
- e) általános mezőgazdasági terület **Má/2** jelű jellemzően gyep (rét, legelő) művelési ágú övezetei, amely táji- és természeti értéke a kialakult állapot szerint jelentős – a természetszerű tájgazdálkodás területe,
- f) általános mezőgazdasági terület **Má/3** jelű gyümölcsös művelési ágú övezete,
- g) általános mezőgazdasági terület **Má/4** jelű építési korlátozású övezete.

(3) A mezőgazdasági terület azon **Má/...** és **Mk/...** jelű övezeteiben, ahol az előírások épület és egyéb építmény elhelyezésére lehetőséget adnak, ott szükséges az alábbi előírások figyelembe vétele:

- a) a lakórendeltetésű épület, épületrész a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
- b) a lakórendeltetés bruttó alapterülete a ténylegesen megépített összes bruttó alapterület fele lehet, de nem lehet több, mint **200 m<sup>2</sup>**,
- c) biztosítani kell az épületek használatba vételének idejére, annak rendeltetésszerű használatához az övezeti előírás szerinti közművesítettséget,
- d) biztosítani kell a felszíni vizek elsősorban a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő szikkasztását, vagy nyíltárkos elvezetését,
- e) biztosítani kell lakórendeltetés esetében a lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését telken vagy épületen belül.

(4) A kerítés magassága a mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,8 m lehet, kivéve vadvédelmi kerítés esetét, mely elérheti a 2,5 m-es magasságot.

#### **45. Kertes mezőgazdasági terület előírásai**

**57. § (1)** A kertes mezőgazdasági övezetekben

- a) nem alakítható ki lakórendeltetés,
- b) nem hozható létre birtokközpont,

(2) Nem helyezhető el

- a) föld feletti gáztartály,

b) 180 napot meghaladó időre szólóan lakókocsi, szállítható konténerépület és mobilház,

c) 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolói és azok tárolására szolgáló épület.

(3) Az **Mk/1** jelű **belkertes** övezetben épület nem létesíthető. A kertben elhelyezhető 180 napot meg nem haladó időre:

- a) állattartó építményt az 5. melléklet figyelembe vételével,

b) egyéb eszköztároló építményt legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es alapterülettel, valamint

c) a telekhatáron kerítés vagy onvédelmi céllal.

(4) Az **Mk/2** jelű **szőlőhegyi kertes** övezetben a (6) bekezdés b) - d) pontjában leírtak figyelembe vétele mellett elhelyezhető:

a) a szőlő- és gyümölcs-termesztéssel, a kertműveléssel kapcsolatos gazdasági épület,

b) saját termék értékesítésére szolgáló építmény, ha

ba)<sup>34</sup> a telek területe és művelési ága megfelel a (6) bekezdés c) és d) pontjában leírtaknak,

bb) a jelen bekezdés a) pontjában ismertetett rendeltetés mellett, legfeljebb a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének felén létesül,

c) önálló terepszint alatti építmény (pince),

(5) Az **Mk/2** jelű **szőlőhegyi kertes** övezetben gazdasági épület létesítése esetén

a) a telek részleges közművesítettsége szükséges, ha az utcában a vízhálózat rendelkezésre áll,

b) ivóvízvezetékekkel el nem látható területen átmenetileg hiányos közművesítettség mellett építhető gazdasági épület.

(6) Az **Mk/2** jelű szőlőhegyi kertes övezetben a kialakult telekméretekkkel összefüggésben az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet, terepszint alatti építményt elhelyezni nem szabad,

b) a **720 –1500 m<sup>2</sup> közötti** területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő tárolást szolgálóan egy **gazdasági épület pincével** építhető,

c) az **1500 m<sup>2</sup>** területnagyságot elérő telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terménytárolást szolgálóan **egy gazdasági épület és egy önálló pince** építmény helyezhető el, a terepszint alatt és felett,

d) az **6000 m<sup>2</sup>** területnagyságot elérő telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével - elsősorban a műveléssel összefüggő eszköz- és terménytárolást szolgálóan **kettő gazdasági épület és egy önálló pince** építmény helyezhető el, a terepszint alatt és felett.

(7) Az **Mk/2** jelű szőlőhegyi kertes övezetben eltérő övezeti előírás hiányában

a) a kerítés helyét a terepadottságok és közlekedésre alkalmas tényleges területek helye és mérete befolyásolja.

b) azon utcákban, ahol a telket kiszolgáló út terepadottságok következtében nem éri el a gépjárművel történő úthasználatra alkalmas legalább 6 méteres szélességet

ba) a telkeken a kerítés és a telekbehajtó kialakításakor a behajtó előtti legalább 8,0 m hosszú és 2,0 m szélességű telekrészen kerítés és a kapu csak a telken belül építhető,

bb) a *ba)* pontban megjelölt telekrészen a terep az utca szintjén alakítandó ki – a két irányú forgalom lebonyolítása, a gépjárművek számára „kiálló helyek” biztosítása érdekében,

c)<sup>35</sup> épület, építmény elhelyezése - támfal, támfalépítmény és kerítés kivételével- az alábbiak szerint történhet:

ca) oldalhatáron álló beépítés akkor lehet, ha a telek szélessége az építési helyen legalább 10,0 m,

cb) szabadon álló beépítés akkor lehet, ha a telek szélessége az építési helyen meghaladja a 12,0 métert,

cc) épületet, építményt a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telekhatárától legalább **6,0 m-re** és legfeljebb **16,0 m-re** kell elhelyezni, ha az út telkének szélessége legalább **8,0 méter**,

cd) épületet, építményt a telken kialakult beépítés figyelembevételén és a d) pontban említett eseteken kívül a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút tengelyétől mértén legalább 8,0 m-re és legfeljebb **18,0 m-re** kell elhelyezni, ha a telek megközelítését biztosító közút vagy a magánút telkének szélessége az érintett telek mentén **kevesebb, mint 8,0 méter**,

ce) az oldalkert mérete oldalhatáros beépítés esetén a d) pontban leírtak figyelembe vétele mellett legalább 4,0 méter, melyet a környezetben kialakult beépítés, a terepadottság és a telek morfológiája befolyásolhat,

cf) a hátsókert mérete d) pontban leírtak figyelembe vétele mellett legalább 10,0 méter kell legyen, de a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület,

d) tájvédelmi körzetbe tartozó erdővel, vagy tájvédelmi körzetbe tartozó erdő menti úttal szomszédos telken épületet:

da) ha a telek mérete az erdővel közvetlen közös telekhatártól mérve meghaladja a 30,0 métert, akkor az erdővel közös telekhatártól legalább 20,0 méterre;

db) ha a telek mérete a telek megközelítését biztosító, erdővel határos út telekhatárától mérve meghaladja a 30,0 métert, akkor az út telekhatárától legalább 15,0 méterre;

dc) ha a telek mérete az erdővel közvetlen közös telekhatártól, vagy a telek megközelítését biztosító, erdővel határos út telekhatárától nem több, mint 30,0 méter, akkor ezektől a telekhatároktól legalább 10,0 méterre lehet elhelyezni.

e) növényházat, fólia sátrat legfeljebb 180 napig fennállóan lehet elhelyezni, az oldalsó telekhatároktól számított **3,0 m-re**, a hátsó és az előkerti telekhatártól **5,0 m-re**.

(8) Az **Mk/2** jelű szőlőhegyi kertes övezetben az építési helyen kívül legfeljebb 1,2 méterig változtatható meg a természetes terepszint a szomszédos telkek terepszintjének figyelembevétele mellett.

(9) Az **Mk/3** jelű Eszterházy kispince övezetben elhelyezhető:

a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, a kertműveléssel, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozására, terménytárolásra és a helyben termelt, vagy előállított termék árusítására szolgáló gazdasági épület,

b) az agro- és a borturizmussal, a mezőgazdasággal összefüggő szolgáltató épület,

c) a borturizmussal összefüggésben kereskedelmi és kulturális szolgáltatás (különösen borkostoló, bormúzeum, borkereskedelem) építményei,

d) falurendezvények megtartására alkalmas pajta,

e) önálló terepszint alatti építmény (pince),

f) legfeljebb 3 db épület és egy pince a kialakult állapotokhoz illeszkedően és a meglévő kispince épületétől legalább 10,0 méteres távolságban,

g) új épület létesítése esetén részleges közművesítettség biztosítandó.

#### **46. Általános mezőgazdasági terület előírásai**

**58. § (1)** Az **Má/1 - Má/4** jelű általános mezőgazdasági terület övezetei a mezőgazdasági tájhasználat céljára szolgálnak, melyen elhelyezhető:

a) a növénytermesztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, mely lehet gazdasági épület és az övezeti előírás szerint terepszint alatti építmény (pince),

b) az állattartást szolgáló építmények (gazdasági épületek, állattartó épületek, a nagylétszámú állattartást szolgáló állattartó építmények) a védendő rendeltetésű épületektől, illetve azok telekhatárától mért 300 m-es távolságban,

c) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi,

d) az állattartáshoz és mezőgazdálkodáshoz kapcsolódóan az övezeti előírások szerint az Má/1 és Má/2 jelű övezetekben legfeljebb 2db lakás, egy lakóépületben, összesen legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es bruttó alapterülettel alakítható ki.

(2) Eltérő övezeti előírás hiányában az általános mezőgazdasági övezetben támfal, kerítés ki-vételével

a) épületet, építményt elhelyezni a megközelítését biztosító út tengelyétől mérten legalább 20,0 m-re lehet,

b) az oldalkert és a hátsókert legalább 20,0 m kell legyen, de a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, növényház, gépkocsi és egyéb tároló épület.

c) terepszint alatti építmény csak épület alatt létesíthető,

d) az SZT jelölésében a „telek be nem építhető része” területen épület nem helyezhető el,

(3) Kerítés az általános mezőgazdasági övezetekben

a) ott építhető, ahol az épület, építmény elhelyezése, vagy a területhasználat jellege vagyonvédelmi indokkal szükségessé teszi azt (mint például értékes ültetvény védelme miatt, vadkár előfordulásának lehetősége miatt),

b) a telekhatár mentén futó út tengelyétől mért 4,0 m-es sávon belül nem helyezhető el akkor sem, ha a telekhatár azon belül van, biztosítva ezzel a kerítések közötti minimálisan szükséges 8,0 m-es távolságot.

(4) Az **Má/1 és Má/2** jelű általános mezőgazdasági övezetekben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként figyelembe vehető az általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább **5 ha (50.000 m<sup>2</sup>)** nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföld, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

a) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Baj közigazgatási területén található,

b) a birtoktesthez tartozó telkek a birtokközpontként megjelölt telektől legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el.

(5) A birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) a birtokközpont telkének el kell érnie a legalább **30.000 m<sup>2</sup>** (3 ha) területnagyságot, az átlagszélességének legalább az **50 métert**,

b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek gépjárművel való elérését biztosító út telekszélessége legalább **14 m**,

c) a birtokközpont beépíthetősége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének ki nem használt beépíthetősége alapján képződik, de

ca) a birtokközpont területére vetítetten **legfeljebb 5 % lehet** a beépítettség,

cb) a birtokközpont területén az összes beépítés nem lehet nagyobb **7500 m<sup>2</sup> bruttó** alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,

d) a birtokközpont területén legfeljebb 2 db lakás egy lakóépületben létesíthető,

e) a birtokközpont területén a kötelező többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatároktól mért legalább 10 m széles sávban,

f) birtokközpont kialakításához részleges közművesítettség biztosítandó.

**59. §** Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelési ágú övezetében

- a) a beépíthető legkisebb telek szélessége legalább **70 m**,
- b) egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb **500 m<sup>2</sup>** lehet,
- c) az épület legmagasabb pontját csak a technológiai berendezés magassága haladhatja meg,
- d) a birtokközpont gazdasági épülete, technológiai építménye a belterület és szőlőhegyi kertes övezetbe tartozó telek határától legfeljebb 150 m-re helyezhető el,
- e) a telkek hiányos közművesítettség esetén is beépíthetők.

**60. §** Az **Má/2** jelű általános mezőgazdasági terület gyeper (rét, legelő) művelési ágú övezete, - amely táji- és természeti értéke a kialakult állapot szerint jelentős – a természetszerű tájgazdálkodás biztosítása érdekében az építés feltételei:

- a) a beépíthető legkisebb telek szélessége legalább **50 m**,
- b) egy tömegben az épület legnagyobb alapterülete **300 m<sup>2</sup>** lehet,
- c) a megengedhető épületmagasságot a technológiai berendezés magassága meghaladhatja,
- d) a birtokközpont gazdasági épülete technológiai építménye a szőlőhegyi kertes övezetbe tartozó telek és a belterület határától legfeljebb 150 m-re helyezhető el,
- e) a telkek hiányos közművesítettség esetén is beépíthetők.

**61. §** Az **Má/3** általános mezőgazdasági övezetben

- a) egy tömegben az épület alapterülete legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet,
- b) nem alakítható ki birtokközpont,
- c) új beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

**62. §** Az **Má/4** általános mezőgazdasági övezet korlátozott beépítésű övezet, melyben

- a) a mezőgazdálkodással összefüggő **gazdasági épület** elhelyezéséhez a legkisebb telekszélesség legalább **120 m** kell legyen,
- b) a gazdasági épület alapterülete egy tömegben legfeljebb **300 m<sup>2</sup>** lehet,
- c) a gazdasági épület megengedett építménymagasságát a technológiai berendezés magassága meghaladhatja,
- d) nem helyezhető el lakóépület,
- e) nem alakítható ki birtokközpont,
- f) a tervezett és meglévő belterületi határtól, valamint a szőlőhegyi kertes övezetű telkek határától mért 150 m-en belül épület nem helyezhető el,
- g) hiányos közművesítettség esetén is lehet építeni.

**63. §** Az **Má/5** jelű mezőgazdasági övezet kialakult beépítéssel rendelkező telke, melyen a kialakult használat (lakóépület és gazdasági épület) fenntartható.

- a) az övezetben állattartó épület legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-en létesíthető,
- b) a telek tovább nem osztható, a kialakult állapotnak megfelelően legfeljebb 1,8 m magas kerítéssel keríthető be,
- c) új épület létesítésének feltétele a részleges közművesítettség biztosítása.

#### **47. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások**

**64. §** (1) A **V** jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a tavak, kisvízfolyások, csatornák, vízmosások területe.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sáv a vízgazdálkodási terület jelentő telek határától van kijelölve, melyet szabadon kell hagyni a mederkarbantartás számára. A parti sávot érintő, e rendelet hatályba lépését megelőzően elhelyezett épület, építmény mindaddig megtartható, felújítható, de nem bővíthető, amíg a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevétele, a parti sávban a munkagépekkel történő munkavégzést nem akadályozza, a meder állapotát nem veszélyezteti.

(3) A vízgazdálkodási övezetekben építmények kizárólag vízgazdálkodási és a természetvédelmi célok elérése érdekében, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározottak szerint létesíthetők.

(4) A vízgazdálkodás területek telekhatára mentén 3,0 m szélességben biztosítandó a fenntartó parti sáv. A vízgazdálkodási terület fenntartási sávjában belterületen és külterületen egyaránt a fenntartási munkák végzése érdekében szabad bejutást biztosítani kell, le nem keríthető.

(5) Közút vagy magánút mentén futó vízgazdálkodási terület (árok, vízfolyás, csatorna, patak) mellett elhelyezkedő telkekhez vezető hidak és áthajtók biztosítják a közterületi kapcsolatot.

#### **48. Különleges beépítésre nem szánt területek**

**65. §** A **Kb-..** jelű különleges beépítésre nem szánt területek a SZT jelölésének megfelelően az alábbiak

- a) Sport célú terület Kb-Sp
- b) Rekreációs célú terület Kb-Re
- c) Borászati terület Kb-Bo
- d) Lovas sport célú területe Kb-Lo
- e) Temető területe Kb-T
- f) Bánya területe Kb-B
- g) Honvédelmi célú terület Kb-Hv
- h) Közműszolgáltatói terület Kb-Km

#### **49. Különleges – Sport célú terület**

**66. §** (1) A **Kb-Sp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetbe tartozik az elsődlegesen időszakosan, vagy egy időben viszonylag nagy forgalmat vonzó közhasználatú sportpályák területe.

(2) A területen elhelyezhető

- a) a szabadtéri sportpályák, azok lelátói,
- b) öltöző- és szociális épület,
- c) a terület üzemeltetésével összefüggésben műszaki technológiai építmények,
- d) a sport és szabadidős tevékenységhez kapcsolódó klubház,
- e) edzőterem,
- f) melléképítmények közül kizárólag
  - fa) közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - fb) hulladéktartály-tároló,
  - fc) kerti építmény és
  - fd) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) Nem helyezhető el

- a) lakórendeltetés,
- b) technikai sportok építményei,
- c) üzemanyag-töltő állomás,
- d) 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára parkoló és garázs.

(4)<sup>36</sup> Épület telekhatártól való távolságát az épületek közötti legkisebb távolság előírásai szabályozzák,

(5) Épület elhelyezése csak teljes közművesítettség biztosítása mellett történhet.

#### **50. Különleges - Rekreációs célú terület**

**67. §** (1) Épület, egyéb rekreációs tevékenységgel összefüggő építmény – a szabályozási terv rendelkezésének hiányában - valamennyi telekhatártól legalább 10 m-re telepíthető.

(2) A rekreációs övezetekben a melléképítmények közül elhelyezhető a közmű-becsatlakozás műtárgyai, hulladéktartály-tároló, kerti építmény.

- (3) Az övezetekben épület elhelyezéséhez részleges közművesítettség biztosítása szükséges.
- (4) A parkoló felületeken minden megkezdett 5 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronát nevelő fa telepítése szükséges.
- (5) **Kb-Re/1** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület volt bányatóból képzett horgásztóval rendelkezik, mely övezetben
- a) fő rendeltetesként elhelyezhető vendégház, kereskedelmi szálláshely szolgáltatást és azokkal összefüggésben turizmushoz kapcsolódó szabadidős szolgáltatást befogadó épület,
  - b) a főrendeltetéssel összefüggésben legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterületű szolgálati vagy tulajdonosi lakás építhető,
  - c) az övezet határát érintően tervezett vasúti korrekciós nyomvonal figyelembe vételével lehet a tereprendezést, valamint a területhasználatot változtatni, hogy azok a vasútfejlesztés megvalósítását gazdaságilag ne lehetetlenítsék el.
- (6) A **Kb-Re/1** övezetben nem helyezhető el:
- a) önálló lakóépület,
  - b) üzemanyagotöltő állomás,
  - c) 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.
- (7) **Kb-Re/2** jelű különleges beépítésre nem szánt terület a helyi lakosság és a településre látogató turizmus rekreációs igényeit szolgálja, melyen szabadtéri sportpályák, játszó-pihenő eszközök és fürdőmedencék létesítésén kívül, elhelyezhető fürdőház, játékház, valamint a rekreációs rendeltetés üzemviteli létesítményei.
- (8) **Kb-Re/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a Szent András forrás vidékén található vízfelülettel, rendelkező terület, melyen
- a) a szabadidő eltöltését szolgáló rekreációs célú építmények, a technikai sportok kivételével egyéb szabadtéri sportolást szolgáló létesítmények,
  - b) a melléképítmények közül közmű-becsatlakozás műtárgyai, hulladéktartály-tároló, kerti építmények
- helyezhetők el.
- (9) **Kb-Re/4** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a lakóterület szolgálóan pihenő- és játszókert alakítható ki, melynek legalább 30 %-a háromszintes növényállomány alakítandó ki.

### 51. Különleges – Borászati terület

**68. §** (1) A **Kb-Bo** jelű borászati célú beépítésre nem szánt különleges terület övezetébe építeni a Szőlőhegyen akkor lehet, ha a telek területének legalább 50%-a szőlő művelési ágban van nyilvántartva.

(2) Az építmények a borászati tevékenységen, a szőlőtermesztéshez és borászathoz kapcsolódó rendeltetésen kívül a terepfelületen beépíthető összes alapterület legfeljebb 50%-án

- a) a helyben termesztett és előállított termékeket értékesítő,
  - b) vendéglátó,
  - c) szállásjellegű
- rendeltetést is befogadhatnak.

(3) A borászati terület övezetében

- a) új épület, terepszint alatti építmény nem helyezhető el, ha a kialakult telek nem éri el a 2000 m<sup>2</sup>-t,
- b) ha a telek eléri vagy meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-es területet akkor kettő gazdasági épület és egy önálló pince építhető rajta,
- c) a meglévő 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken a meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók a megengedett beépítési mértékig bővíthetők,
- d) lakórendeltetés nem alakítható ki.

(4) A terepszint felett elhelyezhető épület legfeljebb bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet. Ha ennél nagyobb alapterületű épületre van igény, akkor azt két épületben kell elhelyezni.

### **52. Különleges - Lovas sport célú terület**

**69. § (1) Kb-Lo/...** jelű beépítésre nem szánt lovas sport célú terület övezetei jellemzően a lótarítás és tenyésztés, a lovas sport céljára szolgál, ahol

- a) a telkek legfeljebb 2,2 m magas kerítéssel keríthetők be,
- b) nem alakítható ki fóliásátor, nem állítható fel a telken szabad térben felszíni tartály
- c) az övezetekben részleges a közművesítettség biztosítandó.

(2) A **Kb-Lo/1** jelű övezetben

- a) egy telken
- aa) legfeljebb egy lakóépület kettő lakással,
- ab) kettő egyéb épület, mely lehet gazdasági vagy állattartó épület és
- ac) egy önálló pince

helyezhető el,

- b) egy telken egy beépített udvar alakítható ki.

(3) A **Kb-Lo/2** jelű övezetben

a) elhelyezhető kilátótorony, mellyel egybeépülő épületben turisztikai információs központ rendeltetésű helyiség alakítható ki,

- b) kilátótorony építménye nélkül önálló épület nem helyezhető el,
- c) az övezetben lakórendeltetés, gazdasági épület és állattartó épület nem alakítható ki.

(4) A **Kb-Lo/3** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetben

a) elhelyezhető

aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató vendégház, benne legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterületű szolgálati lakás,

ab) fogadó épület, lovas sportpálya, a lovas sportot szolgáló egyéb építmények,

ac) állattartó épület a szálláshely szolgáltató épülettől legalább 20 méteres távolságban,

b) nem helyezhető el a telek eredeti terepszintjét jelentő a Bfm 192,0 szintnél magasabb részen épület,

c) a telek a fő megközelítést jelentő 049/29 hrsz.-ú magánút felől az előkert 30 méter, a 049/27 hrsz.-út magánút felőli előkert 10 méter legyen,

d) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

### **53. Különleges – Temető területe**

**70. § (1) A Kb-T** jelű különleges beépítésre nem szánt terület a temető területe, melyen a temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetéseket befogadó építmények helyezhetők el.

(2) A temető terület övezetében az alábbi előírásokat kell betartani:

a) épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el,

b) építmény legmagasabb pontja kápolna, ravatalozó, harangtorony esetén 15 méter lehet,

c) a közterületi telekhatáron a kerítés magassága 2,2 méternél magasabb nem lehet,

d) a temető területén épület elhelyezéséhez teljes közművesítettség biztosítandó.

### **54. Különleges – Bánya területe**

**71. § (1) A Kb-B** jelű különleges bányaterület övezetben a bányaművelés rendeltetést szolgáló építmények, műszaki technológiai berendezések helyezhetők el.

(2) A bányatelek területén épületet nem lehet elhelyezni.

### **55. Különleges Honvédelmi célú terület**

**72. § (1) A Kb-Hv/..** jelű különleges honvédelmi célú területek honvédelmi, katonai rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A honvédelmi területek védőterületeinek térképi ábrázolása a rendelet 7. mellékletében található.

(3) A község területén a 011; 012/1; 013; 02; 03; 043; 044; 08/3; 08/5; 088 hrsz.-ú ingatlanok 500 és 1000 méteres, míg a 044; 043; 054; 062; 067; 072; 073 hrsz.-ú (hadiút rendeltetésű) ingatlanok 100 méteres védőterületet igényelnek.

(4) A **Kb-Hv/1** jelű övezetbe a honvédelmi célú gyakorló pálya területe tartozik.

(5) A **Kb-Hv/2** jelű övezetbe a hadiút számára kijelölt telkek tartoznak.

(6) A **Kb-Hv/B** jelű különleges bányaterület a 03 hrsz.-ú telken fektetett homokbánya területén a bányaműveléssel összefüggő épületek, műszaki technológiai berendezések helyezhetők el.

(7) A honvédelmi terület övezetében épület elhelyezéséhez részleges közművesítettség biztosítandó.

#### **56. Különleges - Közműszolgáltatói területek**

**73. §** (1) A **Kb-Km** jelű különleges közműszolgáltatói terület övezetbe sorolt területen a telekigényes közműlétesítmények (különösen: víztároló, elektromos alállomás), ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A műszaki létesítmények körül legalább a telek két oldalhatárán a kialakult beépítettség figyelembevételével mellett egy-egy fasor alakítandó ki és tartandó fenn.

#### **57. Záró rendelkezések**

**74. §** Hatályát veszti a Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V. 12.) sz. önkormányzati rendelet.

**75. §** Ez a rendelet 2022. október 27-én lép hatályba.

.....  
Schunder Tibor

.....  
Csákányné dr. Márk Zsuzsanna

polgármester

jegyző

#### **Záradék:**

Jelen rendelet 2022. szeptember 27-én került kihirdetésre.

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna

jegyző

1. melléklet<sup>37</sup>

2. melléklet<sup>38</sup>

3. melléklet

4. melléklet

*5. melléklet*

*6. melléklet*

*7. melléklet*